



PUTUSAN
Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Tendy Irianto, S.E, tempat tanggal lahir Jakarta, 23 September 1957, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Handeuleum Nomor 16 Grand Parahayangan Estate, Rt/Rw 001/008 Kelurahan Cimahpar Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Riyad, S.H, M.H, Criss J Sihombing, S.H.,M.H Advokat dan Penasihat Hukum pada MR & Associates, beralamat di Ciluar Kartika Land Blok E Nomor 12 Kelurahan Sukahati Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 043/MRA-SK/B/X/2020 tanggal 14 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 81/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 21 Januari 2021 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Vonny Iskandar**, bertempat tinggal di Artha Gading Villa B Nomor 11 RT. 002/RW. 021 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara dalam hal ini memberikan Kuasa kepada FX Suminto Pujiraharjo, S.H, Markus Ado, S.H, Petrus Hironimus Wersun, S.H., M.H, Y, Wahyu Dewanto, S.H, Taty Anggara Adyatma, S.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Suminto Dewantoro & Partners yang beralamat di Gedung Pembina Graha lantai 2 unit 25 A, Jalan D.I Panjaitan nomor 45, Jakarta sebagaimana Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor

Halaman 1 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

362/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 18 Maret 2021
sebagai **Tergugat I**;

2. **PT Belanova Country Mall**, berkedudukan di Jalan M.H Thamrin Nomor 8 Sentul City, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dalam hal ini diwakili oleh Marshal Martinus Tissadharmajaba tan Presiden Direktur dan Eddy Mumin jabatan Direktur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Samuel Reinz Athur Sirait, Weidy Effendi, Ludvy Wijanarko, karyawan Legal Departement pada PT. Bellanova Country Mall yang beralamat di Jalan MH. Thamrin nomor 8 Sentul City, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat sebagaimana Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 190/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 11 Januari 2021 sebagai **Tergugat II**;

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 28 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 28 Desember 2020 dalam Register Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada mulanya sekitar Bulan April 2010 Penggugat mendapat tawaran secara lisan dari Pihak Tergugat II selaku Develover, apabila berminat sebuah bangunan Rumah Tinggal dan Toko (Ruko) yang terletak di Komplek Pertokoan Bellanova Country, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul – Kabupaten Bogor yang pada saat itu kebetulan kosong selanjutnya Tergugat II mengatakan akan mengurus proses administrasinya.
2. Bahwa pada saat itu Tergugat II menyatakan kepemilikan terhadap Ruko tersebut telah dimiliki oleh Tergugat I, akan tetapi masih dalam status Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan dan apabila Penggugat memang berkeinginan untuk memilikinya maka Tergugat II akan mempertemukan dengan Tergugat I sekaligus dibuatkan Perjanjian

Halaman 2 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sewa Menyewa terlebih dahulu di hadapan Notaris **NATALIA LINI HANDAYANI, SH** dengan opsi membeli tanah serta bangunan Ruko tersebut sambil menunggu kelengkapan administrasi untuk ditingkatkan menjadi proses Jual – Beli.

3. Bahwa karena telah di yakinkan oleh Tergugat II sebagai pihak Developer yang juga sebagai pengelola Komplek Pertokoan Bellanova Country tersebut, sampai pada Penggugat dengan Tergugat I membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40, tertanggal 19 Mei 2010 yang di buat di hadapan **NATALIA LINI HANDAYANI, SH** selaku Notaris di Bogor dengan di saksi oleh Tergugat II yang di wakili oleh Ir. Ichtiar Darmawan dalam kapasitas nya selaku Center Director dari PT. Bellanova Country Mall dengan obyek tanah dan bangunan yang di perjanjikan berupa :

- Sebuah bangunan Rumah tinggal dan toko (Ruko) 2 Lantai, ber dinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang di lengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM yang berdiri di atas sebagian dari bidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 109/Cipambuan yang terletak di :

- Provinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Bogor
- Kecamatan : Citereup
- Kelurahan : Cipambuan

Seluas \pm 265 M2 (lebih kurang dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor- Jawa Barat atas nama Penghadap **Nyonya Vonny Iskandar Sangaji** berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan Kios/Kios yang di buat dibawah tanda tangan bermaterai nomor 024B/PPJBBCM/05/2010 ;

4. Bahwa didalam Perjanjian Sewa Menyewa dengan Opsi membeli tersebut telah disepakati bersama dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun dengan grace periode selama 2 (dua) bulan terhitung mulai tanggal 19 – 05 – 2010 (sembilan belas mei dua ribu sepuluh) dan berakhir pada tanggal 19 – 05 – 2013 (sembilan belas mei dua ribu tiga belas) dengan kesepakatan harga yang langsung dibayarkan oleh Penggugat Kepada Tergugat I sebesar Rp. 210.000.000,- (dua sepuluh ratus juta rupiah).

Halaman 3 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010 tersebut pasal 16 berbunyi :

“Penyewa dengan ini mempunyai opsi membeli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sewa tersebut di atas dengan ketentuan harga jual sebagai berikut : - Harga jual tahun pertama (2010 (dua ribu sepuluh)) sebesar Rp.

Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah)

- Harga jual tahun kedua (2011 (dua ribu sebelas) sebesar Rp1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah)

- Harga jual tahun ketiga (2012 (dua ribu dua belas) sebesar Rp1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah)

Apabila tanah dan bangunan tersebut diatas dibeli sebelum masa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 tersebut diatas berakhir, maka sisa uang yang masa sewa nya belum dijalani akan dianggap sebagai uang muka pembelian tanah dan bangunan tersebut diatas”.

6. Bahwa dikarenakan telah ada kesepakatan dengan Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Pasal 16 dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010 untuk memperoleh Peralihan Hak secara Jual Beli atas kepemilikan rumah tinggal dan toko (Ruko) A quo maka kemudian Penggugat merenovasi total secara permanen atas bangunan menjadi sebuah Café untuk usaha penjualan makanan dan minuman yang saat ini dikenal dengan nama “*Virgin Café*” dengan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit.

7. Bahwa sering dengan berjalan waktu pihak Penggugat Kepada Tergugat I meminta agar bisa segera melaksanakan kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010 akan tetapi pihak Tergugat I menolak untuk melaksanakan Jual Beli sebagaimana yang telah di sepakati didalam pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010.

8. Bahwa karena pihak Tergugat I menolak untuk melaksanakan kesepakatan Jual beli sehingga sampai pada Penggugat melakukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan nomor perkara 08/Pdt.G/2013/Pn.Cbn dengan putusan pada tanggal 1 Agustus 2013 berbunyi :

MENGADILI

Halaman 4 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan sah dan berharga menurut hukum atas bukti – bukti yang di ajukan Penggugat.
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (wanprestasi) Kepada Penggugat.
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan proses jual – beli dengan Penggugat sebagaimana isi pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010 atas obyek dan bangunan a quo, berupa :
 - Sebuah bangunan Rumah tinggal dan toko (Ruko) 2 Lantai, berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang di lengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM yang berdiri di atas sebagian dari bidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 109/Cipambuan yang terletak di :
 - Provinsi : Jawa Barat -----
 - Kabupaten : Bogor -----
 - Kecamatan : Citereup -----
 - Kelurahan : Cipambuan -----

Seluas ± 265 M2 (lebih kurang dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor- Jawa Barat atas nama Penghadap Nyonya Vonny Iskandar Sangaji berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan Kios/Kios yang di buat dibawah tanda tangan bermaterai nomor 024B/PPJB-BCM/05/2010 ;

- Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda atas keterlambatan (dwangsom) untuk setiap hari nya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), apabila lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hokum tetap.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.421.000,- (satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Halaman 5 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Gugatan pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan nomor perkara 08/Pdt.G/2013/Pn.Cbn telah di kuatkan oleh putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor register 434/Pdt/2013/PT. Bdg serta putusan Kasasi pada Mahkamah Agung dengan nomor register 2991/K/Pdt./2014 yang pada pokok nya berbunyi "menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong nomor 08/Pdt.G/2013/Pn.Cbn tanggal 1 Agustus 2013", serta putusan Kasasi berbunyi "Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Vonny Iskandar Sangaji, tersebut."

10. Bahwa tidak puas dengan hasil putusan Kasasi pada Mahkamah Agung dengan nomor register 2991/K/Pdt./2014 Tergugat I kembali melayangkan Guggatan pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan nomor 129/Pdt.G/2019/Pn.Cbi serta telah di mohonkan Banding dengan nomor register perkara 207/Pdt/2020/PT.BDG yang pada inti nya Menolak Gugatan dari pihak Tergugat I serta Menolak Permohonan Banding yang di ajukan Tergugat I Kepada Penggugat a quo.

11. Bahwa setelah inkraht putusan 08/Pdt.G/2013/Pn.Cbn yang telah di kuatkan oleh putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor register 434/Pdt/2013/PT. Bdg serta putusan Kasasi pada Mahkamah Agung dengan nomor register 2991/K/Pdt./2014 juga putusan Pengadilan Negeri Cibinong dengan nomor 129/Pdt.G/2019/Pn.Cbi serta putusan Banding dengan nomor register perkara 207/Pdt/2020/PT.BDG sampai hari ini tidak ada itikad baik dari Tergugat I untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana amar putusan hukum yang telah berkekuatan hukum.

12. Bahwa karena Tergugat I tidak memiliki Itikad baik maka sudah sepatutnya Penggugat mohonkan Kepada Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT. BELLANOVA COUNTRY MALL dengan Ny VONNY ISKANDAR SANGAJI Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 tertanggal 19-Mei-2010 antara Tergugat I dan Tergugat II.

13. Bahwa karena Tergugat I tidak memiliki itikad baik serta tidak patuh terhadap hokum yang telah di putusan dalam perkara isi putusan inkraht putusan 08/Pdt.G/2013/Pn.Cbn yang telah di kuatkan oleh putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor register 434/Pdt/2013/PT. Bdg jo putusan Kasasi pada Mahkamah Agung dengan nomor register 2991/K/Pdt./2014 juga putusan Pengadilan Negeri Cibinong dengan nomor 129/Pdt.G/2019/Pn.Cbi serta putusan Banding dengan

Halaman 6 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor register perkara 207/Pdt/2020/PT.BDG mohon yang Mulia yang memeriksa perkara a quo untuk menganggap pembayaran uang paksa (Dwangsom) sebagai pembayaran terhadap Tergugat I.

14. Bahwa untuk menjamin agar putusan in casu dapat dijalankan sebagaimana mestinya maka Penggugat meminta Kepada Pengadilan Negeri Cibinong Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menghukum Tergugat II untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) Kepada Penggugat.

15. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa patut bila Tergugat II dihukum membayar Uang Paksa (Dwang som) sebesar Rp. 1.000.000,. (satu juta rupiah) setiap hari nya atas keterlambatan Tergugat II untuk melaksanakan secara suka rela putusan perkara A quo.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, dengan ini PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan dan menerima Gugatan Penggugat untuk seluruh nya;-
2. Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tergugat I dan Tergugat II Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 tertanggal 19-Mei-2010;
3. Menghukum Tergugat II untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk selanjutnya di tingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) Kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I atas Uang Paksa (Dwangsom) sebagai pembayaran pembelian atas Jual – Beli objek Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor.
5. Menghukum membayar Uang Paksa (Dwang som) sebesar Rp. 1.000.000,. (satu juta rupiah) setiap hari nya atas keterlambatan Tergugat II untuk melaksanakan secara suka rela putusan perkara A quo;
6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya yang bernama Muhammad Riyad, S.H, M.H, Criss J

Halaman 7 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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

Sihombing, S.H., M.H., Tergugat I hadir Kuasanya Petrus Hironimus Wersun, S.H., M.H., Y, Tatya Anggara Adyatma, S.H sedangkan Tergugat II hadir Kuasanya Samuel Reinz Athur Sirait;

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 Andri Falahandika A, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat, hanya ada perubahan alamat Tergugat I menjadi Artha Gading Villa B Nomor 11 RT. 002/RW. 021 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;

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

Bahwa sebelum Tergugat I menyampaikan tentang Eksepsi dan Pokok Perkara, Tergugat I memandang perlu untuk terlebih dahulu menyampaikan beberapa hal baik yang berkaitan dengan keabsahan data dalam surat gugatan Penggugat dalam perkara ini maupun tentang karakter Penggugat yang bermental gratisan dengan menggunakan upaya hukum untuk menjustifikasi kelicikannya dalam menguasai obyek sengketa tanpa alas hak, sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam perkara ini, Penggugat menggunakan Jasa Lawyer dari Kantor MR & Associates Law Firm dengan menggunakan kop surat dengan alamat yang tertera dalam kop surat bagian bawah adalah “ *Jl. Tawes III No.149, Karawaci Baru, Kota Tangerang Hp.0852 8082 8026, Email: riyadsaldthalib@yahoo.com*”, sedangkan uraian dalam surat gugatan Penggugat *a quo* berbeda alamatnya yakni beralamat “*di Ciluar Kartika Land Blok E Nomor 12 Pajelaran, Kel,Suka Hati, Kec.Cibinong Kab.Bogor*”, perbedaan alamat tersebut tentunya membingungkan terkait kepastian tentang keabsahan data alamat Kantor Hukum yang benar yang mana dan sekaligus menimbulkan keraguan tentang profesionalisme Kantor Hukum.
- b. Bahwa terkait obyek sengketa milik Tergugat I berupa “Satuan Kios dengan Type Rumah dan Toko (Ruko) Bellanova Country Mall, Ruko

Halaman 8 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi

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

RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor-Jawa Barat (untuk selanjutnya disebut "RUKO"), Penggugat selalu mencoba menghalangi Tergugat I untuk menguasai dan menggunakan RUKO milik Tergugat I sendiri dengan melakukan berbagai upaya hukum yang sama sekali tidak berdasar hukum, sebagai berikut :

b.1. Perkara gugatan yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yakni Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT.BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2991 K/Pdt/2014:

- Bahwa dalam perkara tersebut Ny.Vonny Iskandar Sangaji selaku Tergugat I hanya hadir sekali dalam persidangan pertama karena disebabkan satu dan lain hal sehingga pemeriksaan persidangan selanjutnya berlangsung tanpa hadirnya Tergugat I, tentunya Tergugat I sangat menyesal atas ketidak hadirannya tersebut karena sangat merugikan Tergugat I karena tidak dapat dengan sepatutnya menyampaikan bantahan atau pelurusan terhadap dalil-dalil gugatan serta bukti-bukti yang tidak benar.
- Bahwa dalil dasar gugatan Penggugat dalam perkara tersebut adalah Penggugat telah menyampaikan Surat Permohonan tertulis untuk membeli Ruko tersebut berdasarkan Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No.40 Tanggal 19 Mei 2010 namun Tergugat I tidak menanggapi, hal ini yang dijadikan alasan Penggugat bahwa Tergugat I telah Wanprestasi.
- Bahwa patut diduga Surat Permohonan tertulis untuk membeli Ruko tersebut berdasarkan Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No.40 Tanggal 19 Mei 2010 tersebut adalah hasil rekayasa Penggugat dalam perkara tersebut untuk dijadikan bukti yang memanfaatkan ketidakhadiran Tergugat I dalam persidangan karena faktanya Tergugat I sampai saat ini tidak pernah menerima Surat Permohonan niat beli Penggugat terhadap Ruko tersebut.

Halaman 9 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.2. Perkara gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Ny.Vonny Iskandar Sangaji selaku Tergugat yang terdaftar di Pengadilan Nomor : 174/Pdt.G/2018/PN.Cbn dan telah diputus pada tanggal 9 Mei 2019 dengan salah satu amarnya Dalam Pokok Perkara "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima" :

- Bahwa dalam perkara tersebut Penggugat mencoba mencantumkan alamat Tergugat secara tidak benar di Artha Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara yang tidak akan pernah bisa ditemukan oleh Instansi atau siapapun dan patut diduga pencantuman alamat Tergugat secara tidak benar tersebut bertujuan agar perkara tersebut bisa diputus secara verstek tanpa pembelaan dari Tergugat sehingga tercapailah angan-angan Penggugat yang kebelet untuk menguasai RUKO milik Penggugat secara gratis namun Penggugat lupa bahwa sistem teknologi informasi yang diterapkan Pengadilan Negeri Cibinong telah memudahkan Tergugat untuk mengetahui ada atau tidak perkara yang berkaitan dengan kepentingan serta hak Tergugat.
- Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 174/Pdt.G/2018/PN.Cbn tanggal 9 Mei 2019 tersebut TENDY IRIANTO, SE. (Penggugat) tidak melakukan upaya hukum banding.
- Bahwa dalil dan/atau argumentasi Penggugat dalam perkara tersebut substansinya kurang lebih sama dengan perkara Nomor 385/Pdt.G/2020/PN.Cbi yang sekarang sedang diperiksa yakni Pasal 6 Perjanjian Sewa dan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) vide Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT.BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2991 K/Pdt/2014.

c. Bahwa segala hal yang diuraikan Tergugat I pada butir 2 diatas merupakan gambaran umum tentang karakter Penggugat yang menguasai RUKO milik Tergugat I secara melawan hukum (tanpa alas hak) dan gratis dengan menggunakan upaya hukum yang secara lebih

Halaman 10 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



detail/rinci akan Tergugat I uraikan pada bagian Eksepsi dan Pokok Perkara dibawah ini.

