



PUTUSAN

Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Pertama, akan menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara perdata antara:

YAHYA RAUF, beralamat di Jl. Bangka XI/63 Rt 05 / Rw 10, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan ini memberi kuasanya serta memilih domisili hukum kuasanya kepada **MOH. RAMELI, S.H., dan ROICHAN SANTOSO, S.H.**, Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantordi Jl. Wukir 63, Kelurahan Temas, Kota Batu, selanjutnya disebut **PENGGUGAT**;

MELAWAN:

1. **MUHAMMAD YUSUF WAHID**, beralamat di Jl. Dukuh No.55 RT, 001, RW 008, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dengan ini memberi kuasanya serta memilih domisili hukum kuasanya kepada Kami yang bertanda tangan di bawah ini **CORNELIS NICOLAS EMAN, SH. dan SJAIFUL WATHAN, SH., MBA.**, para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam Law Firm **CORNELIS NICOLAS & PARTNERS**, berkedudukan di Apartement East Park, Tower A Unit AC.09 No.19, Jl. DR. KRT. Radjiman Widyodiningrat, RT.009 RW.009, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. 13930, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 10/LF-CN/G/SK/VIII/2017, tanggal 22 Agustus 2017, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;

Dan

2. **DHEASY SUSANTI, S.H.**, Notaris di Kabupaten Bogor, beralamat di Ruko Plaza Niaga I, Blok A, No. 22 Sentul Selatan City, Kabupaten Bogor, dengan ini memberi kuasanya serta memilih domisili hukum kuasanya kepada **MUHAMMAD JUSRIL, SH., MH. RICKY ISMAIL WIRADIATNA RUSBANDI, SH. MUHAMMAD HIDAYAT, SH dan FADHIL NUGRAHA, SH.** (Advokat Magang) Para Advokat dan Advokat Magang yang berkantor di **ISYA JUSRIL LAW-FIRM (IJ-LAW)**, yang beralamat di Ruko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Plaza Niaga I, Blok A No. 22, Sentul City, Sentul Selatan,
Kabupaten Bogor, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa
khusus tertanggal 24 Juli 2017, selanjutnya disebut disebut
TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal
13 Juli 2017 Nomor 172/Pen.Pdt.G/2017/PN Cbi., tentang penunjukan Majelis
Hakim;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah membaca Gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik dari masing-
masing pihak yang berperkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Juli
2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Cibinong pada tanggal 12 Juli 2017 dalam Register Nomor 172/Pdt.G/2017/PN
Cbi., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I pernah mengadakan kesepakatan
kerja sama dihadapan Notaris Bogor bernama DHEASY SUSANTI, SH
(Tergugat II), sebagaimana dituangkan dalam perjanjian N0. 12 tahun 2014
tertanggal 22 Agustus 2014, dalam perjanjian tersebut tidak lain Tergugat I
tidak lain adalah sebagai Peminjam sertifikat milik Penggugat yaitu:
 - 1) Sertifikat hak milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus
dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No.
716/1983 atas nama YAHYA RAUF.
 - 2) Sertifikat hak milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (enam ratus
enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur
tertanggal 12-05-2011 No 281/Pakansari/2011, atas nama YAHYA
RAUF.
 - 3) Sertifikat hak milik No. 5212/Pakansari, seluas 174 M2 (seratus tujuh
puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan Surat Ukur
tertanggal 12-05-2011, nomor 282/Pakansasri/2011, atas nama YAHYA
RAUF.
 - 4) Sertifikat hak milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam
puluh dua meter persegi), diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-
2011 atas nama YAHYA RAUF.

Halaman 2 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Sertifikat hak milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012 atasnama YAHYA RAUF.
2. Bahwa didalam ketentuan hukum perdata (BW) Indonesia telah mengatur sebagaimana diatur dalam pasal 1740 BW yang berbunyi:

Pasal 1740

"..... Pinjam pakai adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini telah memakainya stau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya.

Bahwa dari bunyi ketentuan dalam pasal tersebut diatas, dapatlah dimengerti untuk melakukan perbuatan hukum pinjam pakai tersebut pihak peminjam haruslah mengembalikan barang yang dipakai setelah jatuh tempo yang ditetapkan kedua belah pihak, Penggugat telah meminjamkan sertifikat-sertifikat sebagaimana gugatan Penggugat angka 1 (satu) , maka secara hukum Tergugat I haruslah mengembalikan barang yang dipinjam.

3. Bahwa setelah Penggugat teliti dengan saksama perjanjian tersebut disamping ada perjanjian tersebut diatas, ternyata juga mengandung pengertian yang saling bertentang ternyata isinya sangatlah bertentangan dengan maksud semula dari pinjam meminjam menjadi peralihan hak milik sehingga menghapus yang menjadi hak milik Penggugat yaitu adanya peralihan hak milik Penggugat, ini dapat diketahui sebagaimana dalam pasal 1 halaman 5 (lima) baris ke tiga yang berbunyi:

".....dan akan dibaliknama kepada pihak pertama, dengan pajak-pajak dan biaya-biaya akan ditanggung oleh pihak pertama"

Bahwa dalam upaya akan membalik nama tanah dan bangunan yang dipinjam oleh Tergugat I yang seharusnya dikembalikan kepada Penggugat, Tergugat I berusaha dengan cara yang licikdengan tidak beretiket baik dengan melakukan transaksi jual beli dihadapan notaris yang samayaitu Notaris Bogor yaitu DHEASY SUSANTI, SH.M.Kn., (Tergugat II) yangkesemuannyahanyalah kamuflase belaka, dan dalam rangka balik nama dibuat Akta Jual-beli No. 271/2014, Akta jual beli No. 268/2014 tertanggal 27-08- 2014, Akta Jual-beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014,Akta Jual-beli No. 270/2014 tertanggal, 27- 08-2014,dan proses jual-beli tersebut kesemuannya hanya kamuflase belaka, harga yang tercantum

Halaman 3 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



dalam jual-beli tidak pernah ada atau tidak ada pembayaran, juga penguasaan barang/penyerahan barang tidak pernah ada.

4. Bahwa agar terkesan Tergugat I beretiket baik, tidak mengalihkan barang milik Penggugat, pada tanggal 22 Agustus 2014 selang beberapa hari kemudian, Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat sebagaimana Surat kuasa No 13 dihadapan Tergugat II yang isinya Penggugat berhak menandatangani surat-surat, menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, melakukan kuasa untuk menjual dan lain sebagainya terhadap barang milik Penggugat sendiri yaitu terhadap sertifikat hak milik 398/Pakansari seluas 820 M2, sertifikat hak milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2, sertifikat Hak milik 5212/Pakansasi, seluas 174 M2, sertifikat Hak Milik No 5226 /Pakansasi, seluas 662 M2, Sertifikat No. 5578/Pakansari seluas 1.008 M2.

Bahwa pemberian kuasa tersebut jelaslah akal licik dari Tergugat I, tidak beretiket baik dari Tergugat I, karena pemberian kuasa tersebut yang menjadi obyek adalah milik Penggugat sendiri, yang tanpa pemberian kuasapun Penggugat mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut atau melakukan perbuatan hukum atas tanah dan bangunan tersebut.

5. Bahwa dalam perjanjian kerja sama No 12 tahun 2014 tertanggal 22 Agustus 2014, isi perjanjian itu adalah kerjasama dimana Tergugat I meminjam sertifikat, sedangkan Penggugat yang meminjamkan sertifikat, dengan kewajiban Tergugat I untuk mengembalikan sertifikat tanah dan bangunan yang dipinjam, ternyata kesemuannya hanya kamuflase belaka guna merugikan Penggugat, terbukti mulai dari awal kalau memang kerjasama seharusnya Tergugat I berkewajiban untuk memberi laporan segala kegiatan usahanya agar Penggugat bisa mengontrol dan Penggugat tidak mengalami kerugian, ini tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I, maka Akta No 12 tahun 2014 tanggal 22 Agustus 2014 tidak memenuhi syarat sebagaimana bentuk perjanjian kerja sama.
6. Bahwa oleh karena perjanjian No 12 tahun 2014 tanggal 22 Agustus 2014 dibuat dilandasi tidak beretiket baik, terjadi kekaburan isi dari perjanjian serta terjadi kekhilafan yang menjadi pokok perjanjian, maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat mohon terhadap perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat II adalah sebagai Pejabat yang membuat Akta Notaris No 12 tanggal 22 Agustus 2014 seharusnya mengetahui bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian kamufase belaka yang isinya saling bertentangan, justru membenarkan isi perjanjian tersebut, dengan cara membuat isi perjanjian, padahal suatu perjanjian tidaklah diperkenankan melanggar asas-asas umum hukum perjanjian antara lain:

- Asas kebebasan berkontrak.
- Asas konsensualitas.
- Asas kepercayaan.
- Asas kekuatan mengikat.
- Asas persamaan hukum.
- Asas keseimbangan.
- Asas moral.
- Asas kepastian hukum.
- Asas kepatutan.
- Asas kebiasaan
- Asas Kebebasan Berkontrak

Bahwa asas ini mempunyai pengertian bahwa setiap kesepakatan atau perjanjian yang dibuat tidaklah dengan sesuka hatinya untuk membuat kesepakatan, tetapi dalam membuat kesepakatan haruslah dilihat keseimbangan antara individu dengan anggota masyarakat serta kepentingan negara khususnya Negara Indonesia, hukum bertujuan mencapai kepentingan individu yang selaras, serasi dan seimbang dengan kepentingan masyarakat.

Bahwa asas tersebut menentukan bahwa setiap kesepakatan di Indonesia tidak lain dalam membuat kesepakatan haruslah sesuai harkat dan martabat sebagai mahluk Tuhan Yang Maha Esa, yang sama derajatnya, yang sama hak dan kewajibannya asasinya, jenis kelamin, kedudukan sosial, warna kulit dan sebagainya, dengan pengertian tidak semena-mena terhadap orang lain, dengan kesepakatan yang bertanggung jawab.

Asas Konsensualisme

Bahwa Asas ini menentukan bahwa setiap kesepakatan atau perjanjian yang dibuat haruslah merefleksikan kehendak pihak-pihak yang bebas yang saling tidak dirugikan, ada keseimbangan kedua belah pihak,

Halaman 5 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

asas ini kedua belah pihak haruslah saling percaya yang mempunyai nilai etis yang bersumber pada moral.

Asas Kepercayaan.

Bahwa setiap kesepakatan atau perjanjian haruslah saling percaya diantara kedua belah pihak saling mempercayai untuk tidak merugikan.

Asas kekuatan mengikat.

Bahwa asas ini menentukan bahwa setiap perjanjian/kesepakatan yang dibuat bersifat mengikat, terikatnya kedua belah pihak juga terikat beberapa unsur lain yaitu kebiasaan, kepatutan serta moral.

Asas Kepercayaan.

Bahwa asas ini menentukan bahwa setiap kesepakatan/perjanjian haruslah kedua belah pihak saling mempercayai, saling memegang janjinya, sehingga kedua belah pihak tidak boleh mengingkari apa yang sudah dijanjikan.

Asas Persamaan hukum.

Bahwa asas ini tidak lain menempatkan kedua belah pihak sama derajatnya, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain sebagainya, kedua belah pihak haruslah saling menghormati satu sama lain.

Asas keseimbangan.

Bahwa asas ini menentukan bahwa kedua belah pihak haruslah memenuhi/atau melaksanakan kewajiban dalam perjanjian itu dengan etika baik, tidak diperkenankan salah satu untuk mengingkari apa yang sudah disepakati.

Asas Moral.

Bahwa asas ini menentukan bahwa didalam kesepakatan atau perjanjian haruslah timbul dari perikatan yang wajar, juga kesepakatan atau perjanjian tidak diperkenankan salah satu untuk mengingkari apa yang sudah disepakati.

Asas Kepastian Hukum

Bahwa Asas ini mengatur bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Asas Kepatutan.

Bahwa setiap perjanjian atau kesepakatan isinya tidak diperkenankan melanggar rasa kepatutan yang hidup dalam masyarakat.

Asas Kebiasaan.

Halaman 6 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Bahwa dalam membuat perjanjian tidak hanya mengikat apa yang diperjanjikan tetapi nilai nilai yang hidup dalam masyarakat haruslah diperhatikan.

8. Bahwa didalam ketentuan perjanjian kerja sama No 12 tanggal 22 Agustus 2014, yang isinya satu sisi sebagai pinjam-meminjam, sedangkan dilain pihak isinya akan dibalik nama, untuk dibalik nama ada proses peralihan hak dengan cara proses jual-beli; Dan dari isi perjanjian terjadi ketidakjelasan, dimana satu sisi apabila proses pinjam meminjam, pihak peminjam berkewajiban haruslah mengembalikan barang yang dipinjam, tetapi fakta hukumnya pihak Peminjam (Tergugat I) justru tidak mengembalikan dalam keadaan semula barang yang dipinjam berupa sertifikat-sertifikat, Sisi lain terjadi peralihan hak dengan cara jual-beli dimana unsumnya ada barang dan harga, fakta hukumnya hingga sekarang ini Penggugat tidak pernah menerima harga yang tercantum dalam jual-beli dan penyerahan barang tidak ada.
9. Bahwa Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT dalam membuat perjanjian kerja sama No 12 tanggal 22 Agustus 2014, yang isinya satu sisi sebagai pinjam meminjam, sedangkan dilain pihak isinya terjadi proses peralihan hak milik dengan cara dibaliknama, melalui proses jual-beli, Tergugat II dengan serta merta tidak mengingatkan Penggugat dan Tergugat I dalam membuat kesepakatan yang tidak sesuai atau bertentangan dengan asas-asas umum membuat perjanjian dan merugikan Penggugat, padahal Tergugat II mengerti dan mengetahui bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan asas-asas umum suatu perjanjian, maka jelaslah perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II; kini Penggugat telah kehilangan hak milik atas tanah dan bangunan dan mengalami kerugian baik moril maupun materiil dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

Kini kehilangan hak milik apabila dijual dengan harga Rp 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah).

Kerugian Moril

Kini dalam usaha perhotelan nama baik dihadapan kerabat dan langganan tidak ada kepercayaan lagi, untuk itu Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan tuntutan sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).

11. Bahwa agar tuntutan ganti rugi Penggugat tidak sia-sia nantinya, maka terhadap harga benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I maupun Tergugat II, mohon untuk diletakkan sita jaminan diatasnya.

12. Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan bukti – bukti yang sah dan Authentik, maka terhadap bunyi putusan dalam perkara ini mohon untuk dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet atau upaya hukum lainnya.

Berdasarkan hal-hal serta alasan – alasan tersebut diatas, maka tidaklah berlebihan apabila, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan diatas.
4. Menyatakan Perjanjian kerjasama No. 12 tanggal 22 Agustus 2014, batal demi hukum.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng untuk membayar kerugian baik materiil maupun moril kepada Penggugat sebesar:

Kerugian Materiil

Sebesar Rp 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah)

Kerugian Moril

Sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah)

Secara tunai sejak putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum.

