



**PUTUSAN**

Nomor 249/PDT.G/2016/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkaraantara :

**EDWARD SEKY SOERYADJAYA** dahulu bernama **Tjia, Han Sek**, Warga Negara Indonesia, dengan Nomor KTP: 09.5006.210548.0011, beralamat di Jl. Imam Bonjol No. 40-42, RT/RW 002/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. Selanjutnya disebut sebagai-----PENGUGAT;

Dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada Masrin Tarihoran,S.H.,Muhammad Luthfi F.Supriadi,S.H., Emir Kautsar Hutagalung,S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "TARIHORAN LAW FIRM, yang berkantor di Jalan Bendungan Jatiluhur No.54,Bendungan Hilir, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Desember 2016, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Muda Hukum Nomor 603/SK/Pdt/2016/PN.Dpk tertanggal 16 Desember 2016 yang selanjutnya disebut sebagai .....KUASA PENGUGAT ;

M E L A W A N

1. **IDA FARIDA**, lahir di Bogor tanggal 21 April 1962 Warga Negara Indonesia, dengan Nomor KTP: 3276036104620005, beralamat di Jl. Telaga Golf Blok E I/33 RT 001 RW 010, Kecamatan Sawangan, Kelurahan Sawangan, KotaDepok, Jawa Barat. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS MANDIRI, dan PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA selaku Direktur dan pemegang saham perseroan-perseroan tersebut. Selanjutnya disebut sebagai-----  
-----TERGUGAT I.

2. **LEFI HARYADI**, lahir di Bogor tanggal 16 Juli 1981 Warga Negara Indonesia dengan Nomor KTP : 3201101607810002, beralamat di Jl. Jati RT 005 RW



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

004, Sawangan, Depok, Jawa Barat. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS MANDIRI, dan PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA selaku pemegang saham perseroan-perseroan tersebut. Selanjutnya disebut sebagai ----- TERGUGAT II.

3. **AGUNG TANUJAYA**, lahir di Bogor tanggal 9 Maret 1990, Warga Negara Indonesia dengan Nomor KTP : 3276030903900007, beralamat di Telaga Golf Blok E.I/33 RT 001 RW 010, Sawangan, Depok, Jawa Barat. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS MANDIRI, dan PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA selaku pemegang saham perseroan-perseroan tersebut. Selanjutnya disebut sebagai ----- TERGUGAT III.

4. **NOTARIS – PPAT HERU WARSITO, S.H.**, beralamat di Jl. Banjarsari III Nomor 30, Fatmawati, Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut sebagai -----  
----- TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

Telah memeriksa bukti-bukti surat dan mendengar keterangan saksi-saksi Tergugat serta mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara di persidangan ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Desember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 16 Desember 2016 dalam Register Nomor 249/Pdt.G/2016/PN Dpk ;

Adapun dasar dan alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah swasta yang berdomisili di Jakarta beralamat Jl. Imam Bonjol No. 40-42, RT/RW 002/005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
2. Bahwa **TERGUGAT I** adalah Direktur dan Pemegang Saham dari **PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS MANDIRI, dan PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA**;

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/2016/PN Dpk

### 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)



3. Bahwa **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III** adalah Pemegang Saham dari **PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS MANDIRI, dan PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA;**
4. Bahwa pada tanggal 29 Juli 2016 telah terjadi Perjanjian Pengalihan Hak Kepemilikan Atas Tanah antara **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** yang telah dilegalisir oleh Notaris RADEN MAS SOEDIARTO SOENARTO, S.H., SpN.
5. Bahwa rincian pengalihan kepemilikan atas tanah seluas ± 243 hektar sesuai dengan poin nomor 4 tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Luas 744.100 M2, yang terletak di Desa Cinangka Jalan Abdul Wahab, RT. 004, RW. 08, Kelurahan Kedaung, Kecamatan Sawangan, Kota Depok.
  - b. Seluas 182.000 M2 di Desa Sarua.
  - c. Seluas 176.000 M2 di Desa Bojongsari.
  - d. Seluas 309.196 M2 di Desa Pondokpetir.
  - e. Seluas 400.000 M2 di Desa Curug.
  - f. Seluas 726.580 M2 di Desa Sawangan.
  - g. Seluas 370.000 M2 di Desa Pondok Cabe Udik
6. Bahwa sesuai dengan Akta Kuasa Notaris nomor 49,50, dan 51 tertanggal 29 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., SpN. **PARA TERGUGAT** memberikan kuasa kepada **PENGGUGAT** untuk meminjam uang dan menandatangani Akta perjanjian, akta pemberian hak tanggungan dan akta-akta lain yang terkait atas asset **PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS MANDIRI, dan PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA** kepada **PT. BANK MAYAPADA INTERNATIONAL, Tbk;**
7. Bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas nomor 8 dan nomor 9 tertanggal 19 September 2016 dihadapan Notaris dan PPAT SURDJONO ARHAM, S.H., M.Kn. **PARATERGUGAT** menyetujui untuk menjaminkan asset perseroan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02256/Serua dengan surat ukur nomor 00444/Serua/2014 tertanggal 12 Desember 2014 seluas 9.556 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 328/Kedaung dengan surat ukur nomor 00052/Kedaung/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 seluas 91.552 m2 memberikan kuasa kepada **PENGGUGAT** untuk menandatangani akta-akta yang berkaitan dengan



- pemberian jaminan termasuk antara lain Akta Pemberian Hak Tanggungan;
8. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut, seluruh obyek perjanjian sebagaimana disebut pada poin 5 telah dimasukkan ke dalam daftar asset pribadi **PENGGUGAT** dan telah dimasukkan oleh **PENGGUGAT** ke dalam laporan harta kekayaan **PENGGUGAT** dalam rangka Tax Amnesty;
  9. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02256/Serua dengan surat ukur nomor 00444/Serua/2014 tertanggal 12 Desember 2014 seluas 9.556 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 328/Kedaung dengan surat ukur nomor 00052/Kedaung/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 seluas 91.552 m<sup>2</sup> yang asli sudah diserahkan oleh **PARA TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT**, sebagaimana sesuai dengan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Pemegang Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 8 dan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Pemegang Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 9 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Surdiono Arham, S.H., M.Kn;
  10. Bahwa secara bersama-sama **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** telah menyerahkan Sertifikat aquo ke PT. BANK MAYAPADA INTERNATIONAL, Tbk sebagai jaminan untuk mendapatkan dana yang akan dipakai untuk biaya oprasional dan pembiayaan proyek serta pengurusan tanah-tanah lain yang belum bersertifikat sesuai dengan perjanjian sesuai dengan Tanda Terima dari PT. BANK MAYAPADA INTERNATIONAL, Tbk tertanggal 20 September 2016;
  11. Bahwa menurut informasi dari pihak bank melalui notarisnya ternyata Sertifikat tanah quo yang diberikan kepada bank tersebut telah diblokir oleh **TERGUGAT I** semenjak tahun 2014;
  12. Bahwa sesuai dengan poin nomor 11, **PENGGUGAT** berkesimpulan pemberian sertifikat oleh **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT** menunjukkan adanya indikasi **ITIKAD TIDAK BAIK** dari **TERGUGAT I** yaitu dengan sengaja memberikan Sertifikat tanah yang ternyata sudah diblokir sendiri oleh **TERGUGAT I**;
  13. Bahwa pada tanggal 24 November 2016 **PARATERGUGAT** dengan sepihak **MEMBATALKAN** dan **MENCABUT** Akta Kuasa Nomor 49 dan Nomor 50 yang telah diberikan kepada **PENGGUGAT** sesuai dengan

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



Akta Pernyataan Pembatalan Nomor 28 tertanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT**;

14. Bahwa sesuai dengan Akta Keputusan Rapat PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 29 tertanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT. PARA TERGUGAT** telah membatalkan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 9 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Surdjono Arham, S.H., M.Kn;

15. Bahwa sesuai dengan Akta Keputusan Rapat PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 30 tertanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT. PARA TERGUGAT** telah membatalkan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 8 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Surdjono Arham, S.H., M.Kn;

16. Bahwa seluruh tindakan/perbuatan **PARATERGUGAT** tersebut, adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT** sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yang dengan tegas menyebutkan:

*“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

17. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh **PARATERGUGAT** di atas, maka sesuai dengan hukum yang berlaku, **PENGGUGAT** berhak menuntut kepada **PARATERGUGAT** untuk membayar ganti rugi berupa: biaya (*kosten*), rugi (*schaden*), dan bunga (*intertessen*) – vide ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut:

**(a) Kerugian Materiil**

Bahwa akibat dari perbuatan **PARATERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** yang dalam perkara ini yang telah beritikad tidak baik dengan membatalkan perjanjian dan kuasa secara sepihak kepada **PENGGUGAT** yaitu :



- 1) Pembatalan atas Akta Kuasa Notaris nomor 49,50, dan 51 tertanggal 29 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., SpN., dan
- 2) Pembatalan atas Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 9 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Surdjono Arham, S.H., M.Kn;
- 3) Pembatalan atas Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 8 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Surdjono Arham, S.H., M.Kn;

Maka **PENGGUGAT** telah mengalami kerugian sebesar **Rp. 100.000.000.000,- (Seratus Milyar rupiah);**

**(b) Kerugian Imateriil**

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** yang telah beritikad tidak baik dengan membatalkan perjanjian dan kuasa secara sepihak kepada **PENGGUGAT** atas Akta Pernyataan Pembatalan Nomor 28 tertanggal 24 November 2016 sangatlah merugikan **PENGGUGAT**, maka berdasarkan hal tersebut **PENGGUGAT** meminta ganti kerugian atas manfaat yang mungkin akan diterima dikemudian hari oleh **PENGGUGAT** sebesar **Rp. 50.000.000.000,- (Lima Puluh Miliar rupiah).**