DALAM EKSEPSI

- A. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (Exceptio Obscur Lebel) Oleh Karena Terdapat (i) Ketidaksempurnaan Dan Atau Ketidaksesuaian Dalam Memformulasikan Posita Maupun Petitum Gugatan; (ii) Tidak Menguraikan Landasan Hukum Dan Bahkan Bertentangan Dengan Ketentuan Hukum ;**

Bahwa jika dicermati secara teliti dan utuh keseluruhan formulasi Gugatan Penggugat baik dalam title atau judul gugatan serta dalam dalil (*posita*) maupun isi tuntutan (*petitum*) maka dapat dipastikan Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscur Lebel*) oleh karena terdapat banyak ketidakjelasan sebagaimana Tergugat I uraikan dibawah ini ;

Terdapat Ketidaksempurnaan Dalam Memformulasikan Posita Maupun Petitum Gugatan Penggugat Yang Mengakibatkan Gugatan Penggugat Dapat Dikualifikasi Sebagai Gugatan Yang Tidak Jelas Atau Kabur (Obscur Lebel)

4. Bahwa ternyata Penggugat telah melakukan kesalahan dalam menyusun dan/atau memformulasikan Gugatannya yang mengakibatkan gugatan Penggugat cacat formil karena terkandung ketidak sempurnaan atau ketidak lengkapan dalam Posita Gugatan maupun Petitum Gugatan sehingga secara hukum gugatan yang demikian itu dapat dikulaifikasi sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*Obscur libel*), adapun alasannya sebagai berikut :

- a. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada halaman 1 (satu) Penggugat mencantumkan title atau judul gugatan dengan menuliskan Perihal “Perbuatan Melawan Hukum” namun dalam posita Gugatan Penggugat sama sekali tidak ditemukan dan/atau tidak terdapat uraian yang menyatakan secara jelas tentang perbuatan melawan hukum seperti apa dan bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II yang berkaitan dengan pelaksanaan Pasal 16 Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19 Mei 2010, jadi judul atau perihal gugatannya saja “Perbuatan Melawan Hukum” namun uraian tentang perbuatan melawan hukum sama sekali tidak ada dalam posita gugatan Penggugat.

Halaman 11 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



- b. Bahwa selain itu, dalam Petitum Gugatan juga sama sekali tidak terdapat satupun Petitum yang meminta agar Pengadilan menyatakan sahnya Perjanjian Sewa-Menyewa *a quo* yang menjadi dasar gugatan tentang adanya perbuatan melawan hukum dan juga tidak ada satupun petitum yang meminta agar Pengadilan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa berdasarkan penjelasan pada butir 4 diatas terungkap fakta yang tidak terbantahkan bahwa Gugatan Penggugat tidak lengkap dan tidak sempurna dalam uraian Posita Gugatan dan Petitum Gugatannya sehubungan dengan Tittle atau Judul Gugatan Penggugat yaitu dengan menuliskan Perihal Gugatan adalah perbuatan melawan hukum namun isi dalilnya (posita) dan petitum ternyata sama sekali tidak menguraikan tentang perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa bahwa dalam bukunya yang berjudul Teknik Menyusun Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri, edisi 1 April 2006, Yrama Widya Bandung halaman 72, Achmad Fauzab S,H, LLM, berpandangan dan/atau berpendapat tentang syarat kesempurnaan suatu gugatan sebagai berikut :
- “ Gugatan harus sempurna, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekuensi, bahwa hal-hal tersebut harus diuraikan secara jelas dan terang benderang dalam Surat Gugatan, misalnya untuk perkara Perbuatan Melawan Hukum, harus ada petitum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”*
- Konsekuensi Yuridis terhadap surat Gugatan yang tidak sempurna adalah Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/Sip/1973.
7. Bahwa selain itu, mengenai konsekuensi hukum karena ketidak sempurnaan maupun ketidakjelasan dalam suatu Gugatan terdapat kaidah Yurisprudensi yang dapat menjadi rujukan antara lain :
- Yurisprudensi Putusan MA-RI No 582.K/ Sip/ 1973 tanggal 18 Desember 1975 yang isinya : *“Karena Petitum Gugatan adalah Tidak Jelas maka Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi MA-RI Nomor 616 K/Sip/1973 tanggal 5 Juni 1975 yang pada intinya menyatakan : *"Surat Gugatan yang tidak jelas harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.

8. Bahwa berdasarkan hal hal sebagaimana diuraikan pada butir 4 s/d butir 7 tersebut diatas kiranya tidaklah berlebihan Tergugat I berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat terdapat ketidaksempurnaan dalam memformulasikan posita maupun petitum gugatan yang mengakibatkan gugatan Penggugat dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (Obscur Libel) dan oleh karena itu Gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima

Penggugat Tidak Menguraikan Landasan Hukum Dan Bahkan Uraian Dan/Atau Dalil Gugatan Penggugat Bertentangan Dengan Ketentuan Hukum yakni Pasal 54 (1) dan Pasal 55 (2) UU No 48 Tahun 2009 tentang Kehakiman Jo Pasal 196 HIR Yang Mengakibatkan Gugatan Penggugat Dapat Dikualifikasi Sebagai Gugatan Yang Tidak Jelas Atau Kabur (Obscur Libel)

9. Bahwa dalam keseluruhan dalil (posita) gugatan Penggugat butir 1 sampai dengan butir 15 ternyata tidak ditemukan satupun dalil yang menguraikan tentang landasan hukum atau uraian tentang ketentuan hukum yang menjadi dasar gugatan Penggugat sehingga secara hukum gugatan Penggugat tersebut dapat dikualifikasi gugatan yang tidak jelas atau kabur (obscur libel) yang mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Hal ini sejalan dengan kaidah Yurisprudensi Putusan MA-RI No. 6 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 yang isinya : *"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Dasar Gugatan Tidak Sempurna"*.

10. Bahwa selain tidak menguraikan tentang dasar hukum, ternyata gugatan Penggugat juga bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni Pasal 54 (1) dan Pasal 55 (2) UU No 48 Tahun 2009 tentang Kehakiman Jo Pasal 196 HIR, yang dapat Tergugat I jelaskan sebagai berikut :

- 10.1. Bahwa dalam dalil gugatan Pengugat butir 8 s/d butir 11 dan butir 13, Penggugat pada intinya berargumentasi tentang adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yakni Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.

Halaman 13 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



434/PDT/2013/PT,BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2991 K/Pdt/2014 (selanjutnya pada Jawaban Dalam Ekspesi ini disebut "Putusan *in kracht*");

10.2. Dalam Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut ada hak hukum Penggugat yang belum dilaksanakan Tergugat I in casu terkait isi amar Putusan Nomor 4 yang berdasarkan pada pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa No 40 Tanggal 19 Mei 2010, isi amar Putusannya sebagai berikut :

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan proses jual beli dengan Penggugat sebagaimana isi kesepakatan dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No.40 Tertanggal 19 Mei 2000 atas obyek dan bangunan aquo ..dst.....

Kiranya kami perlu sampaikan sehubungan isi amar Putusan tersebut diatas, yang dimaksud Tergugat I adalah Tergugat I juga dalam perkara ini, dan Tergugat II adalah Suami Tergugat I (Almarhum).

10.3. Bahwa oleh karena Tergugat I belum melaksanakan secara sukarela isi amar Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut in casu isi amar putusan nomor 4 sebagaimana dikutip pada butir 10.2. tersebut diatas maka berdasarkan fakta tersebut Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan title atau judul perbuatan melawan hukum dalam Perkara ini.

10.4. Bahwa upaya hukum Penggugat yang mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini dengan dasar dan/atau alasan Tergugat I tidak memiliki itikat baik untuk melaksanakan isi amar Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah suatu tindakan tidak berdasar hukum dan bahkan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang dapat Tergugat I jelaskan sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku yakni Pasal 54 (1) dan Pasal 55 (2) UU No 48 Tahun 2009 tentang Kehakiman Jo Pasal 196 HIR maka langkah hukum yang seharusnya dilakukan Penggugat adalah mengajukan Permohonan Eksekusi Putusan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong terhadap Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut

Halaman 14 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(in kracht van gewijsde) in casu eksekusi terhadap isi Amar Putusan Nomor 4 tersebut. Adapun mengenai isi Pasal 54 (2) dan Pasal 55 (1) UU No 48 Tahun 2009 tentang Kehakiman isinya sebagai berikut :

Pasal 54 (2)

Pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam perkara Perdata dilakukan oleh Panitera dan Juru Sita dipimpin Ketua Pengadilan

Pasal 55 (1)

Ketua Pengadilan wajib mengawasi pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap

Pasal 196 HIR isnya sebagai berikut :

Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat, kepada ketua pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari".

- b. Selanjutnya berdasarkan kewenangan yang dimiliki maka Ketua Pengadilan Negeri Cibinong akan mengambil keputusan sehubungan Permohonan Eksekusi Penggugat tersebut yakni apakah Putusan tersebut dapat dilaksanakan eksekusinya (*executable*) atau tidak dapat dilaksanakan eksekusinya (*nonexecutable*) karena tentunya akan menjadi pertimbangan jika Pihak Termohon Eksekusi melakukan upaya hukum Perlawanan (*Verset*) atau adanya Perlawanan dari Pihak Ketiga (*Derden Verset*) atau memang isi Amar Putusan tidak dapat dieksekusi (*nonexecutable*).
 - c. Bahwa Penggugat untuk mendapatkan pemenuhan hak-nya tersebut sampai saat ini belum pernah mengajukan Permohonan Eksekusi atas Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) tersebut kepada ketua Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR namun
- Halaman 15 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi*

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)



Penggugat justru melakukan tindakan yang tidak berdasar hukum yakni mengajukan Gugatan dengan Title atau Judul Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalam Perkara ini.

Terdapat Ketidakjelasan Dalam Petitum Gugatan Penggugat Butir 3 Dimana Penggugat Tidak Menguraikan Secara Terang Benderang Tentang Obyek Tanah Dan Bangunan Yang Diminta Agar Pengadilan Menghukum Tergugat II Untuk Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Ditingkatkan Menjadi Akta Jual Beli Dengan Penggugat

11. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat butir 3, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Cibinong memutuskan sebagai berikut :

“Menghukum Tergugat II untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk selanjutnya ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli kepada Penggugat”.

12. Bahwa petitum gugatan Penggugat butir 3 sebagaimana dikutip Tergugat I pada butir 11 diatas, ternyata tidak menguraikan secara terang benderang tentang obyeknya apa yang diminta untuk dilakukan dan/atau dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ataupun Akta Jual Beli, dengan demikian PPJB ataupun AJB yang diminta Penggugat dalam petitum butir 3 tersebut tidak jelas obyeknya apa (apakah tanah kuburan atau pulau siluman tidak jelas).

13. Bahwa baik dalam teori maupun dalam praktek petitum gugatan harus dibuat secara rinci, jelas dan tegas oleh Penggugat dalam surat gugatan namun faktanya dalam petitum butir 3 gugatan Penggugat ternyata hanya disebutkan secara umum tanpa menyebutkan secara jelas dan spesifik obyek dari PPJB ataupun AJB yang dikehendaki.

Tentang petitum yang tidak memenuhi syarat, M.Yahya Harahap, S.H., mantan Hakim Agung dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata” Edisi 2004, Sinar Grafika tepatnya pada halaman 64 pada intinya berpandangan bahwa petitum yang tidak menyebut secara tegas apa yang diminta atau petitum bersifat umum menyebabkan gugatan Obscuur libel dan akibatnya gugatan tidak dapat diterima.

Adapun pandangan M Yahya Harahap, S.H. tersebut Tergugat I kutip sebagai berikut :

“b. Berbagai Petitum Yang Tidak Memenuhi Syarat

Halaman 16 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Supaya petitum tidak menimbulkan cacat formil gugatan, dibawah ini dikemukakan secara ringkas berbagai hal yang menyebabkan petitum bertentangan dengan tata tertib beracara.

1) *Tidak Menyebut Secara Tegas Apa Yang Diminta atau Petitum Bersifat Umum*

Petitum yang memenuhi syarat, mesti bersifat tegas dan spesifik menyebut apa yang diminta Penggugat. Oleh karena itu, jika petitum sifatnya kabur karena tidak jelas secara spesifik apa yang diminta, menyebabkan gugatan itu obscur libel, yang berakibat gugatan tidak dapat diterima. ..."

Pandangan M.Yahya Harahap, S.H. tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Putusan MA-RI No 582.K/ Sip/ 1973 tanggal 18 Desember 1975 yang isinya : *"Karena Petitum Gugatan adalah Tidak Jelas maka Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*.

14. Bahwa berdasarkan hal hal sebagaimana diuraikan Tergugat I pada butir 4 s/d butir 13 tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Gugatan Penggugat ternyata (i) tidak menguraikan tentang landasan/dasar hukum tentang perbuatan melawan hukum dan (ii) tidak berdasar hukum (*recht grond*) dan bahkan bertentangan dengan Ketentuan Hukum yakni Pasal 54 (2) dan Pasal 55 (1) UU No 48 Tahun 2009 tentang Kehakiman Jo Pasal 196 HIR (iii) Petitum Gugatan butir 3 tidak menyebut secara tegas dan spesifik tentang apa yang diminta (disebutkan secara umum saja) dan dengan demikian gugatan Penggugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Gugatan dengan Dasar Gugatan yang tidak sempurna sehingga konsekuensi yuridisnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Diskualifikasi In Person Oleh Karena Penggugat Tidak Memiliki *Persona Standi In Judicio* Dalam Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I Dan Tergugat II Untuk Meminta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 Mengingat Penggugat Bukan Pihak Dalam PPJB Tersebut Sehingga Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum Dengan Tergugat I Maupun Dengan Tergugat II

15. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 adalah perjanjian yang dibuat dan ditandatangani secara sah oleh dan hanya antara PT.BELLANOVA

Halaman 17 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

COUNTRY MALL in casu Tergugat II selaku Penjual dengan Ny.VONNY ISKANDAR SANGAJI in casu Tergugat II selaku Pembeli.

16. Bahwa dari uraian Tergugat I pada butir 15 tersebut diatas terungkap fakta yang tidak terbantahkan bahwa berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010, Penggugat tidak memiliki keterikatan secara hukum atau tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II karena Penggugat memang bukan pihak dalam PPJB tersebut.
17. Bahwa secara hukum vide ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata Jo Pasal 1340 KUH Perdata pada intinya menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) dan hanya berlaku mengikat bagi pihak pihak yang membuatnya sehingga tidak ada alasan hukum bagi Penggugat yang bukan pihak dalam PPJB tersebut untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010.

Adapun ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata Jo Pasal 1340 KUH Perdata, dapat Tergugat I kutip sebagai berikut :

Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) :

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya".

Pasal 1340 KUH Perdata ayat (1)

"Persetujuan persetujuan hanya berlaku antara pihak pihak yang membuatnya".

18. Bahwa dasar pengajuan gugatan Penggugat dalam perkara ini selain putusan *in kracht van gewijsde* sebagaimana diuraikan pada butir 10 diatas adalah juga mengacu pada Pasal 16 Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Sewa") dimana Pasal 16 Perjanjian Sewa tersebut hanya merupakan tambahan berupa opsi yang artinya "pilihan atau dapat memilih" bagi Penggugat untuk membeli obyek sewa dan opsi untuk membeli tersebut tidak dapat ditafsirkan sebagai kewajiban Tergugat I untuk menjual kepada Penggugat karena bagaimanapun secara hukum Jual Beli adalah suatu perjanjian yang merupakan pertemuan dan/atau kesepakatan kehendak yang tidak dapat dipaksakan dengan cara apapun.