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp 1.000.000.000,- setiap harinya keterlambatan melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum anding, kasasi, verzet atau upaya hukum lainnya.

Atau apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon diputus yang seadil-adilnya.

Halaman 8 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut diatas, Penggugat telah pula mengajukan penyempurnaan surat gugatan tanggal 17 September 2017 yang pada pokoknya perubahan mengenai:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I pernah mengadakan kesepakatan kerja sama dihadapan Notaris Bogor bernama DHEASY SUSANTI, SH (Tergugat II), sebagaimana dituangkan dalam perjanjian N0. 12 tahun 2014 tertanggal 22 Agustus 2014, dalam perjanjian tersebut tidak lain Tergugat I tidak lain adalah sebagai Peminjam sertifikat milik Penggugat yaitu:
 - 1) Sertifikat hak milik No. 398/Pakansari, seluas 820 M2 (delapan ratus dua puluh meter persegi), gambar situasi tertanggal 03-02-1983 No. 716/1983 atas nama YAHYA RAUF.
 - 2) Sertifikat hak milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2 (enam ratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 No 281/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF.
 - 3) Sertifikat hak milik No. 5212/Pakansari , seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan Surat Ukur tertanggal 12-05-2011 , nomor 282/Pakansari/2011, atas nama YAHYA RAUF.
 - 4) Sertifikat hak milik No. 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi, diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 atas nama YAHYA RAUF.
 - 5) Sertifikat hak milik No. 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan meter persegi) diuraikan surat ukur tertanggal 05-09-2012 No. 413/Pakansari/2012 atasnama YAHYA RAUF.
2. Bahwa didalam ketentuan hukum perdata (BW) Indonesia telah mengatur sebagaimana diatur dalam pasal 17 40 BW yang berbunyi:

Pasal 1740

"..... Pinjam pakai adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini telah memakainya stau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya.

Bahwa dari bunyi ketentuan dalam pasal tersebut diatas, dapatlah dimengerti untuk melakukan perbuatan hukum pinjam pakai tersebut pihak peminjam haruslah mengembalikan barang yang dipakai setelah jatuh tempo yang ditetapkan kedua belah pihak, Penggugat telah meminjamkan



sertifikat-sertifikat sebagaimana gugatan Penggugat angka 1 (satu) , maka secara hukum Tergugat I haruslah mengembalikan barang yang dipinjam.

3. Bahwa setelah Penggugat teliti dengan saksama perjanjian tersebut disamping ada perjanjian tersebut diatas, ternyata juga mengandung pengertian yang saling bertentangan ternyata isinya sangatlah bertentangan dengan maksud semula dari pinjam meminjam menjadi peralihan hak milik sehingga menghapus yang menjadi hak milik Penggugat yaitu adanya peralihan hak milik Penggugat, ini dapat diketahui sebagaimana dalam pasal 1 halaman 5 (lima) baris ke tiga yang berbunyi:

“.....dan akan dibaliknama kepada pihak pertama, dengan pajak-pajak dan biaya-biaya akan ditanggung oleh pihak pertama”

Bahwa dalam upaya akan membalik nama tanah dan bangunan yang dipinjam oleh Tergugat I yang seharusnya dikembalikan kepada Penggugat, Tergugat I berusaha dengan cara yang licikdengan tidak beretiket baik dengan melakukan transaksi jual beli dihadapan notaris yang samayaitu Notaris Bogor yaitu DHEASY SUSANTI, SH.M.Kn., (Tergugat II) yangkesemuannyahanyalah kamuflase belaka, dan dalam rangka balik nama dibuat Akta Jual-beli No. 271/2014, Akta jual beli No. 268/2014 tertanggal 27-08- 2014, Akta Jual-beli 272/2014 tertanggal 27-08-2014,Akta Jual-beli No. 270/2014 tertanggal, 27- 08-2014,dan proses jual-beli tersebut kesemuannya hanya kamuflase belaka , harga yang tercantum dalam jual-beli tidak pernah ada atau tidak ada pembayaran, juga penguasaan barang/ penyerahan barang tidak pernah ada.

4. Bahwa agar terkesan Tergugat I beretiket baik , tidak mengalihkan barang milik Penggugat, pada tanggal 22 Agustus 2014 selang beberapa hari kemudian, Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat sebagaimana Surat kuasa No 13 dihadapan Tergugat II yang isinya Penggugat berhak menandatangani surat-surat, menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, melakukan kuasa untuk menjual dan lain sebagainya terhadap barang milik Penggugat sendiri yaitu terhadap sertifikat hak miliik 398/Pakansari seluas 820 M2, sertifikat hak milik No. 5211/Pakansari, seluas 660 M2, sertifikat Hak milik 5212/Pakansasi, seluas 174 M2, sertifikat Hak Milik No 5226 /Pakansasi, seluas 662 M2, Sertifikat No. 5578/Pakansari seluas 1.008 M2.

Bahwa pemberian kuasa tersebut jelaslah akal licik dari Tergugat I, tidak beretiket baik dari Tergugat I, karena pemberian kuasa tersebut yang



menjadi obyek adalah milik Penggugat sendiri, yang tanpa pemberian kuasapun Penggugat mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut atau melakukan perbuatan hukum atas tanah dan bangunan tersebut.

5. Bahwa dalam perjanjian kerja sama No 12 tahun 2014 tertanggal 22 Agustus 2014, isi perjanjian itu adalah kerjasama dimana Tergugat I meminjam sertifikat, sedangkan Penggugat yang meminjamkan sertifikat, dengan kewajiban Tergugat I untuk mengembalikan sertifikat tanah dan bangunan yang dipinjam, ternyata kesemuannya hanya kamuflase belaka guna merugikan Penggugat, terbukti mulai dari awal kalau memang kerjasama seharusnya Tergugat I berkewajiban untuk memberi laporan segala kegiatan usahanya agar Penggugat bisa mengontrol dan Penggugat tidak mengalami kerugian, ini tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I, maka Akta No 12 tahun 2014 tanggal 22 Agustus 2014 tidak memenuhi syarat sebagaimana bentuk perjanjian kerja sama.
6. Bahwa oleh karena perjanjian No 12 tahun 2014 tanggal 22 Agustus 2014 dibuat dilandasi tidak beretiket baik, terjadi kekaburan isi dari perjanjian serta terjadi kekhilafan yang menjadi pokok perjanjian, maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat mohon terhadap perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa Tergugat II adalah sebagai Pejabat yang membuat Akta Notaris No 12 tanggal 22 Agustus 2014 seharusnya mengetahui bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian kamuflase belaka yang isinya saling bertentangan, justru membenarkan isi perjanjian tersebut, dengan cara membuat isi perjanjian, padahal suatu perjanjian tidaklah diperkenankan melanggar asas-asas umum hukum perjanjian antara lain:
 - Asas kebebasan berkontrak.
 - Asas konsensualitas.
 - Asas kepercayaan.
 - Asas kekuatan mengikat.
 - Asas persamaan hukum.
 - Asas keseimbangan.
 - Asas moral.
 - Asas kepastian hukum.
 - Asas kepatutan.



- Asas kebiasaan

Asas Kebebasan Berkontrak

Bahwa asas ini mempunyai pengertian bahwa setiap kesepakatan atau perjanjian yang dibuat tidaklah dengan sesuka hatinya untuk membuat kesepakatan, tetapi dalam membuat kesepakatan haruslah dilihat keseimbangan antara individu dengan anggota masyarakat serta kepentingan negara khususnya Negara Indonesia, hukum bertujuan mencapai kepentingan individu yang selaras, serasi dan seimbang dengan kepentingan masyarakat.

Bahwa asas tersebut menentukan bahwa setiap kesepakatan di Indonesia tidak lain dalam membuat kesepakatan haruslah sesuai harkat dan martabat sebagai mahluk Tuhan Yang Maha Esa, yang sama derajatnya, yang sama hak dan kewajibannya asasinya, jenis kelamin, kedudukansosial, warna kulit dan sebagainya, dengan pengertian tidak semena-mena terhadap orang lain, dengan kesepakatan yang bertanggung jawab.

Asas Konsensualisme

Bahwa Asas ini menentukan bahwa setiap kesepakatan atau perjanjian yang dibuat haruslah merefleksikan kehendak pihak-pihak yang bebas yang saling tidak dirugikan, ada keseimbangan kedua belah pihak, asas ini kedua belah pihak haruslah saling percaya yang mempunyai nilai etis yang bersumber pada moral.

Asas Kepercayaan.

Bahwa setiap kesepakatan atau perjanjian haruslah saling percaya diantara kedua belah pihak saling mempercayai untuk tidak merugikan.

Asas kekuatan mengikat.

Bahwa asas ini menentukan bahwa setiap perjanjian/kesepakatan yang dibuat bersifat mengikat, terikatnya kedua belah pihak juga terikat beberapa unsur lain yaitu kebiasaan, kepatutan serta moral.

Asas Kepercayaan.

Bahwa asas ini menentukan bahwa setiap kesepakatan/perjanjian haruslah kedua belah pihak saling mempercayai, saling memegang janjinya, sehingga kedua belah pihak tidak boleh mengingkari apa yang sudah dijanjikan.

Asas Persamaan hukum.



Bahwa asas ini tidak lain menempatkan kedua belah pihak sama derajatnya, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain sebagainya, kedua belah pihak haruslah saling menghormati satu sama lain.

Asas keseimbangan.

Bahwa asas ini menentukan bahwa kedua belah pihak haruslah memenuhi/atau melaksanakan kewajiban dalam perjanjian itu dengan etiket baik, tidak diperkenankan salah satu untuk mengingkari apa yang sudah disepakati.

Asas Moral.

Bahwa asas ini menentukan bahwa didalam kesepakatan atau perjanjian haruslah timbul dari perikatan yang wajar, juga kesepakatan atau perjanjian tidak diperkenankan salah satu untuk mengingkari apa yang sudah disepakati.

Asas Kepastian Hukum

Bahwa Asas ini mengatur bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Asas Kepatutan.

Bahwa setiap perjanjian atau kesepakatan isinya tidak diperkenankan melanggar rasa kepatutan yang hidup dalam masyarakat.

Asas Kebiasaan.

Bahwa dalam membuat perjanjian tidak hanya mengikat apa yang diperjanjikan tetapi nilai nilai yang hidup dalam masyarakat haruslah diperhatikan.

8. Bahwa didalam ketentuan perjanjian kerja sama No 12 tanggal 22 Agustus 2014, yang isinya satu sisi sebagai pinjam-meminjam, sedangkan dilain pihak isinya akan dibalik nama, untuk dibalik nama ada proses peralihan hak dengan cara proses jual-beli; Dan dari isi perjanjian terjadi ketidakjelasan, dimana satu sisi apabila proses pinjam meminjam, pihak peminjam berkewajiban haruslah mengembalikan barang yang dipinjam, tetapi fakta hukumnya pihak Peminjam (Tergugat I) justru tidak mengembalikan dalam keadaan semula barang yang dipinjam berupa sertifikat-sertifikat, Sisi lain terjadi peralihan hak dengan cara jual-beli dimana unsumnya ada barang dan harga, fakta hukumnya hingga sekarang ini Penggugat tidak pernah menerima harga yang tercantum dalam jual-beli dan penyerahan barang tidak ada.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Tergugat II sebagai Notaris dan PPAT dalam membuat perjanjian kerja sama No 12 tanggal 22 Agustus 2014, yang isinya satu sisi sebagai pinjam meminjam, sedangkan dilain pihak isinya terjadi proses peralihan hak milik dengan cara dibaliknama, melalui proses jual-beli, Tergugat II dengan serta merta tidak mengingatkan Penggugat dan Tergugat I dalam membuat kesepakatan yang tidak sesuai atau bertentangan dengan asas-asas umum membuat perjanjian dan merugikan Penggugat, padahal Tergugat II mengerti dan mengetahui bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan asas-asas umum suatu perjanjian, maka jelaslah perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II; kini Penggugat telah kehilangan hak milik atas tanah dan bangunan dan mengalami kerugian baik moril maupun materiil dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

Kini kehilangan hak milik apabila dijual dengan harga Rp.60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah).

Kerugian Moril

Kini dalam usaha perhotelan nama baik dihadapan kerabat dan langganan tidak ada kepercayaan lagi, untuk itu Penggugat mengajukan tuntutan sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah)

11. Bahwa agar tuntutan ganti rugi Penggugat tidak sia-sia nantinya, maka terhadap harga benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I maupun Tergugat II, mohon untuk diletakkan sita jaminan diatasnya.

12. Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan bukti-bukti yang sah dan Authentik, maka terhadap bunyi putusan dalam perkara ini mohon untuk dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet atau upaya hukum lainnya.

Berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan tersebut diatas, maka tidaklah berlebihan apabila, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 14 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan diatas.
4. Menyatakan Perjanjian kerjasama No. 12 tanggal 22 Agustus 2014, batal demi hukum.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung-renteng untuk membayar kerugian baik materiil maupun moril kepada Penggugat sebesar:
Kerugian Materiil
Sebesar Rp 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah)
Kerugian Moril
Sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah)
Secara tunai sejak putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesarRp 1.000.000.000,- setiap harinya keterlambatan melaksanakan bunyi putusan dalam perkaraini.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet atau upaya hukum lainnya.

Atau apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon diputus yang seadil-adilnya.