18. Bahwa untuk menjamin kepatuhan **TERGUGAT** melaksanakan isi dari putusan, maka adalah beralasan juga apabila **PENGGUGAT** mohon kepada Pengadilan Negeri Depok berkenan agar memerintahkan **TERGUGAT** membayar uang pengganti (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak 3 (tiga) hari setelah putusan diucapkan;

19. Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik, maka **PENGGUGAT** mohon agar perkara ini diputus dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding, maupun Kasasi (Uitvorbar bij Voorad);

Berdasarkan alasan-alasan dan hal-hal tersebut di atas, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia pada Pengadilan Negeri Depok yang



memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PARA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Perjanjian Pengalihan Hak Kepemilikan Atas Tanah tertanggal 29 Juli 2016 antara **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** yang telah dilegalisir oleh Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., SpN;
4. Menyatakan Sah dan Berharga Akta Kuasa Notaris Nomor:49, 50 dan 51, tertanggal 29 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., SpN;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Akta Pernyataan Pembatalan Nomor 28 tertanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan Notaris **TURUT TERGUGAT**;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 29 tertanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT**;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 30 tertanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT**;
8. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT** untuk mencabut dan membatalkan Akta Pernyataan Pembatalan Nomor 28 tertanggal 24 November 2016;
9. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT** untuk mencabut dan membatalkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 29 tertanggal 24 November 2016;
10. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT** untuk mencabut dan membatalkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 30 tertanggal 24 November 2016;
11. Menyatakan batal demi hukum segala perbuatan dan akibat hukum yang timbul dari Akta Pernyataan Pembatalan Nomor 28 tertanggal 24

Halaman 7 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



November 2016 oleh **PARATERGUGAT** dihadapan **TURUT TERGUGAT**;

12. Menyatakan batal demi hukum segala perbuatan dan akibat hukum yang timbul dari Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 29 tertanggal 24 November 2016 oleh **PARATERGUGAT** dihadapan **TURUT TERGUGAT**;
13. Menyatakan batal demi hukum segala perbuatan dan akibat hukum yang timbul dari Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 30 tertanggal 24 November 2016 oleh **PARATERGUGAT** dihadapan **TURUT TERGUGAT**;
14. Memerintahkan **PARA TERGUGAT** untuk membayar ganti kerugian kepada **PENGGUGAT** atas akibat hukum yang timbul dari Akta Pernyataan Pembatalan Nomor 28 tertanggal 24 November 2016 sebesar nilai **Rp. 100.000.000.000,- (Seratus Milyar rupiah)**;
15. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang pengganti (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak 3 (tiga) hari setelah putusan diucapkan;
16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, atau kasasi, atau upaya hukum lainnya;
17. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar setiap dan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, maka kami mohon untuk diberi putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aquo et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan Kuasa Hukumnya Masrin Tarihoran, SH., Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir di persidangan Kuasa Hukumnya yang bernama Ir. Yose Carlo S,SH.MH., Advocates And Counselors At Law pada kantor CARLOS AND PARTNERS di Jl. Flamboyan F-71 Cijantung II Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa Khusus No.07/SK/CAP/II/2016 tertanggal 17 Februari 2017 dan No.08/SK/CAP/III/2016 tertanggal 15 Maret 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, namun pada persidangan tanggal 20 September 2017 Surat Kuasa Khusus Para Tergugat tersebut telah dicabut yang kemudian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III memberikan Kuasa Khusus kepada Drs. Misrad, SH.MH.,

Halaman 8 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Santoso,SH.MH dan Ir. Yose Carlo S,SH.MH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Pengacara Santoso & Associates tertanggal 19 September 2017 dan telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pernah pula mengirimkan Kuasa sebagai wakilnya di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

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 Sdr. Hendra Yuristiawan, S.H.M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Maret 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat I ;
2. **Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas;**  
Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memisahkan secara jelas, kedudukan hukum (*legal standing*) Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, terhadap kepengurusan PT. Bumi Kedaung Lestari, PT. Unggul Mas Mandiri dan PT. Unggul Mas Sejahtera, sesuai dengan undang-undang perseroan terbatas sehingga tidak jelas, kedudukan masing-masing selaku direksi ketiga perseroan terbatas tersebut di atas, dihubungkan dengan kewenangan dan tanggung jawab dalam perusahaan PT. Bumi Kedaung Lestari, PT. Unggul Mas Mandiri dan PT. Unggul Mas Sejahtera ;

Halaman 9 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk

### 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)



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa memang benar berdasarkan perjanjian pengalihan hak kepemilikan atas tanah secara di bawah tangan tertanggal 29 Juli 2016, (pada hal Saksi kenal dengan Penggugat pada Bulan September Tahun 2016 yang dikenalkan oleh Notaris, walaupun diakta sesuai dengan tanggal tersebut, terbukti ini adalah bentuk itikad tidak baik dari Penggugat) yang telah dilegalisasi oleh Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta, telah diadakan perjanjian kerjasama antara :**Ny. Ida Farida**, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta mewakili perseroan terbatas PT. Bumi Kedaung Lestari dan PT. Unggul Mas Sejahtera keduanya berkedudukan di Kota Depok, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dengan **Sdr. Edward Seky Soeriadjaya** bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol Nomor.40-42, RT-002, RW-005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA ;
  
2. Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa atas bidang-bidang tanah milik PIHAK PERTAMA seluas ± 243 Ha masing-masing terletak di :
  - Desa Cinangka seluas 744.100 M<sup>2</sup> ;
  - Desa Serua seluas 182.000 M<sup>2</sup> ;
  - Desa Bojongsari seluas 176.000 M<sup>2</sup> ;
  - Desa Pondok Petir seluas 309.196 M<sup>2</sup> ;
  - Desa Curug seluas 400.000 M<sup>2</sup> ;
  - Desa Sawangan seluas 726.580 M<sup>2</sup> ;
  - Desa Pondok Cabe seluas 370.000 M<sup>2</sup> ;Kesemua bidang tanah tersebut terletak di Kota Depok, Propinsi Jawa Barat ;
  
1. Bahwa sehubungan dengan perjanjian tersebut Sdr. Edward Seky Soeriadjaya berjanji akan memberikan pinjaman sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar) kepada Tergugat I dengan jaminan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.328 /Kedaung tercatat atas nama PT. Bumi Kedaung Lestari dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.02256/Serua atas nama PT. Unggul Mas Sejahtera ;
  
2. Bahwa sebagai tindak lanjut dari perjanjian tersebut telah dibuat masing-masing :

Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Kuasa Nomor.49 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarso Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta antara Pemberi Kuasa, Ny. Ida Farida selaku Direktur PT. Bumi Kedaung Lestari dengan Edward Seky Soeridjaya selaku Penerima Kuasa
- b. Akta Kuasa Nomor.50 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarso Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta antara Pemberi Kuasa, Ny. Ida Farida selaku Direktur PT. Unggul Mas Sejahtera dengan Edward Seky Soeridjaya selaku Penerima Kuasa
3. Bahwa akta-akta tersebut Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III tidak pernah diberikan salinannya untuk dibaca dan dipelajari lebih teliti, sampai dengan surat pencabutan kuasa perjanjian ± 6 bulan baru didapatkan ;
4. Bahwa kuasa tersebut telah mendapat persetujuan dari masing-masing Para Pemegang Saham (tanpa dibacakan lagi oleh Notaris hal ini membuktikan itikad tidak baik dari Penggugat) sebagaimana dituangkan sebagai berikut :
  - a. Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Bumi Kedaung Lestari Nomor.9 tanggal 19 September 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Surdjono Arham, SH., M.Kn. selaku Notaris di Jakarta, Saksi telah memberikan persetujuan untuk menjaminkan asset perseroan PT. Bumi Kedaung Lestari berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.328 /Kedaung tercatat atas nama PT. Bumi Kedaung Lestari, seluas 93.875 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor.00052 /Kedaung /2014 tanggal 8 Nopember 2014, terletak di Kelurahan Kedaung, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, kepada Sdr. Edward Seky Soeridjaya untuk kepentingan fasilitas kredit (pinjaman) PT. Sakurazuka dan Edward Seky Soeridjaya untuk menandatangani akta-akta yang berkaitan dengan pemberian jaminan termasuk pemberian hak tanggungan di hadapan pejabat yang berwenang;
  - b. Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Unggul Mas Sejahtera Nomor.8 tanggal 19 September 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan Surdjono Arham, SH., M.Kn. selaku Notaris di Jakarta, Saksi telah

Halaman 11 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan persetujuan untuk menjaminkan asset perseroan PT. Unggul Mas Sejahtera berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.02256 /Serua atas nama PT. Unggul Mas Sejahtera, luas 9.556 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor.00444 /Serua /2014 tanggal 12 Desember 2014, diterbitkan di Depok tanggal 12 Desember 2014, terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok kepada Sdr. Edward Seky Soeriadjaya untuk kepentingan fasilitas kredit (pinjaman) PT. Sakurazuka atas nama kreditur Bank Mayapada termasuk dalam pemberian hak tanggungan yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang ;