Halaman 18 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa inti dari Perjanjian Sewa tersebut adalah mengenai hak dan kewajiban masing masing pihak baik sebagai "Pihak Yang Menyewakan in casu Tergugat I" maupun sebagai "Pihak Penyewa in casu Penggugat" dan intinya bukan mengenai opsi untuk membeli namun oleh Penggugat secara menyesatkan menafsirkan seolah olah opsi untuk membeli tersebut merupakan hak mutlak Penggugat dan sekaligus kewajiban Tergugat I untuk menjual kepada Penggugat dan mungkin karena itulah patut diduga bahwa Penggugat sebenarnya menyadari bahwa putusan *in kracht van gewijsde* sebagaimana diuraikan pada butir 10 diatas tidak dapat dieksekusi karena bagaimanapun secara hukum Jual Beli adalah suatu perjanjian yang merupakan pertemuan dan/atau kesepakatan kehendak yang tidak dapat dipaksakan dengan cara apapun termasuk dengan upaya hukum sekalipun.
20. Bahwa dengan mengacu pada uraian Tergugat I pada butir 18 dan butir 19 tersebut diatas maka Pasal 16 Perjanjian Sewa menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 secara hukum tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010.
21. Bahwa berdasarkan hal hal sebagaimana diuraikan Tergugat I pada butir 15 s/d butir 20 tersebut diatas maka tidaklah berlebihan Tergugat I berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat *diskualifikasi in person* oleh karena Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II untuk meminta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 mengingat Penggugat bukan pihak dalam PPJB tersebut sehingga Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II dan oleh karena itu kiranya cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

C. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak Atau Para Pihak Tidak Lengkap (*Plurium Litis Consortium*) Oleh Karena Tidak Menarik Notaris Ny Natalia Lini Handayani, S.H. Dan Ahli Waris Alm Tn. Muhamad Nur Asy Syarif Sangaji Sebagai Pihak Dalam Perkara Gugatan Ini Padahal Kedua Orang Tersebut Adalah Pihak Yang Tekait Langsung Dengan Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 Dan Juga Merupakan Pihak Dalam Putusan Inkracht Yang Menjadi Dasar Gugatan Penggugat Dalam Perkara Ini

Halaman 19 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kurang Pihak Berkaitan Dengan Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 Yang Dijadikan Salah Satu Dasar Dan/Atau Alasan Pengajuan Gugatan Dalam Perkara Ini

22. Bahwa salah satu dasar dan/atau alasan pengajuan gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah Pasal 16 Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Ny Natalia Lini Handayani, S.H., Notaris di Bogor sehingga ketika terjadi sengketa berkaitan dengan Perjanjian Sewa tersebut maka sangat dibutuhkan keterangan keterangan dari Ny Natalia Lini Handayani, S.H., selaku Notaris yang membuat Perjanjian Sewa dimaksud agar fakta dan kebenarannya bisa terungkap secara utuh dan terang benderang dalam pemeriksaan perkara ini terutama terkait opsi untuk membeli yang ditafsirkan secara tidak benar dan menyesatkan oleh Penggugat dalam berbagai upaya hukum yang dilakukan Penggugat.
23. Bahwa faktanya dalam gugatan Penggugat a quo Penggugat tidak menarik dan/atau tidak mengikutsertakan Ny Natalia Lini Handayani, S.H., selaku Notaris yang membuat Perjanjian Sewa dimaksud sebagai pihak dalam perkara gugatan Penggugat a quo, sehingga dengan demikian terungkap fakta yang tidak terbantahkan yakni bahwa gugatan Penggugat sesungguhnya kurang pihak atau para pihaknya tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*).
24. Bahwa dengan mengacu pada uraian Tergugat I butir 22 dan butir 23 tersebut diatas, Tergugat I berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak atau para pihaknya tidak lengkap (*plurium litis consortium*) oleh karena tidak menarik Notaris Ny Natalia Lini Handayani, S.H. sebagai pihak dalam perkara gugatan a quo padahal salah satu dasar dan/atau alasan pengajuan gugatan Penggugat adalah Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Ny Natalia Lini Handayani, S.H. dan oleh karena itu kiranya cukup beralasan hukum gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima.

Kurang Pihak Berkaitan Dengan Putusan Yang Diklaim Penggugat Sebagai Putusan Inckracht Yang Dijadikan Salah Satu Dasar Dan/Atau Alasan Pengajuan Gugatan Penggugat Dalam Perkara Ini Yakni Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT,BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2991 K/Pdt/2014

Halaman 20 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



25. Bahwa salah satu dasar dan/atau alasan Penggugat sebagaimana tertuang dalam gugatannya adalah bahwa Tergugat I tidak beritikad baik dalam menjalankan secara sukarela atas Putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) vide Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT,BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2991 K/Pdt/2014.
26. Bahwa ada 5 (lima) pihak yang ada dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT,BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2991 K/Pdt/2014 yaitu :
- Tendy Irianto selaku Penggugat
 - Ny. Vonny Iskandar Sangaji selaku Tergugat I
 - Tn. Muhamad Nur Asy Syarif Sangaji selaku Tergugat II
 - PT. Bellanova Country Mall selaku Tergugat III; dan
 - Ny. Nathalia Lini Handayani, S.H. selaku Turut Tergugat.
27. Bahwa kalau Penggugat konsisten dengan dasar dan/atau alasan pengajuan gugatan yang mengacu pada putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sebagaimana diuraikan Tergugat I pada butir 25 dan butir 26 tersebut diatas maka Penggugat seharusnya menarik semua Tergugat yang ada dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut namun faktanya ada 2 (dua) pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan ini yakni (i) Ahli Waris dari Alm Tn. Muhamad Nur Asy Syarif Sangaji dan (ii) Ny. Nathalia Lini Handayani, S.H. sehingga dengan demikian terungkap fakta yang tidak terbantahkan yakni bahwa gugatan Penggugat sesungguhnya kurang pihak atau para pihaknya tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*).
28. Bahwa oleh karena telah terungkap fakta yang tidak terbantahkan yakni bahwa gugatan Penggugat sesungguhnya kurang pihak atau para pihaknya tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*) maka secara hukum gugatan Penggugat a quo patut dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa terkait kelengkapan para pihak dalam suatu gugatan, Ahli Hukum Acara M Yahya Harahap, S.H. mantan Hakim Agung dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata" Edisi 2004, Sinar Grafika tepatnya pada

Halaman 21 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



halaman 439 pada intinya berpandangan bahwa tujuan para pihak harus lengkap adalah agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Adapun pandangan M Yahya Harahap, S.H. tersebut Tergugat I kutip sebagai berikut :

“ ... Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh ...”.

29. Bahwa berdasarkan hal hal sebagaimana diuraikan Tergugat I pada bagian Eksepsi huruf A, B dan C butir 4 sampai dengan butir 28 tersebut diatas, maka tidaklah berlebihan Tergugat I berkesimpulan bahwa ketiga Eksepsi Tergugat I tersebut diatas adalah eksepsi yang sangat tepat dan benar oleh karena dicermati dari fakta fakta yang ada dalam gugatan Penggugat sendiri dan dengan mengacu pada ketentuan tentang syarat formal suatu gugatan dan oleh karena itu kiranya cukup beralasan hukum Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaar*).

DALAM POKOK PERKARA

Tidak Ada Alasan Hukum Untuk Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 Untuk Kepentingan Penggugat Oleh Karena PPJB Tersebut Telah Dibuat Secara Sah Serta Mengikat Bagi Pihak Yang Membuatnya In Casu Tergugat I dan Tergugat II Dan Tidak Mengikat Penggugat.

30. Bahwa Tergugat I menolak keseluruhan dalil dan/atau argumentasi (*Posita*) Gugatan Penggugat, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
31. Bahwa Tergugat I mohon agar hal hal sebagaimana diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat I pada bagian Pokok Perkara ini.
32. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 (untuk selanjutnya disingkat “PPJB”) tidak dapat dibatalkan untuk kepentingan Penggugat yang nota bene bukan pihak

Halaman 22 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



dalam perjanjian tersebut dan oleh karena itu Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil (posita) Gugatan Penggugat butir 1 s/d butir 15, berdasarkan alasan sebagai berikut :

32.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 adalah perjanjian yang dibuat dan ditandatangani secara sah serta mengikat oleh dan antara PT.Bellanova Country Mall in casu Tergugat II selaku Penjual dengan Ny.Vonny Iskandar Sangaji in casu Tergugat I selaku Pembeli dan untuk diketahui Penggugat bukan pihak dalam PPJB tersebut.

32.2. Bahwa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 tersebut telah memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian baik syarat obyektif maupun syarat subyektif sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan oleh karena itu menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata Jo Pasal 1340 KUH Perdata perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) dan hanya berlaku mengikat bagi pihak pihak yang membuatnya sehingga tidak ada alasan hukum bagi Penggugat yang bukan pihak dalam PPJB tersebut untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010.

32.3. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 telah memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang dapat Tergugat I jelaskan sebagai berikut :

a. Bahwa PPJB tersebut telah memenuhi 2 (dua) syarat obyektif yang berkenaan dengan obyek perjanjian yakni (i) adanya obyek/perihal tertentu berupa Satuan Kios dengan Type Rumah dan Toko (Ruko) Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor-Jawa Barat (untuk selanjutnya disebut RUKO) dan (ii) adanya kausa/sebab yang halal dimana pada satu sisi PT.Bellanova Country Mall ternyata membutuhkan pihak yang memiliki kemampuan untuk membeli RUKO dan pada sisi lain Ny. Vonny Iskandar Sangaji memiliki kemampuan untuk membeli RUKO.

Halaman 23 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



b. Bahwa PPJB tersebut telah memenuhi 2 (dua) syarat subyektif yang berkenaan dengan pihak pihak yang membuat perjanjian yakni (i) adanya kesepakatan kehendak (*Consensus/Agreement*) dimana masing masing pihak dalam PPJB tersebut memiliki kehendak bebas untuk melakukan pengikatan jual beli RUKO dan (ii) adanya kecakapan berbuat menurut hukum (*Capacity*) dimana masing masing pihak dalam PPJB tersebut telah bertindak dalam kapasitas masing masing dan memiliki kemampuan dan/atau kecakapan berbuat menurut hukum baik dalam hal pembuatan PPJB maupun dalam hal pelaksanaan PPJB.

c. Bahwa oleh karena PPJB tersebut telah dibuat secara SAH maka secara hukum vide ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata Jo Pasal 1340 KUH Perdata pada intinya menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*) dan hanya berlaku mengikat bagi pihak pihak yang membuatnya in casu Tergugat I dan Tergugat II sehingga tidak ada alasan hukum bagi Penggugat yang bukan pihak dalam PPJB tersebut untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010.

32.4. Bahwa Ny.Vonny Iskandar Sangaji in casu Tergugat I selaku Pembeli ternyata telah memenuhi seluruh kewajiban yang timbul berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 dimana Tergugat I selaku Pembeli telah membayar lunas harga RUKO tersebut kepada PT.Bellanova Country Mall in casu Tergugat II selaku Penjual sesuai Surat Keterangan Tergugat II No.003/KET-BCM/VIII/2013 Tanggal 12 Agustus 2013 dan oleh karena itu Tergugat I pada kesempatan ini mengingatkan PT.Bellanova Country Mall in casu Tergugat II untuk tidak mencoba bermain mata dengan pihak Penggugat dan/atau pihak manapun yang dapat mengakibatkan terjadinya penggelapan hak hukum Tergugat I atas RUKO dimaksud.

32.5. Bahwa dasar pengajuan gugatan Penggugat dalam perkara ini selain putusan *in kracht van gewijsde* sebagaimana diuraikan pada butir 10 diatas adalah juga mengacu pada Pasal 16 Perjanjian Sewa menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian

Halaman 24 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Sewa”) dimana Pasal 16 Perjanjian Sewa tersebut hanya merupakan tambahan berupa opsi yang artinya “pilihan atau dapat memilih” bagi Penggugat untuk membeli obyek sewa dan opsi untuk membeli tersebut tidak dapat ditafsirkan sebagai hak mutlak Penggugat dan sekaligus kewajiban Tergugat I untuk menjual kepada Penggugat karena bagaimanapun secara hukum Jual Beli adalah suatu perjanjian yang merupakan pertemuan dan/atau kesepakatan kehendak yang tidak dapat dipaksakan dengan cara apapun termasuk melalui upaya hukum sekalipun.

32.6. Bahwa tujuan utama yang menjadi pokok/inti dari Perjanjian Sewa tersebut adalah “sewa menyewa” yang mengatur mengenai hak dan kewajiban masing masing pihak baik sebagai “Pihak Yang Menyewakan in casu Tergugat I” maupun sebagai “Pihak Penyewa in casu Penggugat” dan intinya bukan mengenai opsi untuk membeli namun oleh Penggugat menafsirkan “opsi” secara tidak benar dan menyesatkan seolah olah opsi untuk membeli tersebut merupakan hak mutlak Penggugat dan sekaligus kewajiban Tergugat I untuk menjual kepada Penggugat dan mungkin karena itulah patut diduga Penggugat sebenarnya menyadari bahwa putusan *in kracht van gewijsde* sebagaimana diuraikan pada butir 10 diatas tidak dapat dieksekusi karena bagaimanapun secara hukum Jual Beli adalah suatu perjanjian yang merupakan pertemuan dan/atau kesepakatan kehendak yang tidak dapat dipaksakan dengan cara apapun termasuk dengan upaya hukum sekalipun.

32.7. Bahwa opsi (“pilihan atau dapat memilih”) untuk membeli obyek sewa mengacu pada Pasal 16 Perjanjian Sewa hanya mungkin dapat dilaksanakan manakala: (i) Pembeli in casu Tergugat I tidak mampu untuk melunasi harga RUKO sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 namun faktanya Tergugat I selaku Pembeli telah membayar lunas harga RUKO tersebut kepada PT.Bellanova Country Mall in casu Tergugat II selaku Penjual, (ii) Pembeli in casu Tergugat I selaku pemilik RUKO yang berhak penuh menggunakan hak dan kehendak bebasnya untuk menjual kepada Penggugat.

Bahwa menjual atau tidak menjual kepada Penggugat adalah hak dan kehendak bebas Tergugat I selaku Pemilik RUKO dan pelaksanaan

Halaman 25 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu hak secara hukum tidak bisa dipaksakan dengan cara apapun termasuk melalui upaya hukum.

32.8. Bahwa ada baiknya Penggugat membuka kamus untuk memahami apa yang dimaksud dengan kata “opsi” untuk membeli obyek sewa agar “tidak sesat paham” dan juga agar tidak menafsirkan Pasal 16 Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 semauanya yang bertujuan menguasai aset (RUKO) milik Tergugat I dengan tanpa mengeluarkan uang sepeserpun dan faktanya memang demikian dimana Perjanjian Sewa sudah berakhir pada tanggal 19 – 07 – 2013 namun Penggugat dalam kurun waktu kurang lebih 8 (delapan) tahun masih menguasai RUKO milik Tergugat I tanpa membayar sepeserpun kepada Tergugat I.

32.9. Bahwa jika Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT,BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2991 K/Pdt/2014 sudah dikualifikasi sebagai “Putusan *in kracht*” (selanjutnya disebut “Putusan Inkracht”) maka seharusnya Penggugat mengajukan permohonan eksekusi putusan kepada Pengadilan Negeri Cibinong manakala tidak ada pelaksanaan secara sukarela dan bukan mengajukan gugatan baru seperti dalam perkara ini yang justru tidak berdasar hukum dan bahkan gugatan Penggugat ini bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni Pasal 54 (1) dan Pasal 55 (2) UU No 48 Tahun 2009 tentang Kehakiman Jo Pasal 196 HIR sebagaimana telah dijelaskan Tergugat I pada bagian Eksepsi butir 10 tersebut diatas.

32.10. Bahwa dalil dan/atau argumentasi Penggugat dalam gugatan butir 6 tentang renovasi RUKO (obyek sewa) yang dilakukan oleh Penggugat justru memperlihatkan dan sekaligus membuktikan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dimana Penggugat telah bertindak seolah olah Penggugat adalah “pemilik RUKO (obyek sewa)” padahal status Penggugat hanya sebagai “Penyewa”.

Bahwa untuk melakukan perubahan perubahan dan/atau renovasi terhadap RUKO (obyek sewa) menurut ketentuan Pasal 3 Perjanjian Sewa, Penggugat selaku Penyewa harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Pihak Yang Menyewakan in casu Tergugat I dan renovasi baru boleh dilakukan setelah mendapat izin tertulis dari

Halaman 26 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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)



Pihak Yang Menyewakan in casu Tergugat I namun faktanya Penggugat tidak pernah memberitahukan tentang rencana renovasi dan juga Pihak Yang Menyewakan in casu Tergugat I tidak pernah memberikan izin tertulis kepada Penggugat untuk melakukan renovasi terhadap RUKO obyek sewa.

32.11. Bahwa dalam dalil dan/atau argumentasi Penggugat dalam gugatan butir 10 dan butir 11, Penggugat telah nyata nyata melakukan “kebohongan” dengan memanipulasi informasi dan data tentang amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Jo Putusan Banding Nomor 207/Pdt/2020/PT.BDG dimana kebohongan Penggugat tersebut dapat Tergugat I uraikan sebagai berikut :

a. Kebohongan Penggugat yang pertama yakni memanipulasi informasi dan data (dalil gugatan butir 10) bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Jo Putusan Banding Nomor 207/Pdt/2020/PT.BDG isinya “*Menolak Gugatan dari pihak Tergugat I dan Menolak Permohonan Banding Tergugat I*” dalam perkara tersebut padahal isi/amar dari kedua putusan yang sebenarnya sangat berbeda dengan informasi yang disampaikan dalam gugatan tersebut yakni dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi, isi amarnya antara lain : “*Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima*” dan Putusan Banding Nomor 207/Pdt/2020/PT.BDG isi amarnya antara lain : “*(1) Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan (2) menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi, tanggal 14 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut*”.