Menimbang,bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan , untuk Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya yaitu **MOH. RAMELI, S.H., dan ROICHAN SANTOSO, S.H.**, Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor di Jl. Wukir 63, Kelurahan Temas, Kota Batu, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juli 2017, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah hadir pula masing-masing kuasa hukumnya dalam persidangan yaitu Kuasa Hukum **TERGUGAT I CORNELIS NICOLAS EMAN, SH.** dan **SJAIFUL WATHAN, SH., MBA.**, para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam Law Firm **CORNELIS NICOLAS & PARTNERS**, berkedudukan di Apartement East Park, Tower A Unit AC.09 No.19, Jl. DR. KRT. Radjiman Widyodiningrat, RT.009 RW.009, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. 13930, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 10/LF-CN/G/SK/VIII/2017, tanggal 22 Agustus 2017, Kuasa Hukum **TERGUGAT II MUHAMMAD JUSRIL, SH.**,

Halaman 15 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MH. RICKY ISMAIL WIRADIATNA RUSBANDI, SH. MUHAMMAD HIDAYAT, SH dan FADHIL NUGRAHA, SH. (Advokat Magang) Para Advokat dan Advokat Magang yang berkantor di **ISYA JUSRIL LAW-FIRM (IJ-LAW)**, yang beralamat di Ruko Plaza Niaga I, Blok A No. 22, Sentul City, Sentul Selatan, Kabupaten Bogor, dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Juli 2017, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong;

Menimbang, bahwa sebelum persidangan dimulai Majelis telah mengupayakan perdamaian kepada para pihak dan atas kesepakatan para pihak yang berperkara kemudian Majelis Hakim menetapkan untuk menunjuk Hakim Mediator **Sdr. BAMBANG SETYAWAN, S.H. M.H.**, tanggal 17 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui proses mediasi, dan berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tanggal 31 Oktober 2017 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

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

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK MENDASAR, KABUR (OBSCUUR LIBEL);

Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam gugatan PENGGUGAT sangatlah tidak jelas, tidak mendasar, terkesan mengada-ada dan kabur (obscuur libel) karena:

- 1.1. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang disampaikan PENGGUGAT terlebih dahulu harus dibuktikan pada Peradilan Pidana, Perbuatan Melawan Hukum yang mana yang dilakukan TERGUGATI
- 1.2. Bahwa gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam Posita, adalah terputus atau terpenggal, PENGGUGAT mulai dari pertengahan satu peristiwa hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, sedangkan kronologis peristiwa hukum yang sebenarnya dimulai dari:
 - Bahwa pada tanggal 29 Januari 2014 PENGGUGAT meminjam uang

Halaman 16 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada TERGUGAT I, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), pembayaran pinjaman dilakukan melalui transfer Bank Mandiri kepada PENGGUGAT. (Bukti T 1-1);

- Bahwa pada tanggal 14 Februari 2014 PENGGUGAT kembali meminjam uang kepada TERGUGAT I, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), pembayaran pinjaman dilakukan melalui transfer Bank Mandiri kepada PENGGUGAT. (Bukti T 1-2);
- Bahwa atas kedua pinjaman tersebut di atas, PENGGUGAT gunakan untuk menebus asset miliknya yang akan dilelang oleh Bank;
- Bahwa **PENGUGAT** menjanjikan akan mengembalikan uang pinjaman dalam waktu 1 (satu) bulan kepada **TERGUGAT I**, namun hingga 8 (delapan) bulan **PENGUGAT** belum bisa mengembalikan uang pinjaman tersebut;
- Bahwa karena sudah 8 (delapan) bulan, PENGGUGAT belum bisa mengembalikan uang pinjaman tersebut kepada TERGUGAT I, kemudian PENGGUGAT mengusulkan Kerjasama dengan menjaminkan asset yang berupa beberapa sertifikat milik PENGGUGAT maupun TERGUGAT I kepada PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading, beralamat di Graha Rekso Building, Lantai 3, Jl. Boulevard Artha Gading, Kav. A1, Jakarta Utara, 13249, untuk mendapatkan fasilitas kredit, yang kemudian diketahui bahwa PENGGUGAT tidak lulus BI (Bank Indonesia) Checking;
- Bahwa kemudian PENGGUGAT mengatur segala sesuatu yang berhubungan dengan Kerjasama tersebut, yaitu dengan menunjuk Notaris/PPAT yang PENGGUGAT kenal sebelumnya dalam wilayah kerja di Kabupaten Bogor;
- Maka pada tanggal 22 Agustus 2013, dibuatlah Akta Perjanjian Kerjasama, Nomor 12, Tanggal 22 Agustus 2014, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, yang dibuat di hadapan DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor, yang kemudian menjadi pedoman bagi kedua belah pihak untuk melaksanakan isi dari perjanjian kerjasama tersebut, karena nilainya sama dengan Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata. (Bukti T 1-3);
- Bahwa PENGGUGAT juga telah menikmati hasil dari Kerjasama tersebut yaitu berupa fasilitas kredit dari PT. BANK MANDIRI (Persero)

Halaman 17 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

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)



Tbk, Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading dan juga berupa Profit Sharing, sebagai berikut:

- a. Bahwa terhadap Fasilitas Non Cash Loan (SKBDN) sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) telah disalurkan kepada PENGUGAT, dengan perincian sebagai berikut:
 - Sebelumnya pada tanggal 29 Januari 2014, titipan sementara, transfer Bank Mandiri (Vide Bukti T 1-1) sebesar Rp.500.000.000,-
 - Dan pada tanggal 14 Februari 2014, titipan sementara, transfer Bank Mandiri (Vide Bukti T 1-2) sebesar Rp. 200.000.000,-Melalui fasilitas kredit KMK Aflopend 1 (Ex KMK)
 - Tanggal 20 Oktober 2014, menerima fasilitas kredit sebesar Rp.2.000.000.000,-
Pembayaran dengan Cek Bank Mandiri (Bukti T 1-4);
 - Tanggal 22 September 2014, menerima fasilitas kredit sebesar Rp.1.300.000.000,-
Pembayaran tunai melalui Bank Mandiri (Bukti T 1-5);
 - Tanggal 13 Oktober 2014, menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 500.000.000,-
Pembayaran tunai melalui Bank Mandiri (Bukti T 1-6);
Jumlah Pinjaman PENGUGAT Rp. 4.500.000.000,-
Bahwa pinjaman tersebut sejak Tahun 2014 hingga saat ini, belum dikembalikan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I;
- b. Bahwa TERGUGAT I memberikan Royalti kepada PENGUGAT sebesar Rp. 55.000.000 - (lima puluh lima juta rupiah) untuk setiap bulannya, hal tersebut sudah dinyatakan TERGUGAT I pada Surat Nomor : 040/Dir-YR/VIII/2016, tertanggal 02 Agustus 2016 Perihal: Pembayaran Royalti (Bukti T 1-7), dengan perincian sebagai berikut:
 - 14/11/2014, Profit Sharing TERGUGAT, Oktober & November Rp.110.000.000,-
 - 02/12/2014, Profit Sharing TERGUGAT, Desember Rp. 55.000.000,-
 - 04/02/2015, Profit Sharing TERGUGAT, Januari dan Februari Rp. 110.000.000,-
 - 04/03/2015, Profit Sharing TERGUGAT Maret 2015 Rp.55.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 02/04/2015, Profit Sharing TERGUGAT, April 2015
Rp.55.000.000,-
- 05/05/2015, Profit Sharing TERGUGAT, Mei 2015
Rp.55.000.000,-
- 03/07/2015, Profit Sharing TERGUGAT, Juli s/d November 2015
Rp. 247.500.000,-
- 08/08/2015, Kekurangan profit TERGUGAT, Juli s/d November
Rp.9.900.000,-
- 08/12/2015, Profit Sharing TERGUGAT, Desember 2015
Rp. 50.000.000,-
- 08/01/2016, Profit Sharing TERGUGAT, Januari 2016
Rp. 25.000.000,-
- 11/01/2016, Profit Sharing TERGUGAT, Januari 2016
Rp. 25.000.000,-
- 10/03/2016, Profit Sharing TERGUGAT, Februari 2016
Rp. 20.000.000,-
- Jumlah Rp. 817.400.000,
(Bukti T 1-8);

2. GUGATAN KURANG PIHAK;

Bahwa PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading, beralamat di Graha Rekso Building, Lantai 3, Jl. Boulevard Artha Gading, Kav. Al, Jakarta Utara. 13249, sebagai pihak yang memberikan fasilitas kredit dalam Kerjasama yang telah disepakati bersama, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama, Nomor 12, Tanggal 22 Agustus 2014, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, yang dibuat di hadapan DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn', Notaris di Kabupaten Bogor, seharusnya PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading di masukkan sebagai pihak pada gugatan PENGUGAT;

3. GUGATAN DALAM PERKARA YANG SAMA DENGAN OBYEK SENGKETA YANG SAMA, SEDANG BERPROSES DI PENGADILAN NEGERI CIBINONG DALAM PERKARA Nomor : 49/Pdt.G/ 2017/ PN.Cbi.;

Bahwa dalam perkara yang sama dengan Obyek Sengketa yang sama, sedang berproses di Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara Nomor: 49/Pdt.G/2017/PN.Cbi., dengan para Pihak sebagai berikut:

- PENGUGAT : Muhammad Yusuf Wahid (dalam gugatan ini

Halaman 19 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai TERGUGAT I);

- TERGUGAT : Tuan Yahya Rauf (dalam gugatan ini sebagai Penggugat);
- TURUT TERGUGAT : PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading, beralamat di Graha Rekso Building, Lantai 3, Jl. Boulevard Artha Gading, Kav. A1, Jakarta Utara,

Maka dengan demikian gugatan PENGGUGAT tidak mendasar dan mengada-ngada;

4. Bahwa PENGGUGAT berpendapat bahwa Perjanjian Kerjasama, Nomor 12, Tanggal 22 Agustus 2014, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, yang dibuat di hadapan DHEASY SUZANTI, SH., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor, dibuat dengan dilandasi etiket tidak baik, apabila memang demikian, maka seharusnya yang menjadi TERGUGAT I adalah DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor, karena PENGGUGAT yang mengenal Notaris dan mengatur segalanya tentang isi perjanjian;

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi TERGUGAT I tersebut di atas, jelas kiranya tidak dapat dibantah kebenarannya dan gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak (*niet onvankelijke verklaard*), karena mengandung cacat formal, yaitu membuat gugatan dengan cara mengada-ada dan men-dalilkan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang seharusnya dibuktikan terlebih dahulu pada Peradilan Pidana, Perbuatan Melawan Hukum yang mana yang telah dilakukan TERGUGAT I.

PERMOHONAN:

Bahwa apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka TERGUGAT I mereserve Hak TERGUGAT I untuk menjawab Pokok Perkara, sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSASI

1. Bahwa hal-hal yang telah TERGUGAT I kemukakan dalam Eksepsi, mohon dianggap diulang kembali dan telah tercantum dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;

Halaman 20 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam butir 1 pada Pokok Perkara Gugatan PENGUGAT, sebenarnya TERGUGAT tidak meminjam sertifikat milik PENGUGAT, namun terjalin dalam bentuk Kerjasama sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama, Nomor : 12, Tanggal 22 Agustus 2014, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, yang dibuat di hadapan DHEASY SUZANTI, SH., M.Kn, Notaris /PPAT di Kabupaten Bogor, bahwa untuk mendapatkan Modal Kerja, yaitu dengan menjaminkan beberapa asset yang berupa bidang tanah, sebagai berikut:

– Sertipikat bidang tanah atas nama PENGUGAT yang telah di balik nama TERGUGAT I:

- a. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 398/Pakansari, seluas 820 M2, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Bogor, Jawa Barat, atas nama Yahya Rauf (PENGUGAT) (Bukti T 1-9), telah dibuat Akta Jual Beli Nomor: 268/2014, dihadapan Dheasy Suzanti, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I. (Bukti T 1-10);
- b. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 5211/Pakansari, seluas 660 M2, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Bogor, Jawa Barat, atas nama Yahya Rauf (PENGUGAT) (Bukti T 1-11), telah dibuat Akta Jual Beli Nomor: 269/2014, dihadapan Dheasy Suzanti, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I. (Bukti T 1-12);
- c. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 5212/Pakansari, seluas 174 M2, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Bogor, Jawa Barat, atas nama Yahya Rauf (PENGUGAT) (Bukti T 1-13), telah dibuat Akta Jual Beli Nomor: 270/2014, dihadapan Dheasy Suzanti, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I. (Bukti T 1-14);
- d. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 5226/Pakansari, seluas 662 M2, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Bogor, Jawa Barat, atas nama Yahya Rauf (PENGUGAT) (Bukti T 1-15), telah dibuat Akta Jual Beli Nomor : 271/2014, dihadapan Dheasy Suzanti, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I. (Bukti T 1-16);
- e. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Bogor, Jawa Barat, atas

Halaman 21 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Yahya Rauf (PENGUGAT) (Bukti T 1-17), telah dibuat Akta Jual Beli Nomor : 272/2014, dihadapan Dheasy Suzanti, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I. (Bukti T 1-18);

– TERGUGAT juga menjamin sertipikat bidang tanah lainnya, sebagai berikut:

- a. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 6831/Sukapura, seluas 225 M2, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, atas nama Muhammad Yusuf Wahid. (Bukti T 1-19);
- b. Bidang tanah Hak Milik Nomor: 23095/Kota Makasar, seluas 213 M2, Kelurahan Parang Tabung, Kecamatan Tamalate, Kota Makasar, Provinsi Sulawesi Selatan, atas nama Muhamad Yusuf Wahid. (Bukti T 1-20);
- c. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 322/Karang-karangan, seluas 10.000 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid. (Bukti T 1-21);
- d. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 326/Karang-karangan, seluas 19.996 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid. (Bukti T 1-22);
- e. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 545/Karang-karangan, seluas 16.310 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid. (Bukti T 1-23);
- f. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 546/Karang-karangan, seluas 12.040 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid. (Bukti T 1-24);
- g. Bidang tanah Hak Milik Nomor: 323/Karang-karangan, seluas 2.000 M2, Desa Karang-karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid. (Bukti T 1-25);
- h. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 324/Karang-karangan, seluas 19.999 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid. (Bukti

Halaman 22 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

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)



T 1-26);

- i. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 325/Karang-karangan, seluas 19.995 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid (Bukti

T 1-27);

4. Bahwa dalam butir 2 pada Pokok Perkara Gugatan PENGGUGAT, tidak benar men-dalilkan peristiwa hukum tersebut diatas adalah Pinjam Pakai, sebagaimana di atur dalam Pasal 1740 KUHPer, yang berbunyi : "...pinjam pakai adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini telah memakainya atau sete/ah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembaliannya".

Karena : - Sertipikat bidang tanah (Vide Bukti T 1-9 s/d Bukti T 1-18) sudah bukan atas nama PENGGUGAT lagi;

- Di dalam Kerjasama ini bukan dengan cuma-cuma, tapi dengan *take and give*;

- PENGGUGAT telah menikmati hasil dari kerjasama (Vide Bukti T1-4 s/d Bukti T 1-7);

5. Bahwa pada butir 3 dalam Gugatan PENGGUGAT, mengemukakan bahwa Akta Perjanjian Kerjasama, Nomor : 12, Tanggal 22 Agustus 2014, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, yang dibuat di hadapan DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor, adalah mengandung pengertian yang bertentangan, dengan cara yang licik, yang kesemuanya hanyalah kamufase belaka, bahwa pendapat tersebut dengan tegas TERGUGAT I bantah, bahwa sesungguhnya syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata.

Sedangkan di dalam Pasal 1338 KUHPPerdata, yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Maka dengan demikian para pihak harus tunduk dan harus melaksanakan isi dari Akta Perianian Kerjasama, Nomor : 12. Tanqqal 22 Agustus 2014 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang dibuat dihadapan DHEASY SUZANTI, SH. M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor karena Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian tersebut nilainya sama dengan undang-undang;

6. Bahwa pada butir 4 dalam Gugatan PENGUGAT, adalah tidak benar, fakta yang benar bahwa PENGUGAT adalah seorang pengusaha yang mempunyai reputasi baik, dengan demikian sangat mengerti apa yang namanya "meminjam sertipikat" atau "menjaminkan sertipikat".

