



**PUTUSAN**

**Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Agoeng Noegroho**, bertempat tinggal di Jl. MH. Thamrin No. 12, Jakarta Pusat Gedung Jaya Lt.7 dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Is Faisal Ambon, S.H dan Rekan Para Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum SUHARYONO & ASSOCIATES, berkedudukan dan berkantor Pusat di Perkantoran Hayam Wuruk Plaza Tower Lt 16/H-3, Jl Hayam Wuruk No.108 Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- Mimi Suarsih**, bertempat tinggal di Jl. Taman Sunter Agung Blok III D.2, No. 21, RT. 008, RW. 009, Kelurahan Paponggo, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Andhi Murawan, SH.**, adalah para Advokat dan Konsultan Hukum pada **LAW OFFICE AGUS RIYANTO & PARTERS**, yang beralamat di jalan H. Ridi No. 41, Ulujami, Pesanggrahan, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 September 2018 dan telah di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 29 Oktober 2018, sebagai **Tergugat** ;
- Irwin Komala, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jl. Sambas 6, No.7 B, RT. 006, RW. 005, Kel. Kramat Pela, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan , dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Iradian Kusumawardhani, S.H dan Rekan para advokat dari Luh Putu Susiladewi, S.H sebagai **Turut Tergugat** ;

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



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 26 September 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26 September 2018 dalam Register Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah seorang Pengusaha dengan menggunakan nama PT. Mitra Pasific Resources, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian yang pertama kali tertanggal 10 Mei 2006 Nomor 17 yang dibuat dihadapan Hajjah Nurmiati sarjana Hukum Notaris Di Jakarta, yang kemudian telah terjadi beberapa kali perubahan dan terakhir diubah dengan Akta tertanggal 19 Agustus 2015 No. 122 di buat dihadapan Notaris RADEN MAS SOEDIARTO SOENARTO, SH., SpN, dan Penggugat adalah sebagai Direktur Utama PT. Mitra Pasific Resources ;
2. Bahwa, Penggugat dalam melaksanakan kegiatan usahanya tersebut antara lain meliputi di bidang Supply Solar dari Pertamina maupun solar dari importer sah di Indonesia, maupun kegiatan usaha lain yang berkaitan dengan itu ;
3. Bahwa, Penggugat kenal dengan Tergugat pada kira-kira tahun 2015 dan dalam perkenalannya itu Tergugat menyatakan keinginannya untuk bekerjasama dengan Penggugat dalam rangka menjalankan kegiatan usaha sebagai yang diuraikan dalam angka 2 (dua) diatas ;
4. Bahwa, ketika itu Tergugat tidak memiliki uang atau dana untuk menyertakan Modal dalam kegiatan yang dijalankan oleh Penggugat ;
5. Bahwa, mengenai besarnya modal yang akan ditempatkan oleh Tergugat terkait Kerjasama usaha Tersebut, maka dicarikan solusi yaitu melalui cara antara lain sebagai berikut :
  - a. Untuk penyertaan Modal usaha yang diperlukan antara Penggugat dan Tergugat yaitu sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima Puluh juta rupiah) ;
  - b. Tergugat tidak memiliki modal yang cukup, maka untuk penyertaan Modal sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima Puluh juta rupiah), Tergugat secara langsung Melakukan PPJB (Perjanjian

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



Pengikatan Jual Beli) dengan Turut Tergugat pada Kantor Notaris Wijanto Suwongso antara Tergugat dan Turut Tergugat atas Sertifikat Hak Milik No. 1035 dengan Luas tanah 171 m<sup>2</sup> atas nama Mimi Suarsih (Tergugat I), setempat yang dikenal di Jl. Taman Sunter Agung III Blok D2.No. 21 RT 008 / RW 009, Kelurahan Papanggo, Jakarta Utara ;

c. Setelah Tergugat memperoleh sejumlah uang dari hasil PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Turut Tergugat sebagaimana huruf b diatas dari Turut Tergugat yaitu sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kemudian Tergugat menyetorkan ke Penggugat sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima Puluh juta rupiah) sebagai Modal usaha bersama ;

6. Bahwa, oleh karena kejadian dan atau peristiwa tersebut Tergugat telah menjelaskan mengenai hal equal kepada Penggugat dimana penyertaan Modal usaha tersebut telah diperoleh oleh Tergugat karena mendapatkan dana atau sejumlah uang dari hasil Tergugat melakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Turut Tergugat, maka kemudian dibuatlah Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat sesuai Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 february 2015 (vide bukti P- 1) ;

7. Bahwa, dalam Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan diadakan oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana vide Bukti P-1 diatas pada pokoknya antara lain sebagai berikut :

a. Pihak pertama (Penggugat) adalah salah satu Direktur Perusahaan dibidang Supply Solar dari Pertamina maupun solar dari Importir sah di Indonesia ;

b. Pihak kedua (Tergugat) setuju dan sepakat melakukan kerjasama dengan pihak pertama (Penggugat) dibidang Jual beli minyak solar maupun sewa menyewa kapal yang dikelola pihak pertama (penggugat);

c. Pihak kedua (Tergugat) setuju dan sepakat melakukan kerjasama dengan pihak pertama (Penggugat) dengan cara Tergugat secara langsung melakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), dengan Turut Tergugat atas sebuah rumah di Jl.Taman Sunter Agung Blok III D.2 No. 21 RT 008/ RW 009, Kelurahan Paponggo, Jakarta Utara, dengan surat rumah/ sertifikat Hak Milik No. 1035 ;



d. Jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak dikarenakan adanya cidera janji oleh satu pihak maka kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk memilih Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menyelesaikan permasalahan dan perselisihan tersebut ;

**8.** Bahwa, sebagai diketahui Penggugat dalam menjalankan kegiatan usahanya tersebut sama halnya dengan Pengusaha – pengusaha yang lain mengalami **Kondisi Pasang Surut** apalagi terjadi kendala terkait adanya **Regulasi** antara lain adanya hambatan Birokrasi antara Perusahaan Penggugat dan Negara tujuan ekspor Solar dari perusahaan Penggugat yaitu di Negara Papua Nugini, menjadi terhalang dan atau tertunda, dan sebagai akibatnya mau tidak mau mengganggu bisnis dari usaha Penggugat yang pada gilirannya telah terjadi **Hilangnya Keuntungan Yang Diharapkan** ;

**9.** Bahwa, terjadinya adanya peristiwa – peristiwa hukum yang diajukan oleh Penggugat diatas, sehingga asumsi batas waktu yang diperjanjikan sesuai yang tercantum dalam angka 6 (enam),8 (delapan) dan 9 (Sembilan) dalam Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 february 2015 (vide bukti P-1) tersebut diatas tidak dapat tercapai dengan baik sebagaimana mestinya ;

**10.** Bahwa, namun demikian Penggugat tetap memiliki itikad baik kepada Tergugat untuk mengembalikan dana usaha Bersama sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), secara kontan dan tunai, yang pada awalnya Penggugat telah mengirim surat Undangan atau Somasi dengan harapan Tergugat akan datang memenuhi undangan tersebut, namun Undangan Dan atau Somasi kami di tolak atau tidak diterima oleh Tergugat ;

**11.** Bahwa, Penggugat tidak dapat memenuhi ketentuan dalam angka angka 6 (enam),8 (delapan) dan 9 (Sembilan) dalam Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 february 2015 (vide bukti P-1) untuk mengembalikan modal usaha kepada Tergugat dan sekaligus mengambil jaminan Sertifikat Tergugat ke Turut Tergugat sebagaimana yang dijelaskan diatas dikarenakan usaha yang di jalankan oleh Penggugat dan dalam kaitannya dengan Kerjasama dengan Tergugat mengalami permasalahan sebagaimana yang tertuang di dalam angka 8 (delapan) diatas, sehingga Penggugat sendiri mengalami kerugian ;



12. Bahwa, selain dari pada itu kendala lain yang timbul sehingga Penggugat tidak dapat memenuhi Prestasi Penggugat sesuai angka 6 (enam), 8 (delapan), dan 9 (Sembilan) dalam Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 februari 2015 (vide bukti P-1) tersebut di sebabkan karena adanya Peristiwa Hukum dimana Tergugat dan Turut Tergugat (IRWIN KOMALA, SH.MH) telah membuat Akta Jual Beli No. 38/2016 atas Sertifikat Hak Milik No. 1035 dengan Luas tanah 171 m<sup>2</sup> atas nama Mimi Suarsih (Tergugat), setempat yang dikenal di Jl. Taman Sunter Agung III Blok D2.No. 21 RT 008 / RW 009, Kelurahan Papanggo, Jakarta Utara, pada tanggal 16 Desember 2016, dan dibuat di hadapan Kamelina SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Utara dan di buktikan dengan adanya Gugatan Wanprestasi Turut Tergugat Terhadap Tergugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Register Perkara No. 468/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr (vide Bukti P-2) ;

13. Bahwa berdasar angka 11 (sebelas) diatas maka, Penggugat tidak dapat memenuhi sesuai angka 6 (enam), 8 (delapan), dan 9 (Sembilan) Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 februari 2015 ;

14. Bahwa, yang dipersoalkan dalam Gugatan Perkara *a quo* adalah andaikata benar Penggugat tidak melaksanakan dan atau tidak memenuhi isi Perjanjian sebagaimana Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 februari 2015 (vide bukti P-1), hal itu tidak **MENGHALANGI HAK – HAK TERGUGAT** untuk menuntut Prestasi dan atau menuntut dipenuhinya Prestasi oleh Penggugat dan dalam rangka mempertahankan hak – haknya dalam hubungan Hukum terkait Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 februari 2015 (vide bukti P-1), Tergugat dapat mengambil langkah-langkah Hukum yaitu dengan cara mengajukan **Gugatan Perdata** melalui perantaraan dan bantuan Pengadilan Negeri yang berhak dan berwenang menyelesaikan perselisihan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 februari 2015 angka 11 (sebelas) (vide bukti P-1) ;

15. Bahwa, terhadap sikap dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat untuk mengadukan dan atau melaporkan terhadap kejadian dan peristiwa – peristiwa Hukum tersebut kepada Penggugat ke Kepolisian Polres Jakarta Utara sesuai Laporan Polisi No.LP/351/K/III/2017/PMJ/RESJU, tertanggal 20 Maret 2017, hal itu

Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt. Utr



haruslah dipandang sebagai bentuk **PENYELUNDUPAN HUKUM** selain sebagai upaya menjungkir balikan Hukum yang sangat bertentangan baik oleh kaidah Hukum maupun Perundang – undangan yang berlaku ;

**16.** Bahwa, menurut Penggugat sudah jelas dan terang benderang :

a. Bahwa, hubungan Hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat didasarkan dan atau bersumber dari suatu Persetujuan yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 februari 2015 (vide bukti P-1) ;

b. Bahwa, dalam Perjanjian tersebut telah diatur mengenai kewajiban masing – masing baik Penggugat maupun Tergugat dalam Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 februari 2015 (vide bukti P-1) ;

c. Bahwa, jelas jika salah satu Pihak baik Penggugat maupun Tergugat tidak memenuhi mengenai apa yang diperjanjian maka Pihak yang merasa dirugikan dan dalam hal ini Tergugat dapat menuntut adanya Pemenuhan Prestasi Terhadap Penggugat ;

d. Bahwa, tidak dipenuhinya Prestasi yang dapat diartikan telah terjadi adanya Wanprestasi (Ingkar Janji), maka seandainya benar dapat dibuktikan Penggugat tidak dapat memenuhi Prestasi sesuai yang diperjanjikan maka dalam hal yang demikian itu, maka Tergugat dapat mengajukan Gugatan Terhadap Penggugat atas dasar **Wanprestasi (Ingkar Janji)** sebagai mana yang diatur dalam Pasal 1338 BW ayat 1 “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*” ;

e. Bahwa, jika dalam hubungan Hukum tersebut andaikata benar Penggugat tidak memenuhi mengenai apa yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 februari 2015 (vide bukti P-1), maka terhdap tindakan yang dilakukan oleh Penggugat adalah tindakan **Wanprestasi** dan **bukan merupakan tindakan penipuan dan Penggelapan** sebagaimana Laporan Polisi No. LP/351/K/III/2017/PMJ/RESJU, tertanggal 20 Maret 2017 ;

**17.** Bahwa, Penggugat jelas berpendapat hubungan Hukum yang terjadiantara Penggugat dan Tergugat adalah bersumber dari Persetujuan dan dituangkan dalam Kesepakatan Kerjasama dalam Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 februari 2015 (vide bukti P-



1), dan masih dikuasi sepenuhnya oleh **Lapangan Hukum Perdata Murni** ;

**18.** Bahwa, apalagi lebih – lebih dalam Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 february 2015 (vide bukti P-1), telah disebutkan dan diatur secara tegas dalam angka 11 dalam Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 february 2015 (vide bukti P-1), yang berbunyi :

*“...jika terajadi perselisihan diatara kedua belah pihak dikarenakan adanya cidera janji oleh satu pihak maka kedua belah pihak setuju dan sepakat untuk memilih Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul jika cara musyawarah dan mufakat tidak dapat menyelesaikan perselisihan yang timbul ...” ;*

**19.** Bawha, dengan demikian terhadap langkah yang diambil oleh Tergugat melaporkan Penggugat sesuai dengan Laporan Polisi No.LP/351/K/III/2017/PMJ/RESJU,tertanggal 20 Maret 2017, perlu segera diluruskan dan dianulir dan Penggugat secara terpisah akan meminta kepada **Penyidik Polres Jakarta Utara untuk segera menghentikan dan atau menerbitkan SP3 (Surat Perintah Penghentian Penyidikan)**, terhadap Penggugat sesuai Laporan Polisi No. LP/351/K/III/2017/PMJ/RESJU, tertanggal 20 Maret 2017 setelah diajukannya Gugatan dalam perkara *a quo* ;

**Maka :**

Berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa, mengadili, serta memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi ;
3. Menyatakan, batalnya atau tidak berlakunya Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 february 2015 khususnya dalam klausul angka 6 (enam), 8 (delapan), dan 9 (Sembilan), atas Sertifikat Hak Milik No. 1035 dengan Luas tanah 171 m<sup>2</sup> atas nama Mimi Suarsih (Tergugat), setempat yang dikenal di Jl. Taman Sunter Agung III Blok D2.No. 21 RT 008 / RW 009, Kelurahan Papanggo, Jakarta Utara dikarenakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah melakukan segenap Peristiwa Hukum dengan mengalihkan kepemilikan Hak atas Sertifikat tanah tersebut dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 38/2016 tertanggal 16 Desember 2016 kepada Turut Tergugat ;

4. Menyatakan, hubungan Hukum antara Penggugat dan Tergugat karena didasarkan suatu Persetujuan yang dituangkan dalam suatu kesepakatan Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 februari 2015 (vide bukti P-1), sehingga karenanya hubungan Hukum tersebut adalah murni yang masih dikuasai sepenuhnya oleh lapangan Hukum Perdata;

5. Memerintahkan, kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan dalam perkara ini ;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam tingkat ini.

Dan/atau Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Hadir Kuasanya, Tergugat Hadir Kuasanya dan Turut Tergugat Hadir Kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Didik Wuryanto, S.H., M.H.um, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Desember 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## **I. DALAM KONVENSI :**

1. Bahwa peristiwa hukum yang telah di uraikan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat telah menyimpang dari fakta yang sebenarnya, sebab peristiwa hukum yang sebenarnya adalah sebagai berikut :

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



1.1. Bahwa pada mulanya sekitar tahun 2014 berawal dari keinginan Tergugat untuk meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk modal usaha Tergugat dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1035/Papanggo seluas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan Bisma 24 Blok D-2 Kav. No. 21, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Ukur No. 09.02.03.02.00818/2000 (yang sekarang oleh setempat di kenal sebagai Perumahan Sunter Agung III) yang terdaftar atas nama Tergugat;

1.2. Bahwa pada tanggal **15 Januari 2014** **TERGUGAT TELAH MENYERAHKAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NO. 1035/PAPANGGO** kepada **PENGGUGAT**, berdasarkan **BUKTI PENYERAHAN** yang mana bukti tersebut akan kami perlihatkan dimuka persidangan pada acara pembuktian;

1.3. Bahwa meskipun Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1035/Papanggo kepada Penggugat, **NAMUN pinjaman uang tersebut tidak juga diterima oleh Tergugat**, meskipun sebelumnya telah dilakukan beberap kali antara Tergugat dengan Penggugat, namun pinjaman uang tersebut tidak juga diberikan kepada Tergugat;

1.4. Bahwa hingga pada akhirnya tanggal **12 Februari 2015** Penggugat menyampaikan kepada Tergugat akan ada pihak lain yang bersedia memberikan pinjaman kepada Tergugat dan Penggugat menyampaikan agar Tergugat pada tanggal **13 Februari 2015** untuk datang ke tempat yang telah di tentukan oleh Penggugat dengan membawa 2 (dua) orang saksi;

1.5. Bahwa **Penggugat telah merencanakan dan menentukan** pertemuan antara Tergugat dengan Turut Tergugat **di tanggal 13 Februari 2015** di Kantor Notaris **Drs. Wijanto Suwongso, SH** yang beralamat di **jalan Cideng Timur No. 75 A-B, Jakarta Pusat**, untuk melaksanakan transaksi pinjam meminjam uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1035/Papanggo milik Tergugat, antara Tergugat dengan Turut Tergugat

1.6. Bahwa pada saat Tergugat dan 2 (dua) orang saksi tiba di kantor Notaris **Drs. Wijanto Suwongso, SH**, maka **Penggugat menyampaikan kepada Tergugat bahwa proses dan**



kelengkapan berkas-berkas dalam transaksi pinjam meminjam uang yang akan dilaksanakan di hadapan notaris Drs. Wijanto Suwongso TELAH DI PERSIAPKAN OLEH PENGGUGAT, dan Penggugat meminta kepada Tergugat cukup dengan melakukan tanda tangan saja di hadapan notaris dengan tujuan proses pinjam meminjam uang cepat selesai;

1.7. Bahwa **TERNYATA PADA SAAT ITU JUGA Tergugat DIKENALKAN** oleh Penggugat yang kemudian belakangan baru diketahui ternyata adalah Turut Tergugat (Tergugat kenal dengan Turut Tergugat pada saat itu juga pada tanggal 13 Februari 2015/pada saat menghadap notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H.);

selanjutnya **YANG HADIR DIDALAM RUANG NOTARIS** Drs. Wijanto Suwongso, SH pada saat melakukan penandatanganan minuta notaris adalah : **PENGGUGAT**, TERGUGAT, TURUT TERGUGAT, SAKSI SUPANDI, SAKSI IIS SETIAWATI, SAKSI INDRA S. MAHA, dan dalam kegiatann penadatanganan minuta notaris di dokumentasikan; (Bukti akan di tunjukan di persidangan).

1.8. Bahwa perlu diketahui pada saat setelah terjadinya penandatanganan minuta notaris antara Tergugat dengan Turut Tergugat **TIDAK ADA SERAH TERIMA UANG sebagaimana yang dijanjikan oleh Penggugat**, kemudian setelah penadantangan minuta notaris, maka Tergugat langsung menagih kepada Penggugat, karena Tergugat belum menerima pinjaman uang, **NAMUN bukan pinjaman uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat tetapi Penggugat justru mengajak Tergugat pergi ketempat percetakan "SNAPY" yang berada didaerah Jakarta Utara**, dan setibanya percetakan maka, Penggugat telah membuat atau mencetak/print surat berupa **PERJANJIAN KERJASAMA INVESTASI TERTANGGAL 13 FEBRUARI 2015** yang mana didalam perjanjian tersebut memuat klausul-kalusul sebagai berikut:

- Nilai Investasi sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



- **TERGUGAT TELAH MENYERAHKAN 1 (SATU) BUAH SERTIFIKAT RUMAH** yang terletak di Jalan Taman Sunter Agung III Blok D.2 No. 21 RT.008 RW.009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Prov. DKI Jakarta, sebagai jaminan investasi;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati Penggugat akan memberikan keuntungan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) selama kerjasama berlangsung kepada Tergugat dan keuntungan tersebut langsung diberikan secara tunai pada saat itu juga pada tanggal 13 Februari 2018;
- Bahwa perjanjian dimaksud, diperjanjikan **SELAMA 3 (TIGA) BULAN** terhitung sejak 13 Pebruari 2015 sampai dengan 13 Mei 2015, setelah berakhir perjanjian tersebut **MAKA PENGGUGAT MENYERAHKAN KEMBALI JAMINAN TERSEBUT KEPADA TERGUGAT**;