Bahwa antara “Menolak gugatan Penggugat” dengan “Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima” adalah merupakan 2 (dua) hal yang berbeda implikasi hukumnya (Lawyer wajib tahu tentang hal itu).

b. Kebohongan Penggugat yang kedua; dalam dalil gugatan butir 11 Penggugat memanipulasi informasi dengan cara menggabungkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT,BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2991 K/Pdt/2014 yang sudah inkracht dengan Putusan Perkara yang sekarang masih diperiksa

Halaman 27 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di tingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI artinya belum inkracht yakni Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Jo Putusan Banding Nomor 207/Pdt/2020 /PT.BDG sehingga jika tidak teliti akan terkecoh seolah olah semua putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap atau inkracht.

Tergugat I perlu tegaskan bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi Jo Putusan Banding Nomor 207/Pdt/2020 /PT.BDG, belum berkekuatan hukum tetap telah diajukan permohonan kasasi dan hingga saat ini belum ada informasi sudah diputus atau belum di tingkat kasasi.

c. Perkara 1291/Pdt.G/2019/PN.Cbi adalah Gugatan Wanprestasi yang diajukan Tergugat I (selaku "Penggugat" dalam perkara tersebut) kepada Penggugat (selaku "Tergugat I" dalam perkara tersebut) berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 40 Tanggal 19-Mei-2010 dengan obyek RUKO, jangka waktu sewa RUKO tersebut 3 tahun dengan gras periode 2 bulan, dimulai pada 9-5-2010 berakhir pada 19-07- 2013, namun ketika berakhir Penggugat tidak bersedia keluar dari RUKO tersebut, padahal Penggugat tidak mempunyai alas hak kepemilikan atas tanah dan bangunan RUKO tersebut, yang dipunyai hanyalah "Putusan Inkracht" (sesuai hukum Putusan Inkracht bukan bukti kepemilikan), namun sebagai pemenang perkara dalam "Putusan Inkracht" tersebut, super lucunya dan super anehnya Penggugat (juga Penggugat dalam "Putusan Inkracht") justru tidak bersedia mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi "Putusan Inkracht" tersebut, menurut hemat kami hal tersebut dikarenakan isi amar putusan nomor 4 Putusan Inkracht, memerintahkan agar dilakukan jual-beli Ruko antara Penggugat dengan Tergugat I tidak bisa dilaksanakan (*non executable*) karena harus sesuai ketentuan peraturan perundangan mengenai jual-beli tanah dan bangunan, adapun isi amar putusan aquo sebagai berikut :

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan proses jual beli dengan Penggugat sebagaimana isi kesepakatan dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No.40 Tertanggal 19 Mei 2000 atas obyek dan bangunan aquo ...dst....

Halaman 28 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



Penggugat menghindari isi amar putusan no 4 tersebut diatas karena salah satunya harus ada kesepakatan harga sesuai dengan harga sat ini. Penggugat tentu keberatan dan menghindari hal tersebut karena ingin mendapatkan dengan cara licik dan gratis. Itulah faktanya, makanya Penggugat selalu membuat tindakan tindakan yang “konyol dan lucu-lucu” antara lain dengan mengajukan gugatan yang tidak berdasar hukum sebagaimana perkara ini, dengan tujuan ingin mendapatkan RUKO secara gratis.

Sedangkan mengenai Putusan PN Cibinong No. 129/Pdt.G/2018/PN.Cib Jo Putusan Banding PT Bandung No. 207/Pdt/2020/PT BDG sebagaimana kami telah jelaskan diatas belum mempunyai kekuatan hukum tetap dan masih dalam proses Kasasi di Mahkamah Agung RI.

33. Bahwa mengenai dalil posita butir 11 mengenai Tergugat I tidak mempunyai itikad baik karena tidak melaksanakan “Putusan Inkracht” adalah dalil yang sangat tidak benar dan menunjukkan Penggugat buta hukum atau tidak paham hukum, karena sebagaimana kami telah sampaikan dalam Eksepsi dan dalam uraian penjelasan diatas, pada intinya menurut hukum justru Penggugat sebagai Pemenang perkara yang harusnya mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi “Putusan Inkracht” aquo dengan dasar hukum dan penjelasan sebagai berikut :

Berdasarkan Pasal 196 HIR isnya sebagai berikut :

Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat, kepada ketua pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari”

Mengacu ketentuan Pasal 196 HIR diatas jelas Penggugat sebagai Pihak yang menang dalam perkara “Putusan Inkracht” aquo, menurut hukum wajib (imperative) untuk mengajukan permohonan kepada Ketua PN Cibinong untuk dilaksanakan eksekusi Putusan Inkracht aquo, tapi Penggugat sampai saat ini belum pernah mengajukan

Halaman 29 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Eksekusi atas Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut kepada Ketua PN Cibinong namun Penggugat justru melakukan tindakan-tindakan “aneh dan lucu” yang tidak berdasar hukum yakni mengajukan Gugatan dengan Title atau Judul Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalam Perkara ini. Sedangkan mengapa Penggugat tidak berani mengajukan permohonan eksekusi atas Putusan Inkracht yang memenangkannya sudah kami jelaskan diatas, jadi tidak perlu kami jelaskan kembali di bagian ini.

Dengan fakta tersebut diatas maka yang justru Penggugat tidak mempunyai itikad baik dan tidak menghormati hukum, sudah menang dalam Perkara Inkracht tapi tidak bersedia melaksanakan isi Putusan, dan justru menyalahkan Tergugat I, Tergugat I sudah berkali kali menantang (men-challenge) Penggugat jika ingin memiliki Ruko silahkan ajukan permohonan Eksekusi atas Putusan Inkracht tapi Penggugat selalu tidak berani menerima tantangan Tergugat I, dan justru sebagaimana kami telah jelaskan diatas malah melakukan tindakan tidak berdasar hukum dan lucu-lucu atau konyol seperti dalam perkara ini, mengajukan gugatan tanda dasar hukum sama sekali.

34. Bahwa untuk menentukan suatu Pihak telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, dalam praktek peradilan mengacu pada kaidah hukum Yurisprudensi Putusan *Hoge Raad* Tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Max Lindenbaun melawan Samuel Cohen dimana harus memenuhi kriteria antara lain : (i) Bertentangan dengan kewajiban si pelaku; (ii) Melanggar hak subyektif orang lain; (iii) Bertentangan dengan asas kepatutan dan juga ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata; namun jika dicermati keseluruhan dalil gugatan Penggugat butir 1 s/d butir 15 maka dapat disimpulkan bahwa ternyata hanya judulnya saja “perbuatan melawan hukum” namun tidak ada uraian tentang perbuatan melawan hukum dan dasar hukumnya serta tidak ditemukan satupun dalil yang memenuhi kriteria-kriteria Perbuatan Melawan Hukum tersebut dan juga tidak memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, oleh karena itu sudah sepatutnya Gugatan

Halaman 30 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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

Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaar*).

35. Bahwa terkait Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 justru Penggugat-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang dapat Tergugat I uraikan sebagai berikut :

a. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 masa berlakunya adalah 3 (tiga) tahun dan telah berakhir pada tanggal 19 – 07 – 2013 namun Penggugat dalam kurun waktu kurang lebih 8 (delapan) tahun terhitung dari tanggal berakhirnya perjanjian sewa hingga sekarang masih menguasai RUKO milik Tergugat I tanpa Penggugat membayar sepeserpun kepada Tergugat I.

b. Bahwa sehubungan dengan telah berakhirnya Perjanjian Sewa pada tanggal 19 – 07 – 2013 tersebut, Tergugat I selaku Pemilik RUKO telah menyampaikan surat kepada Penggugat sebagai berikut :

1) Surat Pemberitahuan pada tanggal 09- July-2013 yang intinya memberitahukan kepada Penggugat (Penyewa) bahwa Tergugat I tidak akan menyewakan lagi dan tidak akan menjual Ruko aquo kepada Penggugat serta meminta agar Penggugat tidak menempati dan mengosongkan Ruko aquo paling lambat tanggal 19-July-2013.

2) Surat Somasi I (Pertama), yaitu Surat Nomor 03/SDP/Somasi/I/2019 tanggal 29 Januari 2019 dengan Perihal : Surat Somasi yang pada intinya mengingatkan Penggugat (Penyewa) agar segera mengosongkan RUKO milik Tergugat I tersebut dan menyerahkan kembali kepada Tergugat I.

3) Surat Somasi II (Kedua) yaitu Surat Nomor 04/SDP/Somasi/II/2019 tanggal 18 Februari 2019 dengan Perihal : Surat Somasi II yang pada intinya sama dengan Surat Somasi I pada huruf b diatas.

Ketiga surat Tergugat I (Pemilik RUKO) tersebut ternyata tidak ditanggapi dan sama sekali tidak diindahkan oleh Penggugat

Halaman 31 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penyewa) dan bahkan sampai sekarang Penggugat masih menggunakan RUKO tersebut untuk kegiatan usahanya dan dengan demikian Penggugat telah menguasai RUKO milik Tergugat I tanpa alas hak dan dengan tidak membayar sepeserpun kepada Tergugat I berlangsung selama kurang lebih 8 (delapan) tahun terhitung dari tanggal 09- July-2013 hingga sekarang.

c. Bahwa akibat penguasaan Penggugat atas RUKO milik Tergugat I tanpa alas hak dalam kurun waktu kurang lebih 8 (delapan) tahun (terhitung dari tahun 2013 hingga sekarang), Tergugat I mengalami kerugian yang sangat besar yang yang tentunya Tergugat I akan melakukan upaya hukum tersendiri dan/atau terpisah dengan perkara ini.

36. Bahwa dalil Penggugat posita butir 12, hal tersebut sebagaimana telah disampaikan diatas, hal tersebut menunjukkan Penggugat buta hukum dan tidak paham hukum karena tidak ada alasan hukum untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 untuk kepentingan Penggugat oleh karena:

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 tersebut telah dibuat secara Sah serta mengikat bagi pihak yang membuatnya in casu Tergugat I dan Tergugat II dan tidak mengikat Penggugat.

b. Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II sehubungan dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 tersebut dan oleh karena itu tidak ada alasan hukum untuk membatalkan PPJB tersebut ;

c. Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum (legal capacity) untuk meminta dibatalkannya PPJB tersebut karena Penggugat bukan merupakan Pihak atau Subyek dalam Perjanjian aquo, PPJB tersebut sebagai Perjanjian telah sah dan mengikat Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPdt.

Halaman 32 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



d. Justru sekarang Penggugat-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat I dengan menguasai dan menggunakan RUKO milik Tergugat I ("obyek PPJB") untuk kegiatan usahanya tanpa alas hak yang berlangsung selama kurang lebih 8 (delapan) tahun terhitung dari tanggal 09- July-2013 hingga sekarang tahun 2021.

37. Bahwa oleh karena tidak ada alasan hukum untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 untuk kepentingan Penggugat, maka kiranya cukup beralasan hukum Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan :

- a. Menolak petitum gugatan Penggugat butir 1 yang meminta agar Pengadilan Negeri Cibinong : "Mengabulkan dan menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya".
- b. Menolak petitum gugatan Penggugat butir 2 yang meminta agar Pengadilan Negeri Cibinong : "Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tergugat I dan Tergugat II Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 tertanggal 19 Mei 2010".

Tidak Ada Alasan Hukum Untuk Menghukum Tergugat II Untuk Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Untuk Selanjutnya Ditingkatkan Menjadi Akta Jual Beli (AJB) Kepada Penggugat Oleh Karena Secara Hukum Pemilik Dari Obyek Sengketa (Obyek Sewa) Pada Saat Ini Adalah Tergugat I

38. Bahwa petitum gugatan Penggugat burti 3 yang meminta agar Pengadilan Negeri Cibinong memutuskan:

"Menghukum Tergugat II untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk selanjutnya ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) Kepada Penggugat".

Petitum tersebut merupakan petitum yang tidak benar, sangat konyol dan tidak jelas dan oleh karena itu Tergugat I menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat butir 3 tersebut berdasarkan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa petitum gugatan Penggugat butir 3 tersebut ternyata hanya secara umum menguraikan tentang permintaan agar menghukum Tergugat II untuk melakukan pengikatan jual beli (PPJB)

Halaman 33 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



dan dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dengan Penggugat namun tidak menguraikan secara tegas dan spesifik tentang obyek dari PPJB ataupun AJB yang diminta tersebut, apakah obyeknya tanah kuburan atau sepatu atau panci, dkk tidak disebutkan.

b. Bahwa petitum gugatan Penggugat butir 3 mencerminkan karakter asli Penggugat yang bermental gratisan dengan mencoba menghilangkan dan/atau menggelapkan hak Tergugat I selaku Pemilik SAH atas Satuan Kios dengan Type Rumah dan Toko (Ruko) Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor-Jawa Barat (untuk selanjutnya disebut "RUKO") melalui upaya gugatan ini.

39. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Tergugat I pada butir 32 tersebut diatas telah terungkap fakta yang tidak terbantahkan tentang berbagai hal terkait obyek sengketa berupa RUKO milik Tergugat I yang menjadi dasar Tergugat I menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat butir 3, berdasarkan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa obyek yang disepakati oleh Tergugat I selaku Pembeli dan Tergugat II selaku Penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 adalah "Satuan Kios dengan Type Rumah dan Toko (Ruko) Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor-Jawa Barat (untuk selanjutnya disebut "RUKO").

b. Bahwa Ny.Vonny Iskandar Sangaji in casu Tergugat I selaku Pembeli ternyata telah memenuhi seluruh kewajiban yang timbul berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 dimana Tergugat I selaku Pembeli telah membayar lunas harga RUKO tersebut kepada PT.Bellanova Country Mall in casu Tergugat II selaku Penjual sesuai Surat Keterangan Tergugat II No.003/KET-BCM/VIII/2013 Tanggal 12 Agustus 2013 sehingga dengan demikian secara hukum Tergugat I telah SAH sebagai pemilik atas RUKO tersebut.

c. Bahwa yang memiliki hak untuk melakukan tindakan tindakan hukum tertentu antara lain menjaminkan, mengalihkan (pengikatan Jual Beli ataupun Jual Beli) terhadap suatu hak

Halaman 34 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



kepemilikan adalah Pemilik Sah atas suatu barang/benda dan dalam perkara ini yang berhak untuk melakukan pengikatan Jual Beli ataupun Jual Beli terhadap Satuan Kios dengan Type Rumah dan Toko (Ruko) Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor-Jawa Barat adalah Tergugat I selaku Pemilik SAH atas RUKO tersebut.

Hanya Pemilik SAH yang berhak melakukan tindakan kepemilikan berupa menjaminkan, mengalihkan/pengikatan Jual Beli ataupun Jual Beli dan jika bukan pemilik sah yang mengalihkan suatu barang, maka itu namanya "penggelapan".

d. Bahwa jika petitum gugatan Penggugat butir 3 sebagaimana dikutip Tergugat I pada butir 37 diatas dikabulkan dalam putusan, maka dapat dipastikan (i) Putusan tersebut tidak dapat di eksekusi (*Non Eksecutable*) oleh karena tidak jelas obyeknya dan (ii) Kalau dipaksakan eksekusi maka PT.Bellanova Country Mall in casu Tergugat II dapat dituduh melakukan penggelapan hak hukum Tergugat I selaku Pemilik SAH atas RUKO dimaksud.

40. Bahwa berdasarkan hal hal sebagaimana diuraikan pada butir 38 dan butir 39 tersebut diatas, maka cukup beralasan untuk dapat disimpulkan bahwa tidak ada alasan hukum untuk Menghukum Tergugat II Membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk selanjutnya ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) Kepada Penggugat oleh karena secara hukum Pemilik SAH atas obyek sengketa in casu RUKO (Obyek PPJB - Obyek Sewa) pada saat ini adalah Tergugat I (bukan Tergugat II), dan oleh karena itu kiranya cukup beralasan hukum Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus :

Menolak petitum gugatan Penggugat butir 3 yang meminta agar Pengadilan Negeri Cibinong : "*Menghukum Tergugat II untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk selanjutnya ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) Kepada Penggugat*".

Oleh Karena Tidak Ada Perbuatan Melawan Dalam Bentuk Apapun Yang Dilakukan Oleh Tergugat I Maka Tidak Ada Alasan Hukum Untuk Mengabulkan Tuntutan Penggugat Tentang Uang Paksa (Dwangsom)

Halaman 35 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



41. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat burti 4 dan butir 5 Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Cibinong memutus:

Petitum butir 4 :

"Menghukum Tergugat I atas Uang Paksa (Dwangsom) sebagai pembayaran pembelian atas Jual Beli objek Kompleks Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor".

Petitum butir 5 :

"Menghukum membayar Uang Paksa (Dwang som) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat II untuk melaksanakan secara suka rela putusan perkara A quo".