PENGUGAT ikut menandatangani dokumen-dokumen di hadapan Notaris, apabila merasa disiasati dengan akal licik, kenapa PENGUGAT bersedia menandatangani...??? Sedangkan Notaris, PENGUGAT yang mengatur, karena Notaris tersebut yang jasanya biasa digunakan oleh PENGUGAT;

Dengan demikian Surat Kuasa No. 13, yang isinya bahwa PENGUGAT berhak menandatangani surat-surat, menghadap pejabat PPAT dan Kuasa untuk Menjual, justru ini adalah merupakan etika baik TERGUGAT I;

Bahkan sebaliknya, bahwa PENGUGAT "meminjam" 7 (tujuh) sertipikat atas nama MUHAMMAD YUSUF WAHID (PENGUGAT) dan YAHYA RAUF (TERGUGAT), bidang tanah milik bersama, yang belum dikembalikan dan tidak dapat dipertanggung jawabkan oleh TERGUGAT, oleh karena itu tidak benar bilamana PENGUGAT memutar balikkan fakta yang ada;

7. Bahwa pada butir 5 dan butir 8, dalam Gugatan PENGUGAT adalah tidak benar, bahwa sesungguhnya syarat sahnya suatu Perjanjian, sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata.

Bahwa tidak dapat disangkal dan diingkari lagi, bahwa PENGUGAT sebenarnya sudah tunduk dan mengakui bahwa Akta Perjanjian Kerjasama, Nomor : 12, Tanggal 22 Agustus 2014, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, yang dibuat di hadapan DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor diakui keberadaannya, karena Gugatan diajukan kepada PENGADILAN NEGERI CIBINONG, tersebut diatas;

Bila PENGUGAT tidak mengakui keberadaannya Akta Perjanjian Nomor 12/2014 tersebut di atas, Gugatan seharusnya ditujukan kepada PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA, tempat domisili TERGUGAT I, yaitu 31. Duku No. 55, RT. 001, RW. 008, Kelurahan Lagoa, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, sebagaimana di atur dalam Pasal 118 HIR;

8. Bahwa pada butir 6 dalam Posita Gugatan PENGUGAT, Perlu TERGUGAT I sampaikan bahwa untuk sahnya suatu Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320, yang berbunyi: "..... untuk

Halaman 24 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

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)



sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal;

Sedangkan batalnya suatu perjanjian apabila melanggar perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara, yang berbunyi :perikatan-perikatan hapus:

Karena pembayaran;

Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;

Karena pembaharuan hutang;

Karena perjumpaan hutang atau korfipensasi;

Karena percampuran hutang;

Karena pembebasan hutangnya;

Karena musnahnya barang yang terutang;

Karena kebatalan atau pembatalan;

Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu buku ini;

Karena iiatnya waktu, hat mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri";
bahwa PENGGUGAT sebenarnya sudah tunduk dan mengakui bahwa Akta Perjanjian Kerjasama, Nomor: 12, Tanggal 22 Agustus 2014, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, yang dibuat di hadapan DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor diakui keberadaannya, karena Gugatan diajukan kepada PENGADILAN NEGERI CIBINONG, sesuai dengan Pasal 6 Ayat (2) Akta Perjanjian Kerjasama, Nomor : 12/2014 tersebut di atas dan PENGGUGAT telah menikmati hasil dari Perjanjian Kerjasama dimaksud;

9. Bahwa pada butir 10 dalam Gugatan PENGGUGAT, bahwa PENGGUGAT telah kehilangan Hak Milik atas tanah dan bangunan dan mengalami kerugian baik moril maupun materiil, adalah tidak benar, karena tanah dan bangunan seperti Hotel Taman Cibinong II, phisiknya tetap dikuasai oleh PENGGUGAT dan tetap beroperasi sebagai Hotel yang tentunya menghasilkan benefit;

Kerugian Materiil, karena kehilangan Hak Milik sebesar Rp.60.000.000.000,- (enam puluh miyar rupiah) dan kerugian Moriil sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), dalil ini adalah mengada-ada, secara yuridis formal tidak mempunyai dasar, karena Gugatan PENGUGAT ditempuh hanyalah untuk menghindari kewajiban mengembalikan uang pinjaman PENGUGAT kepada TERGUGAT I. (Vide Bukti T 1-1 s/d Bukti T 1-6);

10. Bahwa pada butir 11, Sita Jaminan terhadap harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT I, juga hal tersebut mengada-ada, karena TERGUGAT I adalah korban yang meminjamkan sejumlah uang kepada PENGUGAT, yang hingga saat ini belum dikembalikan (Vide Bukti T 1-1 s/d Bukti T 1-6);

Bahwa menurut hemat TERGUGAT I agar PENGUGAT intropeksi diri dan mengevaluasi ulang, bahwa Kerjasama mempunyai konsekwensi logis, terkadang berada dalam kondisi yang tidak menyenangkan;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas, maka secara yuridis terbukti dalil-dalil PENGUGAT hanya didasarkan pada alasan yang mengada-ngada, dengan etiked tidak baik, sebagai peminjam uang, selanjutnya lepas tanggung jawab, bahwa Gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong yang ditempuh oleh PENGUGAT hanyalah untuk menghindari kewajiban mengembalikan uang yang telah dipinjam PENGUGAT kepada TERGUGAT I yang pada akhirnya gugatan PENGUGAT akan menjadi alat bagi PENGUGAT untuk negosiasi, maka dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalil-dalil gugatan PENGUGAT dimaksud (*niet onvankelijke verklaard*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

DALAM PROPISI

1. Menerima eksepsi TERGUGAT I untuk keseluruhan;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENS

1. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tentang Perbuatan Melawan Hukum, patut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima

Halaman 26 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



(niet onvankelijke verklaard);

2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENS

1. Bahwa dalil-dalil yang telah disampaikan oleh PENGUGAT REKONPENS dalam Eksepsi dan Pokok Perkara, mohon dianggap telah disampaikan pula dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa pada tanggal 29 Januari 2014 TERGUGAT REKONPENS meminjam uang kepada PENGUGAT REKONPENS sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), pemberian uang pinjaman dilakukan melalui transfer Bank Mandiri kepada TERGUGAT REKONPENS. (Vide Bukti T 1-1);
3. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2014 TERGUGAT REKONPENS kembali meminjam uang kepada PENGUGAT REKONPENS sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), pemberian uang pinjaman dilakukan melalui transfer Bank Mandiri kepada TERGUGAT REKONPENS. (Vide Bukti T 1-2);
4. Bahwa atas 2 (dua) pinjaman uang tersebut diatas, TERGUGAT REKONPENS gunakan untuk menebus asset miliknya yang akan dilelang oleh Bank;
5. Bahwa TERGUGAT REKONPENS menjanjikan akan mengembalikan uang pinjaman dalam waktu 1 (satu) bulan, namun hingga 8 (delapan) bulan bahkan hingga saat ini TERGUGAT REKONPENS belum juga mengembalikan uang pinjaman tersebut kepada PENGUGAT REKONPENS;
6. Bahwa karena sudah 8 (delapan) bulan, TERGUGAT REKONPENS belum juga mengembalikan uang pinjaman tersebut, kemudian TERGUGAT REKONPENS mengusulkan Kerjasama dalam bidang usaha Oil Trading, dengan menjaminkan asset yang berupa beberapa sertifikat bidang tanah milik TERGUGAT REKONPENS maupun PENGUGAT REKONPENS kepada PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading, beralamat di Graha Rekso Building, Lantai 3, Jl. Boulevard Artha Gading, Kav. A1, Jakarta Utara, 13249, untuk mendapatkan fasilitas kredit, yang kemudian diketahui bahwa TERGUGAT REKONPENS tidak lulus BI (Bank Indonesia) Checking;
7. Bahwa kemudian TERGUGAT REKONPENS mengatur segala sesuatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berhubungan dengan Kerjasama tersebut, yaitu menunjuk Notaris yang TERGUGAT REKONPENSI kenal sebelumnya dalam wilayah kerja Kabupaten Bogor;

8. Maka pada tanggal 22 Agustus 2013, dibuatlah Akta Perjanjian Kerjasama, Nomor : 12, Tanggal 22 Agustus 2014, antara PENGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT REKONPENSI yang dibuat di hadapan DHEASY SUZANTT, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor, yang kemudian menjadi pedoman bagi kedua belah pihak untuk melaksanakan isi dari Perjanjian Kerjasama tersebut, karena nilainya sama dengan Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata (Vide Bukti T 1-3);
9. Bahwa untuk mendapatkan fasilitas kredit, asset yang dijamin adalah sebagai berikut :
 - Sertipikat bidang tanah atas nama TERGUGAT REKONPENSI yang telah di balik nama kepada nama PENGUGAT REKONPENSI;
 - a. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 398/Pakansari, seluas 820 M2, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Bogor, Jawa Barat, atas nama Yahya Rauf (Vide Bukti T 1-9), telah dibuat Akta Jual Beli Nomor : 268/2014 dihadapan Dheasy Suzanti, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor, antara PENGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT REKONPENSI (Vide Bukti T 1-10);
 - b. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 5211/Pakansari, seluas 660 M2, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Bogor, Jawa Barat, atas nama Yahya Rauf (Vide Bukti T 1-11), telah dibuat Akta Jual Beli Nomor : 269/2014 dihadapan Dheasy Suzanti, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor, antara PENGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT REKONPENSI (Vide Bukti T 1-12);
 - c. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 5212/Pakansari, seluas 174 M2, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Bogor, Jawa Barat, atas nama Yahya Rauf (Vide Bukti T 1-13), telah dibuat Akta Jual Beli Nomor : 270/2014 dihadapan Dheasy Suzanti, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor, antara PENGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT REKONPENSI (Vide Bukti T 1-14);
 - d. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 5226/Pakansari, seluas 662 M2, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Bogor, Jawa Barat, atas nama Yahya Rauf (Vide Bukti T 1-15), telah dibuat Akta Jual Beli Nomor : 271/2014 dihadapan Dheasy Suzanti, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat

Halaman 28 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah di Bogor, antara PENGUGAT REKONPENSİ dengan TERGUGAT REKONPENSİ (Vide Bukti T1-16);

- e. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 5578/Pakansari, seluas 1.008 M2, Desa Pakansari, Kecamatan Cibinong, Bogor, Jawa Barat, atas nama Yahya Rauf (Vide Bukti T 1-17), telah dibuat Akta Jual Beli Nomor : 272/2014 dihadapan Dheasy Suzanti, SH, M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bogor, antara PENGUGAT REKONPENSİ dengan TERGUGAT REKONPENSİ (Vide Bukti T 1-18);

— PENGUGAT REKONPENSİ juga menjaminkan sertipikat bidang tanah lainnya, sebagai berikut:

- a. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 6831/Sukapura, seluas 225 M2, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, atas nama Muhammad Yusuf Wahid (Vide Bukti T1-19);
- b. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 23095/Kota Makasar, seluas 213 M2, Kelurahan Parang Tabung, Kecamatan Tamalate, Kota Makasar, Provinsi Sulawesi Selatan, atas nama Muhamad Tusuf Wahid (Vide Bukti T 1-20);
- c. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 322/Karang-karangan, seluas 10.000 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid (Vide Bukti T 1-21);
- d. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 326/Karang-karangan, seluas 19.996 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid (Vide Bukti T 1-22);
- e. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 545/Karang-karangan, seluas 16.310 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid (Vide Bukti T 1-23);
- f. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 546/Karang-karangan, seluas 12.040 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid (Vide Bukti T 1-24);
- g. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 323/Karang-karangan, seluas 2.000 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid (Vide Bukti

Halaman 29 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

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

T1-25);

h. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 324/Karang-karangan, seluas 19.999 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid (Vide Bukti T 1-26);

i. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 325/Karang-karangan, seluas 19.995 M2, Desa Karang- karangan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid (Vide Bukti T 1-27);

10. Bahwa atas permohonan fasilitas kredit, telah disetujui oleh PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading, dengan perincian sebagai berikut:

A. Surat Penawaran Pemberian Kredit atas nama PT. Petroleum Energi Indonesia (PT. PEI), Tanggal 25 Agustus 2014:

Fasilitas Non Cash Loan (SKBDN) sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) (Bukti PR-28);

B. Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK) Nomor : R03.CMG/JKG.2473/2016, Tanggal 24 Maret 2016:

– Fasilitas KMK Aflopend 1 (ex KMK) sebesar Rp.8.000.0000.000,- (delapan milyar rupiah);

– Fasilitas KMK Aflopend 2 (ex KMK Transaksional) sebesar Rp.21.762.150.000,- (dua puluh satu milyar tujuh ratus enam puluh dua juta seratus lima puluh ribu rupiah);

– Fasilitas KMK Aflopend 3 (ex SKBDN) sebesar Rp.12.959.900.000,- (dua belas milyar sembilan ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus ribu rupiah) (Bukti PR-29);

11. Bahwa dalam perjalanannya PENGUGAT REKONPENSİ telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran kredit yang sudah berjalan selama satu tahun, karena tagihan-tagihan tertahan pada pihak ketiga, sehingga mengakibatkan Cashflow PENGUGAT REKONPENSİ terganggu dan tidak dapat menyelesaikan kewajiban yang tertunggak, maka PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading menerbitkan:

– Surat Pringatan I, Nomor: SAM.SA1/JK0.797/2016, Tanggal 29 Agustus 2016. (Bukti PR-30);

– Surat Peringatan II, Nomor: SAM.SA1/JK0.820/2016, Tanggal 07

Halaman 30 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2016. (Bukti PR-31);

- Pernyataan Wanprestasi (Default), Nomor: SAM.SA1/JKO.870/2016, Tanggal 29 September 2016. (Bukti PR-32);

12. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ telah menikmati hasil dari Kerjasama yang berupa fasilitas kredit dari PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading dan berupa Profit Sharing, sebagai berikut:

- Sebelumnya pada tanggal 29 Januari 2014, titipan sementara, transfer Bank Mandiri (Vide Bukti T 1-1) sebesar Rp. 500.000.000,-
- Dan pada tanggal 14 Februari 2014, titipan sementara, transfer Bank Mandiri (Vide Bukti T 1-2) sebesar Rp. 200.000.000,- Melalui fasilitas kredit KMK Aflopend 1 (Ex KMK)
- Tanggal 20 Oktober 2014, menerima fasilitas kredit sebesar Rp.2.000.000.000,- Pembayaran dengan Cek Bank Mandiri (Bukti T 1-4);
- Tanggal 22 September 2014, menerima fasilitas kredit sebesar Rp.1.300.000.000,- Pembayaran tunai melalui Bank Mandiri (Bukti T 1-5);
- Tanggal 13 Oktober 2014, menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 500.000.000,- Pembayaran tunai melalui Bank Mandiri (Bukti T 1-6);
- Jumlah Pinjaman PENGUGAT Rp. 4.500.000.000,-

