



PUTUSAN

Nomor 77/Pdt.G/2022/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Mimi Maryati Said, bertempat tinggal di I.Lembah Cireundeu Permai II/14 RT.002/ RW.012 Kel.Cireundeu Kec.Ciputat Timur, Tangerang Selatan, Kelurahan Cempaka Putih, Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten, dalam memberikan kuasa kepada Ferdinand Rajagukguk, SH, Dkk Advokat/Pengacara pada kantor Ferdinand Rajagukguk, SH & Partners beralamat di Jl. I Gusti Ngurah Rai No. 12 Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Drs. Moch. Arifin, Mm. Alias Haji Arifin Alias Cak Ipin**, bertempat tinggal di Jl. Mahkota Raja No. 33 - 35 Taman Victori Sentul City, Kabupaten Bogor, Desa Babakan Madang, Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai **Tergugat**;
2. **H. Agung Sunanto As, S.E., Alias Haji Agung**, bertempat tinggal di Majelis Padepokan Sapta Hikmah, beralamat di Desa Batu Jaya Kec. Batu Jaya, Karawang, Jawa Barat 41354,, Desa Batujaya, Batujaya, Kab. Karawang, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I**;

Tergugat dan Turut Tergugat I dalam hal ini memberikan kuasa kepada Oktovianus Boboi, SH., M.Kn Advokat/Pengacara pda kantor Okto Boboi & Rekan beralamat di M.T.H. Square Lt. UG – City Walk B, Jl. MT Haryono Kav. 16, Jakarta Timur 13330 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2022;

3. **Joddie Dewantha, SH., M.Kn**, Notaris Kota Cimahi, beralamat di Jl. Komp. KVCR1 Blok B / 105 RT. 07 / RW. 06 Cipageran, Cimahi

Hal. 1 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



Utara, Kota Cimahi 40511, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

4. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor**, beralamat di Jl. Tegar Beriman, Pakansaro, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 8 Maret 2022 dalam Register Nomor 77/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

I. Hubungan Hukum

Bahwa pada sekitar bulan Desember 2020 terjadi hubungan hukum berupa kesepakatan bersama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** dalam hal Investasi / Penyertaan Modal untuk Pembangunan Kompleks Perumahan yang berlokasi di sekitar kawasan Cibinong Kab. Bogor, dimana Penggugat bertindak sebagai *Investor* atau Pendana (Pemilik dana) sedangkan Tergugat merupakan Pemilik Lahan / Tanah sekaligus Pemborong, Pengurus dan Pengelola uang yang akan di investasikan tersebut, dan rencananya dana / uang yang disetorkan akan dipergunakan oleh Tergugat untuk **menyelesaikan Urusan Pensertifikatan dan mengumpulkan surat-surat tanah**;

Bahwa untuk bersedia menjadi investor, Penggugat dijanjikan oleh Tergugat akan diberikan konsekuensi berupa tanah seluas 1 ha (10.000 M2) **dari** keseluruhan Tanah sejumlah 23 ha milik Tergugat, dimana Tanah seluas 1 ha tersebut dijanjikan akan diserahkan kepada Penggugat bersamaan dengan sertifikatnya yang akan langsung dibalik atas nama Penggugat, **DISAMPING** itu untuk meyakinkan Penggugat selama proses sertifikasi tersebut belum selesai, Tergugat akan memberikan Jaminan lain berupa Sertifikat tanah yaitu SHM No.5296 / Bojong Koneng yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Citereup, Kelurahan Bojong Koneng milik dan atas nama Tergugat, Drs. Moch. Arifin, yang menurut

Hal. 2 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



Tergugat terhadap tanah jaminan tersebut telah dilakukan *appraisal* oleh Kantor jasa penilai publik berijin / sah dengan nilai pasar sebesar Rp.5.928.000.000,- (*Lima Milyard sembilan ratus dua puluh delapan juta rupiah*) sehingga oleh karenanya Penggugat tertarik untuk berinvestasi dan bekerja sama dengan Tergugat ;

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 26 Desember 2020, investasi / kerjasama penyertaan modal yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat senilai Rp 1,5 milyar akan diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam waktu 6 bulan terhitung sejak tanggal Perjanjian Kesepakatan Bersama tersebut di tanda tangani sebagaimana bunyi Pasal 3 Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama, dan secara *lisan* Tergugat menjanjikan bahwa dalam waktu maksimal 6 bulan tersebut segala proses Peralihan Hak Atas Tanah dari dan atas nama Tergugat ke atas nama Perseroan Terbatas (PT) Pratama Gardaland Propertindo Developer milik Tergugat *dipastikan akan selesai* ;

Bahwa penandatanganan Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 26 Desember 2020 antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan di rumah milik Tergugat di Jl. Mahkota Raja No. 33 - 35 Taman Victori Sentul City, Kabupaten Bogor yang dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dimana keduanya ikut serta dan memiliki peran dalam meyakinkan Penggugat agar setuju berinvestasi dan kerja sama dengan Tergugat ;

Bahwa setelah Perjanjian Kesepakatan Bersama tersebut di tanda tangani, Turut Tergugat II selaku Notaris Kota Cimahi Bandung langsung me-*legalisasi* dengan stempel Perjanjian Kesepakatan Bersama di tempat Perjanjian tersebut di buat di Jl. Mahkota Raja No. 33-35 Taman Victori Sentul City, Kabupaten Bogor / di rumah milik Tergugat ;

a) Wanprestasi atas Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 26 Desember 2020