1.9. Bahwa Penggugat sebelumnya **TIDAK PERNAH DIBICARAKAN/MEMBAHAS LEBIH DULU** mengenai maksud dan tujuannya di buatnya Perjanjian Kerjasama Investasi Tertanggal 13 Februari 2015 tersebut, namun tiba-tiba Penggugat telah membuat perjanjian tersebut dan meminta kepada Tergugat untuk melakukan tandatangan dalam perjanjian tersebut dan pada akhirnya dengan iming-iming dari Penggugat jika Tergugat dapat pinjam uang sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) maka Tergugat harus melakukan penandatanganan perjanjian tersebut;

Selain daripada itu Penggugat juga **tidak pernah menunjukan kepada Tergugat mengenai legalitas perusahaan milik Penggugat karena dalam perjanjian kerjasama investasi kapasitas Penggugat adalah selaku Direktur Utama PT Mitra Pasicific Resources**;

1.10. Bahwa setelah dilakukan penandatanganan perjanjian kerjasama invetasi tersebut diatas Tergugat telah menerima uang **Rp. 30.000.000** (tiga puluh juta rupiah) dari Penggugat, **dan Penggugat menyampaikan kepada Tergugat :**

**BAHWA JAMINAN BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) No. 1035/PAPANGGO MILIK TERGUGAT AKAN**



**DIKEMBALIKAN DALAM WAKTU 3 (TIGA) BULAN SEJAK  
DITANDA TANGANI PERJANJIAN TERSEBUT;**

**1.11.** Bahwa setelah jatuh tempo (selama 3 Bulan) kewajiban dari Penggugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1035/Papanggo milik Tergugat **tidak pernah terealisasi, Penggugat selalu memberikan janji-janji bohong dan selalu menghindar bila Tergugat mendatangi rumah Penggugat, hingga pada akhirnya setelah berusaha selama 2 (dua) tahun untuk meminta pengembalian SHM 1035/Papanggo milik Tergugat NAMUN TIDAK ADA HASILNYA, maka pada akhirnya padanggal 17 Maret 2017 Tergugat telah membuat Laporan Polisi di Polres Jakarta Utara dengan Nomor LP : 351/K/III/PMJ/RESJU** dengan dugaan perbuatan pidana **penipuan dan penggelapanyang** dilakukan oleh Penggugat dan status Laporan Polisi tersebut telah ditingkatkan menjadi **PENYIDIKAN; (bukti akan di perlihatkan pada saat pembuktian);**

**1.12.** Bahwa selanjutnya sekitar **± lebih 2 (dua tahun)** kemudian pasca penandatanganan minuta notaris, **Turut Tergugat** mendatangi rumah Tergugat dan menyampaikan kepada Tergugat bahwa Turut Tergugat telah membeli rumah milik Tergugat, serta meminta kepada Tergugat untuk segera **mengsongkan rumah**, dengan menunjukan Akta : PPJB, PENGOSONGAN dan KUASA, namun Tergugat tidak bersedia meninggalkan/mengosongkan rumah **karena Tergugat merasa tidak pernah menjual rumah kepada Turut Tergugat, hal ini lah yang sekarang juga menjadi sengketa dan saat ini sedang di sidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara yang berbeda dengan Nomor Perkara : 468/PDT.G/2018/PN.JKT.UTR dan saat ini akan masuk pada tahap PUTUSAN)**

**1.13.** Bahwa Tergugat tidak pernah sedikitpun mempunyai niat untuk menjual rumahnya karena rumah tersebut sebagai tempat tinggal Tergugat **yang di peroleh setelah perkawinan pada tahun 2001 antara Tergugat dengan suaminya yang hingga sekarang masih terikat tali perkawinan yang sah**, dan bilapun benar (*quod non*) Tergugat telah menjual kepada



Penggugat, maka tidak ada uang satu rupiah pun yang diterima Tergugat dari jual beli rumah tersebut;

1.14. Bahwa ternyata baru diketahui oleh Tergugat di tanggal 13 Februari 2015 pada saat penandatanganan minuta notaris yang di tanda tangani oleh Tergugat adalah akta : PPJB, PENGOSONGAN dan KUASA, hal ini tentunya merupakan perbuatan rekayasa dan pembohongan peristiwa hukum yang sangat merugikan hak Tergugat yang telah dilakukan oleh Penggugat;

2. Bahwa dengan dasar adanya Perjanjian Kerjasama Inventasi tertanggal 13 Februari 2015, maka Penggugat pada intinya mendalilkan :

BAHWA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMENUHI PRESTASINYA DENGAN MENGEMBALIKAN SMH No. 1035/PAPANGGO MILIK TERGUGAT, KARENA TERGUGAT SEBELUMNYA TELAH MELAKUKAN PERIKATAN JUAL BELI DENGAN TURUT TERGUGAT ATAS OBJEK SHM NO.1035/PAPANGGO.

Adanya dalil tersebut maka, merupakan bentuk akal-akalan dari Penggugat yang bertujuan untuk mengelabui dan memperdaya Tergugat, SEBAB :

SEBENARNYA PENGGUGAT MENGETAHUI PERISTIWA YANG TERJADI DI KANTOR NOTARIS WIJANTO SUWONGSO pada saat sebelumnya terbitnya Perjanjian Kerjasama Investasi, dimana Penggugat pada saat juga hadir didalam ruang kantor Notaris Wijanto Suwongso juga MENYAKSIKAN penandatanganan minuta notaris antara Tergugat dengan Turut Tergugat, lalu pertanyaanya :

JIKA PENGGUGAT SUDAH MENGETAHUI PERISTIWA DI KANTOR NOTARIS TERSEBUT LALU MENGAPA PENGGUGAT DENGAN SENGAJA MEMBUAT PERJANJIAN KERJASAMA INVESTASI DENGAN TERGUGAT ?

Hal ini lah sangat jelas menunjukkan adanya niat jahat dari Penggugat sehingga Penggugat mau cuci tangan dan lepas dari tanggungjawabnya;

Selain dari pada itu, fakta yang sebenarnya adalah sebelum terjadinya penandatanganan minuta notaris yang belakangan baru diketahui ternyata adalah Akta PPJB, Akta Kuasa dan Akta Pengosongan, maka Tergugat sudah menyerahkan SHM No. 1035/Papanggo kepada

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



Penggugat pada tanggal 15 Januari 2014 berdasarkan bukti tanda terima, sehingga dengan demikian sejak dari awal SMH NO. 1035/Papanggo ada di tangan dan dalam penguasaan Penggugat dan adapun pada saat di Kantor Notaris ternyata SMH NO. 1035/Papanggo telah berpindah tangan kepada Tergugat, maka Tergugat TIDAK MENGETAHUINYA, karena Tergugat tidak pernah menyerahkan SMH NO. 1035/Papanggo kepada siapapun selain kepada Penggugat;

**3.** Bahwa rangkaian dari peristiwa hukum pada saat terjadinya penandatanganan minuta notaris di kantor Notaris Wijanto Suwongso dan peristiwa terjadinya penandatanganan Perjanjian Kerjasama Investasi yang kesemuanya terjadi pada tanggal 13 Februari 2015, adalah merupakan bentuk akal-akalan dan rekayasa peristiwa hukum yang telah di lakukan oleh Penggugat dengan tujuan untuk menipu dan memperdaya Tergugat, SEBAB :

**3.1.** Penggugat yang memperkenalkan antara Tergugat dengan Turut Tergugat (kenalinya pada saat itu juga di tanggal 13 Februari 2015) di Kantor Notaris Wijanto Suwongso, sehingga terjadinya penandatanganan minuta notaris pada tanggal 13 Februari 2015 kesemuanya adalah perannya dan dikendalikan oleh Penggugat;

**3.2.** Setelah itu Penggugat merekayasa kembali dengan membuat Perjanjian Kerjasama Investasi yang **dibuat pada tanggal yang sama, DAN SETELAH DIBUAT DAN DITANDATANGANI LALU PENGGUGAT SEOLAH-OLAH TIDAK MENGETAHUI ADANYA PERISTIWA PENADATANGAN MINUTA NOTARIS DI KANTOR NOTARIS WIJANTO SUWONGSO, PADAHAL PENGGUGAT IKUT HADIR DAN MENYAKSIKAN PENADATANGAN MINUTA NOTARIS;**

**4.** Bahwa TIDAK BENAR dengan adanya Laporan Polisi No.LP : 351/K/III/PMJ/RESJU, tanggal 17 Maret 2017 di Polres Jakarta Utara Tentang dugaan penipuan dan penggelapan **MERUPAKAN PENYELENDUPAN HUKUM, sebab :**

**4.1.** Sudah sangat jelas, berdasarkan tanda terima penyerahan Sertifikat Rumah SHM No.1035/Papanggo tertanggal 15 Januari 2014, maka sertifikat tersebut telah diserahkan jauh sebelum peristiwa pada tanggal 13 Februari 2015;

Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



4.2. Dan pada saat dikantor notaris Wijanto Suwongso Tergugat tidak pernah menyerahkan SHM No.1035/Papanggo kepada Turut Tergugat;

4.3. Di dalam perjanjian kerjasama investasi menyebutkan bahwa :

**PENGGUGAT BERTANGGUGJAWAB DAN MENJAMIN UNTUK MENGEMBALIKAN SERTIFIKAT RUMAH TERGUGAT DALAM WAKTU 3 (TIGA) BULAN SETELAH DITANDATANGANI;**

Namun, setelah tiga bulan berlalu dan Tergugat sudah berusaha sekuat tenaga untuk meminta kembali sertifikat rumah tersebut, dengan cara mendatangi rumah Penggugat ataupun dengan cara menghubungi Penggugat via telephone, namun usaha tersebut selalu GAGAL, dan setelah berusaha selama 2 (dua) tahun namun usaha Tergugat sia-sia dan karena Tergugat merasa di permalukan dan di tipu oleh Penggugat, maka sangat beralasan bila Tergugat telah membuat Laporan Polisi di Polres Jakarta Utara dan saat ini prosesnya sudah masuk pada tahap PENYIDIKAN;