5. Bahwa sesuai dengan kewajiban Tergugat I selaku PIHAK PERTAMA sebagaimana dimaksud Akta Perjanjian tanggal 29 Juli 2016, Tergugat I telah melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan menyerahkan asset PT. Bumi Kedaung Lestari berupa bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.328 /Kedaung tercatat atas nama PT. Bumi Kedaung Lestari, luas 93.875 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor.00052 /Kedaung /2014 tanggal 8 Nopember 2014, terletak di Kelurahan Kedaung, Kecamatan Sawangan, Kota Depok dan asset PT. Unggul Mas Sejahtera berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.02256 /Serua atas nama PT. Unggul Mas Sejahtera, luas 9.556 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor. 00444/Serua/2014 tanggal 12 Desember 2014, diterbitkan di Depok tanggal 12 Desember 2014, terletak di Kelurahan Serua, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok;
6. Bahwa penyerahan sertipikat-sertipikat tersebut adalah dalam rangka untuk kepentingan fasilitas kredit PT. Sakurazawa atas nama kreditur PT. Bank Mayapada sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Unggul Mas Sejahtera Nomor.8 tanggal 19 September 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Surdjono Arham, SH., M. Kn. selaku Notaris di Jakarta dan Akta Pernyataan Keputusan Di Luar Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Bumi Kedaung Lestari Nomor. 9 tanggal 19 September 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan Surdjono Arham, SH., M. Kn. selaku Notaris di Jakarta;

Halaman 12 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk

#### 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)



7. Bahwa Sdr. Edward Seky Soeriadjaya meminjam uang kepada kreditur PT. Bank Mayapada International, Tbk., dengan jaminan asset PT. Bumi Kedaung Lestari berkedudukan di Kota Depok adalah atas dasar dari Akta Kuasa Nomor.49 tanggal 29 Juli 2016, dan Akta Kuasa Nomor.50 tanggal 29 Juli 2016 keduanya dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarto Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta antara Pemberi Kuasa, Ny. Ida Farida selaku Direktur PT. Bumi Kedaung Lestari dan Direktur PT. Unggul Mas Sejahtera dengan Edward Seky Soeriadjaya selaku Penerima Kuasa;
8. Bahwa ternyata kemudian Sdr. Edward Seky Soeriadjaya sebagai PIHAK KEDUA ingkar janji (wanprestasi) dalam melakukan isi perjanjian tersebut terbukti kemudian sebagai pelaksanaan dari perjanjian PIHAK KEDUA berkewajiban memberikan sejumlah dana kepada PIHAK PERTAMA (Ida Farida), namun dalam kenyataannya **Pemberian Bilyet Giro BCA Nomor.DG 362347 senilai Rp.200.000.000,-DG 362346 senilai Rp.700.000.000,- dan DG 362345 senilai Rp.800.000.000,- adalah merupakan cek kosong (tidak ada dananya)**. Kemudian Penggugat kembali lagi memberikan kepada Tergugat I cek senilai /sebesar Rp.1.700.000.000,- namun lagi-lagi setelah dicairkan di Bank BCA Margo City cek tersebut tidak ada dananya alias cek kosong;
9. Bahwa Saksi telah berulang kali menghubungi Sdr. Edward Seky Soeriadjaya untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut, namun tidak ada tanggapan positif dari Penggugat dan Tergugat I sangat terkejut malah Sdr. Edward Seky Soeriadjaya menggugat Saksi di Pengadilan Negeri Depok sebagaimana perkara a quo, memang benar Penggugat akhir September 2016 pernah memberikan pinjaman uang sebagai Rp,900.000.000,- melalui transfer, yaitu pertama Rp.200.000.000,- kemudian transfer kedua Rp.500.000.000,- dan terakhir Rp.200.000.000,- dan menyatakan tersebut sebagai biaya operasional dan Penggugat berjanji akan memberikan pinjaman Rp.3.000.000.000,- tersebut ;
10. Bahwa atas perbuatan Sdr. Edward Seky Soeriadjaya tersebut Para Pemegang Saham PT. Bumi Kedaung Lestari dan PT. Unggul Mas Sejahtera telah membatalkan perjanjian tersebut sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Nomor.50 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarto Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta dan

*Halaman 13 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Kuasa Nomor.51 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarto Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta, dan pembatalan kerjasama tersebut telah Saksi beritahukan kepada Sdr. Edward Seky Soeriadjaya dengan surat Saksi tanggal 3 Oktober 2016 dan Saksi telah mengembalikan uang yang diserahkan kepada Saksi sebesar Rp.900.000.000, - (sembilan ratus juta rupiah) ditambah kompensasi Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), jumlah total yang Saksi kembalikan kepada Sdr. Edward Seky Soeriadjaya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) melalui transfer di Bank UOB (bukti T.I-2) ;

11. Sebagai tindaklanjut dari pembatalan perjanjian tersebut, Saksi selaku Direksi dari PT. Bumi Kedaung Lestari telah membuat Akta Pernyataan Pembatalan Nomor.28 tanggal 24 Nopember 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Heru Warsito, SH., Notaris di Jakarta yang isinya bahwa terhitung sejak tanggal pembuatan akta pembatalan tersebut, yaitu tanggal 24 Nopember 2016 maka Akta Kuasa Nomor.49 tanggal 29 Juli 2016 dan Akta Kuasa Nomor.50 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarto Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta, **dengan ini dinyatakan batal atau tidak sah dan tidak berlaku lagi** (bukti T.I-3) ;
12. Bahwa dalam pembatalan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1338, ayat (3), KUHPerdara, yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, namun sampai perjanjian tersebut Saksi batalkan, tidak ada itikad baik dari Sdr. Edward Seky Soeriadjaya untuk melaksanakan perjanjian tersebut, dengan demikian segala perjanjian yang dilakukan oleh Sdr. Edward Seky Soeriadjaya terhadap bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang merupakan asset PT. Bumi Kedaung Lestari dan PT. Unggul Mas Sejahtera **dengan demikian dinyatakan batal dan tidak berlaku lagi.**

Bahwa menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Yang dimaksudkan dengan itikad baik disini adalah pelaksanaannya harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesesuaian. Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan. Ini berarti hakim itu berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya, manakala pelaksanaan menurut huruf itu akan bertentangan dengan itikad baik. (Hukum

*Halaman 14 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk*



Perjanjian., Prof. Subekti, Hal. 41, 1998).

Bahwa itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian herkaitan dengan masalah kepatutan dan kepastian. Itikad baik menurut M. L Wry, adalah "Perbuatan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan orang lain".

Selanjutnya, Sutan Remy Sjahdeini secara umum menggambarkan itikad baik sebagai berikut "Itikad baik adalah niat pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitranya maupun tidak merugikan kepentingan umum"

13. Demikian juga sesuai dengan ketentuan Pasal 1381 KUHPerdara menyatakan bahwa salah satu penyebab hapusnya perikatan karena adanya masalah pembayaran ;
14. Bahwa dalil Penggugat Butir 8, halaman 3, yang menyatakan bidang-bidang tanah milik Tergugat yang oleh Penggugat dimasukan ke dalam harta kekayaan Penggugat dalam rangka Tax Amnesty adalah tanggung jawab pribadi dari Penggugat dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bagaimana mungkin atas bidang-bidang tanah milik Tergugat I dijadikan asset oleh Penggugat sedangkan sertipikat-sertipikat tanahnya masih terdaftar atas nama perseroan terbatas milik Tergugat I?

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 37, ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*"

Sehingga dengan demikian mengingat bahwa atas seluruh sertipikat-sertipikat tersebut belum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jelas demi hukum belum terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat, sehingga perbuatan Penggugat yang memasukan tanah-tanah milik Tergugat I sebagai asset

*Halaman 15 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk*



pribadi dalam rangka Tax Amnesty adalah perbuatan yang melanggar hukum;

15. Bahwa terhadap dalil Penggugat butir 9 dan 10, penyerahan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.328 /Kedaung dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.02256 /Serua dalam rangka sebagai pinjaman Penggugat ke Bank Mayapada International, Tbk., dilaksanakan setelah Penggugat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I sesuai dengan kesepakatan bersama tersebut, namun kenyataannya Penggugat tidak mempunyai itikad baik dan ingkar janji (wanprestasi);
16. Bahwa dalil Penggugat butir 10 dan 11 yang menyatakan Tegugat I memblokir sertipikat sehingga Tergugat I dianggap oleh Penggugat menunjukkan adanya indikasi itikad tidak baik dari Tergugat I adalah dalil yang tidak benar karena sertipikat tersebut memang terdapat permasalahan dengan pihak lain, namun permasalahan tersebut sudah diselesaikan melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap, tetapi pada intinya permasalahan ini muncul karena tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat I sesuai dengan kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I;
17. Bahwa terhadap dalil Penggugat butir 13-16 Tergugat I jelaskan bahwa pembatalan dan pencabutan Akta Kuasa Nomor.49 dan Nomor.50 tanggal 29 Juli 2016, dengan persetujuan rapat pemegang saham PT. Bumi Kedaung Lestari dan PT. Unggul Mas Sejahtera sudah benar dan tepat sebagai konsekuensi dari itikad tidak baik dari Penggugat terhadap pelaksanaan dari akta perjanjian sesuai Akta Kuasa Nomor.49 dan Nomor.50 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarto Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta;
18. Bahwa terhadap dalil Penggugat butir 16 dan 17 adalah tidak benar sama sekali Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat (Pasal 1365 KUHPerdara) tetapi justru sebaliknya Penggugatlah yang telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I akibat adanya itikad tidak baik dan wanprestasi dari Penggugat, sehingga tuntutan Penggugat untuk menuntut kerugian materiil dan imateriil

*Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar rupiah) adalah tuntutan yang mengada-ngada, tendensius dan tidak berdasarkan fakta hukum dan tidak jelas perincian kerugian yang ditanggung oleh Penggugat, sehingga harus ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

19. Demikian juga terhadap tuntutan petitum Penggugat butir 19 yang memohon Majelis Hakim agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitrobar bij voorad*) adalah tuntutan yang berlebihan dan harus ditolak karena tidak ada hal yang mendesak dari Penggugat untuk melaksanakan putusan a quo, dan tidak ada fakta-fakta hukum bahwa Tergugat I akan menghilangkan obyek gugatan, karena fakta hukumnya semua bidang-bidang tanah yang menjadi obyek perikatan antara Penggugat dan Tergugat I sertipikat-sertipikatnya masih tercatat atas nama perseroan terbatas milik Tergugat I.