Bahwa pinjaman tersebut sejak Tahun 2014 hingga saat ini, belum dikembalikan oleh TERGUGAT REKONPENSİ kepada PENGUGAT REKONPENSİ;

Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ memberikan Royalti kepada TERGUGAT REKONPENSİ sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) untuk setiap bulannya, hal tersebut sudah dinyatakan PENGUGAT REKONPENSİ pada Surat Nomor : 040/Dir-YR/VIII/2016, tertanggal 02 Agustus 2016, Perihal : Pembayaran Royalti (Vide Bukti T 1-7), dengan perincian sebagai berikut:

- 14/11/2014, Profit Sharing, Oktober & November Rp. 110.000.000,-
- 02/12/2014, Profit Sharing, Desember Rp. 55.000.000,-
- 04/02/2015, Profit Sharing, Januari dan Februari Rp. 110.000.000,-
- 04/03/2015, Profit Sharing, Maret 2015 Rp. 55.000.000,-

Halaman 31 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 02/04/2015, Profit Sharing, April 2015	Rp. 55.000.000,-
- 05/05/2015, Profit Sharing, Mei 2015	Rp. 55.000.000,-
- 03/07/2015, Profit Sharing, Juli s/d November 2015	Rp. 247.500.000,-
- 08/08/2015, Kekurangan profit, Juli s/d November	Rp. 9.900.000,-
- 08/12/2015, Profit Sharing, desember 2015	Rp. 50.000.000,-
- 08/01/2016, Profit Sharing, Januari 2016	Rp. 25.000.000,-
- 11/01/2016, Profit Sharing, Januari 2016	Rp. 25.000.000,-
- 10/03/2016, Profit Sharing, Februari 2016	Rp. 20.000.000,-
Jumlah	Rp. 817.400.000,-

(Vide Bukti T 1-8);

13. Bahwa TERGUGAT REKONPENSI berkewajiban membayar Bunga Bank dan biaya lainnya atas pinjaman tersebut di atas, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (3) Akta Perjanjian Kerjasama No. : 12, Tahun 2014 yang dibuat dihadapan Dheasy Suzanti SH, M.Kn, Notaris di Bogor, dengan perincian sebagai berikut:

a Biaya Profesi Rp. 4.500.000.000 x 0,10%	Rp. 4.500.000,
b Biaya Administrasi	Rp. 1.000.000,
c. Bunga tahun 2014, September-Desember	Rp. 180.000.0
Denda tahun 2014, September-Desember	Rp. 31.500.00
d Bunga tahun 2015, Januari-Desember Rp. 4.500.000.000 x	Rp. 540.000.0
Denda tahun 2015, Januari-Desember Rp. 4.500.000.000 x	Rp. 90.000.00
e Bunga tahun 2016, Januari-Desember Rp. 4.500.000.000 x	Rp. 540.000.0
Denda tahun 2016, Januari-Desember Rp. 4.500.000.000 x	Rp. 90.000.00
f. Bunga tahun 2017, Januari-Maret Rp. 4.500.000.000 x	Rp. 450.000.0
Denda tahun 2016, Januari-Maret Rp. 4.500.000.000 x	Rp. 67.500.00
Jumlah	Rp.1.994.500.00

(Vide Bukti PR-28, PR-29 dan PR-32)

14. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama antara PENGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT REKONPENSI, telah membeli asset yang berupa bidang tanah di Larompong, Sulawesi Selatan, yang terdiri dari 7 (tujuh) sertifikat, seluas 140.000 M2 yang dibeli secara bersama-sama dan atas nama PENGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI, sumber dana dari fasilitas kredit yang diperoleh dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Adapun ke 7 (tujuh) Sertifikat tersebut adalah :

- Bidang tanah Hak Milik Nomor : 285/Larompong, seluas 20.000 M2, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid dan Yahya Rauf. (Bukti PR-33);
- Bidang tanah Hak Milik Nomor : 286/Larompong, seluas 20.000 M2,

Halaman 32 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid dan Yahya Rauf. (Bukti PR-34);

c. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 287/Larompong, seluas 20.000 M2, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid dan Yahya Rauf. (Bukti PR-35);

d. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 288/Larompong, seluas 20.000 M2, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid dan Yahya Rauf. (Bukti PR-36);

e. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 289/Larompong, seluas 20.000 M2, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid dan Yahya Rauf. (Bukti PR-37);

f. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 290/Larompong, seluas 20.000 M2, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid dan Yahya Rauf. (Bukti PR-38);

g. Bidang tanah Hak Milik Nomor : 291/Larompong, seluas 20.000 M2, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan, atas nama Muhammad Yusuf Wahid dan Yahya Rauf. (Bukti PR-39);

Bahwa ke 7 (tujuh) Sertipikat tersebut tidak dijaminkan kepada Bank, dan asli sertipikat tersebut saat ini dikuasai secara sepihak oleh TERGUGAT REKONPENSİ;

Bahwa karena terbukti TERGUGAT REKONPENSİ tidak melaksanakan isi dari akta Perjanjian Kerjasama No. : 12, Tahun 2014, yang telah disepakati bersama, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerdota (tentang akibat persetujuan-persetujuan), maka sudah seharusnya TERGUGAT REKONPENSİ dihukum wajib mengembalikan uang pinjaman dan membayar serta mengembalikan sejumlah uang kepada PENGUGAT REKONPENSİ, dengan ketentuan sebagai berikut:

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. Mengembalikan uang pinjaman TERGUGAT REKONPENSİ kepada PENGGUGAT REKONPENSİ sebesar **Rp 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus ribu rupiah);**
2. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ berkewajiban membayar Bunga Bank dan biaya lainnya atas fasilitas kredit yang didapat dari Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (3) Akta Perjanjian Kerjasama No.: 12, Tahun 2014, yang dibuat dihadapan Dheasy Suzanti SH, M.Kn, Notaris di Bogor, sebesar Rp.1.994.500.000,- (satu milyar sembilan ratus sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
3. Mengembalikan asset yang berupa bidang tanah di Larompong, Sulawesi Selatan, yang terdiri dari 7 (tujuh) sertipikat, seluas 140.000 M2 yang dibeli secara bersama-sama dan atas nama PENGGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT REKONPENSİ, secara proportional, yaitu $140.000 \text{ M2} : 2 = \text{seluas } 70.000 \text{ M2}$ (tujuh puluh ribu meter persegi);
4. Bahwa mengingat TERGUGAT REKONPENSİ terbukti dan tidak dapat terbantahkan, tidak melaksanakan isi dari Akta Perjanjian No. : 12, Tahun 2014, yang telah disepakati bersama, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPdata (tentang akibat persetujuan-persetujuan), maka sudah seharusnya TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar biaya perkara yang timbul atas perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah disebutkan di atas, maka PENGGUGAT REKONPENSİ memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

1. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT KONPENSİ/TERGUGAT REKONPENSİ secara keseluruhan tentang Perbuatan Melawan Hukum, patut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);
2. Menghukum PENGGUGAT KONPENSİ/TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSİ

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONPENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSİ terbukti tidak melaksanakan isi Akta Perjanjian Kerjasama No. : 12, Tahun 2014, yang dibuat dihadapan Dheasy Suzanti SH, M.Kn, Notaris di Bogor, perbuatan tersebut

Halaman 34 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

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)



bertentangan dengan sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPdata (tentang akibat persetujuan-persetujuan);

3. Menyatakan menghukum TERGUGAT REKONPENSİ untuk membayar dan mengembalikan sejumlah uang kepada PENGUGAT REKONPENSİ, sebagai berikut:

- a. Menyatakan mengembalikan uang pinjaman TERGUGAT REKONPENSİ kepada PENGUGAT REKONPENSİ, sebagai berikut:

- Sebelumnya pada tanggal 29 Januari 2014, titipan sementara, transfer Bank Mandiri (Vide Bukti T 1-1) sebesar Rp. 500.000.000,-
- Dan pada tanggal 14 Februari 2014, titipan sementara, transfer Bank Mandiri (Vide Bukti T 1-2) sebesar Rp. 200.000.000,- Melalui fasilitas kredit KMK Aflopend 1 (Ex KMK)
- Tanggal 20 Oktober 2014, menerima fasilitas kredit sebesar Rp.2.000.000.000,-
- Pembayaran dengan Cek Bank Mandiri (Bukti T 1-4);
- Tanggal 22 September 2014, menerima fasilitas kredit sebesar Rp.1.300.000.000,-
- Pembayaran tunai melalui Bank Mandiri (Bukti T 1-5);
- Tanggal 13 Oktober 2014, menerima fasilitas kredit sebesar Rp. 500.000.000,-

Pembayaran tunai melalui Bank Mandiri (Bukti T 1-6);

Jumlah Pinjaman PENGUGAT Rp. 4.500.000.000,-

- b. Menyatakan bahwa TERGUGAT REKONPENSİ berkewajiban membayar bunga bank dan biaya lainnya atas fasilitas kredit yang didapat dari Bank Mandiri (Persero) Tbk., sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Akta Perjanjian Kerjasama No.12 Tahun 2014, yang dibuat dihadapan Dheasy Suzanti, SH. M.Kn., Notaris di Bogor, dengan perincian sebagai berikut:

Biaya Profesi Rp. 4.500.000.000 x 0.10%	Rp.	4.500.000,-
Biaya Administrasi	Rp.	1.000.000,-
Bunga tahun 2014, September-Desember	Rp.	180.000.000,-
Denda tahun 2014, September-Desember	Rp.	31.500.000,-
Bunga tahun 2015, Januari-Desember	Rp.	540.000.000,-
Denda tahun 2015, Januari-Desember	Rp.	90.000.000,-
Bunga tahun 2016, Januari-Desember	Rp.	540.000.000,-
Denda tahun 2016, Januari-Desember	Rp.	90.000.000,-
Bunga tahun 2017, Januari-Maret	Rp.	450.000.000,-
Denda tahun 2016, Januari-Maret	Rp.	67.500.000,-
Jumlah	Rp.	1.994.500.000,-

- c. Menyatakan mengembalikan Menyatakan Mengembalikan asset yang



berupa bidang tanah di Larompong, Sulawesi Selatan, yang terdiri dari **7 (tujuh) sertifikat**, seluas 140.000 M2 yang dibeli secara bersama-sama dan atas nama **PENGUGAT REKONPensi** dan **TERGUGAT REKONPensi**, secara proporsional yaitu 140.000 M2 : 2 = seluas 70.000 M2 (tujuh puluh ribu meter persegi);

3. Menyatakan bahwa karena gugatan **PENGUGAT REKONPensi** didukung oleh bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan, maka **PENGUGAT REKONPensi** mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat Verzet, Banding atau Kasasi;
4. Menyatakan menghukum **TERGUGAT REKONPensi** untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara a quo;

SUBSIDAIR

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara inibersendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

Sebelum **TERGUGAT II** menyampaikan tanggapannya berupa Eksepsi dan Jawaban secara rinci, dengan ini **TERGUGAT II** menyatakan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan argument yang disampaikan oleh **PENGUGAT** dalam Surat Gugatannya kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui keberadaannya oleh **TERGUGAT II**.

A. DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI EROR IN PERSONA

1. Bahwa dalam perkara aquo, sebagaimana Surat Gugatan Penggugat, yang pada pokoknya dalam salah satu diktum petitumnya Penggugat memohon untuk menyatakan Perjanjian No. 12 tanggal 22 Agustus 2014, batal demi hukum dengan dalil dalil positifnya Penggugat menyatakan antara lain angka 5 berbunyi, bahwa dalam Perjanjian Kerjasama No 12 tahun 2014 tertanggal 22 Agustus 2014, isi Perjanjian itu adalah kerjasama dimana Tergugat I meminjam sertifikat, sedangkan Penggugat yang meminjamkan sertifikat,dst;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat mengakui bahwa pihak pihak dalam Perjanjian No. 12, tanggal 22 Agustus 2014 adalah dirinya (in casu YAHYA RAUF) dengan TERGUGAT I (in casu MUHAMMAD YUSUF WAHID);
3. Bahwa TERGUGAT II, sebagaimana dalam Perjanjian Perjanjian No. 12, tanggal 22 Agustus 2014, adalah bukan pihak dalam Perjanjian tersebut, sebagaimana yang dimaksud dalam Gugatan Penggugat, telah ditarik sebagai pihak oleh PENGGUGAT, sehingga dengan ditariknya TERGUGAT II dalam Gugatan PENGGUGAT mengakibatkan Gugatan Error in Persona, dikarenakan TERGUGAT II tidak memiliki kapasitas sebagai Pihak dalam Gugatan Penggugat.
4. Bahwa sebagaimana hal tersebut diatas, PENGGUGAT dengan TERGUGAT II tidak pernah membuat dan menandatangani Kesepakatan perjanjian apapun, sehingga sangat jelas PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, tidak adanya hubungan hukum;
5. Berdasarkan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang pada pokoknya adalah : “ Suatu Perjanjian hanya berlaku antara Pihak – Pihak yang membuatnya “
6. Sehingga Perjanjian apapun yang dibuat dan ditandatangani oleh/antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, maka tidak dapat PENGGUGAT memintakan pertanggung jawaban kepada TERGUGAT II, karena Perjanjian dibuat dan ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT I bukan dengan TERGUGAT II;
7. Bahwa Error in Persona terjadi ketika ada kekeliruan pihak dalam suatu Gugatan, baik itu kurang atau lebih ataupun salah pada pihak, baik terjadi pula pada pihak PENGGUGAT maupun TERGUGAT, salah satu bentuk Error In Persona adalah adanya diskualifikasi in person artinya jika ada pihak PENGGUGAT keliru atau salah dalam mengajukan gugatannya, atau dengan kata lain Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat karena tidak adanya hubungan hukum dengan TERGUGAT II, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 639/K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977, yang pada pokoknya sebagai berikut: “Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan Obyek Perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan dilibatkannya sebagai Pihak atas diri TERGUGAT II dalam Surat Gugatan PENGGUGAT, tanpa

Halaman 37 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

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)



adanya hubungan hukum sama dalam Perjanjian Kerjasama No 12 tahun 2014 tertanggal 22 Agustus 2014, sebagaimana kontruksi Surat Gugatan Penggugat, adalah merupakan tindakan yang sangat keliru, mengada-ada dan tidak berdasar hukum, sehingga haruslah gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard)**;

II. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa sebagaimana Gugatan perkara aquo adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, kepada Penggugat, sebagaimana kontruksi Gugatan Penggugat dalam perkara aquo, yang menyebabkan kerugian pada diri PENGGUGAT untuk kerugian material 60.000.000.000,- (enam puluh millliar) dan kerugian moril 100.000.000.000,- (seratus milliard rupiah) vide angka 6 halaman 10 ;
2. Bahwa atas kerugian tersebut diatas dalam Surat Gugatan PENGGUGAT tidak merinci hal-hal yang berkaitan dengan kerugian baik moril dan materiil terhadap diri PENGGUGAT;
3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor Register Perkara 19/K Sip/1983 tertanggal 3 September 1983, kaidah hukum, “ Karena Gugatan ganti rugi tidak dirinci, lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, karena tidak dirincinya kerugian atas diri PENGGUGAT dalam surat gugatannya, mengacu sebagaimana jurisprudence Mahkamah Agung RI, Nomor Register Perkara 19/K Sip/1983 tertanggal 3 September 1983, maka berdasarkan hukum gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard)**;

III. EKSEPSI GUGATAN KURANG SEMPURNA

1. Bahwa Perkara aquo yang diajukan oleh PENGGUGAT sebagaimana surat Gugatannya adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan Kontruksi Surat Gugatan berdasarkan isi-isi pasal Perjanjian yang seharusnya adalah Wanprestasi Pihak jika terkendala dalam hal hak dan kewajiban antara Para Pihak (in casu PENGGUGAT dan TERGUGAT I),
2. Bahwa terkait hal tersebut, mengingat keberlakuan Pasal Pasal tentang Perjanjian dalam KUHPerdara, yakni Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.



Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

3. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, jelas Gugatan perkara aquo menjadi tidak sempurna, mengingat hal-hal kesepakatan Para Pihak diingkari dengan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, sementara isi dan maksud Perjanjian Perjanjian Kerjasama No 12 tahun 2014 tertanggal 22 Agustus 2014, tidak bertentangan dengan Hukum yang berlaku, dan memenuhi syarat Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, mengingat Perjanjian Kerjasama No 12 tahun 2014 tertanggal 22 Agustus 2014 hingga saat ini keberlakuannya diakui oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I, (Para Pihak dalam Perjanjian tersebut), maka keberlakuan Pasal 1338 KUHPerdara tidak dapat dikesampingkan dalam Gugatan aquo, untuk itu berakibat hukum gugatan PENGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijk Verklaard)**;

IV. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa uraian pada bagian II, **DALAM POKOK PERKARA** ini mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari uraian yang telah disampaikan sebelumnya pada bagian I. **DALAM EKSEPSI**.

1. Bahwa TERGUGAT II, menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan PENGUGAT dalam Pokok Perkara kecuali yang diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa TERGUGAT II, menolak dengan tegas dalil posita angka 2 sebagaimana Surat Gugatan PENGUGAT, bahwa tujuan dibuatnya Akta Perjanjian Kerjasama No.12 Tahun 2014, tertanggal 22 Agustus 2014, antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II, pada pokoknya antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, ingin melakukan usaha kerja sama, dalam hal pembiayaan usaha di bidang perminyakan dan usaha lainnya milik TERGUGAT I;
3. Bahwa dalam hal pembiayaan modal sebagaimana maksud dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.12 Tahun 2014 tertanggal 22 Agustus 2014, maka PENGUGAT secara sukarela dan menyetujui (Pasal 1.2), bahwa asetnya berupa Tanah dan Bangunan "Hotel Taman Cibinong II" akan meminjamkan sertifikat antara lain:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Milik Nomor. 398/Pakansari seluas 820 M2 atas nama PENGGUGAT;
 - Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, seluas 660 M2 atas nama PENGGUGAT;
 - Hak Milik Nomor 5212/Pakansari, seluas 172M2 atas nama PENGGUGAT;
 - Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, seluas 662 M2 atas nama PENGGUGAT;
 - Hak Milik Nomor 5578/Pakansari, seluas 1008 M2 atas nama PENGGUGAT;
4. Bahwa Perjanjian Kerjasama yang di buat, disepakati dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TERGUGAT II, adalah kehendak para pihak dan sebelumnya Para Pihak yang terlibat dalam perjanjian **“menerangkan (in casu PENGGUGAT dan TERGUGAT I), telah sepakat untuk melaksanakan Perjanjian Kerjasama dengan itikad baik dan secara Jujur dan Musyawarah, tidak satu pun ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama No. 12 tertanggal 22 Agustus 2014 digunakan oleh PIHAK PENGGUGAT dan TERGUGAT I untuk mengambil keuntungan secara tidak wajar dan mengakibatkan kerugian dari pihak lainnya “**(vide Perjanjian Kerja Sama No.12 Tahun 2014 Hal 2 Huruf A dan B);
5. Bahwa dengan demikian TERGUGAT II, menolak dengan tergas atas dalil posita PENGGUGAT d pada angka 3, angka 4 dan angka 5 dan angka 6, yang pada pokoknya menyatakan **“Bahwa dalam upaya akan membalikkan nama tanah dan bangunan yang dipinjam oleh TERGUGAT I yang seharusnya dikembalikan kepada PENGGUGAT , TERGUGAT I berusaha dengan cara yang licik dan tidak beritikad baik Dst”**, ini sangatlah jelas jika PENGGUGAT mengada-ada serta tidak beritikad baik terhadap Perjanjian Kerjasama No. 12 tahun 2014, sebagaimana yang telah disepakatinya, sebagaimana yang telah diuraikan diatas;
6. Bahwa sehingga sangat jelas, bahwa Perjanjian dimaksud dalam Gugatan perkara aquo bukanlah Perjanjian Pinjam Meminjam, tapi merupakan Perjanjian Kerjasama, saling menguntungkan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, jikapun dalam pelaksanaan Perjanjian ada masalah sebagaimana dimaksud dalam Gugatan Aquo, merujuk Pasal 3 jo Pasal 1 angka 7 Perjanjian, jelas hal ini merupakan cedera janji/wanprestasi

Halaman 40 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



TERGUGAT I, Pasal 1 angka 7, menyatakan, apabila ternyata sertifikat itu dieksekusi oleh pihak bank karena Pihak Pertama (in casu TERGUGAT I), tidak dapat membayar hutang hutangnya kepada Bank, maka Pihak Pertama (in casu TERGUGAT I) berhutang kepada Pihak Kedua (In Casu PENGGUGAT) sebesar Rp. 28.000.000.000,- (dua puluh delapan milliard) dan atau sesuai dengan nilai appraisal pada saat tersebut dengan tetap memberikah denda kepada Pihak Pertama sebesar 1 permil perhari, sampai dengan Pihak Pertama membayar hutang tersebut;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas PENGGUGAT berusaha mengalihkan sebagaimana kesepakatan dalam Perjanjian bagi Para Pihak, untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum perkara aquo, untuk menyeret TERGUGAT II selaku Pihak, dalam persoalannya dengan TERGUGAT 1, dan hal ini tidak sesuai dan bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang pada pokoknya adalah : “ Suatu Perjanjian hanya berlaku antara Pihak – Pihak yang membuatnya “, yang telah kami uraikan dalam bagian Eksepsi;
8. Bahwa akibat disetujuinya, Perjanjian Kerjasama No. 12 Tahun 2014 tertanggal 22 Agustus 2014 oleh Para Pihak, dalam bentuk Akta Notariil, menindaklanjuti hal tersebut, dalam rangka pemenuhan modal dan merealisasikan sebagaimana maksud dan tujuan Perjanjian Kerjasama, kemudian diadakan Peminjaman terhadap aset-aset tersebut dengan cara Balik Nama atas aset tersebut berdasarkan Jual Beli, (Vide Pasal 1 angka 1.2 No. 2 Perjanjian) antara PENGGUGAT selaku Penjual dan TERGUGAT I selaku Pembeli terhadap asetnya berupa Tanah dan Bangunan “ Hotel Taman Cibinong II” yakni,
 - a. Akta Jual Beli, Nomor 268/2014, tertangga; 27 Agustus 2017
 - b. Akta Jual Beli, Nomor 269/2014, tertangga; 27 Agustus 2017
 - c. Akta Jual Beli, Nomor 270/2014, tertangga; 27 Agustus 2017
 - d. Akta Jual Beli, Nomor 271/2014, tertangga; 27 Agustus 2017
 - e. Akta Jual Beli, Nomor 272/2014, tertangga; 27 Agustus 2017
9. Bahwa setelah dilakukannya Akta Jual Beli atas kesepakatan Para Pihak (in casu PENGGUGAT dan TERGUGAT 1), dan semua proses berdasarkan ketentuan yang berlaku telah dilakukan oleh TERGUGAT II, dan kemudian atas hal tersebut tugas dan tanggung jawab TERGUGAT II, berakhir dan selesai, Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

702/K/Sip/1973 tertanggal 5 September 1973, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

“Judex Facti dalam amar putusannya membatalkan Akta Notaris hal ini tidak dibenarkan, karena Pejabat Notaris fungsinya hanya mencatat (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut, dan tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara Materiil apa – apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh Penghadap Notaris”

Hal ini dituangkan pula dalam Perjanjian dalam Pasal 8 yang pada pokoknya..... maka apabila dikemudian hari sejak ditandatangani akta ini timbul sengketa dalam bentuk apapun yang disebabkan akta ini, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya Para Penghadap (in Casu PENGGUGAT dan TERGUGAT I, menyatakan telah mengerti dan memahami serta menyetujui isi akta ini berikut dengan segala akibat hukumnya dan dengan ini Para Penghadap menyatakan/melepaskan saya Notaris (in casu TERGUGAT II), dan Para Saksi dari tuntutan Pihak Ketiga atau siapapun;

10. Bahwa TERGUGAT II, menolak dengan tegas terkait dengan dalil posita angka 10, tentang kerugian Materiil sebesar Rp. 60.000.000.000,- (enam puluh miliar rupiah) dan immaterial sebesar 100.000.000.000,- (seratus milliard) serta Sita Jaminan, yang melibatkan TERGUGAT II dalam hal menanggung tentang kerugian PENGGUGAT, dalil ini sangat mengada-ngada, karena terbukti TERGUGAT II, bukanlah Pihak dalam sebagaimana dimaksud dalam Perjanjiaan tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian uraian tersebut diatas baik pada bagian I. DALAM EKSEPSI maupun dalam Bagian II DALAM POKOK PERKARA, maka selanjutnya kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan Perkara Aquo, untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar yang pada pokoknya sebagai berikut,

Dalam Eksepsi,

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara,

- Menolak Gugatan PENGGUGAT Untuk Seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau,

Halaman 42 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, dan Tergugat II tersebut Kuasa Hukum Penggugat memberi tanggapan dalam Replik tanggal 28 Desember 2017 sebagaimana tercatat dalam Berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 9 Januari 2018 sebagaimana terlampir dalam Berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa;

1. Bukti P-1 : Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Perjanjian No. 12 tertanggal 22 Agustus 2014.
2. Bukti P-2 : Fotocopy dari Legalisir Akta jual-beli No. 26S/2014 tertanggal 27 Agustus 2014.
3. Bukti P-3 : Fotocopy dari Legalisir Akta Jual - beli No. 269/2014 tertanggal 27 Agustus 2014.
4. Bukti P-4 : Fotocopy dari Legalisir Akta jual-beli No. 272/2014 tertanggal 27 Agustus 2014.
5. Bukti P-5 : Fotocopy dari Legalisir Akta Jual-beli No. 271/2014 tertanggal 27 Agustus 2014.
6. Bukti P-6 : Fotocopy dari Legalisir Akta Jual-beli No. 270/2014 tertanggal 27 Agustus 2014.
7. Bukti P-7 : Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Akta Kuasa menjual No. 13 tertanggal 22 Agustus 2014.
8. Bukti P-8 : Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Ijin dari Bupati Bogor No. 556.11/45-VIII/ISUP/Disbudpar tertanggal 20 Agustus 2007.
9. Bukti P-9 : Fotocopy sesuai dengan aslinya berupa Surat Keputusan Bupati Bogor No. 556.11/44-44/ITUP/Diparsenibud tertanggal 24 Oktober 2003 tentang Pemberian Ijin Tetap Usaha Pariwisata.
10. Bukti P-10 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017.
11. Bukti P-11 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017.

Halaman 43 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

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

12. Bukti P-12 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017.
13. Bukti P-13 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Penerimaan PBB.
14. Bukti P-14 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Penerimaan PBB tahun 2017.
15. Bukti P-15 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Penerimaan PBB tahun 2017.
16. Bukti P-16 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 5578, Kecamatan Cibinong, desa Pakansari, Bogor, Pemegang Hak Yahya Rauf.
17. Bukti P-11 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 398, Kecamatan Cibinong, Desa Pakansari, Pemegang Hak YAHYA RAUF.
18. Bukti P-18 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 5212, Kecamatan Cibinong, Desa Pakansari, Bogor, Pemegang Hak YAHYA RAUF.
19. Bukti P-19 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 52J J, Kecamatan Cibinong, Desa Pakansari, Bogor, Pemegang Hak YAHYA RAUF.
20. Bukti P-20 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 5226, Kecamatan Cibinong, Desa Pakansari, Bogor, Pemegang Hak YAHYA RAUF.
21. Bukti P-21 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu pintu tanggal 16 Oktober 2017.
22. Bukti P-22 : Fotocopy sesuai aslinya Surat Izin Usaha Perdagangan.
23. Bukti P-23 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding dari Pengadilan Negeri Cibinong perkara No. 49/Pdt.G/2017/PN.Cbi.
24. Bukti P-24 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Putusan Perkara No 49/Pdt-G/PN. Cbi.