## **II. DALAM REKONVENSI**

Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi mohon dianggap dan dipergunakan kembali dalam rekonsensi ;

**TERGUGAT KONVENSI** dalam kedudukannya sekarang sebagai **PENGGUGAT REKONVENSI** akan mengajukan gugatan balik terhadap:

**I. AGOENG NOEGROHO**, sebagai **TERGUGAT REKONVENSI** (sebelumnya sebagai **PENGGUGAT KONVENSI**);

**II. IRWIN KOMARA, S.H., M.H.**, sebagai **TURUT TERGUGAT REKONVENSI** (sebelumnya sebagai **TURUT TERGUGAT KONVENSI**);

Adapun yang menjadi dasar dan alasan Gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi ini adalah sebagai berikut ;

1. Bahwa pada mulanya sekitar tahun 2014 berawal dari keinginan Penggugat Rekonsensi untuk meminjam uang kepada Tergugat Rekonsensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk modal usaha Tergugat dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1035/Papanggo seluas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan Bisma 24 Blok D-2 Kav. No. 21, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara,

*Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr*



berdasarkan Surat Ukur No. 09.02.03.02.00818/2000 (yang sekarang di kenal Perumahan Sunter Agung III) yang terdaftar atas nama Penggugat Rekonvensi;

2. Bahwa pada tanggal **15 JANUARI 2014**, **PENGGUGAT REKONVENSİ TELAH MENYERAHKAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NO. 1035/PAPANGGO KEPADA TERGUGAT REKONVENSİ**, berdasarkan **BUKTI PENYERAHAN** yang mana bukti tersebut akan diperlihatkan dimuka persidangan pada acara pembuktian;

3. Bahwa meskipun Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1035/Papanggo kepada Penggugat, **NAMUN** pinjaman uang tersebut tidak juga diterima oleh Penggugat Rekonvensi, meskipun sebelumnya juga telah dilakukan beberap kali antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, namun pinjaman uang tersebut tidak juga diberikan kepada Penggugat Rekonvensi;

4. Bahwa hingga pada akhirnya tanggal **12 Februari 2015** Tergugat Rekonvensi menyampaikan kepada Penggugat Rekonvensi akan ada pihak lain yang bersedia memberikan pinjaman kepada Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menyampaikan agar Penggugat Rekonvensi pada tanggal **13 Februari 2015** untuk datang ke tempat yang telah di tentukan oleh Penggugat dengan membawa 2 (dua) orang saksi;

5. Bahwa **Tergugat Rekonvensi telah merencanakan dan menentukan** pertemuan antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi **pada tanggal 13 Februari 2015 di Kantor Notaris Drs. Wijanto Suwongso, SH yang beralamat di jalan Cideng Timur No. 75 A-B, Jakarta Pusat**, untuk melaksanakan transaksi pinjam meminjam uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1035/Papanggo milik Penggugat Rekonvensi, antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi;

6. Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi dan 2 (dua) orang saksi tiba di kantor Notaris Drs. Wijanto Suwongso, SH, maka **Tergugat Rekonvensi menyampaikan kepada Penggugat Rekonvensi bahwa proses dan kelengkapan berkas-berkas dalam transaksi pinjam meminjam uang yang akan dilaksanakan di hadapan notaris Drs. Wijanto Suwongso telah di persiapkan oleh**

*Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr*



Tergugat Rekonvensi, dan Tergugat Rekonvensi meminta kepada Penggugat Rekonvensi untuk cukup dengan melakukan tanda tangan saja di hadapan notaris dengan tujuan proses pinjam meminjam uang cepat selesai;

7. Bahwa kemudian pada saat itu juga Penggugat Rekonvensi **DIKENALKAN OLEH TERGUGAT REKONVENS** yang kemudian belakangan baru diketahui ternyata yang dikenalkan oleh Tergugat Rekonvensi itu adalah **TURUT TERGUGAT REKONVENS** (**Penggugat Rekonvensi kenal dengan Turut Tergugat Rekonvensi pada saat itu juga pada tanggal 13 Februari 2015/pada saat menghadap notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H.**);

8. Bahwa selanjutnya yang hadir didalam ruang notaris Drs. Wijanto Suwongso, SH pada saat melakukan penandatanganan minuta notaris adalah : **Penggugat Rekonvensi, TERGUGAT REKONVENS, Turut Tergugat Rekonvensi, Saksi Supandi, Saksi Iis Setiawati, Saksi Indra S. Maha**, dan dalam kegiatan penandatanganan minuta notaris tersebut telah di dokumentasikan;

9. Bahwa perlu diketahui pada saat setelah terjadinya penandatanganan minuta notaris antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi **TIDAK ADA SERAH TERIMA UANG** sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonvensi, kemudian setelah penandatanganan minuta notaris selesai, maka Penggugat Rekonvensi langsung menagih kepada Tergugat Rekonvensi, karena Penggugat Rekonvensi belum menerima pinjaman uang, **NAMUN bukan pinjaman uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diterima oleh Penggugat Rekonvensi TETAPI Tergugat Rekonvensi justru mengajak Penggugat Rekonvensi pergi percetakan "SNAPY" yang berada di daerah Jakarta Utara.**

Setibanya di percetakan SNAPY Tergugat Rekonvensi telah membuat dan mencetak/print surat berupa **PERJANJIAN KERJASAMA INVESTASI TERTANGGAL 13 FEBRUARI 2015** yang mana didalam perjanjian tersebut memuat klausul sebagai berikut:

- Nilai Investasi sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- **PENGGUGAT REKONVENS TELAH MENYERAHKAN 1 (SATU) BUAH SERTIFIKAT RUMAH (ASLI) KEPADA**

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



**TERGUGAT REKONVENSİ** yang terletak di Jalan Taman Sunter Agung III Blok D.2 No. 21 RT.008 RW.009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Prov. DKI Jakarta, **SEBAGAI JAMINAN INVESTASI;**

- Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati Tergugat Rekonvensi akan memberikan keuntungan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) selama kerjasama berlangsung kepada Penggugat Rekonvensi dan keuntungan tersebut langsung diberikan secara tunai pada saat itu juga pada tanggal 13 Februari 2018;

- Bahwa perjanjian dimaksud, diperjanjikan **SELAMA 3 (TIGA) BULAN** terhitung sejak 13 Pebruari 2015 sampai dengan 13 Mei 2015, setelah berakhir perjanjian tersebut **MAKA TERGUGAT REKONVENSİ MENYERAHKAN KEMBALI JAMINAN TERSEBUT KEPADA PENGGUGAT REKONVENSİ;**

10. Bahwa Tergugat Rekonvensi **SEBELUMNYA TIDAK PERNAH DIBICARAKAN / MEMBAHAS LEBIH DULUDENGAN PENGGUGAT REKONVENSİ** mengenai **maksud dan tujuannya** di buatnya Perjanjian Kerjasama Investasi Tertanggal 13 Februari 2015 tersebut, namun tiba-tiba Tergugat Rekonvensi telah membuat perjanjian tersebut dan meminta kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan tandatangan dalam perjanjian tersebut **dengan iming-iming jika Penggugat Rekonvensi mau terima pinjam uang sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) maka Penggugat Rekonvensi harus tandatangan dalam perjanjian kerjasama investasi tersebut DAN Turut Tergugat juga meyakinkan kepada Penggugat Rekonvensi dengan menyampaikan: BAHWA JAMINAN BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) No. 1035/PAPANGGO MILIK PENGGUGAT REKONVENSİ AKAN DIKEMBALIKAN DALAM WAKTU 3 (TIGA) BULAN SEJAK DITANDA TANGANI PERJANJIAN TERSEBUT;**

Selain daripada itu Tergugat Rekonvensi juga **tidak pernah menunjukan kepada Penggugat Rekonvensi mengenai LEGALITAS PERUSAHAAN** milik Tergugat Rekonvensi, padahal dalam perjanjian kerjasama investasi kapasitas Tergugat Rekonvensi bertindak selaku Direktur Utama PT Mitra Pasicific Resources;

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt. Utr



11. Bahwa setelah jatuh tempo (selam 3 Bulan) kewajiban dari Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1035/Papanggo milik Penggugat Rekonvensi **tidak pernah terealisasi**, Tergugat Rekonvensi selalu memberikan janji-janji bohong dan selalu menghindar dari tanggungjawabnya bila Penggugat Rekonvensi mendatangi rumah Tergugat Rekonvensi, hingga pada akhirnya setelah berusaha selama 2 (dua) tahun untuk meminta pengembalian SHM 1035/Papanggo milik Penggugat Rekonvensi TANPA ADA HASILNYA, maka akhirnya tanggal 17 Maret 2017 Penggugat Rekonvensi telah membuat Laporan Polisi di Polres Jakarta Utara dengan Nomor LP : 351/K/III/PMJ/RESJU dengan dugaan perbuatan pidana penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan status Laporan Polisi tersebut telah ditingkatkan menjadi **PENYIDIKAN**;

12. Bahwa selanjutnya sekitar  $\pm$  lebih 2 (dua tahun) setelah penandatanganan minuta notaris, maka Turut Tergugat Rekonvensi telah mendatangi rumah Penggugat Rekonvensi dan menyampaikan kepada Penggugat Rekonvensi bahwa Turut Tergugat Rekonvensi telah membeli rumah milik Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu Turut Tergugat Rekonvensi meminta kepada Penggugat Rekonvensi untuk **SEGERA MENGSONGKAN RUMAH**, dengan menunjukkan Akta : PPJB, PENGOSONGAN dan KUASA, namun Penggugat Rekonvensi tidak bersedia meninggalkan/mengosongkan rumah karena Penggugat Rekonvensi merasa tidak pernah menjual rumah kepada Turut Tergugat Rekonvensi, hal ini lah yang sekarang juga menjadi sengketa dan saat ini sedang di sidangkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara yang berbeda dengan Nomor Perkara : 468/PDT.G/2018/PN.JKT.UTR dan saat ini akan masuk pada tahap **PUTUSAN**);

13. Bahwa ternyata baru diketahui Penggugat Rekonvensi yakni tanggal 13 Februari 2015 pada saat penandatanganan minuta notaris di kantor Notaris Wijanto Suwongso yang di tandatangani oleh Penggugat Rekonvensi adalah akta : PPJB, PENGOSONGAN dan KUASA, **hal ini tentunya merupakan perbuatan rekayasa dan pembohongan peristiwa hukum yang sangat merugikan hak**