42. Bahwa petitum gugatan Penggugat burti 4 dan butir 5 sebagaimana dikutip Tergugat I pada butir 41 tersebut diatas adalah merupakan petitum khayalan dan/atau halusinasi Penggugat yang kebetul ingin menguasai RUKO milik Tergugat I secara gratisan dan oleh karena itu kedua petitum tersebut harus ditolak, berdasarkan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Tergugat I pada butir 31 hingga butir 35 tersebut diatas telah terungkap fakta yang tidak terbantahkan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II sehubungan dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 tersebut.

b. Bahwa justru sekarang Penggugat-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat I dengan menguasai dan menggunakan RUKO milik Tergugat I ("obyek PPJB") untuk kegiatan usahanya tanpa alas hak yang berlangsung selama kurang lebih 8 (delapan) tahun terhitung dari tanggal 09- July-2013 hingga sekarang tahun 2021.

c. Bahwa Penggugat mungkin sedang berkhayal dan/atau halusinasi bahwa segala sesuatu bisa diperoleh dan/atau dimiliki oleh Penggugat dengan mudah dan cuma Cuma ("gratis") melalui upaya hukum (baca: "gugatan") sebagaimana tercermin dalam petitum gugatan Penggugat butir 4 dan butir 5 tersebut dimana Penggugat menuntut uang paksa untuk dikompensasikan sebagai pembayaran jual beli atas obyek milik Tergugat I artinya Tergugat I selaku Pemilik RUKO yang harus

Halaman 36 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



membayar harga RUKO milik Tergugat I sendiri untuk kepentingan Penggugat.

43. Bahwa berdasarkan hal hal sebagaimana diuraikan pada butir 41 dan butir 42 tersebut diatas maka cukup beralasan untuk dapat disimpulkan bahwa tidak ada alasan hukum untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat butir 4 dan butir 5 tentang Uang Paksa (Dwangsom) dan oleh karena itu kiranya cukup beralasan hukum Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus :

a. Menolak petitum gugatan Penggugat butir 4 yang meminta agar Pengadilan Negeri Cibinong : *"Menghukum Tergugat I atas Uang Paksa (Dwangsom) sebagai pembayaran pembelian atas Jual Beli objek Kompleks Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor"*.

b. Menolak petitum gugatan Penggugat butir 5 yang meminta agar Pengadilan Negeri Cibinong : *"Menghukum membayar Uang Paksa (Dwang som) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat II untuk melaksanakan secara suka rela putusan perkara A quo"*.

44. Bahwa oleh karena keseluruhan dalil (*posita*) maupun isi tuntutan (*petitum*) gugatan Penggugat tidak patut untuk dipertimbangkan dan harus ditolak, maka tentang biaya biaya yang timbul dalam perkara ini tentunya secara hukum patut dibebankan kepada Penggugat .

45. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

MAKA

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah diuraikan pada butir 1 s/d butir 43 tersebut di atas, dengan ini Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 37 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Penggugat sebagai Penggugat yang beritikad tidak baik.
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

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

A. Bahwa Tergugat II adalah *developer* dari Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall, yang telah melakukan hubungan hukum pengikatan jual beli dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 0248/PPJB-BCM/05/2010, Kontrak tentang Pelaksanaan Tata Tertib Gedung No: 0248/PTT-BCM/05/2010 dan Perjanjian Penyerahan Hak Pengaturan dan Hak Pengelolaan atas Dinding Bersama dari Satuan Kios/Kios Dalam Gedung No: 0248/PPDB-BCM/05/2010, di mana perjanjian-perjanjian tersebut secara keseluruhan yang tidak terpisahkan, merupakan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB"), oleh karenanya Tergugat I merupakan pemilik dan penguasa atas Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan PPJB.

B. Bahwa Tergugat I selaku pemilik dan penguasa atas Ruko RK 8 No. 1 berdasarkan PPJB, mengadakan hubungan hukum sewa-menyewa dengan opsi beli yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tertanggal 19 Mei 2010 ("Akta Sewa-Menyewa"), di mana Penggugat berkedudukan sebagai "Penyewa" dan Tergugat I berkedudukan sebagai "Yang Menyewakan".

C. Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan Akta Sewa-Menyewa, sepengetahuan Tergugat II sejak tahun 2013 telah terjadi selisih paham antara Tergugat I dengan Penggugat, sehingga atas selisih paham ini baik Penggugat ataupun Tergugat I menempuh langkah hukum perdata pada Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA / Pengadilan Negeri Cibinong dengan mengikutsertakan Tergugat II sebagai pihak Turut Tergugat, dengan nomor perkara: 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn tanggal 01 Agustus 2013, dengan masing-masing pihak:

Halaman 38 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tendy Irianto, S.E. selaku Penggugat;
2. Vonny Iskandar Sangaji selaku Tergugat I;
3. Muhannad Nur Asy Syarif Sangaji selaku Tergugat II;
4. PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I; dan
5. Notaris Natalia Lini Handayani selaku Turut Tergugat II.

Adapun perkara tersebut telah diperiksa dan diputus pada tingkat pertama, banding dan kasasi dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT.Bdg tertanggal 26 November 2013 dan Putusan Mahkamah Agung No. 2991 K/Pdt./2014 tertanggal 08 Juli 2015.

Setelah adanya putusan tersebut, sepanjang sepengetahuan Tergugat II, antara Penggugat dengan Tergugat I masing-masing masih menempuh langkah hukum dengan mengajukan gugatan yang telah diputus juga sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 174/Pdt.G/2018/PN Cbi tertanggal 09 Mei 2019, dengan pihak-pihak dalam perkara:

- a. Tendy Irianto, S.E selaku Penggugat;
- b. Ny. Vonny Iskandar selaku Tergugat;
- c. PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I;
- d. Notaris Natalia Lini Handayani selaku Turut Tergugat II;
- e. BPN Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat III.

2. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tertanggal 14 Januari 2020, dengan pihak-pihak dalam perkara:

- a. Ny. Vonny Iskandar selaku Penggugat;
- b. Tendy Irianto, S.E selaku Tergugat;
- c. PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I; dan
- d. Notaris Natalia Lini Handayani selaku Turut Tergugat II.

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 129/Pdt.G/2019/PN Cbi telah diperiksa dan diputus pada tingkat banding berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 207/PDT/2020/PT BDG

Halaman 39 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 11 Juni 2020 dan telah diajukan upaya hukum kasasi sehingga sampai saat surat ini dituliskan, perkara masih diperiksa pada tahap kasasi.

D. Bahwa pada kenyataannya, Tergugat II tidak memiliki kepentingan hukum yang langsung dan nyata terhadap selisih paham yang telah terjadi dan telah berlangsung lama di antara Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II juga tidak memiliki kapasitas untuk menilai kebenaran fakta dan kebenaran hukum atas selisih paham tersebut, oleh karena itu Tergugat II memutuskan untuk bersifat pasif dan tidak mencampuri serta tidak melakukan tindakan hukum apapun sehubungan dengan Ruko RK 8 No. 1, baik di dalam ataupun di luar pengadilan.

E. Bahwa adapun kepentingan dari Tergugat II dalam hal ini hanyalah mengenai penerimaan Biaya Pengelolaan/luran Pengelola/service charge yang selanjutnya akan dibayarkan oleh Tergugat II kepada Perhimpunan Penghuni Bellanova Country Mall, sebagaimana yang sekarang diatur dalam Pasal 79 Peraturan Pemerintah No. 13/2021 tentang Rumah Susun, di mana sampai saat ini terdapat tunggakan terhadap Biaya Pengelolaan/luran Pengelola/service charge. Walaupun begitu, kepentingan Tergugat II dalam penerimaan biaya tersebut bukan menjadi permasalahan dalam perkara *a quo* karena objeknya berbeda dengan apa yang diperkarakan dalam perkara *a quo*.

Oleh karena hal-hal di atas, maka Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II di dalam Eksepsi, Jawaban, dan Gugatan Rekonvensi pada perkara *a quo* dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*).

a. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang mengandung cacat formil dengan memuat keterkaitan antara posita dengan petitum secara tidak relevan.

Halaman 40 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



b. Bahwa berdasarkan hukum acara perdata, Posita terdiri dari 2 (dua) bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan (peristiwa konkrit) dan bagian yang memuat alasan-alasan yang berdasarkan hukum (dasar yuridis). Dalam gugatannya, Penggugat hanya mendalilkan keterkaitan Tergugat II pada posita yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan walaupun dalil tersebut juga tidak relevan untuk mendalilkan Tergugat II sebagai pihak tergugat, serta gugatan juga tidak mendalilkan apapun yang sehubungan dengan Tergugat II pada posita yang memuat alasan-alasan berdasarkan hukum.

c. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat II dengan dasar perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan sebagaimana yang telah diketahui dari doktrin hukum, bahwa Perbuatan Melawan Hukum memiliki empat unsur yang wajib dipenuhi yaitu:

- 1) Adanya perbuatan;
- 2) Adanya kesalahan;
- 3) Adanya kerugian; dan
- 4) Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

Sehubungan dengan gugatan dalam perkara *a quo*, **Penggugat dalam posita tidak menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II atau keterkaitan Tergugat II dengan Tergugat I yang kemudian diterapkan dalam unsur-unsur perbuatan melawan hukum di atas secara utuh, karena pada kenyataannya Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II dan Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.**

d. Bahwa kemudian Penggugat dalam Petitumnya tidak relevan dengan posita yang dituliskan dalam gugatannya, khususnya pada poin 3:

"3. Menghukum Tergugat II untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk selanjutnya di tingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) Kepada Penggugat"

Ketidakjelasan dan kaburnya petitum ini terjadi karena Penggugat tidak menjelaskan apa dasar fakta dan/atau hukum dari Tergugat II untuk

Halaman 41 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



membuat PPJB tersebut dengan Penggugat? PPJB yang dimaksud hendak dilakukan terhadap objek apa? apa isi PPJB-nya? dan bukankah membuat perjanjian tanpa ada negosiasi atau perikatan sebelumnya melainkan berdasarkan putusan pengadilan akan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara butir 1 (adanya kesepakatan) sehingga akan menimbulkan kontradiktif hukum? karena pada kenyataannya Penggugat dengan Tergugat II tidak memiliki hubungan apapun sehubungan dengan perkara a quo.

e. Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas apa yang dituntut, maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*), sebagaimana tertulis dalam Yurisprudensi MA RI No: 492K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970:

“Gugatan yang tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

2. Gugatan Telah Diputus Sebelumnya (*Ne bis in Idem*)

a. Bahwa dasar, kronologi, dan objek yang dipermasalahkan dalam gugatan Penggugat bukanlah merupakan hal yang baru lagi dan telah diperiksa serta juga diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA bahkan Mahkamah Agung. Perlu Tergugat II jelaskan bahwa permasalahan yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* merupakan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I saja sehubungan dengan hubungan sewa-menyewa dengan opsi beli terhadap Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Sewa-Menyewa.

b. Bahwa perkara ini telah diputus sebelumnya oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan nomor putusan: 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn tanggal 01 Agustus 2013, kemudian diperiksa dan diputus lagi oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT.Bdg tanggal 26 November 2013 dan Putusan Mahkamah Agung No. 2991 K/Pdt./2014 tanggal 08 Juli 2015. Setelah adanya putusan tersebut, sepanjang sepengetahuan Tergugat II antara Penggugat dengan Tergugat I masing-masing masih menempuh langkah hukum melalui gugatan-gugatan perdata di mana Penggugat menggugat Tergugat I atas objek perkara yang sama dengan nomor perkara: 174/Pdt.G/2018/PN Cbi tertanggal 09 Mei 2019, yang mana Majelis Hakim dalam putusan atas perkara tersebut telah memutuskan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara tersebut tidak

Halaman 42 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



dapat diterima (*Niet onvanelijkverklaard*). Kemudian Tergugat I menggugat Penggugat pada Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA terhadap objek perkara yang sama dengan nomor perkara 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 14 Januari 2020 di mana majelis hakim menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima dan telah diperiksa lagi serta diputus pada tingkat banding berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 207/PDT/2020/PT BDG tanggal 11 Juni 2020 yang dalam putusannya menguatkan putusan 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 14 Januari 2020, di mana saat ini telah diajukan upaya hukum kasasi sehingga perkara masih diperiksa pada tahap kasasi.

c. Bahwa Tergugat II akan menguraikan persamaan para pihak dan Objek Perkara dalam perkara *a quo* dengan perkara-perkara yang telah diputus sebagaimana dimaksud pada huruf b di atas, secara berurut sebagai berikut:

Nomor Perkara/Putusan	Pihak dalam perkara	Objek Perkara	Putusan
08/Pdt.G/2013/PN.C bn jo 434/PDT/2013/PT.B dg jo 2991K/PDT/2014/20 14	1) Tendency Irianto selaku Termohon Kasasi / semula Terbanding / semula Penggugat. 2) Vonny Iskandar Sangaji selaku Pemohon Kasasi / semula Pembandin g I / semula Tergugat I.	tanah dan bangunan yang merupakan Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010.	Putusan PN Cibinong Kelas IA No: 08/Pdt.G/2013/PN.C bn, tanggal 01 Agustus 2013. 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2) Menyatakan sah dan berharga menurut hukum atas bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat; 3) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji

Halaman 43 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



	<p>3) Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji selaku Turut Termohon Kasasi/ dahulu Pembanding II / semula Tergugat II.</p> <p>4) PT Bellanova Country Mall selaku Turut Termohon Kasasi / dahulu Turut Terbanding / dahulu Turut Tergugat I.</p> <p>5) Notaris Natalia Lini Handayani, S.H selaku Turut Termohon Kasasi / dahulu Turut Terbanding</p>		<p>(wanprestasi) kepada Penggugat;</p> <p>4) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan Proses Jual-Beli dengan Penggugat sebagaimana isi kesepakatan dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010 atas objek dan bangunan a quo, berupa:</p> <p>- Sebuah bangunan rumah tinggal dan Toko (ruko) 2 (lantai), berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812., 87923806 dan fasilitas PAM,</p>
--	---	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	/ dahulu Turut Tergugat II.		yang berdiri di atas sebagian dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 109/Cipambuan, yang terletak di: <ul style="list-style-type: none">Provinsi : Jawa BaratKabupaten: BogorKecamatan: CiteureupKelurahan: Cipambuan Seluas +- 265 m ² (lebih kurang dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Belanova Country Mall, Ruko RK 8 nomor 1, Sentul, Bogor, Jawa Barat, atas nama Penghadap Nyonya Vonny Iskandar Sangaji berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual
--	-----------------------------------	--	--

Halaman 45 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



			<p><i>Beli Satuan Kios/kios yang dibuat di bawah tangan tanda tangan bermeterai nomor: 024B/PPJB-BCM/05/2010</i></p>
			<p>5) Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan Patuh pada isi putusan ini;</p>
			<p>6) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda atas keterlambatan (dwangsom) untuk setiap hairnya sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) apabila lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.</p>
			<p>7) Menolak gugatan Penggugat untuk</p>



			<p>selain dan selebihnya;</p> <p>8) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.421.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah).</p> <p>Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No: 434/PDT/2013/PT.Bd g, tanggal 26 November 2013.</p> <p>- Menerima permohonan Banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan II.</p> <p>-Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/PDT.G/2013/PN. CBN, tanggal 01 Agustus 2013 yang dimohonkan banding tersebut.</p>
--	--	--	--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

			<p>-Menghukum Pembanding/Tergugat at I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).</p> <p>Putusan Mahkamah Agung No: 2991K/PDT/2014/20 14, tertanggal 08 Mei 2015.</p> <p>-Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi VONNY ISKANDAR SANGAJI.</p> <p>-Menghukum pemohon kasasi dahulu Tergugat I / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).</p>
174/Pdt.G/2018/PN. Cbi.	1) Tendy Irianto selaku Penggugat.	Tanah dan bangunan yang merupakan Ruko RK 8 No. 1 pada	Putusan Pengadilan Negeri Cibirong No: 174/Pdt.G/2018/PN.

Halaman 48 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



	<p>2) Ny. Vonny Iskandar selaku Tergugat.</p> <p>3) PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I.</p> <p>4) Notaris Natalia Lini Handayani selaku Turut Tergugat II.</p> <p>5) BPN Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat III.</p>	<p>Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010.</p>	<p>Cbi, tanggal 09 Mei 2019.</p> <p>DALAM EKSEPSI</p> <ul style="list-style-type: none">• Mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat II; <p>DALAM POKOK PERKARA</p> <ul style="list-style-type: none">• Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).• Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.195.000,- (dua juta seratus sembilan puluh lima ribu rupiah).
<p>129/Pdt.G/2019/PN. Cbi jo 207/PDT/2020/PT BDG.</p>	<p>1) Ny. Vonny Iskandar selaku Pemband ing / semula Penggugat.</p> <p>2) Tendy Irianto, S.E</p>	<p>Tanah dan bangunan yang merupakan Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei</p>	<p>Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA No: 129/Pdt.G/2019/PN. Cbi tanggal 14 Januari 2020</p> <p>1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.</p>



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	<p>selaku Terbanding / semula Tergugat.</p> <p>3) PT Bellanova Country Mall selaku Termohon banding / Turut Tergugat I.</p> <p>4) Notaris Natalia Lini Handayani selaku Termohon Banding / Turut Tergugat II.</p>	2010.	<p>2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.811.000,- (satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah).</p> <p>Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No: 207/PDT/2020/PT BDG</p> <p>1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.</p> <p>2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 129/Pdt.G/2019/P N.Cbi tanggal 14 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut.</p> <p>3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya</p>
--	---	-------	--

Halaman 50 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



			perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
385/Pdt.G/2020/PN.Cbi. (Perkara a quo)	1) Tendency Irianto, S.E selaku Penggugat at. 2) Ny.Vonny Iskandar selaku Tergugat I. 3) PT Bellanova Country Mall selaku Tergugat II.	Tanah dan bangunan yang merupakan Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010.	Belum tersedia.

d. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn yang telah diperiksa sampai pada tahap kasasi dan telah berkekuatan hukum tetap tersebut, seharusnya sudah cukup untuk menjadi dasar penyelesaian permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi kemudian Penggugat dengan Tergugat I masih melakukan saling gugat menggugat walaupun Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa gugatan-gugatan setelah perkara No.