Berdasarkan penjelasan dan hal-hal yang Kami uraikan diatas, maka bersama ini Kami mohon kepada Majelis Hakim yang mulia Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara ini kiranya dapat memutus :

## MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat baik dalam provisi maupun dalam Pokok Perkara atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi sebagaimana tersebut dalam Repliknya tertanggal 16 Agustus 2017 demikian pula Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat I, Tergugat III) atas Replik tersebut telah menanggapi sebagaimana tersebut dalam Dupliknya yang diserahkan di persidangan pada tanggal 23 Agustus 2017, untuk Turut Tergugat walaupun telah dipanggil secara sah dan patut tidak pernah hadir dipersidangan sehingga majelis hakim berpendapat Turut Tergugat tidak menggunakan haknya yang diberikan oleh undang – undang dan sudah dinyatakan tidak hadir, kemudian pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan oleh majelis hakim;

Halaman 17 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut diberi tanda P – 1 s/d P – 8:

1. Foto copy Perjanjian Pengalihan Hak Kepemilikan atas tanah, tertanggal 29 Juli 2016 yang telah di Legalisasi oleh Notaris Raden Mas Soediarto,S.H.,Sp.N. N0.0229/Leg/Not-RMSS/VII/2016, tertanggal 29 Juli 2016, diberi tanda P – 1 ;
2. Foto copy 3 (tiga) set Akta Kuasa Notaris:
  - Akta Kuasa No.49 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto,S.H.,Sp.N tertanggal 29 Juli 2016, diberi tanda P-2a;
  - Akta Kuasa No.50 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto,S.H.,Sp.N tertanggal 29 Juli 2016, diberi tanda P-2b;
  - Akta Kuasa No.51 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto,S.H.,Sp.N tertanggal 29 Juli 2016, diberi tanda P – 2c;
3. Foto Copy 2 (dua) set Akta pernyataan Keputusan diluar Rapat Pemegang Saham:
  - Akta Pernyataan Keputusan diluar Rapat Pemegang Saham PT. Unggul Mas Sejahtera No. 8 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Surdjono Arham,S.H.,M.Kn, tertanggal 19 September 2016, diberi tanda P-3a;
  - Akta Pernyataan Keputusan diluar Rapat Pemegang Saham PT. Bumi Kedaung Lestari No. 9 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Surdjono Arham,S.H.,M.Kn, tertanggal 19 September 2016, diberi tanda P-3b;
4. Foto Copy Surat Keterangan dari Supandi Surjadi (Registered Tax Consultant – Tax Attorney) tertanggal 29 Agustus 2017, diberi tanda P-4;
5. Foto Copy tanda terima dari PT.Bank Mayapada Internasional Tbk, tertanggal 20 September 2016, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Akta Pernyataan Pembatalan No.28 tertanggal 24 Nopember 2016, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Heru Warsito,S.H., diberi tanda P-6;
7. Foto Copy Akta Pernyataan keputusan para pemegang saham PT. Bumi Kedaung Lestari no.29 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Heru Warsito,S.H.tertanggal 24 Nopember 2016, diberi tanda P-7;
8. Foto Copy Akta Pernyataan keputusan para pemegang saham PT. Unggul Mas Sejahtera No. 30 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Heru Warsito,S.H.tertanggal 24 Nopember 2016, diberi tanda P-8;

*Halaman 18 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P-1, P-3a, P-3b, P-5, P-6, P-7 dan P-8, serta foto copy bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya, maka terhadap bukti-bukti surat tersebut dapat dijadikan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa didepan persidangan Penggugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Perjanjian Pengalihan Hak Kepemilikan Atas Tanah secara dibawah tangan tertanggal 29 Juli 2016 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I,II,III – 1 ;
2. Foto copy bukti transfer di Bank UOB sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), diberi tanda T.I,II,III – 2 ;
3. Foto copy surat pembatalan kerjasama dengan EDWARD SEKY SOERYADJAYA tanggal 3 Desember 2016, diberi tanda T.I,II,III – 3 ;
4. Foto copy Akta Pernyataan Pembatalan nomor 28 tanggal 24 Nopember 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Heru Warsito, SH. notaris di Jakarta, diberi tanda T.I,II,III – 4 ;
5. Foto copy surat permohonan pengembalian Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Direktur Bank Mayapada, tanggal 16 Desember 2016, diberi tanda T.I,II,III – 5 ;
6. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 328/Kedaung tercatat atas nama PT. Bumi Kedaung Lestari, diberi tanda T.I,II,III – 6 ;
7. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02256/Serua tercatat atas nama PT. Unggul Mas Sejahtera, diberi tanda T.I,II,III - 7 ;
8. Foto Copy Akta Kuasa Nomor 49 tanggal 29 Juli 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Mas Soediarso Soenarso, S.H., Sp.N. selaku notaries di Jakarta, diberi tanda T.I,II,III – 8 ;
9. Foto Copy Akta Kuasa nomor 50 tanggal 29 Juli 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Mas Soediarso Soenarto, SH., SPN., selaku Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I,II,III – 9 ;
10. Foto Copy Akta Kuasa Nomor 51 tanggal 29 Juli 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Raden Mas Soediarso Soenarso, S.H., Sp.N. selaku notaries di Jakarta, diberi tanda T.I,II,III – 10 ;

Halaman 19 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto Copy Akta Pernyataan keputusan di luar rapat pemegang saham PT. Unggul Mas Sejahtera No. 8 tanggal 19 September 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Surdjono Arham,Sh.,M.kn. selaku Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I,II,III – 11 ;
12. Foto Copy Akta Pernyataan keputusan di Luar Rapat Pemegang Saham PT. Bumi Kedaung Lestari No. 9 tanggal 19 September 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Surdjono Arham,Sh.,M.kn. selaku Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I,II,III – 12 ;
13. Foto Copy bilyet Giro BCA Nomor DG 362347 senilai Rp.200.000.000,(dua ratus juta rupiah) Nomor.DG 362346 senilai Rp.700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah) dan Nomor.DG 362345 senilai Rp.800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah), diberi tanda T.I,II,III – 13 ;
14. Foto Copy tanda terima berkas-berkas dari Tergugat I kepada Penggugat, diberi tanda T.I,II,III – 14 ;
15. Foto copy Sertifikat HGB No.328/Kedaung tanggal 22 Oktober 2014 seluas 91,552 M2 terdaftar an.PT.Bumi Kedaung Lestari, diberi tanda T.I,II,III - 15;
16. Foto Copy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) kecil No.0098/10-27/PK/II/2013 yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Depok tanggal 18 Pebruari 2013, diberi tanda T.I,II,III – 16;
17. Foto Copy Surat Izin tentang Izin Gangguan No.503/131/Kpts/HO-BPMP2/II/2013 yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Depok tanggal 18 Pebruari 2013, diberi tanda T.I,II,III – 17 ;
18. Foto Copy Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) yang dikeluarkan oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Depok tanggal 21 Pebruari 2013, diberi tanda T.I,II,III - 18;
19. Foto Copy Salinan Akta Berita Acara Rapat Perseroan Terbatas PT. .Bumi Kedaung Lestari No. 1 tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat dihadapan MARY MARIA,S.H. tentang perubahan tempat kedudukan Perseroan dari Jakarta menjadi Kota Depok, diberi tanda T.I,II,III – 19 ;
20. Foto Copy Akta Jual Beli Saham No.3 (tiga) tertanggal 17 Nopember 2011 yang dikeluarkan Mary Maria,SH.Notaris di Depok, diberi tanda T.I,II,III – 20;
21. Foto Copy Akta Jual Beli Saham No.4 (empat) tertanggal 17 Nopember 2011 yang dikeluarkan Mary Maria,SH.Notaris di Depok, diberi tanda T.I,II,III – 21;