Bahwa setelah Penggugat setuju bekerja sama dengan Tergugat, pada tanggal 28 Desember 2020 Penggugat menyetorkan dana tahap I secara tunai melalui Bank BCA senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ke Rekening Bank BCA No.5765169981

Hal. 3 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



atas nama Agung Sunanto AS, S.E. (Turut Tergugat I) atas perintah dan diketahui oleh Tergugat ;

Bahwa setelah Penggugat mentransfer dana investasi di tahap I ternyata Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian mengumpulkan surat-surat dan pensertifikatan atas tanah Proyek Pembangunan Perumahan sebagaimana diperjanjikan dan setiap kali Penggugat mempertanyakan progress apa saja yang sudah dijalankan oleh Tergugat, Tergugat tidak dapat menjelaskan apalagi memberikan fakta bahwa progress awal **“telah”** atau **“belum”** dikerjakan (walaupun sebagian), hal tersebut menimbulkan kecurigaan pada Penggugat bahwa sebenarnya investasi/penyertaan modal yang dipresentasikan Tergugat sebelumnya hanyalah akal-akalan Tergugat ;

Bahwa Penggugat sempat mengecek status Sertifikat SHM No.5296 / Bojong Koneng terletak di Propinsi Jawa Barat Kabupaten Bogor, Kec. Citereup, Kel. Bojong Koneng ke Badan Pertanahan Negara Kabupaten Bogor (Turut Tergugat III) dan dari informasi yang disampaikan oleh Turut Tergugat III atas SHM tersebut diatas terdapat riwayat sengketa, demikian juga Tergugat pernah menyampaikan kepada Penggugat bahwa tanah yang sertifikatnya dijamin oleh Tergugat telah dijual kepada pihak lain, menunjukkan bahwa sejak awal Tergugat sudah memiliki niat buruk dalam kerjasamanya dengan Penggugat ;

Bahwa seiring berjalannya waktu, apa yang di perjanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam hal pengelolaan dana investasi dengan menerapkan manajemen resiko ketat dan kuat guna menjaga kualitas nilai investasi awal tidak dilakukan oleh Tergugat **bahkan sampai Gugatan a quo didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong Tergugat belum menjalankan progress apapun sebagaimana diperjanjikan bersama;**

b) Wanprestasi atas Perjanjian tertanggal 01 Mei 2021

Bahwa pada tanggal 01 Mei 2021 terjadi pertemuan antara Tergugat dengan Penggugat di di Mall Citos Jl. TB Simatupang Jakarta Selatan, dan dari hasil pertemuan tersebut Tergugat berjanji akan *mengembalikan* seluruh dana investasi yang telah diserahkan oleh Penggugat, bahkan dengan sombong dan

Hal. 4 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



angkuhnya Tergugat menyatakan akan mengembalikan dana investasi sebesar Rp.300 juta berikut penalty sebesar 20% dari setoran awal perbulan sampai batas waktu 3 bulan, dan jika dalam tempo 3 bulan tersebut tidak diselesaikan maka Tergugat bersedia dikenakan sanksi untuk membayar penalty sebesar 100% dari dana investasi perbulannya, dan penalty/denda sebesar itu merupakan keinginan Tergugat yang dinyatakan dan ditanda tangani sendiri oleh Tergugat, **akan tetapi sampai Gugatan a quo didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong, Tergugat ingkar janji dan tidak pernah mengembalikan dana investasi apalagi penalty yang besar;**

II. PERBUATAN TERGUGAT MERUGIKAN PENGGUGAT

Bahwa perbuatan Tergugat sangat merugikan Penggugat karena selain tidak mengumpulkan surat-surat tanah, Tergugat juga tidak memberikan konsekuensi Tanah seluas 1 ha sebagaimana dijanjikan dengan alasan situasi pandemic sehingga tidak ada investor lain yang menyetorkan dana yang akibatnya Tergugat tidak dapat melaksanakan progress apapun apalagi tanggung jawab menjaga nilai investasi awal sebagaimana diperjanjikan dan disepakati bersama ;

Bahwa terdapat fakta dana investasi / penyertaan modal yang diserahkan oleh Penggugat belum dikembalikan oleh Tergugat dan setiap Penggugat meminta agar Tergugat mengembalikan dana investasi yang sudah diserahkan kepada Tergugat, **Tergugat beralasan akan mengembalikan dana investasi kepada Penggugat menunggu Tergugat mendapatkan "investor lain" dan pengembalian dana kepada Penggugat tersebut uangnya berasal dari setoran "investor baru"**, padahal jika memang Tergugat benar-benar beritikad baik mengembalikan dana milik Penggugat, Tergugat bisa saja menjual salah satu mobil mewah beserta aset-aset lainnya milik Tergugat bukan dana yang diperoleh dari "investor baru", tetapi nyatanya Tergugat tidak melakukan apa yang sepatutnya dilakukan sebagai pihak yang beritikad baik dan tetap berdalih menunggu investor-investor lain dengan harapan investor lain akan menyetorkan uang kepada Tergugat ;

Bahwa Penggugat telah mengajukan Somasi kepada Tergugat, Somasi Pertama pada tanggal 17 September 2021, Somasi ke-2 pada