Halaman 51 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

08/Pdt.G/2013/PN.Cbn telah memutuskan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

e. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* pada intinya memiliki kesamaan pada gugatan-gugatan sebagaimana dimaksud di atas, tetapi yang membedakan gugatan dalam perkara *a quo* ini dengan perkara-perkara sebelumnya adalah isi petitum dari Penggugat yang mana petitum dalam perkara *a quo* tidak sesuai dan berpotensi mengesampingkan amar putusan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn serta juga baru kali ini PT Bellanova Country Mall (Tergugat II) diikutsertakan sebagai pihak tergugat secara tidak berdasar seolah-olah hanya sebagai pemenuhan prosedural hukum acara atas petitum Penggugat atau seolah-olah membuat berbeda gugatan pada perkara *a quo* dengan gugatan-gugatan sebelumnya.

f. Bahwa adanya pengulangan proses gugat-menggugat ini mengakibatkan ketidakpastian hukum, menciderai kedaulatan hukum serta sangat bertentangan dengan Asas Peradilan yang Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan. Tanpa adanya gugatan dalam perkara *a quo* saja sudah dapat dikatakan telah terjadi ketidakpastian hukum karena putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 129/Pdt.G/2019/PN Cbi belum memiliki kekuatan hukum tetap dan pada saat surat ini dituliskan, perkara masih diperiksa pada tahap kasasi padahal memiliki subjek dan objek perkara yang sama dengan gugatan pada perkara *a quo*, serta terhadap objek perkara yaitu hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Sewa-Menyewa telah diputuskan suatu keadaan atau status hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA No: 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No: 434/PDT/2013/PT.Bdg *jo* Putusan Mahkamah Agung No: 2991K/PDT/2014/2014.

g. Oleh karena telah ada gugat-menggugat dan putusan-putusan pengadilan bahkan dari pengadilan yang sama yaitu Pengadilan Negeri Cibinong terhadap gugatan dalam perkara *a quo*, maka atas dasar kepastian hukum, supremasi hukum serta Asas Peradilan yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan, sudah sewajarnya Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*).

Halaman 52 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



3. Gugatan Salah Sasaran/Diskualifikasi (*Gemis Aanhoedanigeid*)

- a. Bahwa pada kenyataannya perkara ini didasarkan atas pelaksanaan hubungan sewa menyewa dengan opsi beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Sewa-Menyewa di mana Penggugat berkedudukan sebagai Penyewa dan Tergugat I berkedudukan sebagai Yang Menyewakan, dengan objek sewa Ruko RK 8 No.1 pada Bellanova Country Mall.
- b. Bahwa posisi Tergugat II dalam perkara ini hanya sebagai *developer* atas Ruko RK 8 No. 1 yang sama sekali tidak memiliki kepentingan dalam Akta Sewa Menyewa. Adapun kepentingan yang dimiliki oleh Tergugat II hanyalah terhadap pembayaran *service charge* atau iuran pengelolaan yang digunakan untuk kepentingan bersama masing-masing pemilik unit atau pengguna unit pada Bellanova Country Mall, di mana kepentingan Tergugat II bukan merupakan objek perkara atau permasalahan dalam perkara *a quo* ataupun perkara-perkara sebelumnya.
- c. Bahwa pada saat gugatan dalam permasalahan ini pertama kali diajukan pada tahun 2013 sampai dengan gugatan-gugatan selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat I, posisi Tergugat II selalu dijadikan sebagai Turut Tergugat karena memang Tergugat II tidak memiliki kepentingan hukum langsung, tidak memiliki kewajiban hukum untuk melakukan sesuatu, dan hanya menjadi pelengkap dalam gugatan antara Penggugat dengan Tergugat I.
- d. Bahwa oleh karena Tergugat II pada kenyataannya tidak memiliki kepentingan hukum langsung, tidak memiliki kewajiban hukum untuk melakukan sesuatu dan memiliki posisi sebagai pelengkap dalam gugatan pada perkara *a quo*, maka Penggugat telah melakukan kesalahan dengan menggugat Tergugat II karena Penggugat tidak memiliki alas hak dan/atau kedudukan hukum apapun untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II.
- e. Bahwa fakta di atas telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Reg.No: 294.K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang pada pokoknya menyatakan:

Halaman 53 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima."

Oleh karena itu, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat *a quo* dinyatakan ditolak dan/atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*) oleh Majelis Hakim.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang Tergugat II tuliskan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan baik secara fakta ataupun hukum, dengan dalil-dalil yang Tergugat II sampaikan dalam bagian ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II.
3. Bahwa Penggugat sangat keliru dalam menarik Tergugat II sebagai pihak tergugat dalam perkara *a quo* karena Penggugat tidak dapat mendalilkan apalagi membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam perkara *a quo*. Pada faktanya, permasalahan yang menjadi gugatan dalam perkara *a quo* adalah permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I sehubungan dengan hubungan sewa-menyewa dengan opsi beli terhadap Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Sewa-Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I, di mana Tergugat II ditarik secara tidak berdasar menjadi pihak tergugat. Apabila diperhatikan secara seksama dalam gugatannya, dari 15 butir posita atau alasan Penggugat mengajukan gugatan hanya terdapat 3 butir posita yang mendalilkan keterkaitan Tergugat II dalam perkara *a quo*, di mana keterkaitan tersebutpun masih harus dibuktikan Penggugat berdasarkan alat bukti yang sah berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku di peraturan perundang-undangan Republik Indonesia. Dalil tersebut selain harus masih dibuktikan, juga merupakan dalil yang tidak relevan apabila dikaitkan dengan alasan digugatnya Tergugat II karena dalil tersebut hanya menceritakan awal mula sebelum tahap pra-kontakual dari hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan tidak melahirkan kewajiban hukum apapun bagi Tergugat II.
4. Bahwa sepanjang sepengetahuan Tergugat II terhadap permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I yang juga menjadi objek dalam

Halaman 54 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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

perkara a quo, sejak tahun 2013 telah terjadi selisih paham antara Tergugat I dengan Penggugat sehubungan dengan pelaksanaan Akta Sewa Menyewa sampai saat ini, sehingga atas selisih paham ini baik Penggugat ataupun Tergugat I menempuh langkah hukum gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan mengikutsertakan Tergugat II sebagai pihak Turut Tergugat, yang pertama kali diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn tertanggal 01 Agustus 2013, dengan masing-masing pihak:

- a. Tendy Irianto, S.E. selaku Penggugat;
- b. Vonny Iskandar Sangaji selaku Tergugat I;
- c. Muhanad Nur Asy Syarif Sangaji selaku Tergugat II;
- d. PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I; dan
- e. Notaris Natalia Lini Handayani selaku Turut Tergugat II.

Adapun amar putusan dari Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn tertanggal 01 Agustus 2013 adalah sebagai berikut:

"DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II;

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum atas bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan Proses Jual-Beli dengan Penggugat sebagaimana isi kesepakatan dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010 atas objek dan bangunan a quo, berupa:
- Sebuah bangunan rumah tinggal dan Toko (ruko) 2 (lantai), ber dinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812., 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri di

Halaman 55 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi

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

atas sebagian dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 109/Cipambuan, yang terletak di:

- Provinsi : Jawa Barat
- Kabupaten: Bogor
- Kecamatan: Citeureup
- Kelurahan: Cipambuan

Seluas $\pm 265 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Belanova Country Mall, Ruko RK 8 nomor 1, Sentul, Bogor, Jawa Barat, atas nama Penghadap Nyonya Vonny Iskandar Sangaji berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/kios yang dibuat di bawah tangan tanda tangan bermeterai nomor: 024B/PPJB-BCM/05/2010

5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan Patuh pada isi putusan ini;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda atas keterlambatan (dwangsom) untuk setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) apabila lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.421.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah).”.

Adapun putusan tersebut telah diajukan upaya hukum banding dan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor putusan: No. 434/PDT/2013/PT.Bdg tanggal 26 November 2013 dan kemudian diajukan upaya hukum kasasi di mana Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2991 K/Pdt./2014 tanggal 08 Juli 2015. Setelah adanya putusan-putusan tersebut, sepanjang sepengetahuan Tergugat II, antara Penggugat dengan Tergugat I masing-masing masih menempuh langkah hukum dengan mengajukan gugatan yang telah diputus juga sebagai berikut:

a. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 174/Pdt.G/2018/PN Cbi tertanggal 09 Mei 2019, dengan pihak-pihak dalam perkara:

- 1) Tendy Irianto, S.E selaku Penggugat;
- 2) Ny. Vonny Iskandar selaku Tergugat;

Halaman 56 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I;
- 4) Notaris Natalia Lini Handayani selaku Turut Tergugat II;
- 5) BPN Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat III.

Majelis hakim dalam putusannya telah menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diterima (*Niet onvanelijkverklaard*)

b. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tertanggal 14 Januari 2020, dengan pihak-pihak dalam perkara:

- 1) Ny. Vonny Iskandar selaku Penggugat;
- 2) Tendy Irianto, S.E selaku Tergugat;
- 3) PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I; dan
- 4) Notaris Natalia Lini Handayani selaku Turut Tergugat II.

Majelis hakim dalam putusannya telah menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diterima (*Niet onvanelijkverklaard*) karena unsur *ne bis in idem* telah terpenuhi. Putusan ini kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor putusan: 207/PDT/2020/PT BDG tertanggal 11 Juni 2020 dan telah diajukan upaya hukum kasasi sehingga sampai saat surat ini dituliskan, perkara masih diperiksa pada tahap kasasi.

5. Bahwa dalam perkara saling gugat-menggugat antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II selalu di-ikutsertakan menjadi turut tergugat. Tergugat II menilai bahwa gugat-menggugat antara Penggugat dengan Tergugat I setelah adanya Putusan Mahkamah Agung No. 2991 K/Pdt./2014 tertanggal 08 Juli 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum dan dapat menciderai kedaulatan dari hukum itu sendiri, ditambah lagi kali ini Tergugat II yang sebelumnya selalu di-ikutsertakan sebagai turut tergugat ditarik menjadi Tergugat II oleh Penggugat tanpa suatu dasar dan dalil yang jelas.

6. Bahwa oleh karena permasalahan dalam perkara *a quo* merupakan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka sejak awal Tergugat II secara konsisten tidak memihak dan tidak mencampuri permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I. Pada awalnya

Halaman 57 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Tergugat II menilai wajar bilamana Tergugat II dijadikan turut tergugat dalam perkara-perkara sebelumnya mengingat posisi PT Bellanova Country Mall (Tergugat II) hanyalah selaku pelengkap gugatan, tetapi begitu PT Bellanova Country Mall (Tergugat II) dijadikan pihak tergugat dalam perkara *a quo* seolah-olah telah melakukan perbuatan melawan hukum atau turut serta dalam melakukan perbuatan melawan hukum, maka PT Bellanova Country Mall merasa tidak berkenan padahal selama ini Tergugat II sangat menghargai dan tidak bersikap netral terhadap Penggugat dan Tergugat I sehubungan dengan permasalahan di antara keduanya.

7. Bahwa Tergugat II merasa bingung dalam membaca dalil-dalil yang dimuat oleh Penggugat dalam gugatannya, di mana pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I tidak memiliki itikad baik melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat sehingga meminta kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* agar PPJB antara Tergugat I dengan Tergugat II untuk dibatalkan dan menghukum Tergugat II untuk membuat akta jual beli dengan Penggugat? apa alasan dan relevansinya dari tidak dilaksanakannya putusan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan menghukum Tergugat II untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli kepada Penggugat yang selanjutnya akan ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli? dan atas objek apa Akta Jual Beli tersebut dilakukan? apa isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut?.

Selain itu, bagaimana bisa Penggugat dalam petitumnya meminta agar Tergugat II dihukum untuk membuat perjanjian pengikatan jual dibeli padahal Penggugat saja tidak mendalilkan dasar fakta dan hukum atas petitum tersebut serta tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat? dan bagaimana bisa Penggugat membuat petitum seperti itu padahal tidak pernah ada negosiasi ataupun kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II untuk membeli tanah atau bangunan milik Tergugat II ? bukankah petitum seperti itu dapat bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara ayat 1 tentang syarat pertama keabsahan perjanjian yaitu "*adanya kesepakatan*" ? . Oleh karena gugatan dari Penggugat tidak jelas dan tidak berdasarkan kewajaran serta tidak berdasarkan hukum, sudah sewajarnya gugatan dari Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim dalam perkara *a quo*.

B. DALAM REKONVENSI

Halaman 58 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat atas dasar Perbuatan Melawan Hukum sehubungan dengan adanya pengikutsertaan secara berulang-ulang terhadap PT Bellanova Country Mall (Tergugat II) sehingga menghasilkan kerugian bagi Tergugat II, di mana pada kenyataannya Tergugat II tidak memiliki kepentingan langsung dan tidak memiliki keterlibatan dalam permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I.

2. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan serta berlaku secara *mutatis mutandis* dengan dalil-dalil Tergugat II dalam Eksepsi dan Jawaban sebagaimana telah diuraikan di atas, untuk selanjutnya Tergugat II disebut sebagai "Penggugat Rekonvensi" dan Penggugat selanjutnya disebut sebagai "Tergugat Rekonvensi", sedangkan Tergugat I selanjutnya disebut sebagai "Turut Tergugat Rekonvensi".

3. Bahwa dasar hukum pengajuan suatu Gugatan Rekonvensi merujuk pada ketentuan Pasal 132a ayat (1) dan Pasal 132b ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

Pasal 132a ayat (1) HIR:

"Dalam tiap-tiap perkara, Tergugat berhak mengajukan tuntutan balik".

Pasal 132b ayat (1) HIR:

"(1) Tergugat wajib memajukan gugatan melawan bersama-sama dengan jawabannya, baik dengan surat maupun lisan"

4. Bahwa Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi ini masih memiliki korelasi dan relevansi dengan Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi serta telah sesuai dengan ketentuan hukum dan memenuhi persyaratan formil pengajuannya.

5. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan bukan atas dasar keberpihakan kepada salah satu pihak, melainkan hanya karena esensi dari Gugatan Rekonvensi adalah gugat balik terhadap Penggugat Konvensi.

6. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan secara wajar dan masuk akal, karena gugatan pada perkara *a quo* telah diperiksa, diputus dan berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT.Bdg jo dan Putusan Mahkamah Agung No. 2991

Halaman 59 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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

K/Pdt./2014, dan kemudian digugat lagi oleh Tergugat Rekonvensi yang telah diputus bahwa gugatan tidak dapat diterima (Niet onvanelijkverklaard) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 174/Pdt.G/2018/PN, sampai pada gugatan dalam perkara *a quo*, sehingga hal ini tentu membawa kerugian bagi Penggugat Rekonvensi yang tidak memiliki kepentingan apapun di dalamnya.

7. Bahwa hal yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo*, secara sederhananya adalah pelaksanaan hubungan sewa-menyewa dengan opsi beli antara Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi terhadap Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tertanggal 19 Mei 2020 ("Akta Sewa-Menyewa"). Atas permasalahan tersebut, sepanjang sepengetahuan Penggugat Rekonvensi antara Tergugat Rekonvensi dengan Turut-Tergugat telah menggugat antara satu dengan yang lain dan telah diputus oleh majelis hakim dengan nomor putusan:

a. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn tertanggal 01 Agustus 2013, dengan masing-masing pihak:

- 1) Tedy Irianto, S.E. selaku Penggugat;
- 2) Vonny Iskandar Sangaji selaku Tergugat I;
- 3) Muhannad Nur Asy Syarif Sangaji selaku Tergugat II;
- 4) PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I; dan
- 5) Notaris Natalia Lini Handayani selaku Turut Tergugat II.

Adapun putusan tersebut telah diperiksa dan diputus pada tingkat banding dan kasasi dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT.Bdg tertanggal 26 November 2013 dan Putusan Mahkamah Agung No. 2991 K/Pdt./2014 tertanggal 08 Juli 2015.

b. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 174/Pdt.G/2018/PN Cbi tertanggal 09 Mei 2019, dengan pihak-pihak dalam perkara:

- 1) Tedy Irianto, S.E selaku Penggugat;
- 2) Ny. Vonny Iskandar selaku Tergugat;
- 3) PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I;
- 4) Notaris Natalia Lini Handayani selaku Turut Tergugat II;

Halaman 60 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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)



5) BPN Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat III.