Halaman 20 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk

#### 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

22. Foto Copy Akta Jual Beli Saham No.4 (empat) tertanggal 17 Nopember 2011 yang dikeluarkan Mary Maria,SH.Notaris di Depok, diberi tanda T.I,II,III – 22;
23. Foto Copy Akta Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah No.5 (lima) tertanggal 28 April 2008 yang dikeluarkan Mary Maria,SH.Notaris di Depok, diberi tanda T.I,II,III – 23;
24. Foto Copy Akta Jual Beli Saham No.6 (enam) tertanggal 17 Nopember 2011 yang dikeluarkan Mary Maria,SH.Notaris di Depok, diberi tanda T.I,II,III – 24;
25. Foto Copy Akta Jual Beli Saham No.7 (tujuh) tertanggal 17 Nopember 2011 yang dikeluarkan Mary Maria,SH.Notaris di Depok, diberi tanda T.I,II,III – 25;
26. Foto Copy Akta Jual Beli Saham No.8 (delapan) tertanggal 17 Nopember 2011 yang dikeluarkan Mary Maria,SH.Notaris di Depok, diberi tanda T.I,II,III – 26;
27. Foto Copy Akta Jual Beli Saham No.10 (sepuluh) tertanggal 17 Nopember 2011 yang dikeluarkan Mary Maria,SH.Notaris di Depok, diberi tanda T.I,II,III – 28;
28. Foto copy Salinan Akta Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah No.5 tanggal 28 April 2008, diberi tanda T.I,II,III – 29;
29. Foto Copy Berita Acara Rapat Perseroan Terbatas PT.Putra Putri Sudira No.01 (satu) tertanggal 03 Maret 2008 yang dikeluarkan oleh Kurnia Ariyani,SH.Notaris di Kotamadya Tangerang, diberi tanda T.I,II,III – 30;
30. Foto Copy Berita Acara Rapat Perseroan Terbatas PT.Putra Putri Sudira No.03 (tiga) tertanggal 04 Maret 2008 yang dikeluarkan oleh Kurnia Ariyani,SH.Notaris di Kotamadya Tangerang, diberi tanda T.I,II,III – 31;
31. Foto Copy Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-25963.A.H.01.02.Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 16 Mei 2008, diberi tanda T.I,II,III – 32;
32. Foto Copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat ‘PT. Putra Putri Sudhira’ No.20 tanggal 17 Mei 1999 dikeluarkan oleh Notaris Yudo Paripurno,SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah DKI Jakarta, diberi tanda T.I,II,III – 33;
33. Foto Copy Akta Perseroan Terbatas “PT. Putra Putri Sudhira” No.58 tanggal 8 Maret 1985 dikeluarkan oleh Notaris Yudo Paripurno,SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah DKI Jakarta, diberi tanda T.I,II,III – 34;

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



34. Foto Copy Surat Keterangan No.56/K.PT//1999 yang dibuat oleh Notaris Yudo Paripurno,SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah DKI Jakarta tanggal 18 Mei 1999, diberi tanda T.I,II,III – 35;

35. Foto Copy Laporan Data Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tetanggal yang dibuat oleh Notaris Yudo Paripurno,SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah DKI Jakarta tanggal 30 Juni 1999, diberi tanda T.I,II,III – 36;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan ternyata bahwa bukti surat TI,TII dan TIII: 31,35,36 tidak ada aslinya, bukti surat TI,TII dan TIII: 2 sesuai dengan tindasan, bukti surat TI,TII dan TIII: 12, sesuai dengan turusan/salinan,bukti surat T I,TII , TIII:13,16,17,18,20,21,22,23,24,25,26,28,30,32,33,34 berupa foto copy dari foto copy, sedangkan bukti surat T I,TII dan TIII: 9, 10 sesuai dengan aslinya dan kesemuanya telah diberi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat tertanda T.I,II,III – 27 sebagaimana tercantum dalam daftar bukti surat para Tergugat, dipersidangan tidak jadi diajukan oleh pihak para Tergugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat I,II,III mengajukan pula saksi yang telah disumpah ke persidangan yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi R.M. SUDIARTO SOENARTO,S.H.:

- Bahwa setahu saksi Penggugat kenal dengan Tergugat I dan ada hubungan bisnis, Tergugat I merencanakan mencari /membutuhkan dana untuk biaya operasional dan pembiayaan proyek serta pengurusan tanah-tanah miliknya yang lain yang belum bersertifikat, tetapi Tergugat I merencanakannya di luar kantor saksi dan saksi mengetahuinya dari membaca dokumen Tergugat;
- Bahwa saksi melihat dokumen Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat T tersebut (bukti TI,II,III –Perjanjian pengalihan hak kepemilikan atas tanah secara dibawah tangan yang telah dilegalisir oleh RM.Soediarto Soenarto,SH.Notaris Di Jakarta ) dan saksi yang legalisir karena saksi diberi kuasa oleh Tergugat;
- Bahwa yang diperjanjikan di dokumen tersebut termasuk sertifikat tanah yang sekarang sedang dipersengketakan (bukti T-15 Sertifikat HGB No.328/Kedaung tanggal 22 Oktober 2014 seluas 91,552 M2 terdaftar an. PT.Bumi Kedaung Lestari) dan saksi tahu sertifikat itu;
- Bahwa saksi mengetahui bukti TI,II,III-8 (Akta Kuasa N0. 49 tanggal 29 Juli 2016 yang dibuat oleh RM.Soediarto Soenarto,SH.Notaris di Jakarta) isinya Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjaminkan

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



aset (untuk mencari dana) hanya itu isinya dan tidak ada kuasa pengalihan Hak Kepemilikan Atas Tanah dan untuk pelaksanaannya apakah mendapat pinjaman uang atau tidak saksi tidak tahu;

- Bahwa Mengenai bukti surat TI,II,III-6 (foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 328/Kedaung tercatat atas nama PT. Bumi Kedaung Lestari) dan bukti TI,II,III-7(foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02256/Serua tercatat atas nama PT. Unggul Mas Sejahtera) saat saksi legalisir tidak menyebut berapa hanya menyebut luas tanahnya saja dan saksi hanya legalisir tanda tangan dan masalah obyek tanahnya dimana saksi tidak tahu/tidak melihat;
- Bahwa Masalah judul di Bukti P1(Foto copy Perjanjian Pengalihan Hak Kepemilikan atas tanah, tertanggal 29 Juli 2016 yang telah di Legalisasi oleh Notaris Raden Mas Soediarto,S.H.,Sp.N. N0.0229/Leg/Not-RMSS/VII/2016, tertanggal 29 Juli 2016) saksi tidak tahu pasti dan yang jelas masalah isi perjanjian saksi tidak tahu dan tidak ikut campur tangan, yang membuat isi perjanjian Penggugat dan Tergugat sendiri saksi hanya melegalisir;
- Bahwa yang saksi keluarkan hanya Akte Kuasa dan ditanda tangani oleh para pihak dan mengenai isinya saksi tidak tahu dan tidak ikut campur tangan;
- Yang saksi ketahui perjanjian di bukti P1 adalah surat perjanjian sudah disiapkan oleh Penggugat,Tergugat I dan teman-temannya, mereka meminta surat-suratnya tersebut saksi legalisir itu saja yang saksi ketahui;
- Tujuan surat dilegalisasi adalah untuk menyatakan bahwa tanda tangan Penggugat dan Tergugat benar dan tanda tangannya di depan notaris dan isi surat tanggung jawab para pihak;
- Yang meminta saksi untuk membuat surat kuasa menjaminkan adalah para pihak semua dan akte Kuasa menjaminkan tanah ditanda tangani oleh mereka, tanah yang mana yang dijaminkan saksi tidak tahu, mengenai fisik tanah saksi juga tidak tahu saksi hanya melihat sertifikatnya;
- Mengenai surat pembatalan kerja sama yang dibuat oleh Tergugat kepada Penggugat, saksi hanya tahu sekilas saja mengenai kapan

*Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk*



pembatalanya saksi tidak ingat dan apa saja yang dibatalkan saksi tidak tahu;

2. Saksi **SURDJONO ARHAM,S.H;**

- Bahwa setahu saksi Penggugat kenal dengan Tergugat I dan ada hubungan bisnis, Tergugat I (IDA FARIDA ) cerita pada saksi kalau memerlukan dana pinjaman untuk biaya operasional dan pembiayaan proyek serta pengurusan tanah-tanah lain yang masih bermasalah milik Tergugat I dengan jaminan sertifikat miliknya, lalu saksi kenalkan dengan Penggugat ERWARD SEKY SOERYADJAYA, kemudian Penggugat bilang bisa mencarikan dana lalu dipinjamkan ke Bank, lalu saksi buat surat kuasa menjaminkan ke Bank akan tetapi pinjaman tidak terlaksana;
- Bahwa Tergugat I bermaksud mencari dana Pinjaman dana sebesar Rp.3000.000.000,- (tiga milyar rupiah) untuk pengurusan tanah-tanah lain yang masih bermasalah milik Tergugat I tapi Penggugat hanya meminjamkan dana sebesar Rp. 900.000.000,-(sembilan ratus juta rupiah) berhubung pinjaman yang dijanjikan Penggugat tidak sampai yang dijanjikan maka Tergugat I tidak jadi meminjam dana kepada Penggugat,dan dana yang telah dipinjamkan oleh Penggugat pada Tergugat I lalu oleh Tergugat I dikembalikan pada Penggugat dan dilebihi Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) ;
- Bahwa setelah dana pinjaman oleh Tergugat I telah dikembalikan pada Penggugat, sertifikat yang telah diserahkan pada Penggugat oleh Penggugat tidak dikembalikan pada Tergugat I;
- Bahwa Sertifikat yang diserahkan oleh Tergugat I pada Penggugat ada 2 (dua) tapi berapa nomor sertifikat tersebut saksi tidak ingat;
- Bahwa Saksi melihat bukti perjanjian dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat isinya hanya kuasa menjaminkan akan tetapi dalam praktiknya perjanjian tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat I membuat perjanjian atas nama Perseroan Terbatas sedang Penggugat membuat perjanjian atas nama pribadi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Isi Akte Perjanjian tersebut adalah Tergugat I selaku direktur dan pemegang saham PT tersebut diberi Kuasa oleh Perseroan Terbatas tersebut untuk meminta tolong pada Penggugat untuk meminjam uang ke Bank;
- Bahwa pada saat membuat akta perjanjian ditandatangani oleh kedua belah pihak dan isinya setuju untuk menjaminkan sertifikat ke Bank;
- Bahwa sebelumnya Tergugat I pernah diberi dana oleh Penggugat sebesar Rp.900.000.000,-(sembilan ratus juta rupiah) lalu oleh Tergugat I uang tersebut dikembalikan pada Penggugat dan dilebihi Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah),setelah itu lalu Tergugat I,II,III membuat akte pembatalan sepihak tanpa Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak melihat sendiri hanya informasi dari Tergugat I kalau dana yang telah dikururkan oleh Penggugat sudah dikembalikan lewat transfer dan malah dilebihi dan saksi telah ditunjukkan cek nya oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi dengan Penggugat kenal tidak ada hubungan keluarga tetapi ada hubungan pekerjaan, dengan Tergugat I,Tergugat II dan Tergugat III, Turut Tergugat kenal tapi tidak ada hubungan keluarga dan juga tidak ada hubungan kerja ;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalahnya mengapa dana yang telah dikururkan oleh Penggugat pada Tergugat I dan oleh Tergugat I sudah dikembalikan dan bahkan dilebihi menurut Tergugat I apa yang diinginkan Tergugat I tidak ditepati oleh Penggugat, akan tetapi sertifikat oleh Penggugat tetap tidak dikembalikan;
- Bahwa sebelum membuat Akte dibawah tangan, akte sertifikat telah di blokir oleh Tergugat I, menurut keterangan Tergugat I supaya sertifikat tidak digandakan orang;
- Bahwa saksi yang membuat Akta Persetujuan menjaminkan asset perseroan Tergugat I kepada Penggugat untuk kepentingan fasilitas kredit pinjaman;