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt. Utr



Penggugat Rekonvensi yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, karena akibat yang timbul adalah : Penggugat Rekonvensi Terancam Akan kehilangan hak kepemilikan rumah dan terancam pula AKAN DI USIR oleh Turut Tergugat Rekonvensi karena adanya tuntutan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan perdata dalam perkara Nomor : 468/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr;

14. Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat Rekonvensi diatas, maka pada faktanya terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1035/Papanggo seluas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan Bisma 24 Blok D-2 Kav. No. 21, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Ukur No. 09.02.03.02.00818/2000 (yang sekarang oleh setempat di kenal sebagai Perumahan Sunter Agung III) telah di balik nama dan saat ini terhadap SHM No. 1035/Papanggo terdaftar atas nama Turut Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi harus mengembalikan SMH No. 1035/Papanggo (ASLI) kepada Penggugat Rekonvensi serta mengembalikan seperti keadaan semula yang terdaftar atas nama Penggugat Rekonvensi;

15. Bahwa sangat beralasan hukum bila Turut Tergugat harus tunduk dan patuh terhadap putusan Majelis Hakim yang akan di jatuhkan dalam perkara aquo;

16. Bahwa mengingat dalil-dalil gugatan Peggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka sesuai dan berdarkan ketentuan Pasal 180 HIR sudah sewajarnya putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (UIT VOORBAAR BIJ VOORAAD);

17. Bahwa berhubung adanya perkara ini timbul karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka cukup beralasan hukum bila Tergugat Rekonvensi untuk dihukum membayar biaya perkara yang timbul untuk semua tingkat peradilan;

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, mohon dengan hormat Kepada Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

#### I. DALAM KONVENSI

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt. Utr



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijk Verklaard;
2. Menyatakan Tergugat **TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI**;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini .

**II. DALAM REKONVENSİ**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1035/Papanggo seluas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan Bisma 24 Blok D-2 Kav. No. 21, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Ukur No. 09.02.03.02.00818/2000 (yang sekarang oleh setempat di kenal sebagai Perumahan Sunter Agung III) kepada Penggugat Rekonvensi dengan keadaan semula dengan terdaftar atas nama Penggugat Rekonvensi;
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul untuk semua tingkat peradilan;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad) ;

**Atau,**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*Ex Aequo Et Bono*).

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

**Dalam Eksepsi**

Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

*Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr*



1.  
bahwa kapasitas penggugat dalam mengajukan gugatan kepada turut tergugat kabur dan harus dipertanyakan apakah dalam kapasitas sebagai diri pribadi atau untuk kepentingan Badan Hukum ?
2.  
bahwa jika penggugat dalam gugatan a quo bertindak dalam kapasitas sebagai pribadi maka seharusnya penggugat menggunakan alamat tempat tinggal pribadi sebagai alamat gugatan bukan menggunakan alamat perseroan/alamat kantor/Badan Hukum.
3.  
bahwa jika penggugat bertindak dalam kapasitas sebagai Direktur Utama PT MITRA PASIFIC RECOURCES mengapa penggugat menggunakan kalimat “ **sebelumnya dalam jabatan** dan seterusnya “ bukan kah penggugat **baru** menjadi Direktur Utama pada tanggal **29 Mei 2015**. Dan mengapa penggugat dalam membuat Perjanjian Kerjasama Investasi dengan tergugat (yang tidak melibatkan **turut tergugat** sebagai pihak) pada **tanggal 13 Pebruari 2015** telah menyebutkan dirinya sebagai Direktur PT Mitra Pasific Resources ?? Siapakah sebenarnya pihak yang membuat Perjanjian Kerjasama Pribadi, atau Badan Hukum ?
4.  
bahwa gugatan penggugat kabur (Obscur Libel) karena penggugat tidak menyebutkan atas dasar kewenangan apa penggugat bertindak mengatasnamakan diri sebagai Direktur Perseroan menggugat tergugat dan turut tergugat padahal tidak pernah ada hubungan hukum antara perseroan dengan tergugat dan khususnya **turut tergugat** ;

II. **Dalam Pokok Perkara**

5. bahwa segala sesuatu yang telah dimuat dalam eksepsi di atas di mohon secara keseluruhan dianggap telah dimuat kembali dalam pokok perkara.
6. bahwa penggugat dalam gugatan a quo telah mengikut sertakan turut tergugat sebagai pihak dalam perkara adalah hal yang sangat membingungkan karena dasar diajukannya gugatan oleh penggugat kepada tergugat adalah karena tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wan prestasi) yaitu tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana tercantum dalam angka **6 (enam)**, **8 (delapan)** dan **9 (sembilan)** Perjanjian Kerjasama Investasi tanggal 13 Februari 2015

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



(vide butir ke-13 halaman 4 gugatan penggugat tanggal 24 September 2018), sementara turut tergugat **bukan** pihak dalam perjanjian a quo.

7. bahwa **Pasal 1340 KUH Perdata** menyebutkan bahwa : "*Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya*". Jadi hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian saja dan tidak berlaku kepada pihak ketiga. Dan masih menurut Pasal 1340 KUH Perdata, Persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga dan sebaliknya pihak ketiga tidak boleh memperoleh manfaat dari perjanjian tersebut.
8. bahwa sesungguhnya gugatan penggugat terhadap tergugat yang mengikut sertakan **turut tergugat** dalam perkara a quo adalah gugatan rekayasa yang tujuannya untuk merugikan dan memperdaya **turut tergugat** karena antara penggugat dan tergugat sesungguhnya telah lama saling mengenal dan terjalin hubungan bisnis antara satu dengan lainnya dimana penggugat dan tergugat adalah sama-sama sebagai pemegang saham pada perseroan MITRA PASIFIC RESOURCES.
9. bahwa penggugat dan tergugat membuat Perjanjian Kerjasama Investasi pada tanggal 13 Februari 2015 dengan menggunakan sertifikat rumah di Jl. Taman Sunter Agung III Blok D2 No.21 RT 008 / RW 009 Kelurahan Papanggo, Jakarta Utara, sebagai jaminan padahal penggugat tahu bahwa tergugat pada tanggal yang sama (13 Februari 2015) telah melakukan Pengikatan Untuk Jual Beli dengan **turut tergugat** atas tanah dan bangunan Hak Milik No.1035/Papanggo seluas 171 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di daerah khusus ibukota Jakarta, Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Papanggo, setempat dikenal sebagai Jl. Bisma No.24 Blok D2 Kav.21 Kompleks Perumahan Sunter Agung 3 sebagaimana tertuang dalam **Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.29** tanggal 13 Pebruari 2015 yang dibuat di hadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta.
10. bahwa sebagai rangkaian Akta Pengikatan Untuk Jual Beli telah pula dibuat Akta Kuasa dari tergugat kepada **turut tergugat** dengan No.30 tanggal 2015 dan Perjanjian Pengosongan dengan No.31 juga dengan tanggal yang sama yaitu 13 Februari 2015 dan di hadapan Notaris yang sama.
11. bahwa berdasarkan Akta Pengosongan No.31 tanggal 13 Februari 2015 tersebut di atas, tergugat sudah harus menyerahkan kepada **turut tergugat** tanah dan bangunan di jalan Bisma No.24 Blok D2 Kav. No.21

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



dalam keadaan kosong berikut kunci-kunci selengkapnya pada tanggal **13 Mei 2015**.

12. bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No.38/2016 tanggal 16 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Kamelina, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Utara tanah (dan juga bangunan) telah beralih menjadi atas nama IRWIN KOMARA, SH, MH, **turut tergugat**.
13. bahwa peralihan hak atas tanah tersebut terdaftar di kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara sebagaimana hal tersebut terbukti dari Sertipikat Hak Milik No.10035, Kel. Papanggo, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang tertulis atas nama IRWIN KOMARA, SH, MH, **turut tergugat**.
14. bahwa anehnya tanggal 13 Mei 2015 juga dibuat sebagai batas waktu berlakunya Perjanjian Kerjasama Investasi antara penggugat dan tergugat sebagaimana hal ini tercantum didalam angka 12 Perjanjian Kerjasama tersebut. Perjanjian Kerjasama Investasi antara penggugat dan tergugat hanya berlangsung tiga (3) bulan saja yaitu dari tanggal 13 Februari 2015 s/d 13 Mei 2015.
15. bahwa padahal penggugat **tahu** dan **mengakui** bahwa telah terjadi Pengikatan Untuk Jual Beli antara tergugat dan **turut tergugat** dan tergugat telah memperoleh sejumlah uang dari hasil PPJB tersebut sebagaimana hal ini diuraikan dalam butir 5b, butir 6 gugatan a quo tetapi mengapa masih menjadikan tanah dan bangunan dalam objek PPJB sebagai jaminan ?
16. bahwa yang lebih aneh lagi penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada tergugat atas tidak terlaksananya Perjanjian Kerjasama Investasi, padahal yang **tidak dapat** memenuhi ketentuan dalam angka 6 (enam), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 Februari 2015 adalah penggugat sendiri sebagaimana hal ini diuraikan oleh penggugat dalam angka 12 dan angka 13 gugatannya yang berbunyi :  
*“bahwa selain itu kendala lain yang timbul sehingga **penggugat tidak dapat memenuhi prestasi penggugat** sesuai angka 6 (enam), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) dalam Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 Februari 2015 (vide bukti P-1) ..... dan seterusnya”.*  
dan selanjutnya penggugat mengulangi lagi pengakuannya dengan menyebutkan :

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



*“bahwa berdasarkan angka 11 (sebelas) di atas maka, penggugat tidak dapat memenuhi sesuai angka 6 (enam), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 Februari 2015”*

17. bahwa oleh karena itu tidaklah berlebihan jika **turut tergugat** juga mengatakan bahwa gugatan dalam perkara a quo adalah konspirasi antara penggugat dan tergugat untuk memperdaya dan merugikan **turut tergugat** terlihat juga dari bunyi gugatan penggugat angka ke 14 yang bunyinya :