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P-2 (sesuai legalisir), P-3 (sesuai copy legalisir), P-4 (sesuai copy legalisir), P-5 (sesuai copy legalisir), P-6 (sesuai copy legalisir), P-16 (sesuai copy dari fotocopy), P-17 (sesuai copy dari fotocopy), P-18 (sesuai copy dari fotocopy), P-19 (sesuai copy dari fotocopy), P-20 (sesuai copy dari fotocopy), tanpa asli secara formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kesemuanya bukti surat telah pula dibubuhi materai secukupnya oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas Penggugat dalam persidangan tidak menghadirkan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti masing-masing berupa sebagai berikut:-

1. T 1 – 1 Bukti Transfer dari **TERGUGAT 1** kepada **PENGUGAT** melalui Bank Mandiri sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 25 Januari 2014;
2. T 1 – 2 Bukti Transfer dari **TERGUGAT 1** kepada **PENGUGAT** melalui Bank Mandiri sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 13 Februari 2014;
3. T 1 - 3 AKTA PERJANJIAN KERJASAMA antara Tuan MUHAMMAD YUSUF WAHID (PIHAK NPERTAMA) dengan Tuan YAHYA RAUF (PIHAK KEDUA) Nomor : 12, Tanggal 22 Agustus 2014, yang dibust di hadapan DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor;
4. T 1 – 4 Bukti pembayaran yang berupa Cek Bank Mandiri No. : GH 938667, tertanggal 30 Oktober 2014, sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
5. T 1 – 5 Bukti Transfer Bank Mandiri tertanggal 22 September 2014, sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus ribu rupiah);
6. T 1 – 6 Bukti Transfer Bank Mandiri tertanggal 13 Oktober 2014, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
7. T 1 – 7 Surat **TERGUGAT I**, Nomor : 040/Dir-YR/VIII/2016, Perihal : bukti transfer Pembayaran Royalti atau Profit Sharing, tertanggal 02 Agustus 2016, yang ditujukan kepada **PENGUGAT**, berikut perinciannya;
8. T 1 – 8 Salinan Akta Jual Beli Nomor : 268/2014, sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya, berikut segala turutan yang berada di atasnya, setempat dikenal dengan “HOTEL TAMAN CIBINONG 2”, Sertipikat Hak Milik NO. 398, Desa Pekan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Luas 820 M2, antara Tuan Yahya Rauf sebagai Penjual dengan Tuan M. Yusuf Wahid sebagai pembeli,

Halaman 45 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan DHEASY SUZANTI, SH. M.Kn.,
Notaris di Kabupaten Bogor;

- 9 T 1 – 9 Sertipikat Hak Milik N0. 398, Desa Pekan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Luas 820 M2, atas nama M. Yusuf Wahid;
10. T 1 - 10 Salinan Akta Jual Beli Nomor : 269/2014, sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya, berikut segala turutan yang berada di atasnya, setempat dikenal dengan "HOTEL TAMAN CIBINONG 2", Sertipikat Hak Milik N0. 5211, Desa Pekan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Luas 660 M2, antara Tuan Yahya Rauf sebagai Penjual dengan Tuan M. Yusuf Wahid sebagai pembeli, yang dibuat dihadapan DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor;
11. T 1 - 11 Sertipikat Hak Milik N0. 5211, Desa Pekan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Luas 660 M2, atas nama M. Yusuf Wahid;
- 12, T 1 - 12 Salinan Akta Jual Beli Nomor : 270/2014, sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya, berikut segala turutan yang berada di atasnya, setempat dikenal dengan "HOTEL TAMAN CIBINONG 2", Sertipikat Hak Milik N0. 5212, Desa Pekan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Luas 174 M2, antara Tuan Yahya Rauf sebagai Penjual dengan Tuan M. Yusuf Wahid sebagai pembeli, yang dibuat dihadapan DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor;
13. T 1 - 13 Sertipikat Hak Milik N0. 5212, Desa Pekan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Luas 174 M2, atas nama M. Yusuf Wahid;
14. T 1 - 14 Salinan Akta Jual Beli Nomor : 271/2014, sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya, berikut segala turutan yang berada di atasnya, setempat dikenal dengan "HOTEL TAMAN CIBINONG 2", Sertipikat Hak Milik N0. 5226, Desa Pekan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Luas 662 M2, antara Tuan Yahya Rauf sebagai Penjual dengan Tuan M. Yusuf Wahid sebagai pembeli, yang dibuat dihadapan DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor;
15. T 1 - 15 Sertipikat Hak Milik N0. 5226, Desa Pekan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa

Halaman 46 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

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

Barat, Luas 662 M2, atas nama M. Yusuf Wahid;

16. T 1 - 16 Salinan Akta Jual Beli Nomor : 272/2014, sebidang tanah dan bangunan yang berada diatasnya, berikut segala turutan yang berada di atasnya, setempat dikenal dengan "HOTEL TAMAN CIBINONG 2", Sertipikat Hak Milik N0. 5578, Desa Pekan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Luas 1008 M2, antara Tuan Yahya Rauf sebagai Penjual dengan Tuan M. Yusuf Wahid sebagai pembeli, yang dibuat dihadapan DHEASY SUZANTI, SH, M.Kn, Notaris di Kabupaten Bogor
17. T 1 - 17 Sertipikat Hak Milik N0. 5578, Desa Pekan Sari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Luas 1008 M2, atas nama M. Yusuf Wahid;
18. PR - 18 Sertipikat Hak Milik No. 285, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kapupaten Luwu, Propinsi Sulawesi Selatan, luas 20.000 M2, atas nama MUHAMMAD YUSUF WAHID dan YAHYA RAUF;
19. PR - 19 Sertipikat Hak Milik No. 286, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kapupaten Luwu, Propinsi Sulawesi Selatan, luas 20.000 M2, atas nama MUHAMMAD YUSUF WAHID dan YAHYA RAUF;
20. PR - 20 Sertipikat Hak Milik No. 207, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kapupaten Luwu, Propinsi Sulawesi Selatan, luas 20.000 M2, atas nama MUHAMMAD YUSUF WAHID dan YAHYA RAUF;
21. PR - 21 Sertipikat Hak Milik No. 288, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kapupaten Luwu, Propinsi Sulawesi Selatan, luas 20.000 M2, atas nama MUHAMMAD YUSUF WAHID dan YAHYA RAUF;
22. PR - 22 Sertipikat Hak Milik No. 289, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kapupaten Luwu, Propinsi Sulawesi Selatan, luas 20.000 M2, atas nama MUHAMMAD YUSUF WAHID dan YAHYA RAUF;
23. PR - 23 Sertipikat Hak Milik No. 290, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kapupaten Luwu, Propinsi Sulawesi Selatan, luas 20.000 M2, atas nama MUHAMMAD YUSUF WAHID dan YAHYA RAUF;
24. PR - 24 Sertipikat Hak Milik No. 291, Desa Larompong, Kecamatan Larompong, Kapupaten Luwu, Propinsi

Halaman 47 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sulawesi Selatan, luas 20.000 M2, atas nama MUHAMMAD YUSUF WAHID dan YAHYA RAUF;

Menimbang, bahwa Foto copy Surat-surat bukti tersebut setelah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim ternyata telah sesuai dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya dan stempel pos sehingga formil dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan, kecuali surat Bukti T I-3 (sesuai copy legalisir), T I-4, T I-6, T I-7, T I-9, T I-10, T I-11, T I-12, T I-13, T I-14, T I-15, T I-16, T I-17, T I-18, PR-19/T I-19, PR-20/T I-20, PR-21/T I-21, PR-22/T I-22, PR-23/T I-23, PR-24/T I-24, tidak diperlihatkan aslinya hanya fotocopy sesuai copy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas Tergugat I dalam persidangan tidak menghadirkan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti masing-masing berupa sebagai berikut:

1. Bukti T 2-1A : Fotocopy sesuai dengan aslinya Minuta Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tertanggal 22 Agustus 2014. Tuan Muhammad Yusuf Wahid (Pihak Pertama) dengan Tuan Yahya Rauf (Pihak Kedua).
2. Bukti T 2-1B : Fotocopy sesuai dengan aslinya Daftar Hadir Akta Perjanjian Kerjasama tertanggal 22 Agustus 2014.
3. Bukti T 2-2A : Fotocopy sesuai dengan aslinya Minuta Akta Akta Jual Beli No. 268/2014 tertanggal 27 Agustus 2014.
4. Bukti T 2-2B : Fotocopy sesuai dengan aslinya Minuta Akta Jual Beli No. 269/2014 tertanggal 27 Agustus 2014.
5. Bukti T 2-2C : Fotocopy sesuai dengan aslinya Minuta Akta Jual Beli No. 270/2014 tertanggal 27 Agustus 2014.
6. Bukti T 2-2D : Fotocopy sesuai dengan aslinya Minuta Akta Jual Beli No. 271/2014 tertanggal 27 Agustus 2014.
7. Bukti T 2-2E : Fotocopy sesuai dengan aslinya Minuta Akta Jual Beli No. 272/2014 tertanggal 27 Agustus 2014.
8. Bukti T 2-3A : Fotocopy sesuai dengan aslinya Daftar Hadir Kuasa Menjual tertanggal 22 Agustus 2014.
9. Bukti T 2-3B : Fotocopy sesuai dengan aslinya Minuta Kuasa Jual No. 13 tertanggal 22 Agustus 2014. Pihak Pertama: Tn. M. Yusuf Wahid. Pihak Kedua: Yahya Rauf.

Halaman 48 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Foto copy Surat-surat bukti tersebut setelah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim ternyata telah sesuai dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya dan stempel pos sehingga formil dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas Tergugat II dalam persidangan menghadirkan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut:

Saksi NUR LAELATUSSIAM (dibawah sumpah) dipersidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Yahya Rauf sejak proses penandatanganan perjanjian kerjasama.
- Bahwa saksi sebagai saksi dalam penandatanganan perjanjian kerjasama.
- Bahwa saksi adalah salah seorang staf dari Kantor Notaris Dhesy Susanti, S.H.
- Bahwa saksi kenal dengan M. Yusuf karena pada saat penandatanganan perjanjian.
- Bahwa saksi melihat dalam proses penandatanganan perjanjian, dimana Notaris Dhesy membacakannya.
- Bahwa saksi melihat Notaris membacakan setiap pasal-pasal dalam perjanjian.
- Bahwa saksi melihat pihak Yahya Rauf sebagai pihak pertama dan M. Yusuf sebagai pihak kedua tidak ada tanggapan dalam halmana Notaris setelah membacakan pasal-pasal dalam perjanjian.
- Bahwa saksi tahu baik pihak Yahya Rauf dan M. Yusuf dalam melakukan penandatanganan perjanjian dalam keadaan baik dan kondusif dan tidak ada paksaan.
- Bahwa saksi tahu pada saat sebelum penandatanganan perjanjian ada dibuatkan draf perjanjian akan tetapi lupa kapan waktunya.
- Bahwa saksi tahu Notaris kenal terlebih dahulu adalah Pak Yahya.
- Bahwa saksi tahu isi dari perjanjian itu adalah dimana Pak Yusuf ingin membuka usaha sehingga meminta kerjasama dengan Pak Yahya dengan jaminan kelima sertifikat untuk dijadikan jaminan ke bank.
- Bahwa sepengetahuan saksi dimana dalam proses peminjaman ke bank sertifikat yang dipinjamkan ke Pak Yusuf dibaliknama ke atas nama Pak Yusuf agar bisa dijaminkan ke bank.
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membawa Pak Yusuf ke Notaris adalah Pak Yahya Rauf.

Halaman 49 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi Akta Notaris ditandatangani juga oleh isteri dari Pak Yahya Rauf, akan tetapi saksi lupa apakah pada saat itu juga atau besoknya.
- Bahwa sepengetahuan saksi berdasarkan Akta Notaris No. 12 dan Surat Kuasa, dimana Pak Yusuf belum mengembalikan sertifikat yang dipinjam dari Pak Yahya Rauf.
- Bahwa sepengetahuan saksi awalnya adalah dalam pembuatan perjanjian dimana untuk dibaliknamakan kepada Pak Yusuf harus dibuatkan Akta Jual Beli agar dapat dijadikan agunan atau jaminan ke bank, akan tetapi ada surat kuasa untuk mengembalikan kembali sertifikat dengan membaliknamakan kembali pada saat selesainya perjanjian.
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam surat kuasa tidak ada masa atau jangka waktunya akan tetapi dari perjanjian ada jangka waktunya yaitu selama 3 (tiga) tahun, akan tetapi sertifikat belum dikembalikan.
- Bahwa pada saat penandatanganan perjanjian saksi tahu akan tetapi dalam jual beli apalagi mengenai uang dalam jual beli saksi tidak tahu.
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam hal ini hanya bersaksi dalam penandatanganan perjanjian sementara dalam Akta Jual Beli yang menjadi saksi adalah Rita Karlina dan Yanuar.
- Bahwa dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli saksi lupa siapa saja yang datang menghadap dalam penandatanganan.
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam penandatanganan adalah terlebih dahulu penandatanganan perjanjian baru setelah itu penandatanganan Akta Jual Beli.
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Yahya Rauf yang memberikan modal sementara Pak Yusuf yang menerima modal, dalam hal ini menjaminkan sertifikat ke bank.
- Bahwa sepengetahuan saksi yang dijaminkan ke bank adalah Hotel Cibinong Indah dan berupa kelima sertifikat.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa besar uang yang dijaminkan ke bank, dan berapa jumlah yang diterima oleh Pak Yusuf.
- Bahwa sepengetahuan saksi dari point perjanjian ada keharusan Pak Yusuf untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah).
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa pada saat setelah 3 (tiga) tahun selesai sertifikat belum dikembalikan.
- Bahwa sepengetahuan saksi ada surat kuasa untuk mengembalikan sertifikat dan membaliknamakan sertifikat kembali jika setelah selesai atau lunas dalam pembayarannya.

Halaman 50 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi adanya keributan antara Pak Yahya Rauf dengan Pak Yusuf karena Pak Yusuf sudah tidak membayar utang atau kewajiban ke bank pada tahun 2017.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat I, serta Tergugat II mengajukan Kesimpulannya masing-masing tanggal 20 Maret 2018;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang bersengketa mohon Putusan Majelis Hakim.

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Kuasa Tergugat I dan II adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim sebelum memeriksa lebih lanjut mengenai pokok perkaranya terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai materi eksepsi dari Tergugat I yang pada pokoknya menyangkut hal-hal yaitu :

1. Gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) karena alasan dan dasar yang diajukan Penggugat didalam gugatannya sangat tidak jelas dan mengada-ada ;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak yang digugat (*Exceptio plurium litis consortium*) ;
3. Gugatan sama dan objek sengketa sama dengan dalam perkara yang sama dengan Obyek Sengketa yang sama, sedang berproses di Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara Nomor: 49/Pdt.G/2017/PN.Cbi.