Menimbang, bawah selanjutnya Penggugat dan para Tergugat mengajukan kesimpulan secara tertulis di persidangan;

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa 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 I,II,III dalam jawabannya sebagaimana terurai diatas telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas:

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memisahkan secara jelas, kedudukan hukum (*legal standing*) Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, terhadap kepengurusan PT. Bumi Kedaung Lestari, PT. Unggul Mas Mandiri dan PT. Unggul Mas Sejahtera, sesuai dengan undang-undang perseroan terbatas sehingga tidak jelas, kedudukan masing-masing selaku direksi ketiga perseroan terbatas tersebut di atas, dihubungkan dengan kewenangan dan tanggung jawab dalam perusahaan PT. Bumi Kedaung Lestari, PT. Unggul Mas Mandiri dan PT. Unggul Mas Sejahtera ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut, setelah Majelis membaca gugatan Penggugat dalam dalil positanya pada poin 2 dan poin 3, penggugat telah menerangkan Bahwa TERGUGAT I adalah Direktur dan Pemegang Saham dari PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS MANDIRI, dan PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA, TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah Pemegang Saham dari PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS MANDIRI, dan PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA, namun mengenai kebenaran dalil tersebut masih perlu dibuktikan lebih lanjut dan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut tidak berdasarkan hukum dan harus di tolak;

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

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan :

*Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 29 Juli 2016 telah terjadi Perjanjian Pengalihan Hak Kepemilikan Atas Tanah antara **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** yang telah dilegalisir oleh Notaris RADEN MAS SOEDIARTO SOENARTO, S.H., SpN.
- Bahwa rincian pengalihan kepemilikan atas tanah seluas ± 243 hektar adalah sebagai berikut :
  - a. Luas 744.100 M2, yang terletak di Desa Cinangka Jalan Abdul Wahab, RT. 004, RW. 08, Kelurahan Kedaung, Kecamatan Sawangan, Kota Depok.
  - b. Seluas 182.000 M2 di Desa Sarua.
  - c. Seluas 176.000 M2 di Desa Bojongsari.
  - d. Seluas 309.196 M2 di Desa Pondokpetir.
  - e. Seluas 400.000 M2 di Desa Curug.
  - f. Seluas 726.580 M2 di Desa Sawangan.
  - g. Seluas 370.000 M2 di Desa Pondok Cabe Udik
- Bahwa sesuai dengan Akta Kuasa Notaris nomor 49,50, dan 51 tertanggal 29 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., SpN.**PARA TERGUGAT** memberikan kuasa kepada **PENGGUGAT** untuk meminjam uang dan menandatangani Akta perjanjian, akta pemberian hak tanggungan dan akta-akta lain yang terkait atas asset **PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS MANDIRI, dan PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA** kepada **PT. BANK MAYAPADA INTERNATIONAL, Tbk;**
- Bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas nomor 8 dan nomor 9 tertanggal 19 September 2016 dihadapan Notaris dan PPAT SURDJONO ARHAM, S.H., M.Kn. **PARATERGUGAT** menyetujui untuk menjaminkan asset perseroan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02256/Serua dengan surat ukur nomor 00444/Serua/2014 tertanggal 12 Desember 2014 seluas 9.556 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 328/Kedaung dengan surat ukur nomor 00052/Kedaung/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 seluas 91.552 m2 memberikan kuasa kepada **PENGGUGAT** untuk menandatangani akta-akta yang berkaitan dengan pemberian jaminan termasuk antara lain Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02256/Serua dengan surat ukur nomor 00444/Serua/2014 tertanggal 12 Desember 2014 seluas

Halaman 27 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk

#### 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)



9.556 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 328/Kedaung dengan surat ukur nomor 00052/Kedaung/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 seluas 91.552 m2 yang asli sudah diserahkan oleh **PARA TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT**, sebagaimana sesuai dengan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Pemegang Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 8 dan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Pemegang Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 9 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Surdjono Arham, S.H., M.Kn;

- Bahwa secara bersama-sama **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** telah menyerahkan Sertifikat aquo ke PT. BANK MAYAPADA INTERNATIONAL, Tbk sebagai jaminan untuk mendapatkan dana yang akan dipakai untuk biaya oprasional dan pembiayaan proyek serta pengurusan tanah-tanah lain yang belum bersertifikat sesuai dengan perjanjian sesuai dengan Tanda Terima dari PT. BANK MAYAPADA INTERNATIONAL, Tbk tertanggal 20 September 2016;
- Bahwa menurut informasi dari pihak bank melalui notarisnya ternyata Sertifikat tanah quo yang diberikan kepada bank tersebut telah diblokir oleh **TERGUGAT I** semenjak tahun 2014;
- Bahwa **PENGGUGAT** berkesimpulan pemberian sertifikat oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** menunjukkan adanya indikasi **ITIKAD TIDAK BAIK** dari **TERGUGAT** yaitu dengan sengaja memberikan Sertifikat tanah yang ternyata sudah diblokir sendiri oleh **TERGUGAT I**;
- Bahwa pada tanggal 24 November 2016 **PARA TERGUGAT** dengan sepihak **MEMBATALKAN** dan **MENCABUT** Akta Kuasa Nomor 49 dan Nomor 50 yang telah diberikan kepada **PENGGUGAT** sesuai dengan Akta Pernyataan Pembatalan Nomor 28 tertanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT**;
- Bahwa sesuai dengan Akta Keputusan Rapat PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 29 tertanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT**. **PARA TERGUGAT** telah membatalkan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 9 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Surdjono Arham, S.H., M.Kn;

Halaman 28 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan Akta Keputusan Rapat PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 30 tertanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT . PARATERGUGAT** telah membatalkan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 8 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Surdjono Arham, S.H., M.Kn;
- Bahwa seluruh tindakan/perbuatan **PARATERGUGAT** tersebut, adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT**

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut diatas, selanjutnya Tergugat I, I, III telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

- sehubungan dengan perjanjian tersebut Sdr. Edward Seky Soeriadjaya berjanji akan memberikan pinjaman sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga miliar) kepada Tergugat I dengan jaminan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.328 /Kedaung tercatat atas nama PT. Bumi Kedaung Lestari dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor.02256/Serua atas nama PT. Unggul Mas Sejahtera, kemudian Sdr. Edward Seky Soeriadjaya sebagai PIHAK KEDUA ingkar janji (wanprestasi) dalam melakukan isi perjanjian tersebut terbukti kemudian sebagai pelaksanaan dari perjanjian PIHAK KEDUA berkewajiban memberikan sejumlah dana kepada PIHAK PERTAMA (Ida Farida), namun dalam kenyataannya **Pemberian Bilyet Giro BCA Nomor.DG 362347 senilai Rp.200.000.000,- DG 362346 senilai Rp.700.000.000,- dan DG 362345 senilai Rp.800.000.000,- adalah merupakan cek kosong (tidak ada dananya).**
- Kemudian Penggugat kembali lagi memberikan kepada Tergugat I cek senilai /sebesar Rp.1.700.000.000,- namun lagi-lagi setelah dicairkan di Bank BCA Margo City cek tersebut tidak ada dananya alias cek kosong.
- Memang benar Penggugat akhir September 2016 pernah memberikan pinjaman uang sebagai Rp,900.000.000,- melalui transfer, yaitu pertama Rp.200.000.000,- kemudian transfer kedua Rp.500.000.000,- dan terakhir Rp.200.000.000,- dan menyatakan tersebut sebagai biaya operasional dan Penggugat berjanji akan memberikan pinjaman Rp.3.000.000.000,- tersebut, atas perbuatan Sdr. Edward Seky Soeriadjaya tersebut Para

Halaman 29 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk

#### 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

Pemegang Saham PT. Bumi Kedaung Lestari dan PT. Unggul Mas Sejahtera telah membatalkan perjanjian tersebut sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Nomor.50 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarso Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta dan Akta Kuasa Nomor.51 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarso Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta, dan pembatalan kerjasama tersebut telah Saksi beritahukan kepada Sdr. Edward Seky Soerijadaya dengan surat Saksi tanggal 3 Oktober 2016 dan Saksi telah mengembalikan uang yang diserahkan kepada Saksi sebesar Rp.900.000.000, - (sembilan ratus juta rupiah) ditambah kompensasi Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), jumlah total yang Saksi kembalikan kepada Sdr. Edward Seky Soerijadaya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) melalui transfer di Bank UOB (bukti T.I-2);

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak mengajukan jawaban ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, II, III tersebut Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis dan atas replik tersebut Tergugat I, II, III telah mengajukan dupliknya secara tertulis dipersidangan ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 163 HIR menyebutkan : “ bahwa barang siapa mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut “ ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada pokoknya disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka menurut Pasal 163 HIR tersebut Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat juga harus membuktikan dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya telah mengajukan bukti – bukti tertulis yang diberi tanda P – 1 s/d P –8, tetapi tidak mengajukan saksi;

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III untuk menguatkan dalil – dalil jawabannya telah mengajukan bukti – bukti tertulis yang diberi tanda T.I,II,III – 1 s/d T.I,II,III – 35 serta 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawab jinawab dari para pihak tersebut diatas Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi akar permasalahan gugatan Penggugat tersebut adalah “ apakahbenar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ?“;

Menimbang, bahwa Majelis hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti baik surat maupun keterangan saksi yang relevan dengan pokok permasalahan dengan perkara ini, selebihnya terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya tidak akan Majelis pertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”. Dalam hal ini Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat bertentangan dengan kesucilaan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat.