Hal. 5 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



tanggal 01 Oktober 2021 dan Somasi ke-3 pada tanggal 17 Februari 2022, akan tetapi Tergugat mengabaikan dan sama sekali tidak menanggapi Somasi-somasi yang sudah dilayangkan kepada Tergugat menunjukkan bahwa tidak adanya itikad baik dari Tergugat, dan faktanya Tergugat tetap tidak mengembalikan dana investasi kepada Penggugat, sehingga akhirnya Penggugat menempuh upaya hukum dengan mengajukan Gugatan Perdata/Wanprestasi, memohon agar Pengadilan Negeri Cibinong mengabulkan seluruh Petitum Gugatan dan menyatakan bahwa Drs. Moch Arifin telah melakukan wanprestasi dan menghukum Tergugat untuk mengembalikan seluruh dana yang telah diberikan oleh Penggugat berikut penalti nya sesuai janji Tergugat kepada Penggugat sebagaimana termuat dalam Perjanjian tertanggal 1 Mei 2021;

III. LEGAL STANDING MENGAJUKAN GUGATAN.

Bahwa oleh karena Perjanjian Kesepakatan Bersama dibuat secara tertulis antara Penggugat dengan Tergugat, dan nyatanya Tergugat belum melakukan kewajiban serta mengembalikan dana investasi yang telah diserahkan oleh Penggugat, sehingga sebagai *pihak* yang dirugikan oleh Tergugat maka Penggugat memiliki hak dan *legal standing* mengajukan Gugatan Perdata Wanprestasi sekaligus menuntut ganti rugi dan tuntutan lain sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, terhadap Tergugat ;

IV. PERMOHONAN SITA JAMINAN

Bahwa agar Tergugat taat memenuhi isi Putusan atau mengembalikan dana investasi / penyertaan modal kepada Penggugat dan agar Gugatan Para Penggugat tidak *illusoir* (tidak hampa) maka sangatlah beralasan apabila harta-harta milik Tergugat diletakkan Sita, yaitu :

- ***Sebidang tanah SHM No.5296/Bojong Koneng yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupatahen Bogor, Kecamatan Citeureup, Kelurahan Bojong Koneng diuraikan dengan gambar situasi tgl. 14 September 1983 yang telah dijaminan oleh Tergugat kepada Penggugat (foto copy sertifikat terlampir),***
- ***dan Sebidang Tanah dan Bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Mahkota Raja No.33-35 Taman Victory Sentul City, Kabupaten Bogor, Jawa barat ;***

V. DWANGSOM

Hal. 6 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



Bahwa sejak dana investasi diserahkan pada tanggal 28 Desember 2020 sampai Gugatan *a quo* didaftarkan, secara nyata Penggugat telah dirugikan sehingga untuk menghindari kerugian yang lebih besar sangatlah beralasan apabila Tergugat dikenakan untuk membayar uang paksa (*Dwang Som*) sebesar Rp.2.000.000,- setiap hari-nya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*Inkrach Van Geweijdsde*)

VI PETITUM / TUNTUTAN

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam Gugatan *a quo*, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat, **Drs. MOCH ARIFIN MM alias Haji ARIFIN alias CAK IPIN** telah melakukan Wanprestasi / Ingkar Janji yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat ;
3. Menghukum Tergugat mengembalikan dana investasi sebesar **Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)** secara Tunai dan seketika kepada Penggugat;
4. Menghukum TERGUGAT membayar denda / pinalty yang dijanjikan sebesar 20% x Rp. 300.000.000,- untuk 3 Bulan = Rp. 180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah)
5. Menghukum Tergugat membayar denda / pinalty 100% x Rp. 300.000.000,- untuk 7 Bulan = Rp. 2.100.000.000,- (Dua milyar seratus juta rupiah)
6. Menghukum Tergugat mengembalikan dana investasi dengan total keseluruhan Rp 2.580.000.000,- (Dua milyar lima ratus delapan puluh juta rupiah);
7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Consevoir Beslag*) yang di letakkan dalam perkara ini yaitu;
 - **Sebidang tanah SHM No.5296/Bojong Koneng yang terletak dalam Propinsi Jawa Barat, Kabupatahen Bogor, Kecamatan Citeureup, Kelurahan Bojong Koneng diuraikan dengan gambar situasi tgl. 14 September 1983 yang telah dijaminan oleh Tergugat kepada Penggugat (foto copy sertifikat terlampir),**

Hal. 7 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **dan Sebidang Tanah dan Bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Mahkota Raja No.33-35 Taman Victory Sentul City, Kabupaten Bogor, Jawa barat ;**

8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) Setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan ini atas gugatan berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisdje);
9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi Putusan ;
10. Menyatakan Putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum lain;
11. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain,

SUBSIDAIR : Dalam peradilan yang baik, mohon agar di berikan keadilan yang seadil-adilnya *ex aequo et bono* karena keadilan yang di berikan akan di pertanggung jawabkan kepada Allah S.W.T. Yang Maha Kuasa. Demikian Gugatan ini diajukan dan Kami sampaikan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat I hadir sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 18 Maret 2022 dan 14 April 2022 untuk Turut Tergugat II dan tanggal 17 Maret 2022 dan 21 April 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Khaerunnisa, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Hal. 8 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