Majelis hakim dalam putusannya telah menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diterima (*Niet onvanelijkverklaard*).

c. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tertanggal 14 Januari 2020, dengan pihak-pihak dalam perkara:

- 1) Ny. Vonny Iskandar selaku Penggugat;
- 2) Tendy Irianto, S.E selaku Tergugat;
- 3) PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I; dan
- 4) Notaris Natalia Lini Handayani selaku Turut Tergugat II.

Majelis Hakim dalam putusannya telah menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena adanya Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT.Bdg *jo.* Putusan Mahkamah Agung No. 2991 K/Pdt./2014, sehingga perkara telah memenuhi syarat *ne bis in idem* dan putusan ini juga telah dikuatkan oleh pada tingkat banding melalui Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 207/PDT/2020/PT BDG tertanggal 11 Juni 2020. Pada saat surat ini dituliskan, perkara ini masih diperiksa pada tahap kasasi.

Atas ketiga perkara di atas, perlu Penggugat Rekonvensi sampaikan bahwa perkara-perkara tersebut dan juga perkara dalam gugatan *a quo* sama-sama dilatarbelakangi oleh hubungan sewa-menyewa dengan opsi beli antara Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi terhadap Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tertanggal 19 Mei 2020, memiliki objek perkara yang sama dan petitum atas perkara-perkara tersebut merupakan perihal kepemilikan dan/atau penguasaan atas Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall.

8. Bahwa apabila ditinjau secara khusus terhadap gugatan dari Tergugat Rekonvensi saja, maka Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan-gugatan yang isinya sama, sebagai berikut:

Nomor Perkara	Pihak dalam perkara	Objek Perkara	Putusan
08/Pdt.G/2013/PN.C	1) Tendy	tanah dan	Putusan PN

Halaman 61 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bn jo 434/PDT/2013/PT.Bd g jo 2991K/PDT/2014/20 14	Irianto selaku Termohon Kasasi / semula Terbanding / semula Penggugat. 2) Vonny Iskandar Sangaji selaku Pemohon Kasasi / semula Pembandin g I / semula Tergugat I. 3) Muhammad Nur Asy Syarif Sangaji selaku Turut Termohon Kasasi/ dahulu Pembandin g II / semula Tergugat II. 4) PT Bellanova Country Mall selaku Turut	bangunan yang merupakan Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010.	Cibinong Kelas IA No: 08/Pdt.G/2013/PN.C bn, tanggal 01 Agustus 2013. 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; 2) Menyatakan sah dan berharga menurut hukum atas bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat; 3) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat; 4) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan Proses Jual-Beli dengan Penggugat sebagaimana isi kesepakatan dalam Pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010 atas objek
--	---	--	---

Halaman 62 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	<p>Termohon Kasasi / dahulu Turut Tergugat I.</p> <p>5) Notaris Natalia Lini Handayani, S.H selaku Turut Termohon Kasasi / dahulu Turut Tergugat II.</p>	<p>dan bangunan a quo, berupa:</p> <p>- Sebuah bangunan rumah tinggal dan Toko (ruko) 2 (lantai), berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang dilengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812., 87923806 dan fasilitas PAM, yang berdiri di atas sebagian dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 109/Cipambuan, yang terletak di:</p> <ul style="list-style-type: none">• Provinsi : Jawa Barat• Kabupaten: Bogor• Kecamatan: Citeureup• Kelurahan: Cipambuan <p>Seluas +- 265 m² (lebih kurang dua</p>
--	--	--

Halaman 63 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



			<p>ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Belanova Country Mall, Ruko RK 8 nomor 1, Sentul, Bogor, Jawa Barat, atas nama Penghadap Nyonya Vonny Iskandar Sangaji berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/kios yang dibuat di bawah tangan tanda tangan bermeterai nomor: 024B/PPJB-BCM/05/2010</p> <p>5) Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan Patuh pada isi putusan ini;</p> <p>6) Menghukum</p>
--	--	--	---



		<p><i>Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda atas keterlambatan (dwangsom) untuk setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) apabila lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.</i></p> <p>7) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;</p> <p>8) Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.421.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah).</p> <p>Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No:</p>
--	--	--



		<p>434/PDT/2013/PT.Bdg, tanggal 26 November 2013.</p> <p>- Menerima permohonan Banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan II.</p> <p>-Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 08/PDT.G/2013/PN. CBN, tanggal 01 Agustus 2013 yang dimohonkan banding tersebut.</p> <p>-Menghukum Pembanding/Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).</p> <p>Putusan Mahkamah Agung No: 2991K/PDT/2014/2014, tertanggal 08 Mei 2015.</p>
--	--	---



			<p>-Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi VONNY ISKANDAR SANGAJI.</p> <p>-Menghukum pemohon kasasi dahulu Tergugat I / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).</p>
174/Pdt.G/2018/PN. Cbi.	<p>1) Tendy Irianto selaku Penggugat.</p> <p>2) Ny. Vonny Iskandar selaku Tergugat.</p> <p>3) PT Bellanova Country Mall selaku Turut Tergugat I.</p> <p>4) Notaris Natalia Lini Handayani</p>	<p>Tanah dan bangunan yang merupakan Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010.</p>	<p>Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No: 174/Pdt.G/2018/PN. Cbi, tanggal 09 Mei 2019.</p> <p>DALAM EKSEPSI</p> <ul style="list-style-type: none">• Mengabulkan eksepsi dari Turut Tergugat II; <p>DALAM POKOK PERKARA</p> <ul style="list-style-type: none">• Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).• Menghukum Penggugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	selaku Turut Tergugat II. 5) BPN Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat III.		<i>membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.195.000,- (dua juta seratus sembilan puluh lima ribu rupiah).</i>
385/Pdt.G/2020/PN. Cbi. (Perkara <i>a quo</i>)	1) Tendency Irianto, S.E selaku Penggugat. 2) Ny.Vonny Iskandar selaku Tergugat I. 3) PT Bellanova Country Mall selaku Tergugat II.	Tanah dan bangunan yang merupakan Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010.	Belum tersedia.

9. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: *"Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"*.

10. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dalam hal ini adalah mengajukan gugatan yang telah diputus oleh Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn tertanggal 01 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dan mengajukan gugatan yang sama dalam perkara dengan nomor: 174/Pdt.G/2018/PN Cbi tertanggal 09 Mei 2019 yang telah diputus bahwa gugatan tidak dapat diterima (*Niet onvanelijkverklaard*), dan kemudian menggugat hal yang sama lagi melalui perkara *a quo*. Gugatan secara berulang ini melanggar kewajaran atau kepatutan dalam berperkara di

Halaman 68 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan serta melanggar asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan. Atas gugatan-gugatan ini, total kumulatif dari waktu yang telah terjalani terhadap objek perkara yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* telah mencapai kurang lebih 9 (sembilan) tahun terhitung sejak gugatan pertama kali diajukan yaitu tahun 2013 sampai dengan gugatan perkara *a quo* yang diperiksa pada tahun 2021 ini.

Dalam gugatan-gugatan yang sudah berlangsung atas objek perkara *a quo*, apabila hendak didasarkan dari gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi saja, baik Tergugat Rekonvensi ataupun Turut Tergugat Rekonvensi masing-masing telah diberikan kewajiban untuk membayar biaya perkara berdasarkan putusan-putusan pengadilan sebesar Rp. 4.266.000,- (empat juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah):

- c. Biaya Perkara untuk perkara: 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn sebesar Rp. 1.421.000,-
- d. Biaya Perkara untuk perkara: 434/PDT/2013/PT BDG sebesar Rp. 150.000,-
- e. Biaya Perkara untuk perkara :2991/K/Pdt/2014 sebesar Rp. 500.000,-
- Biaya Perkara untuk perkara: 174/Pdt.G/2018/PN Cbi sebesar Rp. 2.195.000,-

Selain itu, upaya gugatan berulang yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi juga menghilangkan kesederhanaan dari Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn tertanggal 01 Agustus 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap ditambah lagi dengan adanya gugatan dari Turut Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi dengan nomor perkara: 129/Pdt.G/2019/PN Cbi tertanggal 14 Januari 2020 *jo* 207/PDT/2020/PT BDG (saat ini masih diperiksa oleh Mahkamah Agung) yang memiliki petitum berbeda terhadap apa yang diminta oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatan konvensi pada perkara *a quo* ataupun perkara-perkara sebelumnya yang telah diputus, di mana pada intinya Turut Tergugat Rekonvensi dalam petitumnya meminta kepada Pengadilan agar menyatakan bahwa Akta Sewa-Menyewa telah berakhir jangka waktunya, mewajibkan Tergugat Rekonvensi untuk keluar dan menyerahkan kembali unit RK 8 No. 1 kepada Turut Tergugat Rekonvensi, serta menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar sejumlah ganti rugi kepada Turut Tergugat Rekonvensi.

Halaman 69 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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

Oleh karena hal-hal di atas, maka asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan sudah sukar untuk tercapai.

11. Bahwa adanya proses gugat-menggugat sampai pada perkara *a quo* menimbulkan kerugian dari Penggugat Rekonvensi, di mana hal ini selalu dialami oleh pihak yang berperkara di Pengadilan sehingga tidak perlu dibuktikan lagi, antara lain:

a. Waktu, karena Penggugat Rekonvensi harus menggunakan waktunya untuk mengikuti setiap agenda persidangan yang berlaku serta menggunakan waktunya dalam perjalanan pulang dan pergi dari pengadilan.

b. Pengeluaran administrasi, karena terdapat pengeluaran-pengeluaran yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sehubungan dengan perkara seperti tetapi tidak terbatas pada kertas dan tinta *printer* untuk keperluan surat kuasa dan surat-surat berhubungan lainnya, materai untuk kepentingan surat kuasa, dan lain sebagainya.

c. Biaya transportasi, karena Penggugat Rekonvensi tetap membutuhkan biaya transportasi yang digunakan untuk mengikuti persidangan.

Perlu Penggugat Rekonvensi tegaskan di sini, bahwa Penggugat Rekonvensi sangat memahami bahwa pengeluaran-pengeluaran di atas tersebut merupakan pengeluaran yang perlu dan wajar untuk dikeluarkan oleh setiap orang berperkara di Pengadilan dan pada dasarnya Penggugat Rekonvensi tidak mengeluhkan atau merasa hal tersebut sebagai kerugian apabila pengeluaran tersebut dilakukan dalam proses gugatan pengadilan yang wajar. Penggugat Rekonvensi merasa pengeluaran tersebut menjadi kerugian ketika Tergugat Rekonvensi menarik Penggugat Rekonvensi sebagai pihak tergugat tanpa fakta dan dasar hukum yang jelas dalam perkara *a quo* di mana objek dalam perkara *a quo* sebelumnya telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap sehingga Penggugat Rekonvensi terpaksa melakukan pengeluaran-pengeluaran yang seharusnya tidak perlu demi membela hak dan kepentingannya atas gugatan Tergugat Rekonvensi pada perkara *a quo*.

12. Bahwa tujuan dari gugatan rekonvensi ini bukan untuk mendapatkan suatu ganti rugi dari Tergugat Rekonvensi, melainkan Penggugat Rekonvensi hanya ingin meminta kepada Majelis Hakim perkara *a quo* agar Penggugat Rekonvensi diberikan suatu kepastian hukum dan

Halaman 70 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**

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)



perlindungan hukum untuk tidak menghadiri segala tuntutan antara Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi sehubungan dengan permasalahan antara Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi terhadap Ruko RK 8 No. 1 berdasarkan Akta Sewa-Menyewa baik yang sedang berjalan atau di kemudian hari nantinya, karena pada dasarnya permasalahan pada perkara *a quo* ini bukan merupakan permasalahan Penggugat Rekonvensi.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas 1A cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutus perkara *a quo*, dengan amar putusan sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijkeverklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Tergugat Konvensi II / Penggugat Rekonvensi dibebaskan dari segala tanggung jawab, keterkaitan, dan keturutsertaan sehubungan dengan permasalahan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi I / Turut Tergugat Rekonvensi terhadap Ruko RK 8 No. 1 pada Bellanova Country Mall yang didasarkan atas Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 tertanggal 19 Mei 2020 dan pelaksanaannya.

Halaman 71 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



4. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau,

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 27 Mei 2021 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan duplik secara tertulis masing-masing tanggal 3 Juni 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Asli dan Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN. Cbi tanggal 01 Agustus 2013, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P – 1);
2. Asli dan Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Nomor : 434/Pdt/2013/PT Bdg tanggal 26 November 2013, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P – 2);
3. Asli dan Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Nomor : 207/Pdt/2020/PT Bdg tanggal 11 Juni 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P – 3);
4. Asli dan Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Nomor : 2991 K/Pdt/2014 tanggal 8 Juli 2015, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda bukti P – 4);

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

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti Surat, Penggugat tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios. No : 0248/PPJB-BCM/05/2010, tertanggal 19 Mei 2010, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Pembayaran Bellanova Country Mall Unit RK 8 No.1, tertanggal, 13 Februari 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-2;

Halaman 72 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Keterangan No. 003/KET-BCM/VIII/2013, tertanggal, 12 Agustus 2013, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **fotocopy** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Kehilangan Barang/Surat, No. 136/B/I/2019/Sek.Kmo, tertanggal, 23 Januari 2019, yang dikeluarkan Oleh Polri Daerah Metro Jaya, Resort Metropolitan Jakarta Pusat, Sektor Kemayoran, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy Permohonan Salinan Surat Keterangan Lunas, Nomor : 04/SDP/Surat/I/2019, tertanggal, 30 Januari 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata, Nomor : 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn, tertanggal 7 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata, Nomor : 434/Pdt/2013/PT.Bdg, tertanggal 7 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **salinan resmi** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata, Nomor : 2991 K/Pdt/2014, tertanggal 7 Februari 2019, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **salinan resmi** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata, Nomor : 174/Pdt.G/2018/PN.Cbi, tertanggal 14 Juni 2019, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **salinan resmi** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotocopy Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata, Nomor : 129/Pdt.G/2019/PN.Cbi, tertanggal 24 Januari 2020, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **salinan resmi** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-10;
11. Fotocopy Putusan, Nomor : 207 / PDT / 2020/PT.BDG, tertanggal 24 Januari 2020, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **fotocopy** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-11;

Halaman 73 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi

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)



12. Fotocopy Tanda Terima Memori Kasasi, Nomor : 207/Pdt/2020/PT.Bdg jo Nomor : 129/Pdt.G/2019/PN. Cbi, tertanggal 30 Juli 2020, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-12;
13. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa Ruko No.40, tertanggal 19 Mei 2010, yang dibuat dihadapan Ny. Natalia Lini Handayani, SH selaku Notaris di Bogor, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-13;
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan, yang ditujukan kepada **Bapak Tendency Irianto**, tertanggal 09 Juli 2013, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **fotocopy** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-14;
15. Fotocopy Surat Somasi, yang ditujukan kepada **Bapak Tendency Irianto**, No. 03/SDP/Somasi/II/2019, tertanggal 29 Januari 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-15;
16. Fotocopy Bukti Pengiriman Surat Somasi (Pertama), Nomor pelanggan : 10859100, tertanggal 29 Januari 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-16;
17. Fotocopy Surat Somasi II, yang ditujukan kepada **Bapak Tendency Irianto**, No. 04/SDP/Somasi/II/2019, tertanggal 18 Februari 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-17;
18. Fotocopy Bukti Pengiriman Surat Somasi (Pertama), Nomor pelanggan : 10859100, tertanggal 18 Februari 2019, yang mana telah diberi materai dan disesuaikan dengan **asli** dipersidangan, selanjutnya diberi tanda T.I-18;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I.3, T.I-11 dan T.I.14 copy dari copy, sedangkan bukti surat T.I.7, T.I.8, T.I.9 dan T.I.10 dari Salinan resmi ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti Surat, Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Kios/Kios. No : 0248/PPJB-BCM/05/2010, tertanggal 19 Mei 2010, diberi tanda T.2-1;

Halaman 74 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



2. Fotocopy Kontrak Tentang Pelaksanaan Tata Tertib Gedung, Nomor :
0248/PTT.BCM/05/2010, tertanggal, 19 Mei 2010, diberi tanda T.2-2;

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

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti Surat, Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 Agustus 2021 yang selengkapnyanya sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 2 September 2021;

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

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat I dan Tergugat II selain memberikan jawaban tentang pokok perkara juga mengajukan Eksepsi, Sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara gugatan a quo, terlebih dahulu akan dipertimbangkan keberatan atas formalitas gugatan atau eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (Exceptio Obscur Lebel) Oleh Karena Terdapat (i) Ketidaksempurnaan Dan Atau Ketidakesesuaian Dalam Memformulasikan Posita Maupun Petitum Gugatan; (ii) Tidak Menguraikan Landasan Hukum Dan Bahkan Bertentangan Dengan Ketentuan Hukum

a. Bahwa dalam Gugatan Penggugat pada halaman 1 (satu) Penggugat mencantumkan title atau judul gugatan dengan menuliskan Perihal "Perbuatan Melawan Hukum" namun dalam posita Gugatan Penggugat tidak diuraikan tentang perbuatan melawan hukum seperti apa dan bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II serta di petitum tidak ada tuntutan bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;

b. Posita gugatan Penggugat butir 1 sampai dengan butir 15 ternyata tidak ditemukan satupun dalil yang menguraikan tentang