Menimbang, bahwa adapun unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum yaiu :

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum;

Dikatakan PMH, tidak hanya hal yang bertentangan dengan Undang-undang, tetapi juga jika berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur berikut:

- Bertentangan dengan hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukunya sendiri;
- Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepututan) yag harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

2. Adanya unsur kesalahan;

Unsur kesalahan dalam hal ini dimaksudkan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yag dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku.

3. Adanya kerugian;

Halaman 31 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



#### 4. Adanya hubungan sebab akibat;

Unsur sebab akibat dimaksudkan untuk meneliti adakah hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, T.I,II,III-1, dihubungkan dengan keterangan para saksi dipersidangan telah ternyata Penggugat dan pihak Tergugat I,II,III mengakui dan membenarkan antara Pengugat dengan Tergugat I telah membuat perjanjian Pengalihan Hak Kepemilikan atas Tanah pada tanggal 29 Juli 2016 yang telah dilegalisir oleh Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto,SH.SpN.dalam perjanjian tersebut Tergugat I (Ida Farida)sebagai pihak I dan Penggugat (Edward Seky Soeryadja) sebagai pihak ke II, dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa pihak I bermaksud akan memberikan objek tanah seluas ± 243 hektar (dua ratus empat puluh tiga hektar) dengan perincian sebagai berikut :

- a. Luas 744.100 M2, yang terletak di Desa Cinangka Jalan Abdul Wahab, RT. 004, RW. 08, Kelurahan Kedaung, Kecamatan Sawangan, Kota Depok.
- b. Seluas 182.000 M2 di Desa Sarua.
- c. Seluas 176.000 M2 di Desa Bojongsari.
- d. Seluas 309.196 M2 di Desa Pondokpetir.
- e. Seluas 400.000 M2 di Desa Curug.
- f. Seluas 726.580 M2 di Desa Sawangan.
- g. Seluas 370.000 M2 di Desa Pondok Cabe Udik.

kepada pihak kedua agar dapat digunakan oleh Pihak kedua sesuai dengan kebutuhan pihak kedua yang sudah disepakati oleh para pihak, selanjutnya juga dalam perjanjian tersebut mengenai hak dan kewajiban para pihak yaitu Pihak Pertama berhak untuk mengetahui penggunaan atas tanah tersebut, berhak untuk mendapatkan kompensasi dari Pihak Kedua yang nilainya akan disepakati dalam perjanjian tersendiri, kemudian Pihak Kedua berhak menggunakan seluruh bidang tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya, berhak untuk menjaminkan seluruh bidang tanah tersebut ke bank atau pihak ketiga lainnya, berhak untuk mengalihkan seluruh bidang tanah tersebut kepada pihak ketiga, berhak untuk menandatangani seluruh dokumen-dokumen dan surat-surat terkait yang dibutuhkan dan sedangkan tentang kewajibannya Pihak Pertama yaitu : Pihak Pertama bertanggungjawab atas penguasaan fisik tanah tersebut, wajib menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan atas seluruh tanah tersebut

Halaman 32 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



kepada Pihak Kedua, wajib memberikan Surat Kuasa (dbuat oleh Notaris) yang seluas-luasnya kepada Pihak Kedua termasuk namun tidak terbatas pada Surat Kuasa untuk menjaminkan ke bank atau pihak ketiga lainnya, bertanggung jawab untuk mengurus penerbitan surat-surat dan sertifikat kepemilikan atas bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, wajib memberikan Akta Persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT. Bumi Kedaung Lestari dan PT. Unggul Mas Sejahtera untuk mengalihkan asset Perseroan, wajib menyerahkan Surat Kuasa Pihak Pertama dari Perseroan 1 dan Perseroan 2 kepada Pihak Kedua. Kewajiban Pihak Kedua disebutkan yaitu : Pihak kedua bertanggung jawab untuk menyelesaikan seluruh kewajiban pajak yang timbul atas seluruh bidang tanah tersebut, akan membantu Pihak Pertama untuk menyelesaikan kewajiban Pihak Pertama kepada para penggarap yang jumlahnya akan disepakati para pihak, akan memberikan kompensasi kepada Pihak Pertama.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2a, P-2b, P-2c, P-3a, P-3b, dan T.I,II,III-8, T.I,II,III-9, T.I,II,III-10, T.I,II,III-11, T.I,II,III-12Penggugat dan pihak Para Tergugat mengakui dan membenarkan bahwa Para Tergugat telah membuat Akta Kuasa yang isinya bahwa Ida Farida (Tergugat I), Lefi Haryadi (Tergugat II), Agung Tanujaya (Tergugat III) memberikan Kuasa kepada Edward Seky Soeryadjaya (Penggugat) untuk meminjam uang ke PT. Bank Mayapada International Tbk, memberikan kuasa kepada PENGGUGAT untuk meminjam uang dan menandatangani Akta perjanjian, akta pemberian hak tanggungan dan akta-akta lain yang terkait atas asset PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS MANDIRI, dan PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA serta PARA TERGUGAT menyetujui untuk menjaminkan asset perseroan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02256/Serua dengan surat ukur nomor 00444/Serua/2014 tertanggal 12 Desember 2014 seluas 9.556 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 328/Kedaung dengan surat ukur nomor 00052/Kedaung/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 seluas 91.552 m2 memberikan kuasa kepada PENGGUGAT untuk menandatangani akta-akta yang berkaitan dengan pemberian jaminan termasuk antara lain Akta Pemberian Hak Tanggungan; seluas 17 ha/ 170.000 M2 yang ditanda tangani oleh Makmur Bin Miad dkk 208 orang petani penggarap sebagai pihak I dan Yusuf Asyid, SH sebagai pihak ke II tertanggal 14 Februari 1994;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok permasalahan yaitu apakah Para Tergugat dalam perkara ini telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat atau tidak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa menurut informasi dari pihak bank melalui notarisnya ternyata Sertifikat tanah quo yang diberikan kepada bank tersebut telah diblokir oleh TERGUGAT I semenjak tahun 2014, oleh karenanya PENGGUGAT berkesimpulan pemberian sertifikat oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT menunjukkan adanya indikasi TIKAD TIDAK BAIK dari TERGUGAT I yaitu dengan sengaja memberikan Sertifikat tanah yang ternyata sudah diblokir sendiri oleh TERGUGAT I, kemudian pada tanggal 24 November 2016 PARATERGUGAT dengan sepihak MEMBATALKAN dan MENCABUT Akta Kuasa Nomor 49 dan Nomor 50 yang telah diberikan kepada PENGGUGAT sesuai dengan Akta Pernyataan Pembatalan Nomor 28 tertanggal 24 November 2016 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT dan telah pula membatalkan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. BUMI KEDAUNG LESTARI, PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 8 dan nomor 9 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Surdjono Arham, S.H., M.Kn, sehingga Pengugat mendalilkan bahwa seluruh tindakan/perbuatan PARATERGUGAT tersebut, adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa hal tersebut diatas dibantah oleh Para Tergugat yang mendalilkan bahwa Sdr. Edward Seky Soeriadjaya sebagai PIHAK KEDUA ingkar janji (wanprestasi) dalam melakukan isi perjanjian tersebut terbukti kemudian sebagai pelaksanaan dari perjanjian PIHAK KEDUA berkewajiban memberikan sejumlah dana kepada PIHAK PERTAMA (Ida Farida), namun dalam kenyataannya Pemberian Bilyet Giro BCA Nomor.DG 362347 senilai Rp.200.000.000,- DG 362346 senilai Rp.700.000.000,- dan DG 362345 senilai Rp.800.000.000,- adalah merupakan cek kosong (tidak ada dananya) (Vide bukti surat T.I,II,III-13). Kemudian Penggugat kembali lagi memberikan kepada Tergugat I cek senilai /sebesar Rp.1.700.000.000,- namun lagi-lagi setelah dicairkan di Bank BCA Margo City cek tersebut tidak ada dananya alias cek kosong, telah berulang kali menghubungi Sdr. Edward Seky Soeriadjaya untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut, namun tidak ada tanggapan positif dari Penggugat dan Tergugat I sangat terkejut malah Sdr. Edward Seky Soeriadjaya menggugat Saksi di Pengadilan Negeri Depok sebagaimana