Menimbang, bahwa pada materi **eksepsi pertama** Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) karena alasan dan dasar yang diajukan Penggugat didalam gugatannya sangat tidak jelas dan mengada-ada, terhadap hal tersebut menurut Majelis untuk mengetahui alasan dan dasar dari suatu gugatan apakah sah dan berdasarkan hukum maka hal tersebut barulah dapat diketahui setelah menempuh proses pembuktian dalam pemeriksaan pokok perkara. Dengan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka akan dapat dinilai apakah gugatan Penggugat telah berdasarkan

Halaman 51 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum ataupun tidak sehingga dengan demikian **eksepsi pertama** Tergugat I haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya materi **eksepsi kedua** dari Tergugat I telah mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Tergugat I tidak turut serta menggugat PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk, Commercial Banking Centre, Jakarta Kelapa Gading, beralamat di Graha Rekso Building, Lantai 3, Jl. Boulevard Artha Gading, Kav. AI, Jakarta Utara. 13249, sebagai pihak yang memberikan fasilitas kredit dalam Kerjasama yang telah disepakati bersama, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama, Nomor 12, Tanggal 22 Agustus 2014, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya dalam suatu sengketa perkara perdata, sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu pihak yang mengajukan gugatan (Penggugat), dan pihak yang digugat (Tergugat), dan orang yang langsung berkepentingan sendirilah yang akan aktif bertindak sebagai pihak di muka persidangan/Pengadilan, baik sebagai Penggugat maupun Tergugat, yang disebut sebagai pihak materiil, karena mempunyai kepentingan langsung dalam suatu perkara ;

Menimbang, bahwa pengajuan suatu gugatan ke proses pengadilan adalah merupakan hak seseorang yang diperkenankan oleh undang-undang, sebagaimana yang diatur dalam H.I.R dan R.Bg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*), manakala seseorang/person hendak menuntut haknya yang telah dilanggar oleh orang lain, berdasarkan alas hak yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang nantinya akan dibuktikan dalam proses beracara di persidangan. Bahwa hak dari Penggugat juga untuk menggugat siapa-siapa saja yang dianggap telah merugikan hak-hak keperdataannya, adapun untuk mempertahankan haknya, maka menjadi kewajiban pihak-pihak yang telah digugat di muka persidangan.

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan dan replik dari Penggugat, maka Penggugat hanya mengetahui bahwa sertifikat tanah miliknya telah dipinjam oleh Tergugat I, hal mana menurut Hemat Majelis Hakim, tindakan Penggugat menggugat Tergugat I sudah tepat dan juga Tergugat II sebagai pejabat Notaris yang membuat perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I juga sudah tepat, namun tidak dicantumkan PT.Bank Mandiri sebagai pihak dalam perkara aquo tidaklah menyebabkan gugatan kurang pihak, karena Majelis hakim berpandangan bahwa hak Penggugat juga

Halaman 52 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

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)



harus dilindungi hukum, dimana Penggugat belum mengetahui secara pasti pada saat perjanjian kerjasama ditandatangani Bank mana yang akan dituju oleh Tergugat I untuk mengajukan pinjaman, dan yang paling penting disini adalah Penggugat sebagai penentu siapa yang telah merugikan haknya, didalam perkara aquo menurut Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah orang yang dipandang paling bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan melanggar hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat **eksepsi kedua** Tergugat I patut pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai materi **eksepsi ketiga** yaitu ternyata Gugatan sama dan objek sengketa sama dengan dalam perkara yang sama dengan Obyek Sengketa yang sama, sedang berproses di Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara Nomor: 49/Pdt.G/2017/PN.Cbi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melihat putusan Hakim dalam perkara Nomor: 49/Pdt.G/2017/PN.Cbi ternyata putusan hakim adalah berisi putusan yang mengatakan gugatan tidak dapat diterima sehingga terhadap pokok sengketa Hakim belum menetapkan hukumnya (Vide bukti surat bertanda P-24) dan terdapat pihak yang berbeda pula yakni PT.Bank Mandiri yang tidak menjadi pihak dalam perkara A quo, sehingga oleh karenanya **eksepsi ketiga** Tergugat I patut pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona* ;
2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) ;
3. Gugatan kurang sempurna ;

Menimbang, bahwa terhadap materi **eksepsi kesatu** dari Tergugat II tentang gugatan Error in Persona oleh karena Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan penggugat, Majelis berpendapat bahwa hal tersebut telah memasuki ranah pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara, sehingga eksepsi ini patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi **eksepsi kedua** dari Tergugat II tentang gugatan kabur, pada pokoknya telah dipertimbangkan diatas, pada bagian eksepsi ketiga Tergugat I sehingga dengan mengambil alih seluruh pertimbangan diatas, **eksepsi kedua** Tergugat II patut pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap materi **eksepsi ketiga** dari Tergugat II tentang gugatan kurang sempurna karena tidak merinci kerugian yang dialami



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat, Majelis berpendapat bahwa hal tersebut telah memasuki ranah pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara, sehingga eksepsi ini patut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi dari Para Tergugat patut untuk ditolak seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa titel Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan melawan hukum, di mana alasan pokok gugatan Penggugat mengatakan bahwa Penggugat dan Tergugat I pernah mengadakan kesepakatan kerja sama dihadapan Notaris Bogor bernama DHEASY SUSANTI, SH (Tergugat II), sebagaimana dituangkan dalam perjanjian N0. 12 tahun 2014 tertanggal 22 Agustus 2014, dalam perjanjian tersebut Tergugat I tidak lain adalah sebagai Peminjam sertifikat namun ternyata perjanjian No 12 tahun 2014 tanggal 22 Agustus 2014 tersebut dibuat dan dilandasi dengan itikad tidak baik, terjadi kekhilafan isi dari perjanjian serta terjadi kekhilafan yang menjadi pokok perjanjian, maka Penggugat mohon terhadap perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil – dalil Gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh para Tergugat , maka sesuai ketentuan pasal 163 HIR/283 RBG merupakan kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil–dalil gugatannya tersebut demikian pula sebaliknya merupakan kewajiban para Tergugat untuk membuktikan dalil–dalil bantahannya ;

Menimbang , bahwa gugatan Penggugat adalah berjudul Perbuatan Melawan Hukum namun posita dari gugatan didasari dengan adanya kerjasama yang mana perbuatan hukum kerjasama adalah bentuk dari adanya kesepakatan atau perjanjian sehingga gugatan lebih tepat mendalilkan adanya cidera janji atau Wanprestasi dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan yang berbeda. Gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Mengenai hal ini dapat dilihat **Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** (“KUHPer”). Sedangkan untuk

Halaman 54 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017

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)



gugatan perbuatan melawan hukum ("PMH"), biasanya didasarkan pada **Pasal 1365 KUHP** yang berbunyi *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

Menimbang, bahwa **M. Yahya Harahap** dalam buku *Hukum Acara Perdata* (hal. 456) mengomentari putusan tahun 1997 tersebut. Ia berpendapat, dalam putusan tersebut posita gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH. Apabila hal ini dianggap mengandung kontradiksi (*obscuur libel*) berarti terlalu bersifat formalistis karena jika petitum itu dihubungkan dengan posita, hakim dapat meluruskannya sesuai dengan maksud posita;

Menimbang, bahwa terdapat pula **Yurisprudensi Mahkamah Agung No.2686/K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987** dengan kaidah hukum:

"meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan peristiwa yang sebenarnya adalah wanprestasi, gugatan tidak obscure libel, karena hakim dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap wanprestasi";

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan titel gugatan dan dalil gugatan Penggugat tersebut, pertanyaan pokok yang relevan untuk dibuktikan dalam perkara ini adalah **"Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas kesepakatan kerjasama sebagaimana tertuang dalam perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 tersebut dan apakah Penggugat mengalami kerugian atas perbuatan Para Tergugat;"**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan terlebih dahulu menguraikan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHP, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal/legal;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim unsur sepakat mereka yang mengikatkan diri telah terpenuhi karena Penggugat dan Tergugat I bersedia untuk menjalankan kerjasama sebagaimana perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 tersebut (Vide bukti P-1, T1-3, dan T2-1A), begitu juga kecakapan untuk membuat suatu perikatan karena Penggugat dan Tergugat I adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subjek hukum yang sah, demikian juga suatu hal tertentu, berupa prestasi yaitu apa yang menjadi kewajiban para pihak masing-masing ;

Menimbang, bahwa mengenai kausa yang halal/legal didalam Pasal 1320 KUHPdata tidak dijelaskan pengertian kausa yang halal, namun dalam Pasal 1337 KUHPdata hanya ditegaskan kausa terlarang yaitu apabila bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum, dan jika tidak terpenuhinya syarat adanya objek tertentu atau kausa yang halal maka perjanjian akan batal demi hukum (null and avoid);

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 tersebut terdapat hal yang menurut Majelis bertentangan dengan praktik peralihan hak atas tanah yaitu pada pasal 1.2 ke-1 yang mengatakan bahwa Penggugat akan meminjamkan sertifikat-sertifikat miliknya dan akan dibalik nama ke pihak Tergugat I untuk dijaminkan pada Bank;

Menimbang, bahwa sistem hukum indonesia tidak mengenal istilah pinjam atau meminjam sertifikat tanah untuk dibalik nama ke pihak peminjam dan digunakan untuk suatu waktu tertentu ;

Menimbang, bahwa hal inilah yang membuat terjadinya penyimpangan sehingga timbulnya praktik jual beli tanah yang pura-pura sebagaimana akta jual-beli masing-masing nomor 268/2014, 269/2014, 272/2014, 271/2014, 270/2014, tertanggal 27 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II;

Menimbang, bahwa suatu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa suatu AJB (Akta Jual Beli) merupakan syarat untuk pencatatan balik nama sertifikat tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam pembuatan AJB, masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual wajib membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) . Setelah pembuatan AJB dan pembayaran pajak, maka Notaris/PPAT akan melakukan balik nama sertifikat di kantor pertanahan dan setelah itu tanah dan bangunan telah sah menjadi milik pembeli ;

Halaman 56 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Menimbang, bahwa seharusnya Tergugat II tidak membuat akta jual beli tersebut dikarenakan jual beli tersebut hanya pura-pura sebagai sarana untuk kepentingan pengajuan kredit Tergugat I kepada Bank bukan jual-beli yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terdapat cacat hukum atas perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 dimana perjanjian tersebut telah mengandung hal yang bertentangan dengan hukum yakni adanya perbuatan meminjam sertifikat namun dibaliknamakan kepada peminjam sehingga akta perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 tersebut harus dibatalkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok permasalahan berikutnya yaitu apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Bahwa pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut";

Bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur berikut :

- Bertentangan dengan hak orang lain ;
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri ;
- Bertentangan dengan kesusilaan ;
- Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat ;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo oleh karena sebagaimana dipertimbangkan diatas, bahwa perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 tersebut harus dibatalkan menurut hukum oleh sebab sebagaimana pertimbangan sebelumnya maka perbuatan Tergugat I yang telah membuat sertifikat-sertifikat milik Penggugat telah dijaminakan dalam kreditnya dan perbuatan Tergugat II yang telah membuat perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 dan membuat akta jual beli tanah pura-pura adalah adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dan Bertentangan dengan asas-asas keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat sehingga Tergugat I dan Tergugat II patut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;



Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum Penggugat satu persatu ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedua** yang meminta agar Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan melawan Hukum maka petitum ini patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ketiga** yang meminta menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh karena dalam perkara A quo Majelis tidak pernah menjatuhkan atau meletakkan sita jaminan terhadap apapun maka petitum ini dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keempat**, yang meminta untuk menyatakan Perjanjian kerjasama No. 12 tanggal 22 Agustus 2014, batal demi hukum oleh karena sebagaimana pertimbangan tersebut diatas bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan didasari oleh hal yang bertentangan dengan hukum dan perjanjian tersebut telah dinyatakan batal oleh Majelis Hakim maka petitum keempat ini patut pula dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kelima** yang menuntut untuk Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung-renteng untuk membayar kerugian baik materiil maupun moril kepada Penggugat sebesar Rp. 60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah), Kerugian Moril sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), secara tunai sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, maka dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa akibat perbuatan Tergugat I telah merugikan Penggugat dimana kini Penggugat telah kehilangan asetnya berupa tanah sebagaimana telah dijaminakan oleh Tergugat I meskipun secara nyata masih dikuasai tanah-tanah tersebut oleh Penggugat kemudian perbuatan Tergugat II yang telah membuat perjanjian No.12 tanggal 22 Agustus 2014 dan membuat akta jual beli tanah pura-pura mengakibatkan Penggugat menderita kerugian, maka demi rasa keadilan menurut Majelis nilai ganti rugi yang akan dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian kerja sama No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 (bukti P-1, T1-3, T2-1A : yaitu dalam Pasal 1 angka 7) dan ganti kerugian moril yang harus dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II yang mengakibatkan tidak adanya kepercayaan lagi dari kerabat dan rekan bisnis kepada Penggugat adalah sebagaimana ganti kerugian yang akan disebut dalam amar Putusan maka petitum ini patut dikabulkan dengan perbaikan ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keenam** yang meminta untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa/Dwangsom sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harinya keterlambatan melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut

Bahwa mengacu ketentuan Pasal 225 HIR dan Pasal 606 a dan b Rv pembayaran uang paksa (*dwangsom*) adalah penting untuk memaksa pihak yang dikalahkan supaya melaksanakan Putusan dengan kesadarannya sendiri, namun demikian hanya terbatas pada keputusan hakim yang mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada pembayaran sejumlah uang. Bahwa *dwangsom* hanya bisa berlaku terhadap perkara Tergugat yang telah tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi, jika dihubungkan dengan perkara *aquo* maka dalam hal Perbuatan melanggar Hukum tidak dapat diterapkan lembaga *dwangsom* sehingga oleh karenanya petitum ini patut pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ketujuh** tentang putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, maka untuk dapat dikabulkannya putusan serta merta, harus memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 ayat 1 HIR jo SEMA Nomor 3 tahun 2000, sedangkan dalam perkara ini menurut Majelis Hakim syarat-syarat dalam ketentuan tersebut tidak terpenuhi dengan demikian Petitum ketujuh haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas pokok masalah gugatan Rekonvensi adalah sama dengan pokok masalah gugatan Konvensi

Menimbang, bahwa para pihak dan bukti-bukti gugatan Konvensi adalah sama dengan para pihak dan bukti-bukti gugatan dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatan dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat melemahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi ini harus dinyatakan ditolak;

Halaman 59 dari 61 Putusan Nomor 172/Pdt.G/2017/PN Cbi
Form-02/SOP/06.8/2017



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi di tolak maka kepada nya harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya nihil ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas gugatan Penggugat Konvensi dikabulkan sebagian maka Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini ;

Mengingat ketentuan dalam HIR, Memperhatikan Undang Undang dan Ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II atas perjanjian No 12 tertanggal 22 Agustus 2014 tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Perjanjian kerjasama No. 12 tanggal 22 Agustus 2014, batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp.28.000.000.000,- (dua puluh delapan milyar rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.426.000,- (satu juta empat ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Kamis, tanggal 19 April 2018, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, **NUSI, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **YULIANA, S.H.**, dan **RADEN AYU RIZKIYATI, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 24 April 2018 oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh: **YUSWARDI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, serta Kuasa Tergugat II Konvensi;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. YULIANA, S.H. M.H.

NUSI, S.H., M.H.

2. RADEN AYU RIZKIYATI, S.H.

Panitera Pengganti,

YUSWARDI, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	:	Rp. 75.000,-
- Biaya Panggilan	:	Rp. 1.300.000,-
- PNBPN Panggilan	:	Rp. 10.000,-
- Biaya P. S.	:	Rp. -
- Materai	:	Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan	:	Rp. 5.000,-
Jumlah	:	Rp. 1.426.000,-

(satu juta empat ratus dua puluh enam ribu rupiah)