Halaman 75 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

landasan hukum atau uraian tentang ketentuan hukum yang menjadi dasar gugatan Penggugat;

c. Gugatan Penggugat juga bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni Pasal 54 (1) dan Pasal 55 (2) UU No 48 Tahun 2009 tentang Kehakiman Jo Pasal 196 HIR yang pada intinya oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan kepada adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yakni Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 434/PDT/2013/PT,BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2991 K/Pdt/2014, dan Tergugat I belum melaksanakan isi putusan secara sukrela, maka Langkah yang seharusnya ditempuh Penggugat adalah memohon eksekusi kepada Pengadilan, bukan gugatan pembatalan perjanjian;

d. Gugatan Penggugat tidak menguraikan secara terang benderang tentang obyeknya apa yang diminta untuk dilakukan dan/atau dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ataupun Akta Jual Beli;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Diskualifikasi In Person Oleh Karena Penggugat Tidak Memiliki *Persona Standi In Judicio* Dalam Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I Dan Tergugat II Untuk Meminta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010 Mengingat Penggugat Bukan Pihak Dalam PPJB Tersebut Sehingga Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum Dengan Tergugat I Maupun Dengan Tergugat II;

a. Penggugat tidak memiliki keterikatan secara hukum atau tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I maupun dengan Tergugat II karena Penggugat memang bukan pihak dalam PPJB Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 Tanggal 19 Mei 2010;

3. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak Atau Para Pihak Tidak Lengkap (*Plurium Litis Consortium*) Oleh Karena Tidak Menarik Notaris Ny Natalia Lini Handayani, S.H. Dan Ahli Waris Alm Tn. Muhamad Nur Asy Syarif Sangaji Sebagai Pihak Dalam Perkara Gugatan Ini Padahal Kedua Orang Tersebut Adalah Pihak Yang Tekait Langsung Dengan Perjanjian Sewa Menyewa No. 40 Tanggal 19 Mei 2010 Dan Juga Merupakan Pihak Dalam Putusan Inkracht Yang Menjadi Dasar Gugatan Penggugat Dalam Perkara Ini ;

Halaman 76 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



a. Penggugat tidak menarik dan/atau tidak mengikutsertakan Ny Natalia Lini Handayani, S.H., selaku Notaris yang membuat Perjanjian Sewa;

b. Penggugat seharusnya menarik semua Tergugat yang ada dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang dijadikan dasar gugatan, namun faktanya ada 2 (dua) pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan ini yakni (i) Ahli Waris dari Alm Tn. Muhamad Nur Asy Syarif Sangaji dan (ii) Ny. Nathalia Lini Handayani, S.H.

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

3. Gugatan kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*)

a. Penggugat dalam posita tidak menguraikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II atau keterkaitan Tergugat II dengan Tergugat I yang kemudian diterapkan dalam unsur-unsur perbuatan melawan hukum di atas secara utuh, karena pada kenyataannya Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II dan Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.

b. Penggugat tidak menjelaskan apa dasar fakta dan/atau hukum dari Tergugat II untuk membuat PPJB tersebut dengan Penggugat? PPJB yang dimaksud hendak dilakukan terhadap objek apa? apa isi PPJB-nya? dan bukankah membuat perjanjian tanpa ada negosiasi atau perikatan sebelumnya melainkan berdasarkan putusan pengadilan akan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata butir 1 (adanya kesepakatan) sehingga akan menimbulkan kontradiktif hukum

4. Gugatan Telah Diputus Sebelumnya (*Ne bis in Idem*)

a. Dasar, kronologi, dan objek yang dipermasalahkan dalam gugatan Penggugat bukanlah merupakan hal yang baru lagi dan telah diperiksa serta juga diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA bahkan Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA No: 08/Pdt.G/2013/PN.Cbn jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No: 434/PDT/2013/PT.Bdg jo Putusan Mahkamah Agung No: 2991K/PDT/2014/2014;

5. Gugatan Salah Sasaran/Diskualifikasi (*Gemis Aanhoedanigeid*)

Halaman 77 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



1. Tergugat II pada kenyataannya tidak memiliki kepentingan hukum langsung, tidak memiliki kewajiban hukum untuk melakukan sesuatu dan memiliki posisi sebagai pelengkap dalam gugatan pada perkara *a quo*, maka Penggugat telah melakukan kesalahan dengan menggugat Tergugat II karena Penggugat tidak memiliki alas hak dan/atau kedudukan hukum apapun untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat dalam Repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap Penggugat maka Penggugat mengambil langkah hukum untuk mengajukan gugatan kembali Kepada Tergugat I karena Tergugat I tidak memiliki itikad baik secara sadar dan secara sukarela mematuhi putusan hokum yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van gewijsde*);
2. Penggugat memang bukan pihak yang terlibat secara langsung dengan perjanjian PPJB nomor 024B/PPJBBCM/05/2010 tanggal 19 Mei 2010 antara Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi atas dasar PPJB nomor 024B/PPJBBCM/05/2010 tanggal 19 Mei 2010 tergugat I mengikatkan diri dengan Penggugat melalui Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40, tertanggal 19 Mei 2010 jadi sangat berdasar jika Penggugat memohonkan pembatalan PPJB nomor 024B/PPJBBCM/05/2010 tanggal 19 Mei 2010 antara Tergugat I dan Tergugat II;
3. Terkait tidak di libatkan nya Notaris **NATALIA LINI HANDAYANI, SH** Penggugat berpandangan tidak memiliki urgensi nya Notaris **NATALIA LINI HANDAYANI, SH** untuk di tarik di dalam perkara ini karena apa yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40, tertanggal 19 Mei 2010 sudah sangat cukup dan terang menjelaskan hubungan hokum antara Tergugat I dan Penggugat untuk menjadi ikatan yang sudah di ikat dengan Akta Otentik;
4. Bahwa jika di cermati secara teliti Gugatan Penggugat tidak bisa di katakana *Ne bis In idem* karena jelas perbedaan apa yang di tuntutan sehingga sudah tepat Gugatan ini di layangkan dan di tujukan,
5. Bahwa dengan diikutsertakannya Tergugat II dalam perkara ini adalah sangat tepat karena kaitannya dengan PPJB nomor 024B/PPJBBCM/05/2010 tanggal 19 Mei 2010 antara Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut akan Majelis pertimbangan sebagai berikut :

Halaman 78 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



1. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (Exceptio Obscur Lebel) Oleh Karena Terdapat (i) Ketidaksempurnaan Dan Atau Ketidaksesuaian Dalam Memformulasikan Posita Maupun Petitum Gugatan; (ii) Tidak Menguraikan Landasan Hukum Dan Bahkan Bertentangan Dengan Ketentuan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak jelas atau Kabur sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati Gugatan Penggugat, maka Majelis dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT. BELLANOVA COUNTRY MALL (Tergugat II) dengan Ny VONNY ISKANDAR SANGAJI (Tergugat I) Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 tertanggal 19-Mei-2010. Pembatalan perjanjian tersebut mendasarkan kepada adanya Putusan Perkara perdata yang telah inkraht yaitu putusan nomor **08/Pdt.G/2013/Pn.Cbn** yang telah di kuatkan oleh putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor register 434/Pdt/2013/PT. Bdg serta putusan Kasasi pada Mahkamah Agung dengan nomor register 2991/K/Pdt./2014. Amar putusan nomor 08/Pdt.G/2013/Pn.Cbn yang telah dikuatkan oleh putusan banding dan kasasi adalah sebagai berikut :

MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum atas bukti – bukti yang di ajukan Penggugat.
3. Menyatakan Terguggat I dan Terguggat II telah ingkar janji (wanprestasi) Kepada Penggugat.
4. Menghukum Terguggat I dan Terguggat II untuk melaksanakan proses jual – beli dengan Penggugat sebagaimana isi pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010 atas obyek dan bangunan a quo, berupa :
 - Sebuah bangunan Rumah tinggal dan toko (Ruko) 2 Lantai, berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang di lengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM yang berdiri di atas sebagian dari bidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 109/Cipambuan yang terletak di : Provinsi : Jawa Barat Kabupaten : Bogor Kecamatan : Citereup Kelurahan : Cipambuan Seluas ± 265 M2 (lebih kurang dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan

Halaman 79 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor- Jawa Barat atas nama Penghadap Nyonya Vonny Iskandar Sangaji berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan Kios/Kios yang di buat dibawah tanda tangan bermaterai nomor 024B/PPJB-BCM/05/2010 ;

5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda atas keterlambatan (dwangsom) untuk setiap hari nya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), apabila lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.421.000,- (satu juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa oleh karena sampai saat ini tidak ada itikad baik dari Tergugat I untuk melaksanakan kewajiban sebagaimana amar putusan hukum yang telah berkekuatan hukum sebagaimana tersebut di atas maka Penggugat mengajukan gugatan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT. BELLANOVA COUNTRY MALL dengan Ny VONNY ISKANDAR SANGAJI Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 tertanggal 19-Mei-2010 yang merupakan dasar adanya putusan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis dapat menarik kesimpulan bahwa gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di diatas didasarkan kepada adanya Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap namun tidak dilaksanakan dengan itikad baik oleh Tergugat I, sehingga Penggugat mengajukan Gugatan ini yaitu mengenai Pembatalan Perjanjian yang menjadi pokok sengketa dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa didalam ranah hukum Perdata, aturan hukum mengenai pelaksanaan putusan pengadilan didasarkan kepada Pasal 196 HIR yang menyebutkan bahwa Jika pihak yang kalah enggan atau lalai untuk secara sukarela melaksanakan isi putusan, maka pihak yang dinyatakan menang mengajukan permohonan secara lisan atau tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa dan memutus dalam tingkat pertama agar putusan tersebut dijalankan. Hal ini yang disebut dengan proses eksekusi. Yang dimaksud dengan eksekusi adalah menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*recht judicata/inkracht van gewijsde*) yang bersifat penghukuman (*comdenatoir*), yang dilakukan secara paksa, jika perlu dengan bantuan kekuatan umum;

Halaman 80 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut syarat untuk adanya eksekusi adalah putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan putusan tidak dijalankan secara sukarela, Selain itu ada juga syarat putusan yang akan dieksekusi tersebut bersifat comdenatoir atau yang mengandung unsur penghukuman ;

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata, putusan akan mempunyai kekuatan hukum tetap apabila tidak ada upaya hukum banding terhadap putusan pengadilan tingkat pertama, putusan verstek tidak diikuti perlawanan, putusan perdamaian, putusan banding yang tidak diikuti putusan kasasi, dan tidak ada upaya hukum atas putusan kasasi seperti hal peninjauan Kembali, meskipun secara hukum upaya peninjauan Kembali tidak menunda eksekusi putusan (Pasal 66 UU nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan adanya Putusan Perkara perdata yang telah inkraacht yaitu putusan nomor **08/Pdt.G/2013/Pn.Cbn** yang telah dikuatkan oleh putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung dengan nomor register 434/Pdt/2013/PT. Bdg serta putusan Kasasi pada Mahkamah Agung dengan nomor register 2991/K/Pdt./2014. Menurut dalil Penggugat putusan tersebut belum dilaksanakan oleh Tergugat I dimana amarnya yang bersifat penghukuman adalah Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan proses jual – beli dengan Penggugat sebagaimana isi pasal 16 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 19 Mei 2010 atas obyek dan bangunan a quo, berupa :

- Sebuah bangunan Rumah tinggal dan toko (Ruko) 2 Lantai, berdinding tembok, beratap genteng, lantai keramik, yang di lengkapi dengan fasilitas listrik 2.200 (dua ribu dua ratus) watt, fasilitas telepon dengan nomor (021) 87923812, 87923806 dan fasilitas PAM yang berdiri di atas sebagian dari bidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 109/Cipambuan yang terletak di : Provinsi : Jawa Barat Kabupaten : Bogor Kecamatan : Citereup Kelurahan : Cipambuan Seluas ± 265 M2 (lebih kurang dua ratus enam puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Komplek Pertokoan Bellanova Country Mall, Ruko RK 8 Nomor 1, Sentul Bogor- Jawa Baratatas nama Penghadap Nyonya Vonny Iskandar Sangaji berhak berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan Kios/Kios yang di buat dibawah tanda tangan bermaterai nomor 024B/PPJB-BCM/05/2010 ;

Dan Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar denda atas keterlambatan (dwangsom) untuk setiap hari nya

Halaman 81 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**

Disclaimer

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



sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), apabila lalai melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 196 HIR, terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap apabila tidak dilaksanakan secara sukarela maka upaya hukum yang tepat adalah dengan proses eksekusi. Dalam Gugatan Penggugat, tidak menyebutkan satu dalilpun yang menerangkan bahwa Penggugat pernah melakukan upaya hukum eksekusi terhadap putusan yang tidak dilaksanakan secara sukarela tersebut, justru Penggugat mengajukan gugatan baru yaitu gugatan mengenai pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT. BELLANOVA COUNTRY MALL dengan Ny VONNY ISKANDAR SANGAJI Nomor: 0248/PPJB-BCM/05/2010 tertanggal 19-Mei-2010, dimana PPJB tersebut merupakan dasar kepemilikan Tergugat I atas bangunan Rumah tinggal dan toko (Ruko) 2 Lantai yang kemudian disewakan kepada Penggugat dan menjadi obyek sengketa dalam perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tersebut yang tidak dilaksanakan putusannya oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Langkah yang tepat yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat adalah dengan mengajukan Eksekusi ke Pengadilan Negeri untuk pelaksanaan putusan tersebut sebagaimana Pasal 196 HIR, bukannya mengajukan gugatan baru mengenai pembatalan perjanjian, hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari adanya putusan yang saling tumpang tindih dan saling bertentangan satu sama lain terhadap satu obyek yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur (*Exceptio Obscur Libel*) oleh karena bertentangan dengan ketentuan hukum sebagaimana Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur telah terbukti, sehingga dengan demikian eksepsi selain dan selebihnya dari Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lagi;

II. DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, dimana dalil Eksepsi dari Tergugat I dinyatakan dikabulkan, oleh karena ternyata gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu gugatan Tidak Jelas Atau Kabur (*Exceptio Obscur Libel*) oleh karena bertentangan dengan ketentuan hukum. Sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan *Tidak Dapat Diterima*;

Halaman 82 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan *Tidak Dapat Diterima*, maka materi pokok gugatan dari Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

III. DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan dalam konvensi secara mutatis mutandis merupakan bagian tidak terpisahkan dari pertimbangan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati secara seksama ternyata gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mempunyai hubungan yang erat atau koneksitas dengan gugatan Konvensi. Sehingga dalam kondisi yang demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan Rekonvensi asesor mengikuti putusan Konvensi. Dan oleh karena gugatan Konvensi dinyatakan *Tidak Dapat Diterima*, maka dengan sendirinya menurut hukum gugatan Rekonvensi juga harus dinyatakan *Tidak Dapat Diterima* (vide Putusan MARI No.1527 K/Sip/1976 tertanggal 2 Agustus 1977);

IV. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa meskipun bukan hanya gugatan dari Penggugat Konvensi yang dinyatakan tidak dapat diterima karena demikian juga gugatan dari Penggugat Rekonvensi, akan tetapi perkara aquo berawal dari adanya gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga dengan dinyatakannya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima sudah sewajarnya jika Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara atas dasar Pasal 181 ayat (1) HIR;

Memperhatikan HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan :

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I mengenai Gugatan Kabur (*obscuur libel*);

II. DALAM KONVENSİ

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

III. DALAM REKONVENSİ

Dalam Pokok Perkara

Halaman 83 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor **385/Pdt.G/2020/PN Cbi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima;

IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 16 September 2021, oleh kami, Lucy Ermawati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Zulkarnaen, S.H. dan Ika Dhianawati, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 23 September 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Syaripudin, S.H., Panitera Pengganti, kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zulkarnaen, S.H.

Lucy Ermawati, S.H.

Ika Dhianawati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Syaripudin, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya pemberkasan/ATK.....	:	Rp75.000,00
3. Panggilan	:	Rp1.025.000,00;
4.....P	:	Rp20.000,00;
NBP Panggilan	:	
5.....B	:	Rp1.000.000,00;
biaya PS.....	:	Rp10.000,00;
6.....P	:	Rp20.000,00;
NBP Biaya PS.....	:	

Halaman 84 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

7..... B
iaya Transport Ke Kantor pos
8..... R : Rp10.000,00;
edaksi
9..... M : Rp10.000,00;
eterai.....

Jumlah : Rp2.200.000,00;
(dua juta dua ratus ribu rupiah)