Halaman 34 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo, memang benar Penggugat akhir September 2016 pernah memberikan pinjaman uang sebagai Rp,900.000.000,- melalui transfer, yaitu pertama Rp.200.000.000,- kemudian transfer kedua Rp.500.000.000,- dan terakhir Rp.200.000.000,- dan menyatakan tersebut sebagai biaya operasional dan Penggugat berjanji akan memberikan pinjaman Rp.3.000.000.000,- tersebut, bahwa atas perbuatan Sdr. Edward Seky Soerijadaya tersebut Para Pemegang Saham PT. Bumi Kedaung Lestari dan PT. Unggul Mas Sejahtera telah membatalkan perjanjian tersebut sebagaimana dimaksud dalam Akta Kuasa Nomor.50 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarso Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta dan Akta Kuasa Nomor.51 tanggal 29 Juli 2016, yang dibuat oleh dan di hadapan Raden Mas Soediarso Soenarto, SH., SPN., Notaris di Jakarta, dan pembatalan kerjasama tersebut telah Saksi beritahukan kepada Sdr. Edward Seky Soerijadaya dengan surat Saksi tanggal 3 Oktober 2016 dan Saksi telah mengembalikan uang yang diserahkan kepada Saksi sebesar Rp.900.000.000, - (sembilan ratus juta rupiah) ditambah kompensasi Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), jumlah total yang Saksi kembalikan kepada Sdr. Edward Seky Soerijadaya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) melalui transfer di Bank UOB (bukti T.I-2) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dan menelaah secara seksama bukti surat P-1, T.I,II,III-1 berupa Perjanjian Pengalihan Hak Kepemilikan atas Tanah yang isinya telah diuraikan sebelumnya, disana jelas tertulis bahwa yang dialihkan oleh Pihak Kesatu dalam hal ini Tergugat I kepada Penggugat adalah tanah seluas ± 243 hektar yang rinciannya adalah tanah Luas 744.100 M2, yang terletak di Desa Cinangka Jalan Abdul Wahab, RT. 004, RW. 08, Kelurahan Kedaung, Kecamatan Sawangan, Kota Depok., Seluas 182.000 M2 di Desa Sarua, tanah Seluas 176.000 M2 di Desa Bojongsari, Seluas 309.196 M2 di Desa Pondokpetir, Seluas 400.000 M2 di Desa Curug, Seluas 726.580 M2 di Desa Sawangan, Seluas 370.000 M2 di Desa Pondok Cabe Udik, namun sesuai fakta dipersidangan baik Pengugat maupun Para Tergugat tidak ada mengajukan bukti surat apapun yang dapat menunjukkan serta membuktikan bahwa telah terjadi penyerahan tanah-tanah tersebut di atas dan telah ternyata di persidangan tidak ada bukti surat maupun keterangan saksi yang menunjukkan bahwa Penggugat telah memberikan kompensasi terhadap pengalihan tanah-tanah tersebut di atas sebagaimana yang dituliskan dalam perjanjian tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian itu, maka dengan demikian Majelis berpendapat dalam hal ini baik Penggugat

*Halaman 35 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk*

#### 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

maupun Tergugat I belum melaksanakan prestasinya masing-masing sehingga dengan belum terlaksananya prestasi baik oleh Penggugat maupun Tergugat jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam gugatannya maupun Para Tergugat dalam jawabannya yang mendalilkan bahwa dibuatnya Akta Kuasa No.49 50,51 dan akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Bumi Kedaung Lestari, PT. Unggul Mas Sejahtera adalah merupakan tindak lanjut dari Perjanjian Pengalihan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I di atas;

Menimbang, bahwa didalilkan Penggugat dalam gugatannya bahwa sebagaimana sesuai dengan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Pemegang Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 8 dan Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 9 tertanggal 19 September 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Surdjono Arham, S.H., M.Kn, Sertifikat tanah quo (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02256/Serua dengan surat ukur nomor 00444/Serua/2014 tertanggal 12 Desember 2014 seluas 9.556 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 328/Kedaung dengan surat ukur nomor 00052/Kedaung/2014 tertanggal 22 Oktober 2014 seluas 91.552 m2) yang telah diberikan kepada bank Mayapada adalah sebagai jaminan untuk mendapatkan dana dari Bank Mayapada tersebut telah diblokir oleh TERGUGAT I semenjak tahun 2014, sehingga PENGGUGAT berkesimpulan pemberian sertifikat oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT menunjukkan adanya indikasi **ITIKAD TIDAK BAIK** dari TERGUGAT I yaitu dengan sengaja memberikan Sertifikat tanah yang ternyata sudah diblokir sendiri oleh TERGUGAT I, namun berdasarkan fakta dipersidangan setelah Majelis meneliti bukti-bukti surat yang diajukan ke persidangan, telah ternyata Penggugat tidak ada mengajukan bukti surat apapun yang dapat membuktikan mengenai kebenaran dalilnya mengenaipemblokiran sertifikat tanah-tanah tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mendalilkan bahwa **PARATERGUGAT** dengan sepihak **MEMBATALKAN** dan **MENCABUT** Akta Kuasa Nomor 49 dan Nomor 50, Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. BUMI KEDAUNG LESTARI Nomor 9 tertanggal 19 September 2016 , Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Para

Halaman 36 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk



Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. UNGGUL MAS SEJAHTERA Nomor 8 tertanggal 19 September 2016 adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT, namun hal tersebut dibantah Para Tergugat yang mendalilkan bahwa pembatalan akta – akta tersebut diatas dikarenakan Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar kompensasi sebagaimana yang diperjanjikan dan pembatalan tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat sebagaimana bukti surat T.I,II,III-3;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara yang berbunyi “Pemberian Kuasa berakhir : - dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa, - dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa,- dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa, - dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”, Pasal 1814 KUHPerdara yang berbunyi “ Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu”;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Tergugat berdasarkan bukti surat T.I,II,III-3 berupa surat tertanggal 3 Oktober 2016 telah memberitahukan kepada Penggugat perihal pembatalan kerjasama antara Tergugat I dengan Penggugat yang kemudian Tergugat I akan mengembalikan dana yang telah diserahkan kepada Tergugat I (bukti surat T.I,II,III-2) yang kemudian dibuat dihadapan Notaris Akta Pembatalan Kuasa (bukti surat T.I,II,III-4) tertanggal 24 November 2016 yang mana hal tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi di persidangan yang menerangkan bahwa mengetahui bahwa Tergugat I memang telah mengembalikan dana yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut diatas jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1813 dan 1814 KUHPerdara tersebut maka Majelis berpendapat pencabutan kuasa yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah beralasan;

Menimbang, bahwa senyatanya berdasarkan fakta di persidangan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim pun tidak dapat memperoleh bukti yang menurut hukum dapat menunjukkan tentang adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam perkara ini sebagaimana yang

*Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalilkannya dalam gugatan, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat menunjukkan/ mendukung dalil-dalilnya tersebut dengan bukti-bukti yang cukup menurut hukum yang menjadi dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak para Tergugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan diatas dengan belum dilakukannya prestasi baik oleh Penggugat maupun Para Tergugat dalam Perjanjian yang dibuat mereka serta tidak adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan para Tergugat maka dengan demikian Majelis berkesimpulan dalam perkara ini Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya mengenai Perbuatan Melawan Hukum tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan Penggugat dalam petitum-2 yang menuntut agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat dalam petitum-2 telah ditolak, oleh karena itu petitum-6 sampai dengan petitum-17 juga harus dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat dalam petitum-3, yang menuntut agar menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengalihan Hak Kepemilikan Atas Tanah tertanggal 29 juli 2016 antara Tergugat I dan Penggugat yang telah dilegalisir oleh Notaris Raden Mas soediarto Soenarto,SH.SpN, sebagaimana telah diuraikan Majelis pada pertimbangan sebelumnya diatasdikarenakan mengenai Perjanjian tersebut para pihak membenarkan dan mengakuinya maka adalah beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat dalam petitum-4 yang menuntut agar dinyatakan Sah dan Berharga Akta Kuasa Notaris Nomor:49, 50 dan 51, tertanggal 29 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Soediarto Soenarto, S.H., SpN, dikarenakan telah dipertimbangkan diatas akta tersebut telah dibatalkan dan pembatalan tersebut telah dinyatakan

Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk

#### 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)



beralasan, makapetitum ini harus dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan sepatutnya ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata petitum Penggugat ada yang dikabulkan dan ada pula yang ditolak, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan **dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya** ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka dalam hal ini Para Tergugat secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.641.000,- ( Dua Juta Enam Ratus Empat Puluh Satu ribu rupiah);

Mengingat, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengalihan hak kepemilikan atas tanah tertanggal 29 Juli 2016 **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** yang telah dilegalisir oleh Notaris Raden Mas Soediarso Soenarto, S.H., SpN;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp2.641.000,- ( Dua Juta Enam Ratus Empat Puluh Satu ribu rupiah);
4. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok , pada hari Kamis, tanggal 16 Nopember 2017 oleh kami Sri Endang Teguh Asmarani,S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Rosana Kesuma Hidayah,S.H.MSi dan Rizky Mubarak Nazario, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang mana putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 22 Nopember 2017 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dwi Rahayu,S.H., Panitera Pengganti,dan dihadiri oleh Kuasa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, tanpa dihadiri Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Rosana Kesuma Hidayah, S.H., Msi

Sri Endang Teguh Asmarani, S.H., M.H

Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Dwi Rahayu, S.H

Perincian biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah)
Biaya Proses Perkara	: Rp. 75.000,- (Tujuh Puluh Lima ribu rupiah)
Biaya Panggilan	: Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)
PNBP Biaya Panggilan	: Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah)
Biaya Materai	: Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah)
Biaya Redaksi	: Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) +
Total	Rp. 2.641.000,- (dua juta enam ratus empat puluh satu
ribu rupiah)	

Halaman 40 dari 40 Putusan Nomor 249/Pdt.G/20146PN Dpk

#### 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)

Halaman 40