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

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

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa untuk mewakili kepentingan Tergugat, dan Turut Tergugat I, Team Kuasa Hukum tidak akan memilah Perannya masing-masing tetapi dalam membantah maupun menolak dalil-dalil Penggugat pada posita-posita gugatannya langsung disampaikan secara gamblang, kecuali hal-hal yang secara tegas diakuinya ;

Bahwa mengenai Gugatan Penggugat yang telah menarik Tergugat dan Turut Tergugat I sebagai Pihak dalam Perkara *a quo*, Team Kuasa Hukum mengajukan Eksepsi, dan Jawaban sebagai berikut :

1. Pada Posita 1 gugatan Penggugat menguraikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat terdapat Hubungan Hukum dan saling mengikatkan diri dalam **Perjanjian Kesepakatan Bersama tgl 26 Desember 2020** dan Perjanjian mana telah dituangkan dalam bentuk pasal-pasal Perjanjian yang kemudian dilegalisasi (Waarmeking) No. 18 / Leg / Not / XII /2020 di Kantor Notaris Joddie Dewantha, S.H., M.Kn selaku Notaris Kota Cimahi yang memuat sejumlah kesepakatan yakni :
 - a. Penggugat selaku Pendana / Pihak Pertama ;
 - b. Tergugat selaku Peminjam / Pihak Kedua, berikut mewakili PT. Pratama Gardaland Propertindo Miliknya Tergugat ;
 - c. Penggugat dan Tergugat telah menuangkan maksud dan tujuannya dalam 7 pasal pada Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tersebut tertanggal 26 Desember 2020 ;
2. Bahwa akan tetapi kemudian Kondisi Penggugat dan Tergugat sama-sama lalai dalam memenuhi isi Penjanjian, sehingga dengan demikian **secara formil** telah menimbulkan akibat kerugian berada pada kedua belah pihak ;
3. Bahwa dikatakan demikian oleh karena ternyata Penggugat tidak memenuhi Prestasi yang telah dijanjikannya yaitu akan menyerahkan uang sebanyak Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah), akan tetapi dalam kenyataannya Penggugat baru menyerahkan uang sebanyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat I (bukan Pihak dalam Perjanjian);

Hal. 9 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



B. TENTANG JAWABAN / POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan Dalam Eksepsi oleh Tergugat dan Turut Tergugat I melalui Team Kuasa Hukum akan digunakan pula Dalam Jawaban / Pokok Perkara oleh karena merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Pembahasan selanjutnya ;

Bahwa dalam Konteks Hukum Perdata dikenal adanya Kelalaian Tergugat/Debitur ingkar janji (Wanprestasi), dan juga bahwa dalam ajuan Gugatan ini Tergugat pun merasa telah dirugikan Penggugat sebagai akibat dari Penggugat telah tidak memenuhi Prestasinya / Lalai dari Janjinya terhadap Tergugat akan memberi Pinjaman Modal Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

Bahwa kelalaian Penggugat mana bertentangan dengan Unsur-unsur Wanprestasi bahwasannya :

“Penggugat telah melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya kepada Tergugat “sehingga kemudian diklasifisier bahwa Penggugat telah melakukan Wanprestasi dan juga telah berakibat timbulnya kerugian dipikul Tergugat ;

Bahwa dikatakan Kerugian berada pada kedua belah pihak oleh karena :

- a. **Penggugat melakukan apa yang dijanjikannya kepada Tergugat tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan** yakni Penggugat hanya menyanggupi Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagai Prestasi Penggugat yang di kirim Penggugat dan telah diterima Tergugat melalui Turut Tergugat I , yang kemudian melalui gugatan ini Penggugat menuntut harus dikembalikan Tergugat dengan sejumlah Beban Bunga, karenanya Tergugat dan Turut Tergugat I keberatan ;
- b. **Dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 26 Desember 2020, tidak ada pasal yang mengatur tentang batasan transfer hanya sebanyak Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;**
- c. sedangkan kewajiban yang disanggupi Penggugat sebagaimana terurai dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama tidak sebagaimana yang dijanjikan Penggugat sebanyak Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) ;
- d. Disamping itu Tergugat diikat dengan Surat Pernyataan tertanggal 26 Desember 2020 yang **seyogianya Tergugat pun merasa dirugikan akibat Penggugat tidak memaksimalkan kesanggupannya sebagaimana Surat Pernyataan tersebut, dimana Penggugat**



sebagai pihak “Yang Menerima Pernyataan” sedangkan Tergugat sebagai pihak “Yang Membuat Pernyataan kesanggupan” ;

Bahwa dengan demikian Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi dan berikutan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagaimana Posita Gugatan angka romawi I, II dan III.

Bahwa mengenai jaminan Tergugat berupa satu bidang tanah sertipikat dengan Tanda Bukti Hak Milik Nomor : 5296 / Bojong Koneng yang dikatakan Penggugat dalam posita gugatan halaman 6 bahwa bidang tanah tersebut sudah bukan menjadi miliknya Tergugat maka hal ini akan dibuktikan Tergugat pada Tahap Pembuktian Surat. Begitu pula mengenai sebidang tanah berupa Bangunan Rumah Permanen di Jalan Mahkota Raja No. 33 – 35 Taman Victory Sentul City Kabupaten Bogor Jawa Barat akan di jelaskan pada Persidangan berikutnya.