*“bahwa yang dipersoalkan dalam gugatan perkara a quo adalah andaikata benar penggugat tidak melaksanakandan atau tidak memenuhi isi Perjanjian sebagaimana Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 Februari 2015 (vide bukti P-1), hal itu **tidak menghalangi hak-hak tergugat** untuk menuntut prestasi dan atau menuntut dipenuhinya prestasi oleh penggugat dan dalam rangka mempertahankan hak-haknya dalam hubungan hukum terkait Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 Februari 2015 (vide bukti P-1), tergugat dapat mengambil langkah-langkah hukum yaitu dengan cara mengajukan **gugatan perdata** melalui perantaraan dan bantuan Pengadilan Negeri yang berhak dan berwenang menyelesaikan perselisihan antara penggugat dan tergugat sebagaimana Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 Februari 2015 angka 11 (sebelas) (vide bukti P-1)”.*

18. bahwa jika disimak dari apa yang diuraikan penggugat dalam gugatannya, itu menunjukkan bahwa yang sebenarnya ingkar janji itu adalah penggugat lalu mengapa penggugat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap tergugat dengan mengikut sertakan **turut tergugat** yang bukan pihak dalam Perjanjian Kerjasama Investasi dan **tidak** ada hubungan hukum apapun dengan penggugat ??
19. bahwa sesungguhnya gugatan penggugat terhadap tergugat yang mengikut sertakan **turut tergugat** dalam perkara a quo semata-mata agar penggugat dapat melepaskan diri dari jeratan perkara pidana berupa laporan polisi No.LP/351/K III/2017/PMJ/Resju tertanggal 20 Maret 2017 yang dilakukan oleh tergugat terhadap penggugat sebagaimana hal ini dapat dilihat dari uraian **butir 19** gugatan a quo.
20. bahwa dari apa yang telah **turut tergugat** uraikan di atas maka sangat lah keliru jika penggugat dalam dalil gugatan butir 12 nya mendalilkan :

*Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr*



*“bahwa selain dari pada itu kendala lain yang timbul sehingga penggugat tidak dapat memenuhi prestasi penggugat sesuai angka 6 (enam), 8 (delapan), dan 9 (sembilan) dalam Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 Februari 2015 (vide bukti P-1) tersebut disebabkan karena adanya peristiwa hukum dimana tergugat dan turut tergugat (IRWIN KOMARA, SH, MH) telah membuat Akta Jual Beli No.38/2016 atas Sertifikat Hak Milik No.1035 dengan luas tanah 171 m<sup>2</sup> atas nama Mimi Suarsih (tergugat) setempat yang dikenal di Jl. Taman Sunter Agung III Blok D2 No.21 RT 008/ RW 009, Kelurahan Papanggo, Jakarta Utara, pada tanggal 16 Desember 2016, dan dibuat di hadapan Kamelina, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Utara dan dibuktikan dengan adanya gugatan wanprestasi turut tergugat terhadap tergugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan register perkara No.468/Pdt.G/ 2018/PN.Jkt.Utr (vide bukti P-2).*

21. bahwa diajukannya gugatan oleh **turut tergugat** terhadap tergugat dan penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dibawah daftar No.468/Pdt.G/ 2018/PN.Jkt.Utr pada tanggal 21 Agustus 2018 adalah karena tergugat tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Milik No.1035/Papanggo seluas 171 m<sup>2</sup> yang setempat dikenal dengan nama jalan Bisma 24 Blok D2 Kav. No.21 RT 008 / RW 009 Kel. Papanggo yang telah menjadi milik **turut tergugat** berdasarkan Akta-akta berupa Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.29, Akta Kuasa No.30, Akta Pengosongan No.31 yang dibuat di hadapan Drs, Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta yang kesemuanya tertanggal 13 Februari 2015 dan Akta Jual Beli No.38/2016 tanggal 16 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Kamelina, SH, PPAT, Jakarta Utara.
22. bahwa penggugat dalam perkara a quo diikutsertakan sebagai turut tergugat dalam perkara daftar No.468/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr oleh karena penggugat bersama-sama tergugat telah melakukan pemufakatan jahat dengan membuat Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 Februari 2015 dan menjadikan tanah dan bangunan di jalan Taman Sunter Agung III Blok D2 No.21 RT 008 / RW 009 Kelurahan Papanggo, Jakarta Utara, SHM No.1035 yang telah menjadi milik **turut tergugat** (IRWIN KOMARA, SH, MH) sebagai jaminan sebagaimana hal tersebut dicantumkan di dalam ketentuan butir No.4 nya.

*Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr*



23. bahwa perbuatan penggugat dan tergugat tersebut di atas jelas melanggar Pasal 1474 KUH Perdata juncto Pasal 1338 KUH Perdata juncto Pasal 1338 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata yaitu merupakan perbuatan wanprestasi yang merugikan **turut tergugat** selaku pembeli beritikad baik yang telah membayar harga jual beli atas tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No.1035 tersebut.
24. bahwa untuk selebihnya **turut tergugat** menyangkal seluruh dalil gugatan penggugat yang kebenarannya tidak dengan tegas diakui oleh **turut tergugat** atau bertentangan dengan dalil-dalil **turut tergugat**.

Maka berdasarkan hal-hal terurai di atas maka **turut tergugat** mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara berkenan menjatuhkan putusan :

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi tergugat.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal tertanggal 19 Maret 2019, dan atas Replik Tersebut Tergugat telah menajukan Duplik tertanggal 22 April 2019 dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 1 April 2019;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah diberi meterai cukup berupa :

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Pendirian yang pertama kali tertanggal 10 Mei 2006 Nomor 17 yang dibuat dihadapan Hajjah Nurmiati sarjana Hukum Notaris Di Jakarta, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Akta PT. Mitra Pacific Resources No. 58 Tahun 2014, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy seusai aslinya Surat Keputusan No. 01/SKT/PT.MPR/IX/2014, tentang peraturan dan pengangkatan Direktur PT. Mitra Pacific Resources, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai aslinya Akta tertanggal 19 Agustus 2015 No. 122 di buat dihadapan Notaris RADEN MAS SOEDIARTO SOENARTO, SH., SpN, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai aslinya Purchase order dari Hungo limited, diberi tanda bukti P-5;

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



6. Fotocopy sesuai aslinya Perjanjian Kerjasam Investasi tertanggal 13 Februari 2015 , diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy sesuai aslinya Akta Pengikatan Jual Beli No. 29 Tahun 2015 Antara Pembeli (Irwin Komala, SH,.MH.) dengan Pelapor (Mimi Suarsih) dibuat oleh Notaris Drs. Wijanto Suwongso, SH, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 38 tahun 2016 yang di buat oleh PPAT Kamelina, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy sesuai aslinya Pernyataan Mimi Suarsih tertanggal 16 Februari 2015, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy sesuai aslinya Somasi Teguran terhadap Tergugat (Mimih Suarsih) No. 023/SA-Som/VII/Jkt/2018 tertanggal 30 Juli 2018, (dalam keterangan tidak pernah mau diterima oleh Tergugat ), diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat-surat tersebut, Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi AGUS:
  - Bahwa Hubungan saksi dengan Penggugat adalah sebagai supir pribadi dari Penggugat yang masih di berikan gaji/upah oleh Penggugat;
  - Bahwa Sekitar tahun 2015 pernah mangantar Penggugat ke Kantor Notaris yang berada di Cideng Jakarta Pusat, namun saksi tidak dan tidak tahu penggugat membawa dokumen;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang tejadi didalam kantor Notaris;
  - Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui yang terjadi didalam percetakan SNAPY dideerah Sunter Jakarta Utara;
  - Bahwa Saksi TIDAK MENGETAHUI Peijanjian Kerjasama Investasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah diberi meterai cukup berupa :

1. Fotocopy dari Aslinya KTP atas nama MIMI SUARSIH , diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Akta Nikah Nomor B72/51/X/2001 tanggal 16 Oktober 2001, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy sesuai aslinya Tanda Terima (sebagaian Pihak yang menyerahkan SHM No.1035/Papanggo), diberi tanda bukti T-3;

*Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy sesuai aslinya Tanda Terima Laporan Pengaduan Nomor TBL/351/K/III/2017/P/MJ/RESJU, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy Surat Tanda Bukti Pemberitahuan Dimulai Penyidikan (SPDP) Nomor B/170/IV/2018/Reskrim tanggal 16 April 2018, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy Surat Permohonan Keterangan Akta Cerai Nomor : 0110/AR/PER/X/2018 tertanggal 01 Oktober 2018, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotocopy Surat Balasan dari Pengadilan Agama Jakarta Utara Nomor : W9-A5/4115/Hk.05/10/2018 tanggal 17 Oktober 2018, diberi tanda bukti T-7;
8. Foto kegiatan pada saat di Kantor Notaris, diberi tanda bukti T-8;
9. Foto kegiatan Akad Nikah Tergugat, tertanggal 16 Oktober 2001, diberi tanda bukti T-9;
10. Fotocopy Akta Cerai Nomor : 0428/AC/2001/PAJU tanggal 08 Januari 2001, diberi tanda bukti T-10;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat-surat tersebut, Tergugat telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi ICAN:

- Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 12 Februari 2015 Tergugat pernah menginap di rumah saksi;
- Bahwa maksud dari Tergugat menginap di rumah Saksi karena sudah ada janji dengan Penggugat mengenai pinjam meminjam uang dengan Penggugat sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sebagai modal usaha Tergugat dengan jaminan sertifikat Rumah milik Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan pada saat itu Tergugat tidak membawa sertifikat rumah Tergugat karena sertifikat rumah Tergugat sudah di berikan sebelumnya kepada Penggugat;
- Bahwa saksi menerangkan pada keesokan harinya (13 Februari 2015), Tergugat bersama dengan Iis dan Supandi berangkat ke Kantor Notaris yang berada di Cideng Jakarta Pusat dengan di jemput oleh Supir dari Penggugat yang bernama saksi AGUS dan bersama juga dengan orangnya dari Penggugat yang bernama Dimas;
- Bahwa saksi menerangkan setelah kegiatan dari di kantor notaris, dan setibanya di rumah Saksi maka Tergugat, Iis dan Supandi balik kerumah saksi dan Tergugat menceritakan kegiatannya / peristiwa yang

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr

**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)



telah terjadi di kantor notaris dan yang terjadi di percetakan Snapy di daerah Sunter Jakarta utara;