Bahwa tentang *Dwangsom* Tergugat dan Tergugat I menolak oleh karena sama-sama masih membuktikan Tingkat Kerugian yang berada pada kedua belah pihak.

Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara (Konvensi) MENOLAK DENGAN TEGAS POSITA-POSITA GUGATAN angka Romawi I dan II sepanjang uraiannya yang merugikan kepentingan hukum Tergugat dan Turut Tergugat I, kecuali hal-hal yang sejalan akan diakui Tergugat dan Turut Tergugat I maka akan dimohonkan dalam Petitum ;

C. DALAM EKSEPSI dan DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

1). DALAM EKSEPSI

- a. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Gugatan Pengugat ditolak untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa Gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvan Kelijke Verklaard*);
- c. Menyatakan Sah dan mengikat atas surat-surat berupa Perjanjian Kesepakatan bersama tertanggal 26 Desember 2020 dan menyatakan Sah pula Surat Pernyataan tertanggal 26 Desember 2020;

2). DALAM POKOK PERKARA (KONVENSI)

- a. Menyatakan menolak Gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat telah melakukan ingkar janji atau *Wanprestasi* yakni **melakukan apa yang dijanjkannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan**;

Hal. 11 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



- c. Menghukum Penggugat untuk menggenapi kesanggupannya yaitu Dana Pinjaman sebagai Penyertaan Modal PT. Pratama Gardaland ProPERTINDO yang sisa sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat sebagaimana Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 26 Desember 2020 oleh karena Sertipikat Hak Milik No. 5296/Bojong Koneng Kabupaten Bogor atas satu bidang Tanah tersebut sedang dalam kekuasaan Penggugat ;
 - d. Menyatakan menurut hukum bahwa beban denda berikut perhitungan Bunga yang diuraikan Penggugat dan dikenakan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I sebagaimana Petitum Gugatan Point 4, 5, dan 6 bertentangan dan tidak cukup diatur dalam pasal-pasal Perjanjian Kesepakatan Bersama tertanggal 26 Desember 2020 karena irelevan ;
 - e. Menyatakan menurut hukum menolak Permohonan Penggugat agar Pengadilan Negeri Cibinong dapat meletakkan Sita (Conservatoir Beslaag) atas bidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 5296 / Bojong Koneng Kec. Citeureup Kabupaten Bogor, berikut dimohonkan Sita pula atas Bangunan Rumah Milik Tergugat yang terletak di Jl. Mahkota Raja No. 33-35 Taman Victory Sentul City Kabupaten Bogor sebagaimana Petitum Gugatan 7 tidak beralasan menurut hukum ;
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

D. SUBSIDAIR

ATAU

Bilamana setelah menyidangkan perkara ini ternyata Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat dan Turut Tergugat I melalui Team Kuasa Hukumnya mohon dengan hormat agar dapat dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono – naar redelijkheid een billijkheid*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat serata Turut Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. P-1 Fotokopi Bukti Setoran Nomor Rekening Tujuan 5765169981 tanggal 28 Desember 2020 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
2. P-2 Fotokopi Perjanjian Kesepakatan tanggal 26 Desember 2020 ;
3. P-3.1 print out foto.
4. P-3.2 print out foto.

Hal. 12 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



5. P-4 Fotokopi Surat Perjanjian Jual.
6. P-5 Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.27 Gambar Situasi No.5296 Tahun 1983, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
7. P-6 Fotokopi surat No.041/Somasi.I/DSH/XI/2021 perihal Somasi Pertama tanggal 17 September 2021.
8. P-7 Fotokopi surat No.042/Somasi Ter/DSH/X/2021 perihal Somasi Terakhir tanggal 1 Oktober 2021.
9. P-8 Fotokopi surat Nomor : 025/FRG/SOM/II/2022 perihal Somasi tanggal 17 februari 2022.
10. P-9 print out foto.

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 sesuai dengan tindasan, bukti P-3.1, bukti P-3.2 dan bukti P-9 berupa print out foto, sedangkan bukti P-6, bukti P-7 dan bukti P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Indra Indrawan**, di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman ;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, dengan Turut Tergugat I saksi kenal melalui Facebook dimana Turut Tergugat I sebagai kiyai pengasuh Pondok Pesantren Padepokan di Karawang, dengan Turut Tergugat II saksi tidak kenal sedangkan dengan Turut Tergugat III saksi mengetahui;
 - Bahwa setahu saksi ada perkara mengenai perjanjian investasi untuk pembangunan Perumahan ;
 - Bahwa Saksi sebelumnya tidak tahu ada investasi ini, dimana awalnya saksi diajak oleh H. Agung di Karawang untuk melihat tambak ikan bandeng, akhirnya saksi bersama Ibu Mimi (Penggugat) pergi ke alamat Turut Tergugat I di daerah Desa Batu Jaya, Karawang, disana kita biasa-biasa saja bicarannya mengenai tambak bandeng;

Hal. 13 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



- Bahwa saksi mengajak Penggugat karena kebetulan Penggugat (Mimi) ada waktu dan juga pengen mengetahui bandeng tersebut bagaimana cara penangkarannya, peternakannya, kalau bagus nani siapa tahu Penggugat tertarik;
- Bahwa Penggugat adalah Pengusaha eksportir binatang-binatang reptil ke Luar Negeri, sedangkan saksi pedagang supplier biasa untuk makanan burung untuk dibawa ke Jakarta dan tidak ada bisnis dengan Penggugat;
- Bahwa yang dibicarakan pada waktu saksi dan Penggugat datang ke tambak Turut Tergugat I (Agung) hanya bicara biasa saja, setelah itu sebulan kemudian datang kesana Agung bicara sama kita nanti kita ketemuan dengan teman-teman jenderal, dimana saya mau ajak untuk kumpul bersama kita, dan diundang untuk datang kesana, lalu pada hari yang dijanjikan oleh Agung kita bertemu di Taman Victori Sentul dirumah Tergugat (Arifin), akan tetapi saksi tidak ada melihat teman Jenderal seperti yang dikatakan oleh Agung, disana tiba-tiba kita dipertontonkan melalui proyektor besar dimana dia punya proyek perumahan yang bilang sekian puluh hektar di Sentul dimana kita dipresentasikan dengan proyek-proyek dia, kemudian Penggugat tiba-tiba disodorin dengan surat perjanjian untuk investasi, dimana siapa yang investasi akan mendapatkan 1 hektar dalam jangka 6 (enam) bulan, kemudian saksi melihat Turut Tergugat III (Joddie Dewantha) yang mengaku sebagai Notaris membisikkan sesuatu kepada Penggugat, kemudian menyuruh penggugat untuk menanda tangani dan mengatakan apabila sudah ditanda tangan nanti akan mendapatkan tanah 1 hektar, dan kalau sudah tanda tangan, Penggugat seakan-akan sudah memberikan uang sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) itu kata Turut Tergugat III;
- Bahwa yang menjanjikan investasi akan mendapatkan 1 hektar dalam jangka 6 (enam) bulan adalah Tergugat dan Turut Tergugat I;
- Bahwa yang ditawarkan adalah kalau Penggugat menginvestasikan uang sebesar Rp. 1,5 milyar dalam jangka waktu 6 (enam) bulan uang kembali akan mendapatkan tanah 1 hektar dan sebagai jaminan atas investasi tersebut Penggugat disuruh memegang surat tanahnya berupa sertifikat yang sebelumnya sudah ditunjukkan;

Hal. 14 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat atas nama Arifin sendiri (Tergugat) kalau tidak seluas seluas 6.000 m² (enam ribu meter persegi) di Citeureup tapi persisnya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Penggugat akhirnya menanda tangani perjanjian dan dilakukan tanggal 26 Desember 2020;
- Bahwa Dalam perjanjian itu intinya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan Penggugat akan mendapatkan 1 hektar;
- Bahwa Agung pernah bilang ke saksi kalau mempunyai tanah di kawasan Sentul tapi tidak mempunyai akses jalan dimana untuk mendapatkan akses jalan butuh sekian milyar, dan saksi disuruh mencarikan investor untuk membebaskan tanah tersebut, itu salah satu yang dibicarakan sewaktu kita di Karawang ;
- Bahwa uangnya disetorkan secara bertahap atau langsung kontan, dalam perjanjian tidak ada penjelasan;
- Bahwa 2 hari setelah perjanjian Penggugat menyetor dengan cara tunai melalui transfer sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa dalam perjanjian 1,5 milyar, mengapa Penggugat hanya menyetorkan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) karena Penggugat mencoba dulu, karena pada waktu perjanjian secara lisan Tergugat dan Turut Tergugat pernah mengatakan nanti akan menyampaikan progress-progresnya, maka Penggugat menyetor Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), akan tetapi progress belum disampaikan oleh tergugat dan Turut Tergugat I, sehingga Penggugat tidak meneruskan pembayaran selanjutnya ;
- Bahwa perjanjian bulan Desember namun sampai bulan April tidak ada progress, sehingga bulan juni kita ketemuan untuk pengembalian uang tersebut ;
- Bahwa jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I mengenai progress yang diminta oleh Penggugat baik Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dapat menjawab dengan jelas apa progresnya, akhirnya kita bertemunya di Citos sebanyak 2 (dua) kali dan yang datang hanya Arifin saja sedangkan Agung tidak datang, dan di pertemuan itu Arifin hanya menjanjikan saja dan Penggugat meminta uang yang Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tersebut minta dikembalikan, tapi Arifin tidak dapat mengembalikan uang tersebut dan berjanji akan

Hal. 15 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



mengembalikan dengan berikut bunga sebesar 20 % (dua puluh persen) namun sampai sekarang uang belum kembali;

- Bahwa Saksi tidak kepikiran untuk mengecek Notaris yang bernama Joddie Dewantha, karena saksi percaya saja terhadap seorang kiyai dan mempunyai pondok pesantren dan santri-santri;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-1 karena Penggugat ke Bank bersama dengan saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-2, dimana perjanjian tersebut dibuat di Sentul;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-3.1 berupa foto, dimana ada Arifin dan Joddie Dewantha;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-3.2 berupa foto, dimana ada Penggugat, Arifin, Agung dan Joddie Dewantha, pada waktu itu Penggugat tanda tangan;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-4, dimana surat perjanjian tersebut ditanda tangani di Citos, dan saksi ikut hadir;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-5 berupa sertifikat, dimana sertifikat tersebut yang dijaminkan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti P-6, dan P-9;
- Bahwa terkait masalah investasi di bidang perumahan, dimana Arifin mempunyai tanah 23 hektar, setahu saksi sampai sekarang tanah seluas 23 hektar milik Arifin tidak ada, kita hanya sekedar diajak menunjuk satu lokasi yang hanya ditunjuk-tunjuk pakai tangan, akan tetapi saksi tidak mengetahui tanah siapa yang ditunjuk ;
- Bahwa Penggugat tanda tangan perjanjian dahulu baru setelah itu kita menuju lokasi yang hanya ditunjuk-tunjuk tapi bukti kepemilikan tidak ada ;
- Bahwa yang terlebih dahulu antara perjanjian dengan Penggugat transfer uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) lebih dahulu Perjanjian, baru 2 (dua) hari kemudian transfer uang, tanggal 26 melakukan perjanjian, dan 2 (dua) hari kemudian yaitu tanggal 28 Penggugat transfer uang kepada Agung ;
- Bahwa untuk jaminan berupa sertifikat diberikan langsung oleh Arifin pada waktu Penggugat tanda tangan perjanjian dengan catatan ini jaminan kita tapi jangan lupa ya bu, ini baru sah ketika Penggugat memberikan uang sebesar Rp. 1,5 milyar, walaupun Penggugat tanda tangan kalau belum 1,5 milyar maka perjanjian ini dianggap tidak ada,

Hal. 16 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



anggap aja kita pura-pura, itu kalimat dari Notaris yang bernama Joddie;

- Bawha saksi, mengetahui kalau perjanjian itu terkait dengan perumahan saat diperlihatkan melalui proyektor;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti T-1;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat menyetor sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) karena sepulang dari Sentul kita masih dalam perjalanan Agung selalu tefon mengatakan cepat di setor dan pada waktu tanggal 28 ke Bank, saksi pun ikut mengawal Penggugat dan saksi tahu persis uangnya sebesar 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), karena Penggugat ada disamping saksi;
- Bahwa Pertemuan di Citos awalnya sering komunikasi sehari-hari sampai berbulan-bulan karena kita tidak percaya dalam satu waktu akhirnya kita ketemuan di Citos dimana Arifin hanya janji-janji secara lisan saja dan saksi yang menghubungi Arifin, karena saya yang mengenalkan Penggugat ke Arifin, jadi saksi merasa tanggung jawab moral, karena Penggugat sudah minta uangnya dikembalikan lalu saya pun menagih kepada Arifin dan Agung;
- Bahwa pertemuan dilakukan di Citos dilakukan 2 (dua) kali, pertemuan yang pertama saksi lupa tanggalnya tapi pertemuan yang kedua dilakukan pada tanggal 6 April 2021 dan pada pertemuan pertama dan kedua dihadiri oleh Saksi, Penggugat dan Arifin;
- Atas keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan ahli;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. T-1 Fotokopi Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 26 Desember 2020;
2. TT-1 Fotokopi Penjelasan dari H. Agung Sunanto AS SE terkait uang 300 juta dari Bu Mimi;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dimana bukti T-1 fotokopi dari legalisir dan bukti T.T-1 merupakan fotokopi print out, selanjutnya Hakim memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I ;

Hal. 17 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dan/atau ahli di persidangan :

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat I dalam Surat jawaban telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah Pada Posita 1 gugatan Penggugat menguraikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat terdapat Hubungan Hukum dan saling mengikatkan diri dalam **Perjanjian Kesepakatan Bersama tgl 26 Desember 2020** akan tetapi kemudian Kondisi Penggugat dan Tergugat sama-sama lalai dalam memenuhi isi Penjanjian, sehingga dengan demikian **secara formil** telah menimbulkan akibat kerugian berada pada kedua belah pihak sehingga dengan demikian Penggugat tidak memenuhi Prestasi yang telah dijanjikannya yaitu akan menyerahkan uang sebanyak Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah), karena dalam kenyataannya Penggugat baru menyerahkan uang sebanyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat I (bukan Pihak dalam Perjanjian);

Menimbang, bahwa eksepsi demikian dalam praktek dikenal dengan *Exceptio non adimpleti contractus*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut selanjutnya Penggugat dalam replik menanggapi yang pada pokoknya bahwa sebagaimana surat perjanjian tertanggal 1 Mei 2021 yang mana Tergugat yang selanjutnya disebut sebagai PIHAK KE 1 berjanji akan melunasi uang yang dipinjam dari PIHAK KEDUA (Penggugat) sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) selambat-lambatnya tanggal 1 Mei 2021 dan apabila sampai tanggal yang telah ditentukan, maka Tergugat bersedia menanggung konsekuensi tersebut ;

Menimbang, bahwa eksepsi adalah merupakan tangkisan atau bantahan dari Tergugat yang bukan mempersoalkan mengenai pokok perkara melainkan memperlmasalahkan mengenai formalitas dari sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa memperhatikan posita Gugatan dan Jawaban, pada pokoknya Penggugat dengan Tergugat telah terikat dalam suatu investasi/kerja sama penyertaan modal yang diperjanjikan antara Penggugat

Hal. 18 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat senilai dimana Penggugat akan mentransfer sejumlah Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat dan Tergugat akan memberikan tanah 1 (satu) Ha serta Tergugat memberikan jaminan SHM No. 5296/Bojong Koneng atas nama Tergugat, yang dituangkan dalam kesepakatan kerja sama tanggal 26 Desember 2020 sebagaimana bukti P-2 yang bersesuaian dengan bukti T-1;

Menimbang, bahwa dalam kesepakatan kerja sama/investasi disepakati bahwa nilai investasi adalah Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan berdasarkan bukti P-1 memperlihatkan Penggugat telah menyetorkan uang sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat merasa dirugikan karena menurut Penggugat setelah Penggugat mentransfer kepada Tergugat sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), tidak ada progress dari investasi yang telah dilakukan dan karenanya mengajukan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut memperlihatkan perjanjian tanggal 26 Desember 2020 tersebut masih berlaku diantara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa eksepsi *non adimpleti contractus* menurut pendapat ahli M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menguraikan pada pokoknya eksepsi ini dapat diterapkan dalam perjanjian timbal balik dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, artinya seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena Penggugat juga belum menyerahkan kewajibannya secara keseluruhan sebagaimana dalam perjanjian bukti P-2 dan bukti T-1 dengan demikian masih ada kewajiban dari Penggugat sendiri yang juga harus ditunaikan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam replik pada pokoknya mendasarkan pada perjanjian tertanggal 1 Mei 2021 yang mana Tergugat berjanji akan melunasi uang yang dipinjam dari Penggugat sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) selambat-lambatnya tanggal 1 Mei 2021 dan apabila sampai tanggal yang telah ditentukan, maka Tergugat bersedia menanggung konsekuensi tersebut;

Menimbang, bahwa adanya perjanjian tanggal 1 Mei 2021 merupakan akibat adanya Perjanjian tanggal 26 Desember 2020 yang merupakan

Hal. 19 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian yang mengakibatkan Penggugat dengan Tergugat menjadi terikat satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan masih ada kewajiban Penggugat yang harus ditunaikan kepada Tergugat sebagaimana Perjanjian tanggal 26 Desember 2020 dengan demikian Penggugat juga belum dapat menuntut Tergugat untuk mengembalikan uang yang telah disetorkan oleh Penggugat kepada Penggugat dengan membuat perjanjian lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan Pasal 1267 KUHPerdara sebagai berikut :

- **Pasal 1267.** Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut ada 2 cara yang dapat dilakukan oleh Penggugat yaitu untuk memaksa memenuhi persetujuan jika masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan dengan disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P-6 dan P-7 berupa somasi hal tersebut memperlihatkan bahwa Penggugat telah berusaha memaksa Tergugat untuk memenuhi kewajibannya namun tidak berhasil dengan hingga diajukannya gugatan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian upaya Penggugat memaksa Tergugat untuk memenuhi persetujuan sudah tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu upaya selanjutnya yang dimungkinkan bagi Penggugat adalah menuntut pembatalan;

Menimbang, bahwa memperhatikan Petitum angka 3, memperlihatkan Penggugat menuntut pengembalian uang sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan selanjutnya Petitum ke-4 dan ke-5 tuntutan pengembalian tersebut diikuti tuntutan untuk pembayaran denda/penalty;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Petitum-Petitum yang dimintakan oleh Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim seharusnya Penggugat terlebih dahulu memintakan pembatalan sebelum meminta pengembalian uang sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) beserta denda/penaltnya akan tetapi ternyata Penggugat dalam perkara ini tidak memintakan perjanjian untuk dibatalkan sebagaimana ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara;

Hal. 20 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Penggugat yang merasa dirugikan tidak memintakan pembatalan perjanjian dengan demikian Majelis Hakim tidak mempertimbangkan ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat karena pembatalan Perjanjian merupakan konsekuensi dari adanya suatu wanprestasi yang disertai tuntutan untuk pengembalian uang yang telah disetorkan oleh Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak diuraikannya Pembatalan perjanjian dalam Posita maupun dimintakan/dituntut oleh Penggugat dalam Petitum Gugatan dengan demikian Majelis menilai formalitas gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat 3 Rv tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan demikian eksepsi Tergugat dengan demikian dinyatakan diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya wanprestasi yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam bagian eksepsi telah dipertimbangkan dan dinyatakan diterima dengan demikian Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkara dan selanjutnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

Memperhatikan Pasal 8 Nomor 3 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp 2.678.000,00 (dua juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis tanggal 27 Oktober 2022, oleh kami, Victor Suryadipta, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H. dan Amran S. Herman, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua

Hal. 21 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cibinong Nomor Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 4 Juli 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 1 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Anny Marthauli Silalahi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H.

Victor Suryadipta, S.H.

Amran S. Herman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Anny Marthauli Silalahi, S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara:

- Biaya pendaftaran gugatan	: Rp	30.000,-
- Biaya proses	: Rp	75.000,-
- Biaya panggilan	: Rp	2.225.000,-
- PNPB Panggilan	: Rp	50.000,-
- Biaya Kirim Wesel	: Rp	138.000,-
- Biaya Transport ke Kantor Pos	: Rp	140.000,-
- Materai putusan	: Rp	10.000,-
- Redaksi putusan	: Rp	10.000,-
Jumlah	: Rp	2.678.000,-

(dua juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)

Hal. 22 dari 22 hal., Putusan No. 77/Pdt.G/2022/PN Cbi