- Bahwa saksi menerangkan di perlihatkan oleh Tergugat mengenai perjanjian investasi dan saksi melihat adanya tandatangan IIS (anaknya) yang ikut sebagai saksi;
- Bahwa saksi menerangkan dalam perjanjian yang dimaksud adalah mengenai pinjam meminjam uang dengan nilai 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat rumah Tergugat dengan ketentuan selama 3 bulan perjanjian, setelah perjanjian selesai maka sertifikat akan dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi menerangkan, pada kenyataannya setelah selama 3 bulan berlalu namun sertifikat Tergugat TIDAK DIKEMBALIKAN oleh Penggugat;
- Bahwa saksi menerangkan pernah di minta tolong oleh Tergugat untuk menagih sertifikat Tergugat kepada Penggugat dengan mendatangi rumah Penggugat yang berada di Apartemen Jakarta Pusat namun tidak ada hasilnya;
- Bahwa Saksi menerangkan juga pernah menagih melalui orang/karyawan dari Penggugat yang bernama Dimas dengan mendatangi rumahnya, namun usaha tersebut tidak ada hasilnya;
- Bahwa Saksi menerangkan sampai sekarang Penggugat tidak mengembalikan sertifikat milik Tergugat;
- Saksi menerangkan Tergugat masih terikat perkawinan dengan suaminya dan sampai sekrang belum cerai;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah diberi meterai cukup berupa :

1. Fotocopy Bukti SPS Pengecekan Sertifikat tanggal 02 Februari 2015, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotocopy sesuai aslinya Copy Pengikatan Untuk Jual Beli No.29 tanggal 13 Februari 2015, diberi tanda bukti TT-2;



3. Fotocopy sesuai aslinya Cap Jempol Mimi Suarsih dan Irwin Komara, S.H , M.H dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.29 tanggal 13 Februari 2015, , diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotocopy Akta Kuasa No: 30 tanggal 13 Februari 2015 diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotocopy sesuai aslinya cap jempol Mimi Suarsih dan Irwin Komara, SH, MH dalam Akta Kuasa No. 30 tanggal 13 Pebruari 2015, diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotocopy Akta Perjanjian Pengosongan No.31 tanggal 13 Pebruari 2015, dibuat di hadapan Drs Wijanto Suwongso,SH, Notaris di Jakarta, diberi tanda bukti TT-6;
7. Copy cap jempol Mimi Suarsih dan Irwin Komara, SH, MH dalam Akta Perjanjian Pengosongan No.31 tanggal 13 Pebruari 2015,, diberi tanda bukti TT-7;
8. Foto-Foto penggugat, tergugat dan turut tergugat pada saat penandatanganan akta-akta di hadapan Notaris Drs. Wijanto Suwongso, SH, di Jakarta, diberi tanda bukti TT-8;
9. Copy sesuai aslinya Bukti Kwitansi Penerimaan Uang oleh Mimi Suarsih sebesar Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah), diberi tanda bukti TT-9;
10. Copy sesuai aslinya Bukti Kwitansi Penerimaan Uang Komisi oleh Indra Maha, tanggal 13 Pebruari 2015, sebesar Rp. 67.500.000, diberi tanda bukti TT-10;
11. Fotocopy Bukti SPS Pengecekan Sertipikat tanggal 17 Nopember 2016 (sebelum penandatanganan akta Jual Beli dan Balik Nama, diberi tanda bukti TT-11;
12. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT - PBB) tahun 2017, NOP : 31.75.020.004.013.0065.0, atas nama Irwin Komara, diberi tanda bukti TT-12;
13. Fotocopy sesuai aslinya Copy Bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT - PBB) tahun 2018, NOP : 31.75.020.004.013.0065.0, atas nama Irwin Komara, diberi tanda bukti TT-13;



14. Fotocopy sesuai aslinya Copy Bukti Penerimaan Negara Bank DKI, tertanggal 14 Desember 2016, sebesar Rp. 142.098.800, diberi tanda bukti TT-14;
15. Fotocopy sesuai aslinya Copy SSPD - BPHTB Lembar 1, yang sudah di bayar kan pada Bank DKI tanggal 14 Desember 2016, sebesar Rp. 142.098.800,- dan telah divalidasi UPPD Tanjung Priok, diberi tanda bukti TT-15;
16. Fotocopy Copy Bukti Surat Setoran Pajak (SSP) Lembar 1, tanggal 14 Desember 2016, sebesar Rp. 73.049.400,- dan telah di validasi di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Sunter tertanggal 15 Desember 2016, No. PEM :019180/048, diberi tanda bukti TT-16;
17. Fotocopy sesuai aslinya Akta Jual Beli No.38/2016 tanggal 16 Desember 2016, dibuat di hadapan Kamelina, SH, PPAT wilayah kerja Jakarta Utara, diberi tanda bukti TT-17;
18. Fotocopy Bukti SPS Peralihan Hak Jual Beli tanggal 21 Desember 2016, diberi tanda bukti TT-18;
19. Fotocopy sesuai aslinya sertifikat Hak Milik No. 1035, Surat Ukur/Gambar Situasi No.00818/2000, tanggal 28 Maret 2000, Luas : 171 m<sup>2</sup> atas nama : IRWIN KOMARA, SH, MH, diberi tanda bukti TT-19;
20. Fotocopy sesuai aslinya Bukti Penerimaan Negara Bank DKI, tertanggal 27 April 2017, sebesar Rp. 12.273.768,- (kurang bayar dan denda keterlambatan 8 %), diberi tanda bukti TT-20;
21. Fotocopy sesuai aslinya Copy Bukti SSPD - BPHTB Lembar 1, yang sudah di bayar kan pada Bank DKI tanggal 27 April 2017, sebesar Rp. 12.273.768 dan telah di validasi UPPD Tanjung Priok (kurang bayar dan denda keterlambatan 8 %), diberi tanda bukti TT-21;
22. Fotocopy sesuai aslinya Surat Somasi I dan II tertanggal 13 April 2018 dan 30 April 2018 agar tergugat segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang berdiri diatas Hak Milik No.1035/Papanggo yang di kenal dengan Jalan Bisma 24 Blok D2 Kavling 21 Komplek Perumahan Sunter Agung 3, diberi tanda bukti TT-22;
23. Fotocopy sesuai aslinya Copy Bukti pengiriman dari JNE tanggal 26 April 2018, atas surat somasi I tanggal 13 April 2018, diberi tanda bukti TT-23;
24. Fotocopy sesuai aslinya gugatan turut tergugat kepada Mimi Suarsih dan Agoeng Noegroho di bawah daftar No.468/Pdt.G/2018/ PN.Jkt.Utr tanggal 21 Oktober 2018 karena tergugat telah ingkar janji/wanprestasi, diberi tanda bukti TT-24;

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



25. Fotocopy permohonan daftar perseroan kepada Direktorat Jenderal AHU tanggal 28 Desember 2018, diberi tanda bukti TT-25;

26. Fotocopy bukti setor biaya permohonan daftar perseroan kepada Kementerian/Lembaga, diberi tanda bukti TT-26;

27. Fotocopy Profil perusahaan PT. Mitra Pasific Resources yang dikeluarkan resmi dari Ditjen AHU, tertanggal 28 Desember 2018, diberi tanda bukti TT-27;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 04 September 2019;

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 HUKUMNYA**

**DALAM KOMPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Turut Tergugat adalah sebagaimana telah nyata dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan dalil-dalil eksepsinya yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa kapasitas Penggugat dalam mengajukan gugatan harus dipertanyakan, apakah sebagai pribadi atau untuk kepentingan badan hukum, jika bersifat pribadi seharusnya menggunakan alamat gugatan bukan menggunakan alamat Perseroan / Badan Hukum;
- Bahwa jika bertindak dalam kapasitas sebagai Direktur Utama PT. Mitra Pasific Resources, Perjanjian Kerja Sama Investasi dengan Tergugat ditandatangani tanggal 13 Februari 2015, sedangkan Penggugat menjadi Direktur Utama tanggal 29 Mei 2015, sehingga dipertanyakan siapakah yang membuat perjanjian, apakah pribadi atau Badan Hukum ?;



- Bahwa atas dasar kewenangan apa Penggugat bertindak mengatasnamakan diri sebagai Direktur Perseroan menggugat Tergugat dan Turut Tergugat padahal tidak ada hubungan hukum antara Perseroan dengan Tergugat dan khususnya Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi seperti pada pertimbangan diatas, akan dapat dinilai secara jelas mengenai gugatan Penggugat yang kabur, jika meneliti surat-surat bukti dari Para Pihak dan terhadap pertimbangan untuk alat bukti adalah masuk dalam bidang pertimbangan pokok perkara, sehingga adalah tepat dan adil jika terhadap dalil-dalil eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama-sama pada pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari pertimbangan diatas terhadap eksepsi dari Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah nyata dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa menurut Penggugat adalah : Pada saat Tergugat tidak memiliki modal kemudian untuk menyertakan modal dalam kegiatan usaha yang dilakukan oleh Penggugat, maka Tergugat melakukan perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Turut Tergugat dihadapan Notaris WIJANTO SUWONGSO untuk jual beli sebidang tanah dengan luas 171 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik No. 1035 atas nama Tergugat yang terletak di kelurahan Papanggo, yang dikenal di Jalan Taman Sunter Agung III Blok D2 No. 21 RT. 008 RW. 009, kemudian Tergugat melakukan penyeteroran ke Penggugat sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagai modal usaha, namun dalam kegiatan usaha Penggugat mengalami pasang surut, terjadi kendala regulasi dan hambatan birokrasi antara Perusahaan Penggugat dengan Negara tujuan Ekspor Solar yaitu Negara Papua Nugini, sehingga mengganggu bisnis dan hilangnya keuntungan yang diharapkan, sehingga asumsi batas waktu yang diperjanjikan sesuai yang tercantum dalam angka 6,8 dan 9 dalam Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 Februari 2015 tidak dapat tercapai, maka atas dasar itu Penggugat memohon batalnya atau tidak berlakunya Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 february 2015 khususnya dalam klausul angka 6 (enam), 8 (delapan), dan 9 (Sembilan), atas Sertifikat Hak Milik No. 1035 dengan Luas tanah 171 m<sup>2</sup> atas nama Mimi Suarsih (Tergugat), setempat yang dikenal di Jl. Taman Sunter Agung III Blok

*Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D2.No. 21 RT 008 / RW 009, Kelurahan Papanggo, Jakarta Utara dikarenakan Tergugat telah melakukan segenap Peristiwa Hukum dengan mengalihkan kepemilikan Hak atas Sertifikat tanah tersebut dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 38/2016 tertanggal 16 Desember 2016 kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap pokok sengketa seperti pertimbangan diatas oleh Tergugat membantahnya dan menurut Tergugat pokok sengketa adalah : Tergugat ingin meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk modal usaha, kemudian pada tanggal 15 Januari 2014 Tergugat menyerahkan sebagai jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1035/Papanggo seluas 171 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Bisma 24 D-2 Kav No. 21 Kelurahan Papanggo Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, akan tetapi uang tersebut belum diterima dan pada tanggal 13 Februari 2015 Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat bertemu di Kantor Notaris Drs. WIJANTO SUWONGSO, SH yang beralamat di Jl. Cideng Timur No. 75 A-B Jakarta Pusat untuk melaksanakan transaksi pinjam meminjam uang dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1035/Papanggo antara Tergugat dengan Turut Tergugat dan belum menerima pinjaman uang, kemudian saat itu juga tanggal 13 Februari 2015 oleh Penggugat mengajak Tergugat ke Percetakan Snapy, oleh Penggugat telah membuat Perjanjian Kerjasama Investasi tertanggal 13 Februari 2015 yang isinya antara lain :

- Nilai Investasi sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Tergugat telah menyerahkan 1 (satu) buah sertifikat rumah yang terletak di Jalan Taman Sunter Agung III Blok D.2 No. 21 RT.008 RW.009, Kelurahan Papanggo, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Prov. DKI Jakarta, sebagai jaminan investasi;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati Penggugat akan memberikan keuntungan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) selama kerjasama berlangsung kepada Tergugat dan keuntungan tersebut langsung diberikan secara tunai pada saat itu juga pada tanggal 13 Februari 2018;
- Bahwa perjanjian dimaksud, diperjanjikan selama 3 (tiga) bulan dihitung sejak 13 Pebruari 2015 sampai dengan 13 Mei 2015, setelah berakhir perjanjian tersebut maka penggugat menyerahkan kembali jaminan tersebut kepada tergugat;

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr

#### 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

Dan Penggugat menjanjikan Sertifikat Hak Milik No. 1035/Papanggo milik Tergugat akan dikembalikan dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak ditandatangani perjanjian ini, namun sampai saat ini Sertifikat tersebut tidak dikembalikan;

Menimbang, bahwa menurut Turut Tergugat, gugatan Penggugat terhadap Tergugat yang mengikutsertakan Turut Tergugat dalam pokok perkara *a quo* adalah gugatan rekayasa yang tujuannya untuk merugikan dan memperdaya Turut Tergugat karena Penggugat dan Tergugat sudah lama saling mengenal dan sebagai Pemegang Saham pada Perseroan PT. Mitra Pasific Resources, karena sesungguhnya Penggugat dan Tergugat membuat Perjanjian Kerjasama Investasi pada tanggal 13 Februari 2015 dengan menggunakan Sertifikat rumah di Jalan Taman Sunter Agung III Blok D2 No. 21 RT. 008 RW. 009 Kel. Papanggo Jakarta Utara sebagai jaminan padahal Penggugat tahu bahwa Tergugat pada tanggal yang sama telah melakukan pengikatan jual beli dengan Turut Tergugat bahwa penggugat dan tergugat membuat Perjanjian Kerjasama Investasi pada tanggal 13 Februari 2015 dengan menggunakan sertifikat rumah di Jl. Taman Sunter Agung III Blok D2 No.21 RT 008 / RW 009 Kelurahan Papanggo, Jakarta Utara, sebagai jaminan padahal penggugat tahu bahwa tergugat pada tanggal yang sama (13 Februari 2015) telah melakukan Pengikatan Untuk Jual Beli dengan **turut tergugat** atas tanah dan bangunan Hak Milik No.1035/Papanggo seluas 171 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di daerah khusus ibukota Jakarta, Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Papanggo, setempat dikenal sebagai Jl. Bisma No.24 Blok D2 Kav.21 Kompleks Perumahan Sunter Agung 3 sebagaimana tertuang dalam **Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No.29** tanggal 13 Pebruari 2015 yang dibuat di hadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH, Notaris di Jakarta, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 38/2016 tanggal 16 Desember 2016 kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No.38/2016 tanggal 16 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Kamelina, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Utara tanah (dan juga bangunan) telah beralih menjadi atas nama IRWIN KOMARA, SH, MH Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya oleh Pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu : Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-10 dan 1 (satu) orang saksi yaitu : Saksi Agus, sedangkan pihak Tergugat untuk menegukkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat yaitu : Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-10 dan 1 (satu) orang saksi yaitu : saksi Ican, sedangkan Turut Tergugat dalam membuktikan dalil-dalil

*Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bantahannya telah mengajukan alat bukti surat yaitu : Bukti TT-1 sampai dengan Bukti TT-27;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat, sesuai bukti P-6 Perjanjian Kerjasama Investasi tanggal 13 Februari 2015 antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat tidak jelas uraian tentang kewajiban hukum (Prestasi) Tergugat yang harus dilakukan untuk terpenuhinya sesuai yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama Investasi tanggal 13 Februari 2015 tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian secara nyata uraian dalam posita gugatan Penggugat adalah tidak jelas mengenai ingkar janjinya Tergugat yaitu :

- Prestasi apa saja yang tidak dipenuhi oleh Tergugat, atau;
- Prestasi apa saja yang tidak sempurna dilakukan oleh Tergugat, atau;
- Prestasi apa saja yang terlambat dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa secara jelas dan tegas oleh Penggugat pada angka 11 gugatannya menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat memenuhi ketentuan dalam angka 6 (enam) ,8 (delapan) dan 9 (Sembilan) dalam Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 february 2015 untuk mengembalikan modal usaha kepada Tergugat dan sekaligus mengambil jaminan Sertifikat Tergugat ke Turut Tergugat sebagaimana yang dijelaskan diatas dikarenakan usaha yang di jalankan oleh Penggugat dan dalam kaitannya dengan Kerjasama dengan Tergugat mengalami permasalahan sebagaimana yang tertuang di dalam angka 8 (delapan) diatas, sehingga Penggugat sendiri mengalami kerugian atas dasar itu, maka Penggugat memohon dalam petitumnya untuk menyatakan batalnya atau tidak berlakunya Perjanjian Kerjasama Invetasi tertanggal 13 february 2015 khususnya dalam klausul angka 6 (enam), 8 (delapan), dan 9 (Sembilan), atas Sertifikat Hak Milik No. 1035 dengan Luas tanah 171 m<sup>2</sup> atas nama Mimi Suarsih (Tergugat), setempat yang dikenal di Jl. Taman Sunter Agung III Blok D2.No. 21 RT 008 / RW 009, Kelurahan Papanggo, Jakarta Utara dikarenakan Tergugat telah melakukan segenap Peristiwa Hukum dengan mengalihkan kepemilikan Hak atas Sertifikat tanah tersebut dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 38/2016 tertanggal 16 Desember 2016 kepada Turut Tergugat;

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas sesungguhnya telah nyata Penggugat lah yang tidak memenuhi isi Perjanjian Kerjasama Investasi tanggal 13 Februari 2015, sehingga memohon perjanjian itu dibatalkan;

Menimbang, bahwa Perjanjian Kerjasama Investasi tanggal 13 Februari 2015 adalah antara Penggugat dengan Tergugat, namun dalam gugatan perkara ini oleh Penggugat menarik pihak IRWIN KOMALA, SH., MH sebagai Turut Tergugat, maka menimbulkan pertanyaan apakah kedudukan dan hubungan Turut Tergugat dalam Perjanjian Kerjasama Investasi tersebut, sehingga ditarik sebagai pihak dalam sengketa;

Menimbang, bahwa jika merujuk pada asas-asas hukum perdata, sesuai pasal 1340 KUH Perdata yaitu : Bahwa perjanjian itu hanya mengikat kepada para pihak yang membuat perjanjian, maka dengan ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam sengketa yang tidak ikut dalam Perjanjian Kerjasama Investasi tanggal 13 Februari 2015, menjadikan dasar gugatan Penggugat kabur karena apakah gugatan Penggugat berdasar pada ingkar janji / wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan ini Majelis Hakim berkesimpulan dan berpendapat gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur maka dengan tanpa mempertimbangkan pokok perkara dengan alat bukti dari masing-masing pihak, haruslah dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

## **DALAM REKONPENS I :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi adalah sebagaimana telah nyata dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam Rekonpensi ini yaitu : Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi memohon agar Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 1035/Papanggo seluas 171 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Bisma 24 Blok D2 Kav No. 21 Kelurahan Papanggo Kecamatan Tanjung Ptiok Jakarta Utara yang sekarang oleh setempat dikenal sebagai Perumahan Sunter Agung III kepada Penggugat Rekonpensi dengan keadaan semula terdaftar atas nama Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi;

*Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kompensi dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi pada pertimbangan dalam pokok perkara telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap gugatan Rekonpensi ini dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi dengan tanpa mempertimbangkan pokok sengketa dalam Rekonpensi ini dengan alat-alat buktinya, maka haruslah dinyatakan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi adalah tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap biaya perkara dalam Rekonpensi ini akan ditentukan dalam amarn putusan;

Memperhatikan Pasal 1234 dan Pasal 1340 KUH Perdata serta Peraturan Hukum lainnya yang berkenan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM KONPENSI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi dari Turut Tergugat tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi tidak dapat diterima;

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.492.000,- (dua juta empat ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu tanggal 09 Oktober 2019, oleh kami, Purnawan Narsongko., S.H., sebagai Hakim Ketua, Jootje Sampaleng, , S.H.. MH dan Sarwono, , S.H.. MHum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 30 Oktober 2019 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Isnaeni Budi Astuti, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Jootje Sampaleng, , S.H.. M.H

Purnawan Narsongko., S.H.

Sarwono, , S.H.. MHum

Panitera Pengganti,

Isnaeni Budi Astuti, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp12.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp0,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp15.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp2.350.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.490.000,00;</u>

( dua juta empat ratus Sembilan puluh dua ribu rupiah)

Halaman 40 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 539/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr