



P U T U S A N

Nomor 256/Pdt.G/2016/PN. Dpk

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

VIDYA ANANTA, Swasta, beralamat di Pesona Khayangan Mungil I Blok Nomor 3, Rt.001/Rw.029, Mekarjaya, Sukmajaya, Depok ;
Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : Dr. Jimmy Simanjuntak, S.H.M.H., Martin Roy Simangunsong, S.H., Karina Astari, S.H., AAlbertus Iwan Pasau, S.H., Elysa Sinaga, S.H.M.H., Jhanzen Sagala, S.H dan Andro B.King Smanjuntak, S.H.M.H, masing - masing para advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di Law Firm Jimmy Simanjuntak & Partners beralamat di Gedung Arthaloa Lt.16 Suite 1609, Jl. Jenderal Sudirman No.2, Jakarta Pusat 10220, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 September 2016 yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

L A W A N :

ADE SYAFEI, Swasta, beralamat di Perum Puri Sriwedari, Blok P, No.8 Rt/Rw 001/002, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat ;
Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah membaca dan mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan ;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara dipersidangan ;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 23 Desember 2016 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 23 Desember 2016 dibawah Register Nomor 256/Pdt.G/2016 /PN.Dpk, sebagaimana perbaikannya telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

**1. PENGGUGAT DAN TERGUGAT TERIKAT DALAM PERJANJIAN
PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA**

1. Bahwa pada tanggal 9 April 2013, PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan disetujui oleh Ny. HERLINA SESWIT selaku isteri yang sah dari TERGUGAT, telah membuat dan menandatangani PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA, sebagaimana tertuang dalam akta No.03 tertanggal 9 April 2013 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PRIA TAKARI UTAMA, SH,MKn, Notaris di Depok (selanjutnya cukup disebut "Akta No.3") (Vide Bukti P-1);
2. Bahwa pada tanggal 25 Maret 2014, PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan disetujui oleh Ny. HERLINA SSWITA selaku isteri yang sah dari TERGUGAT, telah membuat dan menandatangani ADDENDUM PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA "Akta No.3" tertanggal 03 April 2013, sebagaimana tertuang dalam Akta No.15 tertanggal 25 Maret 2014 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PRIA TAKARI UTAMA,SH.MKn., Notaris di Depok (selanjutnya cukup disebut "Akta No.15");
3. Bahwa di dalam Akta No.3 Jo Akta No.15, dihadiri oleh saksi sebagai berikut:
 - a. Tuan Ir. ARMAN HENRYATNO, lahir di Bogor, pada tanggal 11 September 1971, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Melati Bakti No.17, Ry 009/Rw 009, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
 - b. Tuan YUDI ARIF, lahir di Padang Panjang, pada tanggal 16 Agustus 1985, Karyawan swasta, bertempat tinggal di Bekasi, Kampung Kemang, Rt 006/Rw 007, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi;

Halaman 2 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



4. Bahwa di dalam Akta No. 3 Jo Akta No.15, pada Pasal 1 (satu) mengtur mengenai kewajiban Para pihak, sebagai berikut:

a. PENGUGAT (ihak Kedua) telah memberikan pinjaman modal usaha kepada TERGUGAT (Pihak Pertama) sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);

b. TERGUGAT:

- Memberikan bagi hasil kepada PENGUGAT atas pinjaman di atas dengan memberikan cicilan bagi hasil senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per bulan dan akan disesuaikan dengan laba bersih TERGUGAT di akhir tahun, dimana nilai bagi hasil akhirnya tidak melebihi 20% (dua puluh persen) dari nilai modal yang dipinjam TERGUGAT. Cicilan bagi hasil yang disetorkan, tidak berkurang jika TERGUGAT tidak mencapai target di atas budget usahanya;
- TERGUGAT akan mentransfer nilai bagi asil sementara setiap bulan kepada PENGUGAT dalam jumlah tetap selama 11 (sebelas) bulan pertama senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setiap tanggal 25 April 2014, dan bulan ke-12 (dua belas) adalah Pengembalian Modal dan penyesuaian margin dari keuntungan bersih;
- TERGUGAT bersedia membuka semua data usahanya;

5. Bahwa di dalam Akta No. 3 Jo Akta No.15 pada Pasal 4 (empat), diatur bahwa tempo pengmbalian pinjaman modal usaha oleh TERGUGAT selama 1 (satu) tahun dari tanggal 25 Maret 2014 sampai berakhirnya 25 Maret 2015 kepada PENGUGAT;

6. Bahwa di dalam Akta No. 3 Jo Akta No.15 pada Pasal 4 (empat), diatur tempo pengembalian pinjaman modal usaha oleh TERGUGAT selama 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal 25 Maret 2014 sampai berakhirnya 25 Maret 2015 kepada PENGUGAT;

**2. PENGUGAT TELAH MELAKSANAKAN KEWAJIBAN
BERDASARKAN PERJANJIAN KEPADA PENGUGAT**

Halaman 3 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



7. Bahwa sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta No.3 jo Akta No.15. PENGUGAT telah menyerahkan uang modal pinjaman modal kepada TERGUGAT sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

No	Tanggal	Jumlah	Keterangan
1	26 Maret 2013	Rp. 11.000.000.000,-	Kuitansi
2	19 April 2013	USD. 100.000,-	Kuitansi
3	28 Maret 2014	Rp. 3.000.000.000,-	Kuitansi

8. Bahwa bukti penerimaan uang sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar Rupiah) oleh Tergugat dari Pengugat, juga terbukti dan ternyata dari bukti kuitansi tertanggal 26 Maret 2013 sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) (vide Bukti P-3), bukti tanda terima uang tunai tertanggal 19 April 2013 sebesar USD 100.000,- (seratus ribu dolar Amerika Serikat) (Vide Bukti P-4), dan bukti kuitansi tertanggal 28 Maret 2014 sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga Milyar Rupiah) (Vide Bukti P-5);

3. TERGUGAT WAJIB MENYLESAIKAN KEWAJIBANNYA KEPADA PENGUGAT BERDASARKAN AKTA NO.3 Jo. Akta No.15

9. Bahwa kewajiban TERGUGAT kepada PENGUGAT berdasarkan Pasal 1 (satu) Akta No.3 Jo. Akta No.15 adalah sebagai berikut:
- Pengembalian Modal: Rp. 15.000.000.000,- (*lima belas milyar Rupiah*), yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Pengugat selama 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal 25 Maret 2013 sampai berakhirnya tanggal 25 Maret 2014;
 - Bagi hasil: Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta Rupiah*) x 11 bulan yang dimulai pada tanggal 25 April 2014 sampai dengan 25 Februari 2015;
1. Bahwa total kewajiban TERGUGAT kepada PENGUGAT berdasarkan Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 adalah sebagai berikut:
- Pengembalian Modal Usaha sebesar: Rp. 15.000.000.000,- (*lima belas milyar Rupiah*);
 - Bagi Hasil sebesar: Rp. 2.200.000.000,- (*dua milyar dua ratus juta Rupiah*)

Halaman 4 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun kewajiban yang telah dipenuhi TERGUGAT kepada PENGGUGAT berdasarkan Surat Permohonan Restrukturisasi Pembayaran Tanggungan, pada tanggal 6 Oktober 2014 adalah sebagai berikut: (Bukti P - 4)

No	Tanggal	Jumlah Pembayaran	Peruntukan Bagi Hasil	Pengem- balan Modal	Keterangan
1.	[] April 2014	Rp.200.000.000	Rp.200.000.000	-	Diterima
2.	[] Mei 2014	Rp.200.000.000	Rp.200.000.000	-	Diterima
3.	[] Juni 2014	Rp.200.000.000	Rp.200.000.000	-	Diterima
4.	[] Juli 2014	Rp.200.000.000	Rp.200.000.000	-	Diterima
5.	[] Agustus 2014	Rp.200.000.000	Rp.200.000.000	-	Diterima
6.	[] September 2014	Rp.200.000.000	Rp.200.000.000	-	Diterima
7.	[] Oktober 2014	Rp.200.000.000	Rp.200.000.000	-	Diterima
8.	[] November 2014	Rp.200.000.000	Rp.200.000.000	-	Diterima
9.	[] Desember 2014	Rp.200.000.000	Rp.200.000.000	-	Diterima
Total pembayaran bagi hasil			Rp1.800.000.000		
Total pengembalian modal				-	

3. Bahwa dengan demikian sisa kewajiban yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sesuai Akta No.3 adalah sebesar Rp.15.400.000.000,- (lima belas milyar empat ratus juta Rupiah);

I. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP PENGGUGAT DENGAN CARA TIDAK

Halaman 5 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



**MELAKSANAKAN KEWAJIBAN BERDASARKAN KONTRAK /
PERJANJIAN**

4. Bahwa setelah pembayaran bagi hasil di tambahkan pengembalian modal, **maka total seluruh sisa kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT berdasarkan Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 adalah sebesar Rp. 17.200.000.000,- (tujuh belas milyar dua ratus juta Rupiah):**
5. Bahwa TERGUGAT pernah berjanji kepada PENGGUGAT untuk melaksanakan pembayaran kewajibannya yakni Pembayaran Bagi Hasil dan Pengembalian Modal Usaha pada tanggal 25 Januari 2015, 25 Februari 2015 dan 25 Maret 2015 dengan menggunakan Cek Tunai Bank Central Asia, namun pada faktanya sampai dengan gugatan *aquo* didaftarkan, pembayaran tersebut tidak pernah diterima oleh PENGGUGAT dikarenakan TERGUGAT selalu menghalangi PENGGUGAT untuk melakukan pencairan dana atas Cek Tunai tersebut dengan alasan saldo dalam rekening milik TERGUGAT tidak mencukupi, oleh karena itu pembayaran dengan Cek Tunai Bank Central Asia yang dilakukan TERGUGAT pada bulan Januari, Februari dan Maret 2015 dianggap tidak pernah terlaksana (*Vide* Bukti P-6);
6. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jumlah kewajiban yang telah dipenuhi TERGUGAT adalah sebesar: Rp. 1.800.000.000,- (*satu milyar delapan ratus juta Rupiah*) sebagai pembayaran bagi hasil dari total kewajiban Rp. 2.200.000.000,- (*dua milyar dua ratus juta Rupiah*);
7. Bahwa dalam perjalanannya, TERGUGAT telah menyerahkan 5 (*lima*) aset miliknya sebagai jaminan pembayaran kepada PENGGUGAT, hal mana disebutkan dalam Pasal 2 Akta No.3, yakni sebagai berikut:
 - a. Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas ±232 M2, yang terletak di Sukmajaya – Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - b. Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 530, atas nama TERGUGAT, seluas ±2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg - Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;

Halaman 6 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas ± 180 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - d. Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas ± 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - e. Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas ± 300 M2, yang terletak di Mekarjaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
8. Bahwa dari 5 (*lima*) aset milik TERGUGAT yang dijadikan jaminan sebagaimana tersebut di atas, terdapat 3 (*tiga*) aset yang telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan telah dijual kepada pihak ketiga yang hasil penjualannya telah diserahkan dan diterima oleh PENGUGAT sebagai pembayaran sisa kewajiban TERGUGAT kepada PENGUGAT. Adapun 3 (*tiga*) aset yang telah dijual dan hasilnya diterima oleh PENGUGAT adalah sebagai berikut:
- a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas ± 232 M2, yang terletak di Sukmajaya – Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas ± 180 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas ± 300 M2, yang terletak di Mekarjaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
9. Bahwa adapun perincian total nilai penjualan 3 (*tiga*) aset yang telah dijual sebagai jaminan pembayaran dari TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sebagai berikut:
- a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas ± 232 M2, yang terletak di Sukmajaya – Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 80 tahun 2015

Halaman 7 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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

tanggal 14 April 2015, dengan nilai penjualan aset sebesar
Rp.670.000.000,- (*enam ratus tujuh puluh juta Rupiah*);

b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 07743, atas
nama TERGUGAT, seluas ± 180 M2, yang terletak di Sukmajaya -
Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah
dijual kepada Pihak Ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar
Rp.1.800.000.000,- (*satu milyar delapan ratus juta Rupiah*);

c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 11106, atas
nama TERGUGAT, seluas ± 300 M2, yang terletak di Mekarjaya -
Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah
dijual kepada Pihak Ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar
Rp.1.310.000.000,- (*satu milyar tiga ratus sepuluh juta Rupiah*);

10. Bahwa dengan demikian, dari hasil penjualan 3 (*tiga*) aset milik
TERGUGAT sebagai jaminan pembayaran tersebut di atas, telah
diperoleh pembayaran sebesar Rp.3.780.000.000,- (*tiga milyar tujuh
ratus delapan puluh juta Rupiah*);

11. Bahwa dengan demikian, sisa kewajiban yang belum dan masih harus
dipenuhi oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sebesar:

a. Penjualan 3 (*tiga*) aset milik TERGUGAT yang dijadikan jaminan
pembayaran sebesar Rp.3.780.000.000,- (*tiga milyar tujuh ratus
delapan puluh juta Rupiah*);

b. Pembayaran Bagi Hasil yang harus dilaksanakan oleh TERGUGAT
adalah sebesar: Rp. 2.200.000.000,- (*empat milyar empat ratus
juta Rupiah*) dikurangi Rp. 1.800.000.000,- (*dua milyar enam ratus
juta Rupiah*) Pembayaran bagi hasil yang telah dilaksanakan oleh
TERGUGAT, **maka kewajiban Pembayaran Bagi Hasil yang
belum dan masih harus dipenuhi oleh TERGUGAT adalah
sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah);**

c. Pengembalian Modal yang harus dilaksanakan oleh TERGUGAT
adalah sebesar Rp. 15.000.000.000,- (*lima belas milyar Rupiah*);

Halaman 8 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Sehingga seluruh kewajiban yang belum dan harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 11.620.000.000,- (sebelas milyar enam ratus dua puluh juta Rupiah):

12. Bahwa berdasarkan Akta No. 3 Jo. Akta No. 15, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menyepakati bahwa Perjanjian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT berlaku sampai dengan 25 Maret 2015, namun sampai dengan masa berlaku Akta No.3 dan Akta No.15 tersebut telah lewat, bahkan sampai dengan gugatan *aquo* didaftarkan TERGUGAT tidak juga menyelesaikan kewajibannya kepada PENGGUGAT;
13. Bahwa sebenarnya PENGGUGAT selalu berupaya untuk menyelesaikan permasalahan dengan TERGUGAT dengan cara kekeluargaan, bahkan PENGGUGAT telah berupaya menyampaikan pemberitahuan baik lisan maupun tertulis kepada TERGUGAT untuk melaksanakan atau menyelesaikankewajibannya dengan melakukan pengembalian pinjaman modal usaha dan bagi hasil **sebelum** PENGGUGAT melakukan tindakan hukum dengan mengajukan GUGATAN ke Pengadilan Negeri Depok, namun demikian sampai dengan GUGATAN ini di daftarkan ternyata TERGUGAT **tetap tidak mengindahkan** dan tidak menyelesaikan kewajibannya kepada PENGGUGAT;

Berdasarkan fakta tersebut, telah **jelas dan nyata** bahwa Penggugat telah **memperingatkan/menegur** TERGUGAT melalui somasi, **untuk segera dan pada waktu tertentu yang telah disebutkan dalam somasi untuk memenuhi prestasinya;**

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1238KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu (Somasi) atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Halaman 9 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Tindakan PENGGUGAT untuk mengingatkan dan menegur serta memperingatkan TERGUGAT merupakan tindakan yang berdasarkan hukum, sehingga dengan tidak ditanggapinya surat pemberitahuan dan somasi tersebut mengakibatkan TERGUGAT **telah** dalam keadaan lalai dan karenanya **telah wanprestasi**;

14. Bahwa dengan terjadinya cidera janji (*ingkar janji*) oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana diuraikan diatas, **maka secara jelas dan nyata telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT secara materiil sebesar Rp. 15.400.000.000,- (lima belas milyar empatratus juta Rupiah):**
15. Bahwa atas kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT, maka telah patut dan berdasarkan hukum pula PENGGUGAT menuntut atas bunga dari TERGUGAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebesar 6 (*enam*) % pertahun terhitung sejak TERGUGAT tidak memenuhi kewajibannya hingga dilakukan pelunasan pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat (*Vide* Pasal 1250 KUHPerdata);

Hal demikian sejalan dengan Ketentuan Pasal 1239 jo Pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi :

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya.....”

Maka, dengan ini PENGGUGAT secara tegas memilih melalui Yang Mulia Majelis Hakim untuk memaksa TERGUGAT memenuhi persetujuan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa selain itu menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1250 KUHPerdata disebutkan sebagai berikut:

“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi, dan bunga sekedar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, rugi, dan bunga tersebut wajib dibayar, dengan tidak usah dibuktikannya sesuatu kerugian oleh si berpiutang. Penggantian biaya, rugi dan bunga itu hanya harus dibayar terhitung mulai dari ia diminta di muka Pengadilan, kecuali dalam hal-hal dimana undang-undang menetapkan bahwa ia berlaku demi hukum.”;

17. Bahwa berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1760 KUHPerdata disebutkan sebagai berikut:

*“Ada bunga menurut undang-undang dan ada yang ditetapkan di dalam perjanjian.
Bunga menurut undang-undang ditetapkan di dalam undang-undang. Bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang oleh undang-undang.
Besarnya bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian harus ditetapkan secara tertulis (**Bunga menurut undang-undang** adalah menurut Lembaran Negara tahun 1848 No.22 : **enam persen**).”*

18. Bahwa selain sejalan dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata, maka Permohonan bunga moratoir ini juga sejalan dengan ketentuan yang tercantum dalam Lembaran Negara Nomor 22 Tahun 1848, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung No.63 K/Pdt/1987 tanggal 15 - 10 - 1988;
- Putusan Mahkamah Agung No.320 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979;

Halaman 11 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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)



- c. Putusan Mahkamah Agung No.3374 K/PDT/1986 tanggal 31 Januari 1989;
- d. Putusan Mahkamah Agung No.367 K/Sip/1972 tanggal 17 Januari 1973;

19. Bahwa dengan demikian telah sangat patut dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 yang dibuat dan dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT ;

II. PENGADILAN NEGERI DEPOK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA PERDATA INI

20. Bahwa PENGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi ini ke Pengadilan Negeri Depok, **karena Pengadilan Negeri Depok adalah pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ini.** Berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) *Herzien Inlandsch Reglement ("HIR")* Jo. Pasal 5 Akta No. 3 (*vide Bukti P – 1*), yang masing-masing mengatur sebagai berikut:

Pasal 118 ayat (4) HIR

"jika dalam surat perjanjian telah ditentukan tempat kedudukan domisili yang dipilih, maka jika mau Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada ketua pengadilan negeri dalam tempat yang dipilih itu."

Pasal 5 Akta No. 3

*"Untuk segala sesuatu yang berkaitan dengan akta ini dan segala akibatnya, para pihak telah memilih tempat tinggal hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera **Pengadilan Negeri Depok, di Depok.**"*

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka jelas bahwa para



pihak dalam Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 (*in casu* PENGUGAT dan TERGUGAT), telah memilih forum penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Depok (*vide* Bukti P-1). Dengan demikian, Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata wanprestasi ini, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR Jo. Pasal 5 Akta No. 3 (*Vide* Bukti P - 1). Oleh karena itu sudah sepatutnya jika Majelis Hakim Yang Mulia menerima gugatan PENGUGAT, untuk kemudian memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.

III. **AKTA NO. 3 JO. AKTA NO. 15 ADALAH PERJANJIAN YANG SAH DAN MENGIKAT BAGI PENGUGAT DAN TERGUGAT**

21. Bahwa Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 merupakan perjanjian yang sah karena telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 *Burgelijk Wetboek*, sebagai berikut:

“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal.”*

22. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 *Burgelijk Wetboek* yang telah dikutip diatas, pada faktanya Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 telah memenuhi seluruh syarat sahnya suatu perjanjian dengan dasar sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 merupakan perjanjian yang **didasari oleh kesepakatan di antara para pihak (*in casu* PENGUGAT dan TERGUGAT)** untuk membuat Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha;

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Bahwa Akta No. 3 Jo. Akta No 15 merupakan perjanjian yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh pihak-pihak yang cakap mewakili PENGGUGAT dan TERGUGAT untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

c. Suatu hal tertentu

Bahwa Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 merupakan perjanjian yang pada intinya **berisi berbagai hal yang sah tentang Pemberian Pinjaman untuk Modal Usaha dan Bagi Hasil.**

d. Suatu sebab yang halal

Bahwa ketentuan-ketentuan di Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 merupakan suatu perjanjian yang tidak melanggar suatu peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan kepatutan. Oleh karena itu, Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 **didasarkan pada suatu sebab yang halal.**

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat diketahui dengan jelas bahwa Akta No. 3 Jo. Akta No 15 merupakan suatu perjanjian yang sah karena telah memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian menurut hukum yang berlaku di Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 *Burgelijk Wetboek*;

23. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, maka demi hukum para pihak **wajib** untuk tundukdan dengan itikad baikmelaksanakan setiap hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Kesepakatan Kerja Sama dengan sebaik-baiknya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata Indonesia yang menyatakan bahwa:

“Setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan asas hukum *Pacta sunt servanda*, sebagaimana yang

Halaman 14 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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)



dinyatakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya yang berjudul "Mengetahui Hukum", Penerbit: Liberty, Yogyakarta, 2002, halaman 112, yang menyatakan sebagai berikut:

"Para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati, sehingga perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang. Ini berarti bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian. Asas kekuatan mengikat ini berhubungan dengan akibat perjanjian dan dikenal sebagai pacta sunt servanda"

Oleh karena itu, para pihak (*in casu* PENGGUGAT dan TERGUGAT) memiliki hak dan kewajiban sebagaimana dinyatakan dan disepakati dalam Akta No. 3 Jo. Akta No. 15;

IV. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG)

24. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah dijelaskan di atas tersebut, telah jelas bahwa TERGUGAT tidak memiliki itikad baik dalam memenuhi Akta No. 3 Jo. Akta No. 15, untuk itu guna melindungi kepentingan hukum PENGGUGAT dan menjaga agar GUGATAN *a quo* PENGGUGAT tidak *illusoir* (tidak hampa), maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta – harta Tergugat yaitu berupa :

- a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 530, atas nama TERGUGAT, seluas ± 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg - Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;
- b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas ± 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
- c. Sebidang tanah yang beralamat di Perum Puri Sriwedari Blok P No.8 Rt.001 Rw.012, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;



25. Bahwa adapun permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan PENGGUGAT tersebut di atas, sesungguhnya telah menjadi suatu kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 Akta No. 3, dimana TERGUGAT telah menyanggupi dan menyediakan aset miliknya sebagai objek jaminan pinjaman/agunan, antara lain:
- a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas ± 232 M2, yang terletak di Sukmajaya – Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 530, atas nama TERGUGAT, seluas ± 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg - Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;
 - c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas ± 180 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - d. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas ± 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - e. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas ± 300 M2, yang terletak di Mekarjaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
26. Bahwa oleh karena itu melalui GUGATAN ini, PENGGUGAT mohon agar harta kekayaan TERGUGAT yang disebutkan pada angka 28 dan angka 29 diatas, diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*);
27. Bahwa PENGGUGAT juga mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, TERGUGAT akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dan karenanya PENGGUGAT memohon Pengadilan Negeri Depok menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu Rupiah*) untuk setiap harinya kepada PENGGUGAT apabila ternyata TERGUGAT lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *aquo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PETITUM

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang PENGGUGAT uraikan di atas maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan mengadili dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan GUGATAN PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT Cidera Janji (*Wanprestasi*) dalam pemenuhan Pembayaran Bagi Hasil dan Pengembalian Modal Usaha berdasarkan Akta No. 3 Jo. Akta No. 15;
3. Menghukum TERGUGAT untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus sebesar **Rp.11.620.000.000,- (sebelas milyar enam ratus dua puluh juta Rupiah)**, segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu Rupiah*) dalam setiap harinya jika Tergugat lalai dalam melaksanakan Putusan ini setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam gugatan ini yaitu berupa:
 - a. Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 530, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg - Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;
 - b. Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - c. Sebidang tanah yang beralamat di Perum Puri Sriwedari Blok P No.8 Rt.001 Rw.012, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;

Halaman 17 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *aquo*.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat datang menghadap kuasa Hukumnya ANDRO B. KING SIMANJUNTAK Advokat & Konsultan yang berkantor pada "LAW FIRM JIMMY SIMANJUNTAK & PARTNERS" beralamat di Gedung Arthaloka Lt.16 Suite 1609 Jalan Jenderal Sudirman No.2 Jakarta Pusat 10220 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 September 2016 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 23 Desember 2016 dibawah register 256/SK/Pdt/2016/PN Dpk sedangkan Tergugat dipersidangan hadir Kuasa Hukumnya M. Hendra Kusumah Jaya, SH, Gusti Pordimansyah, SH, Erry Sulaksono, Para Advokat pada Kantor Hukum HENDRAKUSUMAH & REKAN yang beralamat di, Komp. Ruko RedTop Blok E-8 Jl. Pecenongan Raya, Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Februari 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak hadir dipersidangan dengan diwakili oleh Kuasanya masing-masing, maka sesuai dengan Perma No.1 Tahun 2016 dan pasal 130 HIR, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian melalui mediasi dengan Mediator Hakim : Oki Basuki Rahmat, SH,MM,MH., berdasarkan penetapan tanggal 20 Pebruari 2017 ;

Menimbang, bahwa setelah mediasi tersebut dilaksanakan oleh Hakim Mediator, ternyata kedua belah pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian, sebagaimana laporan hasil mediasi oleh Mediator pada tanggal 6 Maret 2017 dan oleh karena itu sidang pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membaca gugatan Penggugat yang mana ada perbaikan perihal alamat Tergugat namun isinya dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 10 april 2017 dan diserahkan dipersidangan pada tanggal 10 April 2017 sebagai berikut:



EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan PENGUGAT Kabur (*obscur libel*), maka haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*), dengan alasan ;
 - a. Bahwa judul gugatan PENGUGAT adalah Perbuatan Wanprestasi (Ingkar janji), namun gugatan tidak menguraikan secara jelas dan lengkap tentang adanya Perbuatan Wanprestasi tersebut, dan Perbuatan mana dilakukan TERGUGAT sehingga terjadi WANPRESTASI.
 - b. Bahwa PENGUGAT pada angka 1 (satu) Romawi, point 1,2 dan 3 sub a dan b, poin 4 sub a dan b, poin 5 dan 6 pada halaman 2 sampai dengan 4 gugatan PENGUGAT , dan PENGUGAT telah mendalilkan PENGUGAT dan TERGUGAT terikat dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha sebagaimana tertuang dalam akta No. 03 tertanggal 9 April 2013, tentang Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris /PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., kemudian untuk selanjutnya dibuatkan Addendum dengan Akta No. 15 Tertanggal 03 April 2013, tentang ADENDUM PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA .

Namun dalam hal ini PENGUGAT tidak menjelaskan jenis-jenis perjanjian tersebut, dan tidak memperincikan apa konsekwensi atas PERJANJIAN TERSEBUT, bila terjadi hal-hal yang tidak semestinya berlaku, dan tahapan-tahapan penyelesaiannya, serta apa saja keadaan yang bisa mengakhiri dan mentoleransi keadaan-keadaan memaksa, serta bagaimana sesungguhnya bentuk **Pelunasan dan Pengakhiran atas Perjanjian tersebut**, dan apakah Landasan Perjanjian atas gugatan Penggugat yang dibuat dalam bentuk Akta Notaris tersebut , telah memenuhi syarat-syarat sahny suatu akta, sehingga memiliki

Halaman 19 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



nilai pembuktian sempurna sebagaimana didefinisikan kekuatan sebuah akta : sebagai berikut :

Mengenai kekuatan dan fungsi akta otentik diatur dalam pasal 1868 KUH Perdata yang berbunyi ; suatu akta otentik ialah **akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang** oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat. (buku hukum acara perdata, M. yahya harahap, S.H.-penerbit Sinar Grafika)

Dari definisi akta sebagaimana tersebut diatas, telah ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan akta otentik adalah yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang- undang.Dari hal ini tentu bisa menjawab apakah landasan gugatan penggugat dengan menggunakan akta PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA, yaitu akta no. 3 dan akta 15, semata mata mutlak sebagai suatu pembuktian yang mengikat, sehingga sebagaimana apa didalilkan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), sehingga diajukan nya gugatan ini hanyalah dalil-dalil kosong belaka yang tidak berdasar. Karena dengan jenis dan model akta yang dibuat sebagai bentuk suatu perjanjian menjadi undang-undang bagi yang mengikatkan diri didalamnya dan tidak bisa terbantahkan adalah; Bentuk perjanjian yang memenuhi syarat sah nya Perjanjian, sesuai pasal 1320, dan dibuat dalam bentuk akta yang ditentukan dengan undang-undang.

- c. Bahwa mengenai Petitum 2, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim menyatakan TERGUGAT cidera janji (wanprestasi), dalam pemenuhan pembayaran bagi hasil dan Pengembalian modal Usaha berdasarkan Akta No. 3 jo Akta No. 15. Perlu diketahui bahwa TERGUGAT tidak pernah melakukan cidera janji (wanprestasi), karena sudah jelas juga, sebagaimana diakui oleh PENGGUGAT dalam beberapa posisinya dalam gugatan ini, bahwa dirinya pernah menerima pembayaran, dan Pada tanggal 14 April 2015, TERGUGAT, dengan sepengetahuan istrinya telah menjual beberapa Aset miliknya; yaitu sejumlah 7 (tujuh) buah aset kepada beberapa pihak, dan dibuat secara sah dihadapan PPAT sehingga atas peristiwa tersebut, ditambah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan satu buah aset jaminan yang telah dijual sebelumnya yaitu; Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas +- 180 M2, yang terletak di sukrajaya-kota depok, berikut bangunan diatasnya. Aset/Jaminan ini pernah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp. 1.800.000.000- (*satu milyar delapan ratus juta rupiah*) maka dianggap selesailah dan **BERAKHIRLAH** sudah segala urusan Piutang dan hubungan hukum antara keduanya .

- d. Sesungguhnya atas perbuatan tersebut, dan dengan segala peristiwa lain yang mengiringinya tidak diungkap dengan jelas oleh PENGGUGAT, dan PENGGUGAT semata-mata hanya beralih dengan cara pikirnya yang membingungkan dan tidak berdasar sama sekali dan hanya merupakan isapan jempol dan dalil dalil kosong belaka.
- e. Bahwa PENGGUGAT tidak menjelaskan duduk persoalan GUGATAN ini dalam suatu rangkaian peristiwa hukum yang terjadi secara meyeluruh, namun memisah misahkannya, mengikuti keinginan dan nafsu PENGGUGAT saja, yaitu ingin menguasai semua Aset yang dijaminan atas Nilai Pinjaman berdasarkan akta No. 3 dan akta No, 5, namun demikian PENGGUGAT Tidak mencantumkan adanya akta lain, yaitu akta no. 35 tentang AKAD MUDHAROBAN.
- f. Diantara positanya PENGGUGAT mendalilkan bahwa PENGGUGAT menyatakan telah menerima sebagian aset yang dijual kepada nya dan/atau kepada Pihak Ketiga , yang disebutkannya diakui memiliki nilai sejumlah Rp. 3.780.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) namun disisi lain dalam Petitum gugatannya, meminta kepada Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (coservatoir beslag) terhadap beberapa aset milik TERGUGAT yang sesungguhnya atas perjanjian tersebut hanya sebagai jaminandiantara beberapa jaminan yang sudah dipindah tangankan sebagai Pelunasan keseluruhan dan Pengakhiran Perjanjian berupa ;

Halaman 21 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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

- Sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 530 atas nama TERGUGAT, seluas +- 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg-Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas +- 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya-Kota Depok, berikut bangunan di atasnya.
- Sebidang tanah yang beralamat di Perum Sriwedari Blok P. No. 8 Rt.001 Rw.012, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, berikut bangunan di atasnya:

Khusus tanah Di Perum Sriwedari yang dipertanyakan dalam hal ini : Tanah yang mana dan tanpa batas-batas yang jelas serta kejelasan mengenai kepemilikan tanah milik siapa sebenarnya ? tidak hanya yang menempati saja dan mengenai siapa yang menguasai sekarang dan berdasarkan alas hak yang sah atau masih ada hak milik lain di atas tanah tersebut dan apa hubungannya dengan obyek perkara ini haruslah didukung oleh bukti-bukti yang akurat.

- g. Bahwa gugatan PENGUGAT berjudul Gugatan Wanprestasi namun TERGUGAT tidak menjelaskan Perbuatan wanprestasi apa yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGUGAT, dalam gugatannya PENGUGAT telah menyangkal bahwa tergugat tidak melaksanakan kewajibannya namun di sisi lain PENGUGAT mengakui atau sekurang-kurangnya dalam gugatan PENGUGAT tidak sama sekali menyangkal Pembayaran yang telah diterima dari TERGUGAT berdasarkan sebagaimana daftar neraca penerimaan seperti tertulis pada halaman 6 gugatan PENGUGAT / Posita 11 gugatan PENGUGAT yang disertai keterangan dan lampirannya berupa kwitansi –kwitansi dan tanda terima yang telah diterima dari PENGUGAT, sehingga hal ini menimbulkan ketidakjelasan dalam perkara *aquo*; dan apakah hal yang sesungguhnya di inginkan PENGUGAT, dengan Gugatan Wanprestasi ini, tanpa menyebutkan secara jelas prestasi seperti apakah yang diinginkan oleh PENGUGAT sebenarnya daripada TERGUGAT, gugatan Wanprestasi seperti ini tidak relevan antara dalil-dalil yang menjadi

Halaman 22 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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

alasan PENGGUGAT dengan Petitum yang dimintakan kepada Majelis hakim sehingga tidak layak untuk di kabulkan .

- Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka sangatlah jelas gugatan PENGGUGAT kabur dan haruslah ditolak.

2. Bahwa gugatan PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*), maka haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dengan alasan :

- a. Bahwa dalil PENGGUGAT adalah berdasarkan Akta Perjanjian No. 3 dan Akta No. 15 yang dibuat oleh Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., oleh karena itu gugatan PENGGUGAT dalam konvensi yang hanya ditujukan kepada PENGGUGAT adalah keliru, karena Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., yang telah menerbitkan Akta No.3 dan Akta No. 15, tidak disinggung dalam tahap penyelesaian Perjanjian tersebut, sebagai Notaris yang membuat perjanjian, dan tiba-tiba memfungsikan bagian lain dirinya hanya sebagai PPAT yang hanya bertugas membuat Akte Jual Beli atas Aset-aset yang di jadikan jaminan dalam Perjanjian yang dibuatnya.
- b. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 9. Posita Poin 17 menyatakan ; bahwa dari 5 (lima) aset milik TERGUGAT yang dijadikan jaminan sebagaimana tersebut, terdapat 3 (tiga) aset yang telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan telah dijual kepada Pihak Ketiga yang hasil penjualannya telah diserahkan dan diterima PENGGUGAT. Pembuatan AJB tersebut dilakukan bukan hanya kepada PENGGUGAT, tetapi beberapa nama yang secara tiba-tiba ada, untuk menandatangani pembuatan AJB dihadapan PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn.,
- c. Sebagaimana perbuatan penandatanganan 7 (tujuh) buah AJB tersebut diatas nama-nama lain selain kepada PENGGUGAT, oleh karena itu seharusnya Para pelaku AJB yang namanya tertuang dalam Akta Jual beli tersebut, tidak jelas hubungan hukumnya dengan TERGUGAT dan PENGGUGAT, dan / atau apakah HANYA bertindak mewakili

Halaman 23 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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)



PENGUGAT saja, karena itu seharusnya orang-orang ini juga harus dijadikan Pihak dalam perkara *aquo*.

- d. bahwa karena ada keterlibatan . Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., dan Para pelaku AJB sebagai Pembeli dalam hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT , khususnya Pengalihan aset Jaminan Tergugat dengan Akta Jual Beli, maka seharusnya PENGUGAT juga menarik pihak Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., dan Para pelaku penandatanganan Akta jual Beli tersebut sebagai para pihak dalam gugatan *Aquo*, setidaknya ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat demi kelengkapan dan patuh atas putusan Majelis hakim dalam perkara *Aquo*.

Berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti gugatan kurang pihak (pulum litis *cocsortium*) karena tidak menarik Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., dan Para pelaku penandatanganan Akta Jual Beli.

Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis hakim yang terhormat menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

3. Bahwa gugatan *PREMATUR* , maka haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dengan alasan;
- a. Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya tertanggal 23 Desember 2016 mendalilkan bahwa penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., terhadap 3 (tiga) aset dari 5(lima) aset milik TERGUGAT, telah dijual sebagai pembayaran sisa kewajiban TERGUGAT.
- b. Atas peristiwa ini disatu sisi mengakui secara nyata namun membuat kabur fakta hukum yang sebenarnya, artinya PENGUGAT mengesampingkan fakta hukum lain yang telah terjadi sebelumnya, sehingga terlaksananya *PENANDATANGANAN* beberapa Akta Jual Beli yang lain, yang terjadi pada tanggal yang sama, yaitu tanggal 14 April 2015, di tempat yang sama dan dihadapan Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn.,



- c. Dan bahwa PENGUGAT mengesampingkan adanya fakta hukum lain, yang menjadi dasar sehingga terlaksananya penandatanganan 7(tujuh) buah aset milik TERGUGAT yang sertifikatnya dijadikan jaminan dan dipegang oleh PENGUGAT ; atas hal ini artinya PENGUGAT menolak fakta hukum telah terjadinya peristiwa kesepakatan bahwa penandatanganan tersebut dilakukan bukanlah hanya untuk tahapan pembayaran, atas pinjaman sebagaimana tersebut pada akta No. 3 dan akta No. 15, tetapi Penandatanganan Akta jual Beli tersebut adalah untuk pelunasan dan penyelesaian hutang piutang antaraPENGUGAT dan TERGUGAT secara Keseluruhan dan sebagai Pengakhiran Perjanjian (vide bukti – T-4).
- d. Bahwa perbuatan PENGUGAT mengesampingkan peristiwa-peristiwa lain yang melatar belakangi penandatanganan 7 (tujuh) AJB ditambah dengan AJB SHM. 07743, yang telah dijual sebelumnya seharga Rp. 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta) oleh PENGUGAT, menunjukkan Itikad kurang baik dari PENGUGAT, yang semata-mata berdalih dengan pembuktian formil, namun mengesampingkan kebenaran Materiil (kebenaran yang terjadi sesungguhnya), bahwa sebelum terlaksananya penandatanganan 7 (tujuh) AJB tersebut pada tanggal 14 April 2015. Telah terjadi juga pertemuan tanggal 8 April 2015, yang intinya adalah kesepakatan PELUNASAN HUTANG SECARA KESELURUHAN dan PENGAKHIRAN PERJANJIAN ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT. Bahwa dari seluruh aset, yaitu dari 10 aset yang dijaminakan disepakati oleh Para Pihak 2 (dua) aset tetap menjadi milik TERGUGAT.
- e. Dengan kesepakatan tersebut, ternyata 2 (dua) sertifikat yang objeknya masih dikuasai oleh TERGUGAT, namun dikemudian hari memunculkan tanda tanya dari beberapa kejanggalan , karena kedua sertifikatnya yang ada pada PENGUGAT tidak pernah diserahkan kepada TERGUGAT, demikian pula salinan AJB atas penandatanganan 7 (tujuh) aset pada tanggal 14 April 2015, sehingga berapa nilai pajak kepada negara yang harus ditanggung oleh Tergugat, dan berapa nilai sesungguhnya transaksi atas 7 AJB tersebut, dan apa saja dokumen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diperlukan sebagai kepastian hukum, bahwa Tergugat tidak akan menerima tuntutan atau gugatan apapun dari PENGUGATatas Pelunasan ini. dan atas hal ini TERGUGAT pernah meminta baik lisan dan Tulisan kepada Notaris /PPAT PRIA TAKARI UTAMA H.,M.Kn, juga pernah Menulis surat kepada PENGUGAT, namun tidak pernah mendapatkan kejelasan. Dengan menyadari resiko lain yang bisa merugikan dan tidak baik bagi TERGUGAT, dan demi mendapatkan kejelasan, untuk hal ini Tergugat telah MelaporkanNotaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA H.,M.Kn.,ke Dewan Kehormatan Notaris Depok, karena itu PENGUGAT harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu,dan bahwa peristiwa ini tidak mengandung cacat hukum,(baik formil atau Materil) dan perlu ditetapkannya ada suatu ketetapan bahwa Akta Jual beli tanggal 14 april 2015 tersebut adalah sah atau tidak dimanipulasi oleh PENGUGAT atau Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA H.,M.Kn.,

Langkah TERGUGAT membuat laporan tersebut adalah sesuai Undang undang Jabatan Notaris No 30 tahun 2004 dan telah diperbarui dengan Undang-undang No. 2 tahun 2014. Dan selanjutnya setelah mendapatkan kebenaran dan Keputusan dari Dewan Pengawas Notaris /Majelis Kehormatan Notaris sebagai upaya administratif dan juga bila ternyata ada perbuatan Pidanya sehingga merugikan Pihak TERGUGAT. Karena itu apa yang didalilkan PENGUGAT, sehingga adanya gugatan ini, menurut TERGUGAT masih lah Prematur, sehingga gugatan ini harusnya ditangguhkan terlebih dahulu sampai menunggu hasil keputusan Dewan Pengawas Notaris/Majelis kehormatan Notaris yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli tertanggal 14 april 2015 adalah benar dan tidak terjadi manipulasi peristiwa, keadaan dan harga sehingga bisamerugikan TERGUGAT. (vide bukti T.10 dan T.11)

- f. Bahwa dengan adanya peristiwa Penandatanganan AJB, dan pertemuan pada tanggal 8 April 2015, dikantor Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA H.,M.Kn.,namun peristiwa dan perbuatan pertemuan tersebut diabaikan oleh PENGUGAT, termasuk pada akhirnya selain menyurati Notaris TERGUGAT juga pernah mensomasi PENGUGAT, untuk

Halaman 26 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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)



menyelesaikan segala sesuatu terkait peristiwa Penanda tangan 7 AJB tersebut, dan melaksanakan apa yang sudah dibicarakan pada tanggal 8 April 2015, sehingga dengan ini belum jelas pula berapa sesungguhnya beban biaya pelunasan pajak yang menjadi tanggung jawab TERGUGAT, namun PENGUGAT telah menyampaikan Gugatannya pada tanggal 23 Desember 2016.

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas Tentang prematurnya keadaan sesuai faktanya, maka sudah sepatutnya Gugatan PENGUGAT tersebut seharusnya **DITOLAK** atau sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklard)**

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan PENGUGAT tersebut seharusnya **DITOLAK** atau sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklard)**

I. KONVENSI/ DALAM POKOK PERKARA :

1. PENGUGAT mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalilPENGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT ;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada angka I (satu) Romawi, point 1,2 dan 3 sub a dan b, poin 4 sub a dan b, poin 5 dan 6 pada halaman 2 sampai dengan 4 Gugatan PENGUGAT, dan PENGUGAT telah mendalilkanPENGUGAT dan TERGUGAT terikat dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha Sebagaimana tertuang dalam akta No. 03 tertanggal 9 April 2013, tentang Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris /PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., kemudian untuk selanjutnya dibuatkan Addendum dengan Akta No. 15 Tertanggal 03 April 2013, tentang ADENDUM PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA .

Halaman 27 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



- Bahwa PENGUGAT disatu sisi Mempergunakan kedua akta tersebut sebagai dasar gugatan, sebagaimana PENGUGAT nyatakan dalam dalil-dalil gugatannya;tersebut pada dalil gugatan angka VI (enam) Romawi, Point 30 , poin 31 dan 32, dan menyebutkan landasan sahnya suatu Perjanjian sebagaimana tersebut dalam pasal 1320 KUH Perdata, namun menafikkan makna lain bahwa ada juga beberapa syarat dapat membatalkan syahnya suatu perjanjian, sebagaimana disebutkan,” dalam **Pasal 1335 KUHPerdata yang berbunyi “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” dan Pasal 1337 KUH Perdata. Yang berbunyi “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau Ketertiban umum”**
- Bahwa atas gugatan ini dandalil-dali yang disebutkan PENGUGAT sangatlah tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan bahwa apa yangdilakukan PENGUGAT dengan kesepakatan awalnya kerjasama dan membantu memberikan Pinjaman modal yang semuanya dibuatkan dengan jaminan yang diketahuinya juga bahwa Nominal harga Jaminan tersebut **lebih tinggi dari nilai pinjaman dan / atau setidaknya tidaknya memiliki nilai ekonomis yang strategis**. Perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta Notaris , yang dibuat secara bebas, tidak teliti, dan tidak prosedural, mengesampingkan peraturan-peraturan tertentu yang mengatur secara khusus perihal pinjaman modal dengan jaminan, dan bagaimana pelaksanaan tahap-tahapan pelunasannya dan karena perjanjian yang dibuatkan aktanya oleh Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., seolah-olah menjadi berlaku sebagai akta otentik, adalah merupakan pemahaman yang keliru. Karena sebagaimana yang umum berlaku di Indonesia, suatu akta yang telah dibuat oleh para pihak dengan menghadap ke Notaris, dan dibuat secara bebas dengan mengindahkan peraturan terkait tentang Tanah (benda tidak bergerak) sebagai jaminan, tidaklah serta merta menjadi alat bukti sama dengan kekuatan otentik (sebagaiman layak akta yang dibuat berdasarkan undang-undang) yang mengikat sebagai alat bukti sempurna, artinya akta tersebut memang sebuah akta, namun tidak

Halaman 28 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



sempurna, sebagaimana seharusnya akta perjanjian tersebut dibuat berdasarkan undang-undang hak tanggungan, sebagaimana sesuai kaedah hukum bahwa peraturan khusus mengenyampingkan peraturan yang umum, artinya perbuatan tersebut yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, artinya Fungsi Sdr. Pria Takari Utama, SH. MKn. Adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukan dalam fungsinya sebagai Notaris, dan ini lebih sesuai, dan pasti tidak memiliki multi tafsir, karena sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, artinya atas tujuan ini adalah menjamin kepastian hukum agar tidak merugikan merugikan TERGUGAT sebagai pemilik aset yang dijaminan juga pihak PENGUGAT sebagai pemegang jaminan dengan Hak Tanggungan. Karena dengan penerapan ini penutupan Perjanjian dan Pegakhirannya jelas telah diatur sedemikian rupa dalam tatalaksana turunan peraturannya, termasuk peringatan / penguasaan dan penjualan atas aset tersebut dilaksanakan bertahap, sesuai ketentuan. ini artinya apa yang dilandaskan PENGUGAT semata-mata menggunakan kekuatan perjanjian yang dituangkan pada akta-akta tersebut. perlu masih dibuktikan apakah perbuatan tersebut telah memenuhi salah satu syarat syahnya suatu perjanjian dibuat sebagaimana diatur dalam KUHPdata, pasal 1320 ; yaitu :

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan para pihak
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. **Suatu pokok yang tidak dilarang**

- bahwa peralihan hak atas tanah maupun pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"), sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** ("PP 24/1997"). Jadi mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu atas tanah, aktanya dibuat oleh PPAT supaya dapat didaftarkan, bukan oleh notaris.
- Bahwa sesungguhnya apabila kedua belah Pihak menjalani proses sesuai prosedur dan sesuai dengan undang-undang danNotaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA S.H.,M.Kn. melayani para



pihak secara profesional dan memperhatikan kaidah –kaidah hukum tentang PENJAMINAN serta tidak melakukan perbuatan yang meninggalkan jejak penafsiran tak terbatas, sehingga menimbulkan konflik kepemilikan Tanah (sebagai objek benda tidak bergerak) , yang membahayakan dan dapat saja merugikan TERGUGAT, maka mungkin sebaiknya TERGUGAT menyadari akibat yang tidak berimbang atas perjanjian ini, dan tentu sebaiknya bila belum terjadi tidak membuat perjanjian tersebut. Karena memang seharusnya penandatanganan perjanjian ini, namun bila dalam faktanya adalah dari sejak awalnya memang sejatinya sertifikat tanah milik TERGUGAT ini hanya akan digunakan sebagai jaminan, bukan sebagai objek jual beli, ini juga adalah sebagai dasar pengingat yang harusnya ada dalam syarat sahnyanya Perjanjian, yaitu harus adanya ITIKAD BAIK, dari kedua PIHAK yang mengikatkan diri didalamnya, yang harus ada sejak awal dan demikian pula saat Pengakhirannya, sebagaimana tersebut Mengenai itikad baik dalam KUHP Pasal 1338 ayat 3 dinyatakan bahwa: "... Suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik", bahwa awal dari PERJANJIAN tersebut berlangsung baik, maka demikian pula tentang perakhirannya.

- Jika tanah dan rumah TERGUGAT akan digunakan sebagai jaminan atas utang TERGUGAT, maka seharusnya menggunakan hak tanggungan. Menurut **Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** ("UU Hak Tanggungan"), **hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah** sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, **untuk pelunasan utang tertentu**, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
- Jadi seharusnya akta yang dibuat oleh PPAT tersebut adalah APHT, dan bukan sekedar akta Perjanjian biasa sebagaimana



tersebut dalam akta **No. 3 dan akta No. 15 dan akta No 35**. Oleh karena akta-akta tersebut dibuat dihadapan pejabat yang ditetapkan dengan Undang-undang namun dibuat dengan cara yang tidak sesuai Undang-undang, dan merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang terlarang, sehinggasesuai ketentuan Pasal 1335 *juncto* Pasal 1337 KUHPdata perjanjian dapat saja menjadi batal demi hukum;

- Bahwa pada faktanya selain daripada kedua Perjanjian tersebut banyak memiliki kecacatan (baik formil dan Materil) juga telah dibuat Perjanjian Akta Akad Mudhorabah,dihadapan Notaris yang sama yaitu NOTARIS /PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.KN.,
- Hal mana atas perbuatan-perbuatan tersebut adalah satu kesatuan, dan merupakan hal yang tidak terpisah, tetapi dibuat untuk Peminjam modal yang sama yaitu TERGUGAT;
- Sehingga apa yang dilakukan oleh PENGGUGAT dengan langsung mengambil alih jaminan dan memisahkan antara suatu perbuatan sebagai pelunasan YANG TERPISAH-PISAH seperti yang diakui PENGGUGAT dan sebagaimana yang disebutkan oleh PENGGUGAT bahwa atas gugatan ini PENGGUGAT hanya berlandaskan pada akte No.03 dan akte No. 15 hal ini sangatlah tidak beralasan, karena justru yang sebenarnya proses AJB, yang terjadi pada tgl. 14 April 2015. Dilaksanakannya atas 7 (tujuh) buah sertifikat sebagaimana awalnya telah diawali dengan adanya kesepakatan-kesepakatan pada pertemuan tgl 8 april 2015 dikantor NOTARIS /PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.KN., yang pada intinya adalah pembicaraan tentang kesepakatan **pengkakhiran perjanjian dan Pelunasan secara keseluruhan**.
- Menyikapi hal ini kami telah melaporkan dugaan adanya Tindakan yang tidak sesuai ketentuan yang dilakukan oleh NOTARIS /PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.KN., ke Dewan Pengawas Notaris Kota Depok. (vide bukti T.10 dan T.11)
- Atas pengkakhiran tersebut, dengan tidak membuatkan notulensi tertulis, dan langsung membenarkan dan melaksanakan tindakan ekskusi berupa melakukan AJB terhadap beberapa sertifikat yang dijadikan sebagai jaminan, dan dialihkan tidak kepada Pihak PENGGUGAT tetapi justru ada beberapa kepada Pihak Lain. Dan

Halaman 31 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



hal ini nyatanya merugikan TERGUGAT, karena dengan tidak mendapatkan bukti pelunasan dan salinan AJB atas 7 buah sertifikat tersebut, TERGUGAT tidak tahu berapa nilai pajak penjualan yang harus diserahkannya kepada Negara, dan terbukti atas gugatan PENGUGAT, PENGUGAT TELAH membuat perubahan nilai dan perhitungan nilai pelunasan membabi buta, tidak berdasar dan hanya memperhatikan kepentingan PENGUGAT semata, disatu sisi sangat merugikan TERGUGAT.

3. Bahwa PENGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada angka I (satu) Romawi, point 4 sub a dan b, point 5 dan 6 tertulis pada halaman 3 dan 4 Gugatan PENGUGAT karena yang sebenarnya adalah :

- Bahwa tentang bagi hasil sebagaimana tersebut pada perjanjian adalah sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta) perbulan pada dasarnya tidak pernah di permasalahan oleh TERGUGAT dan ini tetap diberikan kepada PENGUGAT, Meskipun disadari oleh TERGUGAT bahwa perbuatan tersebut sesungguhnya sama halnya melakukan praktek riba, DAN TIDAK DIBENARKAN SECARA KAIDAH ISLAM DAN NORMA MASYARAKAT,
- Karena dengan perhitungan bagi hasil yang sangat besar yaitu Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) perbulan adalah sesungguhnya berlebihan dan bila dilihat dari perspektif seorang Muslim, maka ini sama saja dengan praktek riba, apa lagi PENGUGAT Melaksanakan ini secara perorangan, dan tidak memiliki izin sebagai Pemberi Pinjaman Modal Usaha, dan menerima objek tidak bergerak sebagai jaminan layaknya sebuah Bank yang diatur dengan UU. Karena itu beberapa kali TERGUGAT, ingin membatalkan serta merubah PERJANJIAN PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA tersebut dengan Bentuk bagi hasil yang lebih sesuai dengan kaidah Islam dan lebih berkah, karena PENGUGAT DAN TERGUGAT adalah sebagai penganut Islam yang taat, karena itu atas PERJANJIAN PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA berikutnya, dibuatlah oleh kedua belah Pihak dalam bentuk Mudharabah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA dalam bentuk Mudharabah dibuat dengan akta No. 35 Dihadapan Notaris dengan dimasukkan beberapa aset milik TERGUGGAT berupa Tanah dan Bangunan, yang terdiri dari Sertifikat –sertifikat sebagai berikut ;

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01604, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. NIB : 10.27.08.0305522 Letaktanah ; Blok A 1. No.19. surat ukurTgl : 27 – 05- 2013, Nomor : 00335/Jatimulya/2013,Luas Dan bahwa sertifikat tersebut: 135M2 M2,
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No,011639, Kelurahan Jatimulya, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. surat ukurTgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00381/Jatimulya /2013,Luas : 135M2,
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01637, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat.surat Letak Blok A 1. No. 20. Ukur Tgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00382/Jatimulya/2013,Luas : 135M2.
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01605, Kelurahan Jatimulya , Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. surat ukur Tgl : 27– 05- 2013, Nomor : 00338/Jatimulya/2013, Luas : 135M2 letak tanah ; Blok A . I. No.18.
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No,10999, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat. surat ukur Tgl : 29 – 08- 2003, Nomor : 3766/Mekarjaya/2003, Luas : 398M2 , Letak tanah ; Blok E . No. 10.

Bahwa dalam Perjalanan Meyelenggarakan usahanya dengan tambahan modal tersebut, tentulah tidak selalu mulus sebagaimana yang diharapkan, sehingga atas Pembayaran Bunga (bagi hasil), dan cicilan pokok pinjaman pun terpaksa harus mengalami keterlambatan , namun demikian TERGUGGAT selalu berupaya dengan litakad baik tetap

Halaman 33 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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)



memenuhi apa yang sudah diperjanjikan, dan berusaha melakukan upaya agar PENGGUGAT tidak kecewa dan mengalami kerugian. Padahal bila dikembalikan pada asas akad Mudharabah adalah tidak hanya keuntungan dan bagi hasil saja yang didapat oleh Pemilik modal, tetapi demikian pula kerugian mestilah ditanggung bersama, sebagaimana tersebut tentang definisi Mudharabah :

Definisi yang dapat mewakili dan dianggap lengkap yaitu disusun oleh Wahbah al-Zuhaili. Menurut Wahbah al-Zuhaili, pengertian mudharabah adalah *"pemilik harta menyerahkan harta kepada pihak lain untuk diniagakan, keuntungan dibagi dua sesuai dengan kesepakatan; dan kerugian hanya dibebankan kepada pemilik benda—pihak kedua tidak dibebani kerugian"*. Atau dengan kata lain, *suatu akad yang memuat penyerahan modal atau semaknanya dalam jumlah, jenis dan karakter tertentu dari seorang pemilik modal (shahibu maal) kepada pengelola (mudharib) untuk dipergunakan sebagai sebuah usaha dengan ketentuan jika usaha tersebut mendatangkan hasil maka hasil (laba) tersebut dibagi dua berdasarkan kesepakatan sebelumnya sementara jika usaha tersebut tidak mendatangkan hasil atau bangkrut maka kerugian materi sepenuhnya ditanggung pemilik modal dengan syarat dan rukun-rukun tertentu.*

Definisi di atas, selain menjelaskan wujud mudharabah yang utuh, juga tersirat dimensi filosofis yang melandasinya, yaitu adanya penyatuan antara modal dan usaha yang dapat membuat pemodal (*shahibul maal*) dan pengelola (*mudharib*) berada dalam kemitraan yang lebih *fair* serta kegiatan ekonomi ini lebih mengarah pada aspek solidaritas yang tinggi dari pemilik modal untuk dapat membantu para tenaga trampil kurang modal. Karena dalam kehidupan, keadaan seperti memang tidak bisa dihindarkan. Di samping memperhatikan tiga hal: *pertama*, adanya penyerahan benda dari pemilik (*shohibul mal*) kepada pihak manajemen/pengelola (*mudhorib*); *Kedua*, adanya ketentuan mengenai keuntungan yaitu keuntungan dibagi dua dengan prosentase sesuai kesepakatan; dan *ketiga*, adanya pernyataan tentang kerugian, yaitu kerugian hanya dibebankan kepada pemilik harta (*rab al-mal*) dan *amil* tidak dapat dibebani kerugian.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada dasarnya mudharabah adalah salah satu bentuk mudharabah yang tidak merugikan salah satu pihak manapun. Karena baik usaha itu untung maupun rugi maka kedua belah pihak yang berkongsi akan menanggung konpensasinya. Definisi inilah yang dijelaskan fatwa DSN-MUI tentang bagi hasil dengan cara *mudharabah*. "Mudharabah adalah akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak; pihak pertama (*malik, shahib al-mal, LKS*) menyediakan seluruh modal; sedangkan pihak kedua (*amil, mudharib, nasabah*) bertindak selaku pengelola, dan keuntungan usaha dibagi diantara mereka sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.

(Vide : <https://muhammadzen.wordpress.com/mudhorabah/> dan bukti T. 3)

- Bahwa memperhatikan komparasi Gugatan dan apa yang menjadikan landasan gugatan PENGUGAT benar benar memanfaatkan kelengahan TERGUGAT dan niat baik TERGUGAT, dimana disatu sisi PENGUGAT lebih dahulu mengaggap telah selesai akad **Mudharabah akta No. 35, karena semua AJB , terhadap semua yang dijaminan dalam Perjanjian tersebut telah di pindah tangankan**, dan menahan 2 (dua) buah sertifikat yang masih ada padanya, dan menjadi bagian dari jaminan pada akta No. 3 dan No. 15.
- Padahal bila TERGUGAT mau mempermasalahkan akad Mudhorabah; juga memiliki kekuatan sama mengikat, dan yang namanya mudhorabah adalah sistem bagi hasil, (namun atas kerugin tidak pernah dimaklumi) oleh PENGUGAT, dan melakukan balik nama seluruh aset yang dijadikan sebagai jaminan tersebut, tanpa melalui prosedur penyelesaian akad Mudorabah sebagaimana ditentukan undang-undang, yang mana tersebut pulan pada salah satu kausula Perjanjian tersebut, harus mengikuti diikuti tahapan dalam penyelesaiannya, dan bial timbul perselisihan yaitu diharuskan menghadirkan ULAMA, hal ini diatur pada akta no. 35 pasal 6, tentang PENYELESAIAN PERSELISIHAN ; tertuang pada hal 9.

Perjanjian ini dan segala akibatnya hukumnya tunduk pada ketentuan hukum Negara Republik Indonesia. Jika terjadi

Halaman 35 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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)



perselisihan yang berkaitan dengan laba / rugi maka tunduk kepada fatwa Ulama.

- Bahwa proses pengambil alihan segala bentuk jaminan tersebut, adalah Non prosedural dan tidak memenuhi apa yang disebutkan pada perjanjian Midharobah No. 35 , dan bahkan bisa jadi memenuhi unsur perbuatan Penipuan dan Penggelapan seta Pengeliruan dan Keterpaksaan yang dapat merugikan TERGUGAT baik secara Materil dan In Materil , karena itu atas PELUNASAN yang tidak mendapatkan bukti pelunasan dan berita acara Penyelesaian Perjanjian, dan pada akhirnya (gugatan perkara aquo benar-benar terjadi) ; yaitu PENGGUGAT tidak mau menyerahkan 2 (dua) sertifikat yang semulanya masih disimpan oleh PENGGUGAT hanya untuk dijadikan sebagai jaminan untuk pelunasan pajak penjualan atas 7 (tujuh) buah AJB pada tanggal 14 April 2015, Dengan tidak diketahui berapa pajak yang harus di setorkan oleh TERGUGAT sebagai penjual tidak mengetahui berapa nilai transaksi yang sebenarnya sehingga di satusisi, harga yang diakui PENGGUGAT sebagai mana dalam gugatan ini sangat merugikan TERGUGAT.
- 4. Bahwa terhadap dallil-dalil gugatan posita II (dua) Romawi point 7 dan 8 , 9 dan 10, 11, 12 dan 13 tidak akan TERGUGATanggapi , namun karena PENGGUGAT sudah mendalilkan, maka pihak PENGGUGAT harus membuktikan dalilnya tersebut , yang mestinya dengan bukti-pendukungnya yang akurat.
- 5. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas gugatan PENGGUGAT pada Angka IV(empat) romawi point; 14 karena Perihal Cek Tunai tersebut seharusnya tidak perlu dipermasalahkan Lagi karena sesungguhnya penerimaan uang dari penjualan aset senilai 1,8 M yang diakui oleh PENGGUGAT, maka bentuk transferan tanggal 26-02-2015 inilah merupakan pengganti cek dimana cek tersebut sesungguhnya belum pernah di serahkan kepada pihak Bank untuk dicairkan.
- 6. Bahwa terhadap dallil-dalil gugatan posita II (dua) Romawi point 16 dan 17 tidak akan TERGUGATanggapi , namun karena PENGGUGAT sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalikn, maka pihak PENGUGAT harus membuktikan dalilnya tersebut , yang mestinya dengan bukti-pendukungnya yang akurat.

7. Bahwa PENGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT pada point; 18a,b dan c., point 19 ,20 sub a, b dan c karena sejatinya ;
Terhadap Pengembalian Modal pokok sekaligus dengan cicilan bagi hasil tersebut telah dilaksanakan dengan penandatanganan 7 (tujuh) akta jual beli pada tanggal 14 April 2014 ditambah dengan AJB senilai Rp 1,8M milik TERGUGAT adalah SEBAGAI BENTUK PENYELESAIAN MASALAH HUTANG DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN.

- Dan bahwa sebelum melaksanakan Penandatanganan tersebut, telah terjadi kesepakatan-kesepakatan, tawar menawar sebagaimana wajarnya dua Pihak saling memiliki kepentingan, termasuk masalah nilai aset-aset tersebut yang dijadikan jaminan, termasuk selisih harga sebagaimana diakui PENGUGAT , dalam hal ini telah terjadi selisih harga yang sangat **SIGNIFIKAN** sebagaimana diakui PENGUGAT Pada Point 18 sub a,b dan c. Yaitu sebagai berikut :

a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas +- 232 M2, yang terletak di sukrajaya-kota Depok, berikut bangunan diatasnya. Aset / Jaminan ini telah dilakukan penandatanganan akta Jual Beli Nomor 80 tahun 2015 tanggal 14 april 2015, dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.670.000.000,- (*enam ratus tujuh puluh juta rupiah*).

b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 07743,atas nama TERGUGAT, seluas +- 180 M2,yang terletak di sukrajaya-kota Depok, berikut bangunan diatasnya. Aset/Jaminan ini pernah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp. 1.800.000.000- (*satu milyar delapan ratus juta rupiah*).

c. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11106,atas nama TERGUGAT, seluas +-300 M2, yang terletak di Mekarjaya-kota Depok, berikut bangunan di atasnya.Aset/Jaminan ini telah dijual kepada pihak

Halaman 37 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.1.320.000.000,- (*satu milyar tiga ratus sepuluh juta*).

Total nilai tersebut sebagaimana diakui PENGUGAT hanya bernilai **Rp. 3.780.000.000**, (*tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah*) ini adalah sangat tidak sesuai dengan harga pasar, juga kesepakatan yang telah ada sebelumnya.

(vide bukti T. 19). Harga tersebut semestinya adalah :

- a. Sebidang tanah dengan Pertifikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas +- 232 M2, yang terletak di Sukmajaya-kota Depok, berikut bangunan diatasnya. Aset/ Jaminan ini telah dilakukan penandatanganan akta Jual Beli Nomor 80 tahun 2015 tanggal 14 april 2015, dengan nilai penjualan aset sebesar Rp. 2.800.000.000,- (*dua miliar delapan ratus juta rupiah*)
- b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 07743,atas nama TERGUGAT, seluas +- 180 M2,yang terletak di Sukmajaya-kota Depok, berikut bangunan diatasnya. Aset/Jaminan ini telah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp. 1.800.000.000- (*satu milyar delapan ratus juta rupiah*)
- c. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11106,atas nama TERGUGAT, seluas +-300 M2, yang terletak di Mekarjaya-kota Depok, berikut bangunan di atasnya.Aset/Jaminan ini seharusnya dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.5.000.000.000,- (*lima milyar rupiah*).

Bila mengikuti harga ini totalnya adalah **Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah)** , Berdasarkan hal tersebut , maka apa yang didalilkan penggugat tentang total jumlah nilai penjualan aset TERGUGAT adalah sangat merugikan TERGUGAT, entah apa yang ada difikiran PENGUGAT sehingga mengabaikan sendiri peristiwa-peristiwa hukum lain yang mengiringi adanya PERIKATAN INI.

Apa yang disampaikan TERGUGAT bukanlah tanpa alasan, karena dengan adanya kesepakatan yang sesuai dengan harga pasaran, untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini TERGUGAT telah menyelenggarakan appraisal, dengan menunjuk APPRAISAL INDEPENDENT yang dapat dipercaya dan memiliki akuntabilitas penilaian yang akurat dan sesuai dengan fakta dan dengan nilai pasar yang berlaku.(vide bukti T.20)

Bila ditelaah lebih dalam, dan sesuai fakta, maka dapat diperbandingkan selisih harga antara objek jaminan berikut ;

a. Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas +- 232 M2, yang terletak di Sukmajaya-kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/ Jaminan ini telah dilakukan penandatanganan akta Jual Beli Nomor 80 tahun 2015 tanggal 14 april 2015, dengan nilai penjualan aset sebesar **Rp.670.000.000,- (enam ratus tujuh puluh juta Rupiah)**

b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 07743,atas nama TERGUGAT, seluas +- 180 M2,yang terletak di Sukmajaya-kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar **Rp. 1.800.000.000- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)**

- Adalah sesuai fakta, ukuran objek jaminan sertifikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas +- 232 M2, , yang terletak di sukmajaya-kota depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dilakukan penandatanganan akta Jual Beli Nomor 80 tahun 2015 tanggal 14 april 2015, dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.670.000.000,- (enam ratus tujuh puluh juta Rupiah) **padahal objek tanah ini lebih luas ukurannya, dan keduanya berada pada satu kawasan yang sama, bagaimana mungkin dengan ukuran yang lebih luas terjual jauh lebih murah** daripada objek jaminan Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 07743,atas nama TERGUGAT, seluas +- 180 M2,yang terletak di Sukmajaya-kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini pernah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar **Rp. 1.800.000.000- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) .**

karena itulah mengapa pada bantahan TERGUGGAT pada bagian awal

Halaman 39 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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)



jawaban pada pokok perkara ini, menolak landasan PENGUGAT yang hanya menggunakan akta No 3 dan akta NO 15, dengan meniadakan keberadaan akta no. 35, berupa akta Mudharabah. Karena Peristiwa hukum yang terjadi Pada tanggal 8 April 2015, telah terjadi beberapa kesepakatan (vide Bukti T.4, T. 19. T.20 0) hingga terjadilah Penanda tanganan 7 (tujuh) buah AJB ditambah penjualan SHM, senilai 1,8 M (yang sudah dilaksanakan terlebih dahulu). Artinya PELUNASAN TERSEBUT ADALAH UNTUK KESELURUHAN, yaitu Pelunasan AKTA No. 3, No. 15 dan Akta No 35.

- Sebagai seorang yang beritikad baik, dan taat pada apa yang diperjanjikan, TERGUGAT, tidak mempermasalahkan Kerugian yang dialaminya, padahal sebetulnya jika TERGUGAT hanya memikirkan diri sendiri saja, bisa dan boleh saja TERGUGAT Menolak Kenyataan Kerugian Usahnya untuk ditanggung oleh TERGUGAT sendiri, karena sejatinya AKAD MUDHAROBAN adalah AKAD BAGI HASIL dengan Kerugian ditanggung Bersama, bila tidak seperti itu maka yang terjadi adalah Riba.
- TERGUGAT melakukan Penandatangan AJB dengan niat baik, padahal bila mengikuti Perjanjian-perjanjian yang ada, artinya sebagai yang beritikad baik, ini juga dilindungi undang-undang, karena seperti adanya asas dalam perjanjian yang harus ada dan melandasi suatu perjanjian adalah adanya Itikad yang baik.
- Bahwa apabila mengikuti tata aturan eksekusi atas jaminan barang tidak bergerak yang dijadikan jaminan hutang, tidak semudah apa yang sudah dilakukan oleh PENGUGAT, tetapi melalui tahap-tahap tertentu, termasuk harusnya melalui keputusan Pengadilan atau melalui lelang, juga sebagaimana diatur pada pasal 1238 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa ;

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu (somas), atau berdasarkan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan “

Halaman 40 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Maka untuk itu jelaslah kiranya apa yang didalilkan PENGGUGAT tidaklah berdasar, dan hanya merupakan dalil –dalil kosong belaka.

8. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada point; 21, 22 dan 23 yang menyatakan, masa berlaku PERJANJIAN tersebut telah lewat waktu dan PENGGUGAT sering memberikan Peringatan secara Lisan maupun Lisan, padahal sesungguhnya TERGUGAT lah yang aktif dan selalu membina hubungan komunikasi termasuk membicarakan persoalan restrukturisasi, juga untuk mengadakan pertemuan pada tanggal 8 April 2015 di kantor Notaris dan akhirnya pada Tanggal 14 April 2015, TERJADILAH PELUNASAN SECARA KESELURUHAN DAN BERAKHIRLAH PERJANJIAN, dan terjadi sebelum jatuh tempo pengembalian yang diatur pada Akad No. 35 yaitu **tanggal 25 April 2015**, hal ini menunjukkan pada dasarnya dan sejatinya TEGUGGAT tidaklah pernah mengabaikan / atau melakukan wanprestasi seperti yang didalilkan oleh PENGGUGAT, hal ini terbukti sebagaimana, TERGUGGAT tetap konsekwen membayar bagi hasil sebesar Rp. 200.000.000, (dua ratus juta rupiah) perbulannya, dan selalu tetap berkomunikasi kepada PENGGUGAT, Termasuk untuk membicarakan perihal Restrukturisasi atas Pinjaman. Jadi tidak benar pula bahwa PENGGUGAT pernah menyampaikan PERINGATAN / SOMASI agar TERGUGGAT menyelesaikan masalah hutang ini baik secara Lisan apalagi tulisan, jadi apa yang disampaikan PENGGUGAT dengan dalil dalilnya seperti tersebut pada poin 20,21, 22, tersebut adalah terlalu mengada – ada dan hanyalah dalil dalil kosong belaka.

9. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada point; 23, karena sejatinya TERGUGGAT tidak pernah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji), sebagaimana yang di dalilkan PENGGUGAT, Hal mana sesungguhnya terhadap Pengembalian pokok Pinjaman sebesar Rp. 15.000.000.000,-telah dilakukan Pembayaran dan/ atau Pelunasan oleh TERGUGAT, yaitu pada Tanggal 14 April 2014.

Juga sebagaimana disebutkan pada dalilnya pada point 23 gugatan ini, bahwa TERGUGGAT telah melakukan cedera janji (ingkar Janji), dan menimbulkan kerugian secara materil sebesar 15.400.000.000,- adalah

Halaman 41 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan dalil- dalli kosong belaka dan cenderung mengada ada, karena seperti pula diakuinya sendiri pada point 17 gugatan ini, bahwa PENGUGAT telah menerima hasil penjualan 3 (tiga) aset, dan diterima oleh PENGUGAT sebagai berikut :

- a. Sebidang tanah dengan Pertifikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas +- 232 M2, yang terletak di Sukmajaya-kota Depok, berikut bangunan diatasnya. Aset/ Jaminan ini telah dilakukan penandatanganan akta Jual Beli Nomor 80 tahun 2015 tanggal 14 april 2015, dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.670.000.000,- (*enam ratus tujuh puluh juta Rupiah*)
 - b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 07743,atas nama TERGUGAT, seluas +- 180 M2,yang terletak di sukmajaya-kota depok, berikut bangunan diatasnya. Aset/Jaminan ini pernah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp. 1.800.000.000- (*satu milyar delapan ratus juta rupiah*)
 - c. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11106,atas nama TERGUGAT, seluas +-300 M2, yang terletak di mekarjaya-kota depok, berikut bangunan di atasnya.Aset/Jaminan ini telah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.1.320.000.000,- (*satu milyar tiga ratus sepuluh juta*).
- total Penjualan Asset yang diterima dan diakui oleh PENGUGAT ADALAH senilai :
Rp. 3. 780.000.000,-

Atas peristiwa Penjualan tersebut, tentunya bisa ditelaah lebih dalam, bahwa sesungguhnya TERGUGAT sangat konsekwen daalam melaksanakan apa yang diperjanjikan dan sangat –sangat berharap PENGUGAT tidak kecewa dan merasa dirugikan, makanya atas penjualan tersebut TERGUGAT dengan lapang hati melakukan Pelepasan terhadap apa yang dimilikinya, dan sesuai dengan yang menjadi jaminan, dalam bentuk menandatangani AJB, dihadapan PPAT pada tanggal 14 April 2015.

Halaman 42 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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)



Jadi apa yang didalilkan PENGUGAT bahwa iannya mengalami kerugian adalah sesuatu yang tidak benar; karena faktanya telah terjadi PELUNASAN, SEBAGAIMANA TELAH DILAKSANAKANNYA PENANDATANGANAN AJB dihadapan PPAT pada tanggal 14 April 2015.

Apa yang diakui PENGUGAT dirinya telah mengalami kerugian adalah hanya karena PENGUGAT ingin memanfaatkan adanya kesempatan untuk mendapatkan keuntungan lebih dengan mendalilkan bukti formal yang dibuat dihadapan PPAT yang ada padanya, yang mana akhirnya sehingga jawaban ini disampaikan TERGUGAT sebagai penjual dan Debitur yang beritikad baik, yang dilindungi pula haknya dengan Undang-undang, justru tidak pernah diberikan salinan/ copy AJB tersebut, baik oleh Notaris/PPAT atau PENGUGAT. dan hingga akhirnya TERGUGAT tidak mengetahui berapa sebenarnya Pajak yang harus disetorkannya kepada negara atas (pajak Penjualan) karena tidak mengetahui berapa seluruh Total Transaksi yang tertulis pada AJB –AJB tersebut.

Nilai kerugian yang didalilkan PENGUGAT semata mata hanya dilihat dari cara pandang dan perhitungan PENGUGAT, yang pada dasarnya hanya memperhatikan keuntungan diri sendiri semata mata, tanpa memperhatikan kerugian yang dialami TERGUGAT dan juga tanpa memperhatikan fakta hukum lain (baik formil maupun Materil), sebagaimana nilai-nilai objek yang menjadi jaminan adalah sesungguhnya memiliki **Nominal harga lebih tinggi diatas nilai Pinjaman Modal usaha dan / atau setidaknya tidaknya sama.**

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan posita point ; 24, 25, dan 26 dan 27, 28 dan 29 tidak akan TERGUGAT tanggapi , namun karena PENGUGAT sudah mendalilkan, maka pihak PENGUGAT harus membuktikan dalilnya tersebut , yang mestinya dengan bukti-pendukungnya yang akurat.
11. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT pada point; 30, 31 Sub a, b, dan d dan 32 , dengan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa sesungguhnya sahny suatu perjanjian, ada juga pembatal suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 1335 KUHPerdara yang berbunyi “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena**

Halaman 43 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” dan Pasal 1337 KUH Perdata, yang berbunyi “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau Ketertiban umum”.

- Bahwa dalam membuat Perjanjian dan melaksanakannya juga tidak boleh mengabaikan asas yang dikenal dengan Itikad baik. Mengenai itikad baik dalam KUHPer Pasal 1338 ayat 3 dinyatakan bahwa: "... Suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik",
- Beranjak apa yang didalilkan PENGUGAT, Sebagaimana apa yang telah dilakukan TERGUGAT, terhadap kewajiban- kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan telah dilaksanakan, yaitu : sebagaimana adanya kewajiban membayar bagi hasil juga Menjual beberapa aset yang dijaminkan, adalah membuktikan TERGUGAT sangat menghargai perjanjian dan memiliki niat yang baik dalam melaksanakan Perjanjian.
- 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"
- "Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum"..:

Dari Penafsiran dan pengertian dalil dalil jawaban ini, TERGUGAT sangat jujur dan terbuka melakukan Penyelesaian Pelunasan, namun demikian TERGUGAT lah yang dikemudian hari Menafikkan (tidak mengakui) adanya beberapa peristiwa yang seharusnya tidak bisa dilepaskan dalam melaksanakan segala konsekuensi atas suatu perjanjian tersebut.

12. Bahwa TERGUGAT Menolak dengan tegas dalil gugatan PENGUGAT pada point; 33, sub a, b , dan c juga poin 34 dan 36 Perihal Permohonan sita Jaminan (Coservatoir Beslag), dengan alasan sebagai berikut :
- Ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 ayat (1)



Pada ayat (1) pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa: “ Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Berdasarkan uraian diatas, terbukti tidak ada alasan yang dapat dijadikan sangkaan yang sah untuk mengabulkan permohonan SITA JAMINAN yang diajukan PENGGUGAT, sehingga mohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk menolak Permohonan Sita Jaminan ini.

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa semua dalil yang diuraikan pada bagian Eksepsi dan Konvensi diatas sepanjang diperlukan mohon dianggap telah menjadi uraian pula dalam bagian rekonvensi ini.
2. Bahwa dalam rekonvensi PENGGUGAT KONVENSI menjadi TERGUGAT REKONVENSI serta TERGUGAT menjadi PENGGUGAT REKONVENSI .
3. Bahwa yang menjadi obyek Penyelesaian Pelunasan secara keseluruhan / pengakhiran Perjanjian: adalah 8 buah aset milik PENGGUGAT REKONVENSI yang asalnya kesemuanya dipegang sertifikatnya sebagai jaminan oleh TERGUGAT REKONVENSI , Yaitu:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No,11106, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat.surat ukur Tgl : 24 – 09- 2003, Nomor : 3936 / mekarjaya / 2003, Luas : 300M2 (tiga ratus meter persegi), NIB : 10.27.06.04454, Letak tanah ; Blok I. No.08.
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor :7673, Desa / kelurahan : Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat, nama jalan /Persil Bolk AQ. No. Q1. Surat ukur

Halaman 45 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal : 05– 02 – 1998. Nomor :25 / Sukmajaya/ 1998. Luas :232 M2
(dua ratus tiga puluh dua meter persegi).

- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01604, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. NIB : 10.27.08.0305522
Letak tanah ; Blok A 1. No.19. surat ukur Tgl : 27 – 05- 2013, Nomor :
00335/Jatimulya/2013, Luas Dan bahwa sertifikat tersebut: 135M2 M2 ,
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No,011639, Kelurahan Jatimulya, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. surat ukurTgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00381/Jatimulya /2013,Luas : 135M2
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01637, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat.surat Letak Blok A 1. No. 20. Ukur Tgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00382/jatimulya/2013,Luas : 135M2.
 - f. Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01605, Kelurahan Jatimulya , Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. surat ukur Tgl : 27– 05- 2013, Nomor : 00338/Jatimulya/2013, Luas : 135M2 letak tanah ; Blok A . I. No.18.
 - g. Sertifikat Hak Guna Bangunan No,10999, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat. surat ukur Tgl : 29 – 08- 2003, Nomor : 3766/mejarjaya/2003, Luas : 398M2 (), Letak tanah ; Blok E . No. 10.
 - h. *Sertifikat hak milik Nomor : 07743, atas nama Ade Syafei, seluas +- 180 M2, yang terletak di Sukma jaya- kota depok, berikut bangunan diatasnya. Nilai Penjualan aset sebesar Rp. 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah), telah dijual terlebih dahulu.*
4. Bahwa Penandatanganan AJB terhadap 7 buah sertifikat sebagaimana tersebut pada point 5 diatas, pada tanggal 14 April 2015, adalah dilakukan karena telah disepakati sebelumnya perihal beberapa aset diambil oleh PENGUGAT dan adanya 2 aset yang tetap menjadi milik PENGUGAT REKONVENSI, Sebagai bentuk Pelunasan secara keseluruhan dan PENGAKHIRAN PERJANJIAN ,yaitu :

Halaman 46 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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

- a. Sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 530 atas nama TERGUGAT, seluas +- 2.036 M2, yang terletak di ondok Rajeg-Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;
- b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas +- 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya-Kota Depok, berikut bangunan di atasnya.
5. Bahwa asal muasal terjadinya wanprestasi yang menjadi obyek sengketa bagi PENGGUGAT KONVENSI adalah karena Pelaksanaan Penandatanganan 7 (tujuh) buah AJB pada tanggal 14 April 2015. + Penjualan Aset PENGGUGAT REKONVENSI yang senilai 1,8 M, masih dianggap belum mencukupi .
6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tersebut PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi mengajukan Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan kota Depok, karena bermaksud menjaga agar tidak terjadinya pemindahan/pengalihan milik terhadap 2 Sertifikat dimaksud, yang masih ada pada TERGUGAT REKONVENSI.
7. Bahwa PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI lah sebenarnya telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (Wanprsetasi) ; dan atas perbuatan tersebut telah merugikan PENGGUGAT REKONVENSI /TERGUGAT KONVENSI ;
8. PENGGUGAT REKONVENSI telah meminta klarifikasi dan juga telah melaporkan Notaris sesuai dengan ketentuan tersebut dalam UUJN / kepada Dewan Pengawas Notaris kota Depok , dan tidak tertutup kemungkinan untuk selanjutnya Ke ranah Pidana bila hal tersebut telah secara nyata Menyebabkan Kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSI., sehingga mempunyai keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa pertemuan di kantor notaris pada tanggal 8 April 2015, namun tidak ada Notulensinya / Berita Acaranya adalah sah sebagai suatu peristiwa hukum ; karena melahirkan kesepakatan-kesepakatan PENGAKHIRAN SEMUA PERJANJIAN, yang

Halaman 47 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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

selanjutnya apakah Akta Jual Beli yang dilakukan pada tanggal 14 april 2015 adalah sah atau tidak, dan tidak mengandung unsur-unsur perbuatan yang dapat merugikan PENGUGAT REKONVENSİ dan bahwa AJB tersebut dibuat sesuai keadaan semestinya ; (termasuk harga yang tercantum pada akta tersebut) dan apakah dapat dinyatakan sah karena dibuat dalam keadaan mengandung pengeliruan dan dapat merugikan PENGUGAT REKONVENSİ.

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas menandakan bahwa PENGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT dalam REKONPENSİ mempunyai itikad buruk, hal ini diperkuat dengan gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT dalam Perkara ini berdasarkan hitungan yang mengabaikan nilai dan harga sebenarnya dan menjadikan nya sebagai dasar dengan bukti yang dibuat tanpa sepengetahuan PENGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi
10. Bahwa perbuatan PENGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT dalam REKONPENSİ yang menguasai dan menahan setifikat milik PENGUGAT REKONVENSİ tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa belum adanya klarifikasi dari Notaris/PPAT dan Dewan Pengawas Notaris kota Depok. karena atas hal ini telah secara nyata Menyebabkan Kerugian bagi PENGUGAT REKONVENSİ, karena nilai Transaksi yang diakui Penggugat adalah sangat merugikan Tergugat, padahal perbuatan yang tidak mencantumkan keadaan transaksi sebenarnya adalah bertentangan dengan peraturan ; yakni
 - Ketentuan pada **Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** ("Perka BPN 1/2006") sebagaimana telah diubah dengan **Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** disebutkan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka **pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar** serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Halaman 48 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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

- Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak (Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT).
- Dengan demikian, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya telah melanggar Perka BPN 1/2006 dan Kode Etik PPAT karena ketidakbenaran data yang ditulis dalam akta.
- Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dalam **Pasal 28 Perka BPN 1/2006**, diatur mengenai pemberhentian, pelanggaran ringan, serta pelanggaran berat yang dilarang dilakukan oleh seorang PPAT:

11. Dengan terjadinya Pengurangan nilai Pelunasan, terbukti dari adanya gugatan PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI yang pada dasarnya Merasa Pembayaran melalui Penandatanganan 7 (tujuh) AJB ditambah AJB aset PENGUGAT REKONVENSI senilai Rp. 1,8 M dinilai belum cukup dan telah mengabaikan dan menolak adanya peristiwa Pelunasan secara keseluruhan sebagaimana adanya GUGATAN INI, maka PENGUGAT REKONVENSI Mengalami kerugian.

12. Bahwa dengan adanya gugatan PENGUGAT dalam Konvensi, maka TERGUGAT dalam KONVENSI/ PENGUGAT REKONVENSI tidak lepas dari adanya pencemaran nama baik, baik dilingkungan bisnis, sosial dan kemasyarakatan.

13. Bahwa dengan ini PENGUGAT REKONVENSI /TERGUGAT KONVENSI telah dirugikan baik moril maupun materiil, antara lain terganggunya kinerja PENGUGAT REKONVENSI karena harus menghadiri Persedangan ini, yang menyita waktu, tenaga dan pikiran; maka bila dihitung kerugian tersebut adalah sebagai berikut:

- Kerugian materiil:
Untuk membiayai Penasehat hukum sebesar Rp. 250.000.000,-
- Kerugian Imateriil;
Sebesar -----Rp. 1.000.000.000,-

Total keseluruhan kerugian yang diderita oleh PENGUGAT REKONVENSI

Halaman 49 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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

adalah sebesar -----Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

14. Bahwa untuk menjamin pembayaran uang ganti rugi kepada PENGUGAT REKONVENSI, maka layak jika diletakkan sita jaminan atas seluruh aset yang telah dipindah tangankan tersebut yaitu :

- a. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,11106, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat.surat ukurTgl : 24 – 09- 2003, Nomor : 3936/mekarjaya/2003,Luas : 300M2 (tigaratusmeterpersegi), NIB : 10.27.06.04454, Letaktanah ; Blok I. No.08.
- b. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :7673, Desa / kelurahan :Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat, nama jalan /Persil Bolk AQ. No. Q1. Surat ukurTanggal : 05– 02 – 1998. Nomor :25 / Sukmajaya/ 1998. Luas :232M2 (dua ratus tiga puluh dua meter persegi).
- c. Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01604, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. NIB : 10.27.08.0305522 Letaktanah ; Blok A 1. No.19. surat ukurTgl : 27 – 05- 2013, Nomor : 00335/Jatimulya/2013,Luas Dan bahwa sertifikat tersebut: 135M2 M2 ,
- d. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,011639, Kelurahan Jatimulya, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. surat ukurTgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00381/Jatimulya /2013,Luas : 135 M2
- e. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01637, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat.surat Letak Blok A 1. No. 20. Ukur Tgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00382/jatimulya/2013,Luas : 135M2.
- f. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01605, Kelurahan Jatimulya , Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat.

Halaman 50 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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

surat ukur Tgl : 27- 05- 2013, Nomor : 00338/Jatimulya/2013, Luas :
135M2 letak tanah ; Blok A . I. No.18.

- g. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,10999, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat.
surat ukur Tgl : 29 – 08- 2003, Nomor : 3766/mekarjaya/2003, Luas :
398M2 (), Letak tanah ; Blok E . No. 10.
- h. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik Nomor : 07743, atas nama Ade Syafei, seluas +- 180 M2, yang terletak di Sukma jaya- kota depok,

- Ditambah dengan harta kekayaan TERGUGAT REKONVENSİ baik harta tetap maupun harta bergerak yang rinciannya akan kami sampaikan dalam permohonan tersendiri. Maka berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, PENGGUGAT REKONVENSİ KONVENSİ / TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari PENGGUGAT dalam Konpensasi.
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*).
3. Menghukum PENGGUGAT dalam Konpensasi untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT dalam Konpensasi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sahnyā PERTEMUAN TANGGAL 8 April 2015, dan Pelaksanaan penandatanganan 7 (buah AJB), ditambah AJB sebelumnya, senilai 1.8 M adalah merupakan kegiatan PELUNASAN SECARA KESELURUHAN DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN.

Halaman 51 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum PENGUGAT dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi.
2. Menyatakan PENGUGAT dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Hukum.
3. Memerintahkan TERGUGAT REKONVENSI agar menyerahkan kepada PENGUGAT REKONVENSI :

- a. Sertifikat hak milik Nomor 530 atas nama TERGUGAT, seluas +- 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg- Kabupaten Bogor;

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT , seluas +- 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya-Kota Depok.

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminn (coservatoir beslag) yang diletakkan dalam gugatan ini , yaitu :

- c. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,11106, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat.surat ukurTgl : 24 – 09- 2003, Nomor : 3936/mekarjaya/2003,Luas : 300M2 (tigaratusmeterpersegi), NIB : 10.27.06.04454, Letaktanah ; Blok I. No.08.

- d. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :7673, Desa / kelurahan :Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat, nama jalan /Persil Bolk AQ. No. Q1. Surat ukurTanggal : 05– 02 – 1998. Nomor :25 / Sukmajaya/ 1998. Luas :232M2 (dua ratus tiga puluh dua meter persegi).

- e. Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01604, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. NIB : 10.27.08.0305522 Letak tanah ; Blok A 1. No.19. surat ukurTgl : 27 – 05- 2013, Nomor : 00335/Jatimulya/2013,Luas Dan bahwa sertifikat tersebut: 135M2 M2.

Halaman 52 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



- f. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,011639, Kelurahan Jatimulya, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat.
surat ukur Tgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00381/Jatimulya /2013,Luas : 135M2.
- g. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01637, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat.surat Letak Blok A 1. No. 20. Ukur Tgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00382/jatimulya/2013,Luas : 135M2.
- h. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,01605, Kelurahan Jatimulya , Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat.
surat ukur Tgl : 27– 05- 2013, Nomor : 00338/Jatimulya/2013, Luas : 135M2 letak tanah ; Blok A . I. No.18.
- i. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No,10999, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat.
surat ukur Tgl : 29 – 08- 2003, Nomor : 3766/mejarjaya/2003, Luas : 398M2 (), Letak tanah ; Blok E . No. 10.
- j. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik Nomor : 07743, atas nama Ade Syafei, seluas +- 180 M2, yang terletak di Sukma jaya- kota depok,
- Ditambah dengan harta kekayaan TERGUGAT REKONVENSI baik harta tetap maupun harta bergerak yang rinciannya akan kami sampaikan dalam permohonan tersendiri
5. Menghukum PENGGUGAT dalam Konpensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, PENGGUGAT dalam Rekonpensi/ TERGUGAT dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah pula mengajukan Repliknya tertanggal 17 April 2017, yang untuk ringkasnya dianggap telah termuat dalam putusan ini, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 25 April 2017, yang untuk ringkasnya dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy sesuai aslinya salinan/turunan Akta Perjanjian Pemberian Pinjaman untuk modal usaha Nomor : 03 tanggal 09 April 2013 , selanjutnya di beri tanda bukti P-1 ;
2. Foto copy sesuai aslinya salinan/turunan Akta Addendum Perjanjian Pemberian Pinjaman untuk modal usaha Nomor : 15 tanggal 25 Maret 2014 , selanjutnya di beri tanda bukti P-2 ;
3. Foto copy sesuai aslinya kwitansi Nomor 001, tanggal 26 Maret 2013 Surat selanjutnya di beri tanda bukti P-3 ;
4. Foto copy sesuai aslinya Tanda Terima Uang Tunai , tanggal 19 April 2013 sejumlah USD 100.000,- (seratus ribu Dollar Amerika) ekuivalen dengan Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), selanjutnya di beri tanda bukti P-4 ;
5. Foto copy sesuai aslinya Kwitansi Nomor VA/02, tanggal 28 Maret 2014 sejumlah Rp.3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) selanjutnya di beri tanda P-5 ;
6. Foto copy sesuai aslinya Surat Permohonan Restrukturisasi Pembayaran Tanggungan , tanggal 06 Oktober 2014 selanjutnya di beri tanda P-6 ;
7. Foto copy sesuai aslinya 3 (tiga) lembar cek Bank Central Asia (BCA) antara lain cek No. AY 591420 tanggal 25 Januari 2015, cek No. AY 591421 tanggal 25 Februari 2015 dan cek No. AY 591422 tanggal 25 Maret 2015, selanjutnya di beri tanda P-7;
8. Foto copy sesuai aslinya print out buku tabungan milik Penggugat dan berupa copy dari copy cek Bank Central Asia (BCA) , selanjutnya di beri tanda P-8a,b,c,d ;
9. Foto copy sesuai aslinya Akta Jual Beli No.83/2015, tanggal 14 April 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn, selanjutnya di beri tanda P-9 ;
10. Foto copy dari aslinya Sertifikat (Tanda Bukti Hak) No.13359 , selanjutnya di beri tanda P-10 ;
11. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi

Halaman 54 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bangunan dengan nama wajib pajak Arman Henryatno tertanggal 11 Oktober 2016 dan bukti lunas pembayaran tertanggal 2 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda P-11;

12. Foto copy sesuai aslinya Akta Jual Beli No.80/2015 tanggal 14 April 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn, selanjutnya di beri tanda P-12 ;
13. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat (Tanda Bukti Hak) No.7673, selanjutnya di beri tanda P-13 ;
14. Foto copy sesuai aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dengan nama wajib pajak Mega Mulia Mustika Persada PT tertanggal 4 Januari 2016 dan bukti lunas pembayaran tertanggal 1 Agustus 2016, selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Foto copy sesuai aslinya Print Out Buku Tabungan Penggugat, selanjutnya di beri tanda P-15;
16. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 530, selanjutnya di beri tanda P-16;
17. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 6514, selanjutnya di beri tanda P-17 ;
18. Foto copy dari foto copy Surat Kuasa Khusus tertanggal, 22 September 2016 selanjutnya di beri tanda P-18 ;
19. Foto copy dari foto copy Surat No.167/JSP/X/2016, selanjutnya di beri tanda P-19 ;

Bukti –bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai cukup kecuali bukti P-18,19 merupakan foto copy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut , pihak Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah sesuai agamanya telah memberikan Keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Ir. ARMAN HENRIYATNO:

- Bahwa saat terjadi penjualan agunan saksi berada di lokasi ;
- Bahwa saksi tahu penjualan 3 (aset) milik Tergugat diperhitungkan sebagai pelunasan hutang kepada pihak Penggugat ;

Halaman 55 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketiga perjanjian itu mempunyai nilai yang berbeda , perjanjian yang pertama dengan perjanjian kedua nilainya Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) sedangkan perjanjian yang ketiga merupakan perjanjian mudharabah ;
- Bahwa setelah beberapa agunan (jaminan) di jual dan uang penjualannya diserahkan kepada Penggugat semua hutang-hutang Tergugat kepada Penggugat belum lunas karena itu hanya untuk membayar hutang pokoknya saja sedangkan untuk bagi hasilnya belum lunas ;
- Bahwa ada 5 (aset) yang menjadi agunan (jaminan) oleh Tergugat ;
- Bahwa ada 3 (aset) yang sudah diserahkan dan 2 (dua) aset lagi belum diserahkan karena fisiknya masih dikuasai oleh Tergugat ;
- Bahwa Saksi tahu 2 (dua) aset lagi belum diserahkan tetapi saksi tidak bisa menilai berapa harganya ;
- Bahwa saat aset-aset milik Tergugat di jual tidak ada pihak yang complain serta Tergugat tidak dibawah tekanan karena pembeliannya sesuai dengan harga NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang berlaku saat itu (bukti P-11 dan P-14) ;
- Bahwa saksi tahu hubungan perikatan/kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat di mana Penggugat meminjamkan dana kepada Tergugat untuk modal usahanya ;
- Bahwa saksi tahu hubungan perikatan/kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat di mana Penggugat meminjamkan dana kepada Tergugat untuk modal usahanya ;
- Bahwa Penggugat meminjam sejumlah uang kepada Tergugat pada bulan April 2013 di mana proses perikatan tersebut berlangsung di depan notaris yang dituangkan dalam perjanjian ;
- Bahwa saksi hadir saat penandatanganan akta perjanjian tersebut dan saksi bertindak sebagai saksi yang ikut membubuhi tandatangan di dalam perjanjian pinjam meminjam itu ;
- Bahwa didalam perikatan perjanjian itu jumlah yang tertulis Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) ;
- Bahwa ada perjanjian tambahan di mana di dalam perjanjian itu Penggugat kembali memberikan pinjaman sejumlah Rp.4.000.000.000,- (empat milyar);
- Bahwa Tergugat memberikan jaminan kepada Penggugat 5 (lima) aset berupa rumah dan tanah ;
- Bahwa yang saksi ketahui pembayarannya lancar sampai dengan perjanjian

Halaman 56 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



kedua ;

- Bahwa karena perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dan Tergugat ada yang jumlahnya melewati batas waktu yang telah disepakati /Tergugat tidak bisa mengembalikannya kepada Penggugat dalam batas waktu yang telah ditetapkan sebelumnya ;
- Bahwa ada komponen bagi hasil ;
- Bahwa sepengetahuan saksi 3 (tiga) aset sudah di jual salah satu asetnya berupa rumah, saksi yang membelinya ;
- Bahwa rumah milik Tergugat itu saksi beli seharga Rp. 670.000.000,- (enam ratus tujuh puluh juta) rupiah ;
- Bahwa transaksi pembayaran dilakukan di hadapan notaris ;
- bahwa hasil penjualan diserahkan kepada Penggugat dan hal ini diketahui oleh Tergugat ;
- Bahwa transaksi penjualan rumah milik Tergugat kepada saksi sudah dibuatkan Akta Perjanjian Jual Belinya ;
- Bahwa benar 2 (dua) aset lagi fisiknya masih dikuasai oleh Tergugat belum diserahkan kepada Penggugat ;
- Bahwa Penggugat yang menentukan notaris yang digunakan untuk saksi membuat dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut ;
- Bahwa antara perikatan perjanjian yang pertama dan perikatan perjanjian yang kedua dengan perikatan perjanjian mudharabah uangnya tidak sama ;
- Bahwa tidak ada perjanjian apapun antara saksi dengan Penggugat sebelumnya tetapi memang ada uang saksi di Penggugat ;
- Bahwa tidak ada penilaian harga rumah sebelumnya saksi langsung tandatangan;
- Bahwa saksi tidak tahu harga rumah yang saksi beli itu harga sebenarnya adalah Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta) rupiah ;
- Bahwa PPN akan dikeluarkan apabila rumah terjual ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti pelunasan pembayaran hutang dari Tergugat kepada Penggugat ;

2. Saksi BAMBANG PALGUNADI:

- Bahwa saksi tahu apa yang di perkarakan dalam persidangan ini yaitu tentang pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Tergugat yang berlangsung pada tahun 2013 ;

Halaman 57 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah pinjaman Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melakukan transaksi bersama saksi ARMAN untuk pembelian rumah yang terletak di perumahan GEMA PESONA dan saksi tidak tahu rumah itu milik Tergugat ;
- Bahwa saksi ditawarkan oleh sdr. ARMAN ;
- Bahwa pembelian dalam bentuk uang cash dan perikatan perjanjiannya dilakukan di depan notaris ;
- Bahwa saksi membelinya seharga Rp. 1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh rupiah) ;
- Bahwa rumah itu belum saksi jual ;
- Bahwa saksi ARMAN merupakan atasan saksi sewaktu bekerja di SANYO ;
- Bahwa saksi tidak tahu harga pasaran rumah Tergugat yang saksi beli tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu aset lain yang menjadi jaminan perikatan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawaban / sangkalannya Tergugat juga telah mengajukan bukti bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy dari foto copy Akta Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha antara VIDYA ANANTA dengan ADE SYAFEI Nomor 5 Tahun 2013 tertanggal 9 April 2013, selanjutnya di beri tanda bukti T-1 ;
2. Foto copy sesuai aslinya Akta Addendum Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha antara VIDYA ANANTA dengan ADE SYAFEI Nomor 15 Tahun 2014 tertanggal 25 Maret 2014, selanjutnya di beri tanda bukti T-2 ;
3. Foto copy dari foto copy Akta Perjanjian Akad Mudharabah antara VIDYA ANANTA dengan ADE SYAFEI Nomor 35 Tahun 2014 tertanggal 25 April 2014, selanjutnya di beri tanda bukti T-3 ;
4. Flashdisk berisi file rekaman pembicaraan berikut transkrip pada pertemuan di Notaris tanggal 8 April 2015, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Foto copy dari foto copy surat Konfirmasi Pelunasan Utang Piutang yang ditujukan kepada sdr. VIDYA ANANTA Nomor : 001/AS-KPA.VA/VIII/2015 , selanjutnya di beri tanda bukti T-5 ;
6. Foto copy dari foto copy Surat dari Akuntan Publik bermaterai , selanjutnya di beri tanda bukti T-6 ;
7. Foto copy dari foto copy jawaban klarifikasi dari kantor Law Firm Jimmy

Halaman 58 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Simanjuntak dan Partners tertanggal 3 Oktober 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-7 ;
8. Foto copy dari foto copy Somasi ke VIDYA ANANTA , selanjutnya di beri tanda bukti T-8 ;
 9. Foto copy dari foto copy jawaban somasi ke VIDYA ANANTA agar menyerahkan 2 Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai jaminan Pelunasan Pajak Penjualan , selanjutnya diberi tanda bukti T-9 ;
 10. Foto Copy dari foto copy Surat Kepada Notaris bermaterai, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
 11. Foto copy dari foto copy Surat kepada Dewan Pengawasan Notaris Kota Depok , di beri tanda T-11 ;
 12. Foto copy sesuai aslinya Permohonan Blokir ke BPN Depok , di beri tanda T-12;
 13. Foto copy sesuai aslinya Surat Perintah Setor , diberi tanda T-14 ;
 14. Foto copy sesuai aslinya Bukti Pembayaran Blokir, selanjutnya di beri tanda T-15 ;
 15. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa ADE SYAFEI KEPADA BAMBANG, di beri tanda T-16;
 16. Foto copy dari foto copy Tanda Pengiriman Notaris Kepada Pembeli, selanjutnya diberi tanda T-17 ;
 17. Foto copy sesuai aslinya Tanda Terima bukti-bukti surat ke DPN Kota Depok , selanjutnya di beri tanda T-18 ;
 18. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 6514 atas nama : ADE SYAFEI seluas \pm 1.362 M2 yang terletak di Sukmajaya Kota Depok , selanjutnya di beri tanda T- 19;
 19. Fotocopy dari fotocopy dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :530 atas nama : ADE SYAFEI seluas \pm 2.036 M2 yang terletak di Pondok Rajeg Kabupaten Bogor , selanjutnya diberi tanda bukti T-20 ;
 20. Foto copy dari foto copy Serifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11106 yang terletak di Kelurahan Mekarjaya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok Jawa Barat, Nomor 3936 seluas 300 M, yang terletak di Blok I No.08 , selanjutnya di beri tanda T-21 ;
 21. Foto copy dari foto copy Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7673 Desa/ Kelurahan Sukmajaya Kota Depok Jawa Barat Blok AQ Nomor Q1 luas 232 M2 , selanjutnya di beri tanda T-22 ;

Halaman 59 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Guna dan Bangunan No.01604 yang terletak di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Cilodong Kota Depok Jawa Barat dengan luas 135 M2 , selanjutnya di beri tanda T-23 ;
23. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanah dan Bangunan Nomor 011639 yang terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Cikodong Kota Depok dengan luas 135 M2 , selanjutnya diberi tanda T-24;
24. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanah dan Bangunan Nomor 01637 yang terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Cikodong Kota Depok dengan luas 135 M2 , selanjutnya diberi tanda T-25;
25. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanah dan Bangunan Nomor 01605 yang terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Cikodong Kota Depok dengan luas 135 M2 , selanjutnya diberi tanda T-26;
26. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Tanah dan Bangunan Nomor 3766 yang terletak di Kelurahan Jatimulya Kecamatan Cikodong Kota Depok dengan luas 398 M2, selanjutnya diberi tanda T-27;
27. Fotocopy dari fotocopy dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :3766 tanggal 29 Agustus 2003 atas nama : ADE SYAFEI seluas ± di Blok E No.10, selanjutnya diberi tanda bukti T-28 ;
28. Fotocopy buku rekening bukti Transfer pembayaran kepada Vidya Ananta, selanjutnya diberi tanda T-29;
29. Fotocopy dari aslinya dari catatan pribadi sdr. ADE SYAFEI tentang pembayaran bagi hasil telah dilaksanakan, selanjutnya diberi tanda T-30 ;
30. Foto copy dari foto copy hasil apraisal lokasi Pondok Rajeg dan Jalan Tole Iskandar, selanjutnya di beri tanda bukti T-31.a.b ;
31. Fotocopy Tanda bukti lapor nomor TBL/2370/V/2017/PMJ/Dit.Reskrimun tertanggal 16 Mei 2017, selanjutnya diberi tanda P-32;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-13 sebagaimana dalam daftar bukti Tergugat telah ternyata tidak diajukan sebagai bukti surat di Persidangan, oleh karenanya terhadap bukti T-13 ini dianggap tidak ada;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut , pihak Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah sesuai agamanya telah memberikan Keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi YUDI ARIF :

Halaman 60 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu hutang piutang di mana Penggugat meminjamkan uangnya untuk modal usaha kepada Tergugat ;
- Bahwa Tergugat menjaminkan 10 (sepuluh) aset yang dimilikinya kepada Penggugat yang mana 10 (sepuluh) aset itu berada di lokasi yang berbeda-beda ;
- Bahwa pinjaman pertama Penggugat memberikan Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar) rupiah , lalu Penggugat menambah pinjamannya sejumlah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar) rupiah yang mana kedua perjanjian tersebut dituangkan dalam akta perjanjian nomor 3 dan nomor 15 yang dibuat dihadapan pejabat Notaris PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn ;
- Bahwa Penggugat memberikan pinjamannya antara lain sejumlah Rp.11.000.000.000,-(sebelas milyar) rupiah berdasarkan kwitansi tertanggal 26 Maret 2013 , kwitansi tertanggal 19 April 2013 sejumlah USD 100.000,- (seratus ribu dollar Amerika Serikat) dan kwitansi tertanggal 28 Maret 2014 sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar) rupiah ;
- Bahwa Perjanjian pertama tertuang dalam akta perjanjian nomor 3 , lalu dibuatkan addendum tambahan peminjaman modal usaha yang tertuang di dalam akta perjanjian nomor 15 keduanya di buat di hadapan notaris PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M. Kn ;
- Bahwa setelah 1 (satu) bulan sejak perjanjian , Tergugat menginginkan usaha yang dijalankan bebas dari uang riba dan atas persetujuan Penggugat maka perjanjian tersebut menjadi mudharabah;
- Bahwa permasalahan muncul setelah jatuh tempo sesuai dengan perjanjian yang tertuang didalam akta perjanjian karena usaha Tergugat mengalami kemunduran namun Tergugat berusaha untuk memenuhi kewajibannya dengan cara menjual 3 (tiga) aset yang diagunkan ;
- Bahwa permasalahan muncul setelah jatuh tempo sesuai dengan perjanjian yang tertuang didalam akta perjanjian karena usaha Tergugat mengalami kemunduran namun Tergugat berusaha untuk memenuhi kewajibannya dengan cara menjual 3 (tiga) aset yang diagunkan ;
- Bahwa saksi rekan bisnis dengan Tergugat ;
- Bahwa Tergugat meminjam sejumlah uang kepada Penggugat pada bulan April 2013 di mana proses perikatan tersebut berlangsung di depan notaris yang dituangkan dalam perjanjian ;
- Bahwa isinya sama hanya jumlah dan waktunya saja yang berbeda ;

Halaman 61 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa aset yang dijaminkan Tergugat pada perjanjian yang tertuang di dalam akta nomor 3 tidak sama dengan aset yang Tergugat jaminkan dalam perjanjian mudharabah ;
- Bahwa aset yang dijaminkan oleh Tergugat melebihi hutang-hutangnya ;
- Bahwa Penggugat menjual aset Tergugat jauh dari harga pasar ;
- Bahwa sampai saat ini kami tidak diberikan salinan tersebut bahkan kami sudah memintanya beberapa kali juga tidak diberikan ;
- Bahwa kami sudah beberapa kali mendatangi notaris tersebut namun tetap tidak memberikannya dan akhirnya kami melaporkan ke pihak kepolisian karena dalam hal ini ada unsur penipuan ;

2. Saksi Drs. FADLAN GEMARA QIBRO

- Bahwa saksi tahu permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu hutang piutang di mana Penggugat meminjamkan uangnya untuk modal usaha kepada Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak menandatangani ikatan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan notaris PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat sudah berusaha membayar hutangnya kepada Penggugat karena salah satu agunan berbentuk rumah kebetulan letaknya berdekatan dengan rumah saksi sudah dijual dan uang penjualannya diberikan kepada Penggugat untuk membayar hutang ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Tergugat pernah meminta bantuan saksi agar Penggugat mau mengembalikan sertifikatnya ;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dalam perjanjian pemodal dengan pengusaha;
- Bahwa saksi tahu tentang perjanjian mudharabah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa permasalahan yang lainnya sampai saat ini Tergugat belum menerima salinan Akta Jual Beli dari aset-aset yang sudah di jual untuk membayar hutang-hutangnya kepada Penggugat ;

3. Saksi WINANTO WIRYOMARTANI, S.H.,M.Hum

- Bahwa **Cessie** pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga di mana seseorang menjual hak tagihnya kepada orang lain sedangkan **subrogasi** adalah :

Halaman 62 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



penggantian hak-hak oleh seseorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur (over credit);

- Bahwa Menurut **Prof. SUBEKTI** apabila ada 2 (dua) perjanjian dengan orang yang sama maka perjanjian yang harus diselesaikan adalah perjanjian yang pertama ;
- Bahwa dalam pembuatan akta notaris harus tunduk pada aturan PPAT Nomor 37 tahun 1998 dan sebagai seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus jujur, seksama dan tidak memihak ;
- Bahwa jika ada tindakan dari PPAT yang tidak menyerahkan salinan perjanjian jual beli, Pihak tersebut bisa mengadukan tindakan dari PPAT itu kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional agar memerintahkan PPAT untuk menyerahkan salinan tersebut;
- Bahwa kewajiban PPAT sebelum sebuah akta ditandatangani oleh para pihak adalah : dibacakan , dijelaskan tentang isi akta tersebut setelah semua pihak mengerti baru mereka membubuhi tandatangannya ;
- Bahwa dengan tidak dijelaskan oleh PPAT atau notaris kepada para pihak maka akta tersebut tidak sah (pasal 1321 – 1322 KUHPdata);
- Bahwa PPAT membuat 4 (empat) lembar turunan akta perjanjian untuk BPN (balik nama), disimpan sebagai arsip, penjual (pajak penjual) dan pembeli (pajak pembeli) ;

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan pemeriksaan setempat pada hari tanggal 6 Juni 2017 yang hasilnya sebagai berikut :

1. Sebidang tanah dengan bangunan diatasnya dengan luas \pm 180 M2 yang terletak di Perumahan “GEMA PESONA” Blok C-2 Sertifikat Hak Milik nomor 07743 terletak di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok ;

Menurut pihak Tergugat :

- Sebidang tanah dengan bangunan diatasnya dengan luas \pm 180 M2 yang terletak di Perumahan “GEMA PESONA” Blok C-2 Sertifikat Hak Milik nomor 07743 terletak di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok ini sudah dijual seharga Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta

Halaman 63 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) kepada pihak ketiga yang mana pihak ketiga tersebut ditunjuk oleh Penggugat sendiri serta uang penjualannya sudah diberikan kepada pihak Penggugat sebagai pelunasan hutang. Ini merupakan salah satu aset yang dijaminakan Tergugat di dalam perjanjian peminjaman modal usaha kepada Penggugat ;

Menurut pihak Penggugat :

- Saat ini Sebidang tanah dengan bangunan diatasnya dengan luas \pm 180 M2 yang terletak di Perumahan "GEMA PESONA" Blok C-2 Sertifikat Hak Milik nomor 07743 terletak di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok ini sudah dibuatkan Akta Jual Belinya ;
- 2. Sebidang tanah dengan bangunan diatasnya dengan luas \pm 232 M2 yang terletak di Perumahan "GEMA PESONA" Blok AQ-1 Sertifikat Hak Milik nomor 7673 terletak di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok ;

Menurut pihak Tergugat :

- Sebidang tanah dengan bangunan diatasnya dengan luas \pm 232 M2 yang terletak di Perumahan "GEMA PESONA" Blok AQ-1 Sertifikat Hak Milik nomor 7673 terletak di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok ini sudah dijual seharga Rp.670.000.000,- (enam ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada saksi **Ir. ARMAN HENRIYATNO** ditunjuk oleh Penggugat sendiri serta uang penjualannya sudah diberikan kepada pihak Penggugat sebagai pelunasan hutang. Ini merupakan salah satu aset yang dijaminakan Tergugat di dalam perjanjian peminjaman modal usaha kepada Penggugat ;
- Harga jual di bawah harga pasar yang saat itu (tahun 2015) berkisar di angka Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) sedangkan harga apresial saat itu berkisar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) ;
- Rumah ini memiliki 4 (empat) kamar dan didalamnya ada fasilitas kolam renang ;

Menurut pihak Penggugat :

- Saat ini Sebidang tanah dengan bangunan diatasnya dengan luas \pm 232 M2 yang terletak di Perumahan "GEMA PESONA" Blok AQ-1 Sertifikat Hak

Halaman 64 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik nomor 7673 terletak di Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Sukmajaya Kota Depok Depok ini sudah dibuatkan Akta Jual Belinya ;

Di lokasi Pemeriksaan Setempat Majelis dan para pihak menuju ke lokasi Pemeriksaan Setempat yang di mohonkan oleh pihak Penggugat yaitu :

1. Sebidang tanah dengan bangunan diatasnya dengan luas \pm 1.362 M2 yang terletak di Jalan Tole Iskandar Kelurahan Sukmajaya Kecamatan Sukmajaya RT.06 RW.04 Nomor 45 Kota Depok Sertifikat Hak Milik nomor 6514 ;

Menurut pihak Penggugat :

- Bangunan di bangun setelah Tergugat meminjam uang untuk modal usaha dari Penggugat ;
- Sertifikat dipegang oleh pihak Penggugat karena aset ini merupakan salah satu obyek yang dijaminkan Tergugat ;

Menurut pihak Tergugat :

- Bangunan dari awal sudah ada namun setelah peminjaman ada penambahan ke atas (ditingkat) ;
- Pada tahun 2013 pembayaran cicilan masih lancar ;
- Nilai apresial untuk bangunan ini sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah) ;
- Seharusnya sertifikat dikembalikan kepada pihak Tergugat ;

2. Sebidang tanah dengan bangunan diatasnya dengan luas \pm 300 M2 yang terletak di Perumahan Pesona Juanda Kelurahan Mekarjaya Kota Depok Kota Depok Sertifikat Hak Milik nomor 11106 ;

Menurut pihak Penggugat :

- Pada tahun 2015 sudah dijual sesuai dengan harga NJOP Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ;
- Sudah di buatkan Akta Jual Belinya ;
- Aset ini merupakan salah satu obyek yang dijaminkan dan uang penjualannya diberikan kepada Penggugat sebagai pelunasan hutang ;

Halaman 65 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

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

Menurut pihak Tergugat :

- Penjualan dibawah harga pasar yang berlaku saat itu ;
- Harga apresial Rp.5.400.000.000,- (lima milyar empat ratus juta rupiah) ;
- Pembeli adalah orang yang ditunjuk oleh Penggugat sendiri ;
- Bangunan ini terdiri dari 1 (satu) kamar tidur di bawah dan 5 (lima) tidur kamar di lantai 2 ;
- Penggugat sudah merenovasi bangunan ini dan saat itu Penggugat berjanji biaya renovasi akan dikembalikan kepada Tergugat namun sampai saat ini belum dibayar ;

3. Sebidang tanah dengan \pm 2.036 yang terletak di Pondok Rajeg – Kabupaten Bogor;

Menurut pihak Penggugat :

- Tanah tersebut harus diserahkan kepada pihak Penggugat karena pelunasan hutang terdahulu masih belum cukup (kurang) ;

Menurut pihak Tergugat :

- Tanah tersebut harus dikembalikan kepada pihak Tergugat dan tanah itu belum di buatkan Akta Jual Beli ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat selanjutnya telah mengajukan kesimpulannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan pihak Tergugat masing-masing menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap termuat dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI:

Halaman 66 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat di dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dengan seksama terhadap seluruh eksepsi Tergugat tersebut diatas, ternyata eksepsi-eksepsi tersebut bukanlah eksepsi mengenai kewenangan mengadili dari Pengadilan baik kompetensi absolut maupun kompetensi relatif sebagaimana dimaksud dalam pasal 136 HIR;

Menimbang, bahwa karena di dalam jawabannya terdapat Eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan Pokok Perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

a. Gugatan Obscuur Libel :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mendalilkan gugatan Penggugat dapat dikatakan kabur karena :

- gugatan tidak menguraikan secara jelas dan lengkap tentang adanya Perbuatan Wanprestasi tersebut, dan Perbuatan mana dilakukan TERGUGAT sehingga terjadi WANPRESTASI.
- PENGGUGAT tidak menjelaskan jenis-jenis perjanjian tersebut, dan tidak memperincikan apa konsekwensi atas PERJANJIAN TERSEBUT, bila terjadi hal-hal yang tidak semestinya berlaku, dan tahapan-tahapan penyelesaiannya, serta apa saja keadaan yang bisa mengakhiri dan mentoleransi keadaan-keadaan memaksa, serta bagaimana sesungguhnya bentuk **Pelunasan dan Pengakhiran atas Perjanjian tersebut**, dan apakah Landasan Perjanjian atas gugatan Penggugat yang dibuat dalam bentuk Akta Notaris tersebut , telah memenuhi syarat-syarat sahny suatu akta, sehingga memiliki nilai pembuktian sempurna.
- TERGUGAT tidak pernah melakukan cidera janji (wanprestasi).
- PENGGUGAT tidak menjelaskan duduk persoalan GUGATAN ini dalam suatu rangkaian peristiwa hukum yang terjadi secara meyeluruh, namun memisah misahkannya, mengikuti keinginan dan nafsu PENGGUGAT

Halaman 67 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



saja;

- Diantara positanya PENGUGAT mendalilkan bahwa PENGUGAT menyatakan telah menerima sebagian aset yang dijual kepada nya dan/atau kepada Pihak Ketiga , yang disebutkannya diakui memiliki nilai sejumlah Rp. 3.780.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) namun disisi lain dalam Petitum gugatannya, meminta kepada Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (coservatoir beslag) terhadap beberapa aset milik TERGUGAT yang sesungguhnya atas perjanjian tersebut hanya sebagai jaminan diantara beberapa jaminan yang sudah dipindah tangankan sebagai Pelunasan keseluruhan dan Pengakhiran Perjanjian .
- gugatan PENGUGAT berjudul Gugatan Wanprestasi namun TERGUGAT tidak menjelaskan Perbuatan wanprestasi apa yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGUGAT;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat telah mendalilkan yang menjadi Subyek Hukum dalam perkara ini adalah Tergugat telah melakukan wanprestasi karena Tergugat belum memenuhi membayar sisa kewajibannya sebesar Rp.11.620.000.000,- (sebelas milyar enam ratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari berkas perkara ini terutama setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan, jawaban/eksepsi maupun replik dan dulik, maka subyek dan obyek hukum dalam perkara in sudah jelas, yaitu mengenai gugatan wanprestasi terhadap diri Tergugat karena belum mengembalikan sisa kewajibannya kepada Penggugat sedangkan mengenai alasan-alasan selebihnya dalam eksespsi gugatan kabur tersebut menurut Majelis Hakim bukan merupakan materi eksepsi melainkan telah memasuki pokok perkara, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi/keberatan poin 1 gugatan obscur libel haruslah ditolak ;

b. Gugatan PENGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mendalilkan gugatan Penggugat yang hanya ditujukan kepada PENGUGAT adalah keliru, karena Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., yang telah menerbitkan Akta No.3 dan Akta No. 15, tidak disinggung dalam tahap penyelesaian Perjanjian

Halaman 68 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, sebagai Notaris yang membuat perjanjian dan seharusnya Para pelaku AJB yang namanya tertuang dalam Akta Jual beli tersebut juga harus dijadikan Pihak dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat telah mendalilkan tidak terdapat relevansi dan korelasi pihak ketiga dalam perkara *a quo* karena perkara *a quo* mengenai perbuatan wanprestasi Tergugat terhadap Penggugat berdasarkan akta No.3 jo Akta No.15;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari berkas perkara ini terutama setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan, jawaban/eksepsi maupun replik, maka Majelis Hakim berkesimpulan adalah merupakan hak/wewenang dari penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang akan digugat oleh Penggugat sedangkan mengenai terbukti atau tidaknya, punya atau tidaknya legal standing pihak-pihak yang digugat oleh Penggugat tersebut merupakan materi pertimbangan hukum pokok perkara bukan materi eksepsi/keberatan, sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi/keberatan poin 2 gugatan kurang pihak haruslah ditolak ;

c. Gugatan PREMATUR

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III dalam jawabannya telah mendalilkan dikarenakan Terguggat telah MelaporkanNotaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA H.,M.Kn.,ke Dewan Kehormatan Notaris Depok, maka itu PENGGUGAT harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu,dan bahwa peristiwa ini tidak mengandung cacat hukum,(baik formil atau Materil) dan perlu ditetapkannya ada suatu ketetapan bahwa Akta Jual beli tanggal 14 april 2015 tersebut adalah sah atau tidak dimanipulasi oleh PENGGUGAT atau Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA H.,M.Kn., sebagai upaya administratif dan juga bila ternyata ada perbuatan Pidanya sehingga merugikan Pihak TERGUGAT.

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat telah mendalilkan bahwa eksepsi Tergugat sama sekali tidak ada relevansi dan korelasinya dalam perkara *a quo*, selain itu eksepsi tersebut telah menyentuh nilai pembuktian dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari berkas perkara ini terutama setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan,

Halaman 69 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jawaban/eksepsi maupun replik, maka Majelis Hakim berpendapat laporan pidana dan pemeriksaan perkara pidana, tidak menghalangi untuk Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi/keberatan poin 3 gugatan Prematur haruslah pula ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi-eksepsi dari Tergugat tersebut sepatutnya harus dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa di dalam Hukum Acara Perdata dikenal dengan azas siapa yang mendalilkan maka dialah yang membuktikan, sehingga oleh karena dalam perkara ini Penggugat yang mendalilkan, maka kewajiban pembuktian dibebankan kepada Penggugat, namun tidak terlepas kewajiban pembuktian tersebut dibebankan pula kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat di dalam gugatannya menuntut supaya Pengadilan Negeri Depok agar menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi serta menghukum agar Tergugat melaksanakan pembayaran kepada Penggugat secara Tunai dn sekaligus sebesar Rp.11.620.000.000,- (sebelas milyar enam ratus duapuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara jelas dan tegas diakui, dan menyatakan gugatan Penggugat adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat tersebut dan jawab jinawab para pihak diatas dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah tentang apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat P-1 sampai dengan P-19 dan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang ;

Halaman 70 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-32 dan saksi-saksi sebanyak 3 (tiga) orang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan serta jawab jinawab dari para pihak serta bukti surat dan saksi yang diajukan dipersidangan, didapat hal-hal yang diakui dan tidak disangkal Para Pihak sebagai berikut antara lain:

- Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat terikat hubungan perjanjian kerja sama dimana Penggugat merupakan pihak pemberi modal sedangkan Tergugat merupakan pihak penerima modal, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian No.3 yang kemudian diadakan addendum Akta No.15 ;
- Bahwa benar modal yang diberikan Penggugat kepada Tergugat yaitu semula sebesar Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) yang kemudian terdapat penambahan modal sehingga keseluruhan modal yang diberikan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
- Bahwa benar keuntungan yang diperjanjikan adalah berupa bagi hasil, dimana Penggugat akan menerima bagi hasil setiap bulannya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim hanya akan memberi pertimbangan terhadap hal-hal yang disangkal Para Pihak, sedangkan hal-hal yang diakui dan tidak disangkal Para Pihak adalah dianggap merupakan kebenaran dan terbukti ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan para pihak tersebut Majelis hanya akan mempertimbangkan bukti surat yang relevan dengan pokok perkara dalam perkara a quo sedangkan yang tidak ada relevansinya Majelis tidak akan pertimbangkan;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tanggal 9 April 2013, Penggugat dan Tergugat dengan disetujui oleh isteri sah Tergugat telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pemberian Pinjaman untuk modal usaha sebagaimana tertuang dalam Akta No.3 tertanggal 9 April 2013 yang kemudian pada tanggal 25 Maret 2014 Penggugat dan Tergugat dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disetujui oleh isteri sah Tergugat telah membuat dan menandatangani Addendum Perjanjian Pemberian Pinjaman untuk modal usaha sebagaimana tertuang dalam Akta No.15 tertanggal 25 Maret 2014 (vide bukti P-1, P-2) ;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat mendalilkan sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta No.3 yang kemudian di Addendum dalam Akta No.15, Penggugat telah menyerahkan uang pinjaman modal kepada Tergugat sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dan kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT berdasarkan Pasal 1 (satu) Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 adalah Pengembalian Modal: Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar Rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat selama 1 (satu) tahun dan bagi hasil: Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta Rupiah*) x 11 bulan sehingga total seluruh sisa kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT berdasarkan Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 adalah sebesar Rp. 17.200.000.000,- (tujuh belas milyar dua ratus juta Rupiah);

Bahwa kemudian jumlah kewajiban yang telah dipenuhi TERGUGAT adalah sebesar: Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta Rupiah) sebagai pembayaran bagi hasil dari total kewajiban Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta Rupiah) serta hasil penjualan 3 (*tiga*) aset yang telah dijual sebagai jaminan pembayaran dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT berupa Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 232 M², yang terletak di Sukmajaya – Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 80 tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.670.000.000,- (*enam ratus tujuh puluh juta Rupiah*), sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 180 M², yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dijual kepada Pihak Ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.1.800.000.000,- (*satu milyar delapan ratus juta Rupiah*), sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 300 M², yang terletak di Mekarjaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dijual kepada Pihak Ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh juta Rupiah), dari hasil penjualan 3 (*tiga*) aset milik TERGUGAT sebagai jaminan pembayaran tersebut di atas, telah diperoleh pembayaran sebesar Rp.3.780.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta Rupiah), dengan demikian seluruh kewajiban yang belum

Halaman 72 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 11.620.000.000,- (sebelas milyar enam ratus dua puluh juta Rupiah);

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut diatas Tergugat telah menyangkalnya dengan menyatakan bahwa atas gugatan ini dan dalil-dalil yang disebutkan PENGGUGAT sangatlah tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan bahwa apa yang dilakukan PENGGUGAT dengan kesepakatan awalnya kerjasama dan membantu memberikan Pinjaman modal yang semuanya dibuatkan dengan jaminan yang diketahuinya juga bahwa Nominal harga Jaminan tersebut lebih tinggi dari nilai pinjaman dan /atau setidaknya tidaknya memiliki nilai ekonomis yang strategis, yang mana Perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk akta Notaris, yang dibuat secara bebas, tidak teliti, dan tidak prosedural, mengesampingkan peraturan-peraturan tertentu yang mengatur secara khusus perihal pinjaman modal dengan jaminan, seolah-olah menjadi berlaku sebagai akta otentik, adalah merupakan pemahaman yang keliru;

Bahwa Tergugat juga mendalilkan selain daripada kedua Perjanjian tersebut banyak memiliki kecacatan (baik formil dan Materil) juga telah dibuat Perjanjian Akta Akad Mudhorabah, lalu perhitungan bagi hasil yang sangat besar yaitu Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) perbulan adalah sesungguhnya berlebihan, penjualan asset Tergugat tidak sesuai harga pasar, TERGUGAT tidak pernah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji), sebagaimana yang di dalilkan PENGGUGAT, Hal mana sesungguhnya terhadap Pengembalian pokok Pinjaman sebesar Rp. 15.000.000.000,-telah dilakukan Pembayaran dan/ atau Pelunasan oleh TERGUGAT, yaitu pada Tanggal 14 April 2014.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dengan seksama bukti surat P-1,P-2,T-1, T-2 dihubungkan dengan keterangan Penggugat dan Tergugat dipersidangan yang kemudian diperkuat dengan keterangan para saksi dipersidangan baik saksi dari pihak penggugat maupun dari pihak Tergugat, telah ternyata benar antara Penggugat dan Tergugat telah terdapat kerjasama yang dituangkan dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman untuk Modal Usaha sebagaimana tertuang dalam Akta No.3 yang kemudian terjadi Addendum Perjanjian Akta No.3 sebagaimana tertuang dalam Akta No.15;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1,P-2,T-1, T-2 tersebut maka Majelis berpendapat dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, maka detik itu juga lahirlah suatu perjanjian sebagaimana diatur Pasal

Halaman 73 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1320 KUH Perdata. Di dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas konsensualisme, yang berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, atau dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah tercapai kata sepakat, karena Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat, oleh karenanya kesepakatan tersebut sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang yang harus ditaati oleh Para Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca secara seksama perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta No.3 dan addendum perjanjian Akta No.3 sebagaimana tertuang dalam Akta No.15 terdapat hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak, dima pihak Penggugat sebagai pemberi modal harus menyerahkan sejumlah uang modal kepada Tergugat dan Tergugat haruslah mengembalikan modal tersebut disertai bagi hasil kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian dalam Akta No.3 yang telah diperbaharui dalam Akta No.15 dalam Pasal 1, modal yang harus diserahkan Penggugat sebagai pemberi modal kepada Tergugat sebagai penerima modal adalah sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah), lalu Tergugat bersedia memberikan dan mentransfer bagi hasil senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per bulan selama 11 bulan pertama dimulai pada tanggal 25 April 2014 dan bulan ke-12 adalah pengembalian modal, sedangkan dalam Pasal 4 berbunyi "tempo pengembalian pinjaman modal usaha oleh pihak Pertama selama 1 (satu) Tahun dari tanggal 25-3-2014 sampai berakhirnya tanggal 25-3-2015;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan telah melakukan kewajibannya kepada Tergugat dalam rangka pemberian modal usaha tersebut, dan untuk membuktikan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-3 berupa kuitansi pembayaran pinjaman modal usaha bermaterai tertanggal 26 Maret 2013 sebesar Rp. 11.000.000.000 (sebelas Milyar Rupiah) yang telah diterima oleh Ade Syafei (Tergugat) , P-4 berupa tanda terima uang tunai sejumlah USD 100.000,- (seratus ribu dolar Amerika) tertanggal 19 April 2013 yang diterima dan ditandatangani diatas materai oleh Ade Syafei (Tergugat) dan P-5 berupa Kuitansi pembayaran sejumlah Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) tertanggal 28-03-2014, sehingga dengan demikian Majelis berpendapat Penggugat dapat membuktikan dalilnya;

Halaman 74 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa adapun mengenai kewajiban yang telah dipenuhi Tergugat dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan kewajibannya membayar sejumlah Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) sebagai pembayaran bagi hasil dari total kewajiban Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah), dalil tersebut dibuktikan dengan diajukannya bukti surat P-8a,b,c,d,e berupa buku rekening yang menandakan adanya transfer sejumlah uang dari Tergugat kepada Penggugat, bukti P-6 berupa surat permohonan restrukturisasi pembayaran dari Tergugat tertanggal 6 Oktober 2014 hal mana sesuai dengan bukti surat T-29.15 – T-29.25, dengan demikian Majelis berpendapat Penggugat dapat membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bawa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat TERGUGAT telah menyerahkan 5 (lima) aset miliknya sebagai jaminan pembayaran kepada PENGGUGAT, hal mana disebutkan dalam Pasal 2 Akta No.3, yakni sebagai berikut:

- Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas $\pm 232 \text{ M}^2$, yang terletak di Sukmajaya – Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
- Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 530, atas nama TERGUGAT, seluas $\pm 2.036 \text{ M}^2$, yang terletak di Pondok Rajeg - Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;
- Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas $\pm 180 \text{ M}^2$, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
- Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas $\pm 1.362 \text{ M}^2$, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
- Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas $\pm 300 \text{ M}^2$, yang terletak di Mekarjaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;

Halaman 75 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari 5 (lima) aset milik TERGUGAT yang dijadikan jaminan sebagaimana tersebut di atas, terdapat 3 (tiga) aset yang telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan telah dijual kepada pihak ketiga yang hasil penjualannya telah diserahkan dan diterima oleh PENGUGAT sebagai pembayaran sisa kewajiban TERGUGAT kepada PENGUGAT dengan total sebesar Rp.3.780.000.000,- (*tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta Rupiah*) yaitu sebagai berikut :

- Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas $\pm 232 \text{ M}^2$, yang terletak di Sukmajaya – Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 80 tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.670.000.000,- (*enam ratus tujuh puluh juta Rupiah*);
- Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas $\pm 180 \text{ M}^2$, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dijual kepada Pihak Ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.1.800.000.000,- (*satu milyar delapan ratus juta Rupiah*);
- Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas $\pm 300 \text{ M}^2$, yang terletak di Mekarjaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dijual kepada Pihak Ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.1.310.000.000,- (*satu milyar tiga ratus sepuluh juta Rupiah*);

sehingga dari keseluruhan pembayaran yang diterima Penggugat seluruh sisa kewajiban yang belum dan harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sebesar Rp. 11.620.000.000,- (*sebelas milyar enam ratus dua puluh juta Rupiah*);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-9 dan P-12 berupa akta jual beli yang ditandatangani oleh Tergugat dengan persetujuan isteri Tergugat, dan P-15, T-29.26 berupa print out buku tabungan dimana tertera pengiriman uang dari Tergugat kepada Penggugat, dalil Penggugat tersebut sesuai pula dengan keterangan para saksi dari pihak Penggugat dan Tergugat yang menerangkan

Halaman 76 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa benar jaminan yang telah dijual adalah sebanyak 3 (tiga) buah dan sesuai dengan hasil Pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa mengenai penjualan asset tersebut Tergugat mendalilkan dalam jawabannya bahwa nilai harga dari ketiga asset tersebut dibawah harga pasar hal mana berdasarkan appraisal yang dilakukan oleh Tergugat (vide bukti T-31.a,b);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-9 dan P-12 P-15, T-29.26 setelah Majelis teliti bukti –bukti surat tersebut, telah ternyata jual beli asset jaminan tersebut dilakukan pada tahun 2015 jauh sebelum bukti T-31.a,b dibuat yaitu pada tahun 2017 dan jual beli tersebut telah diketahui dan disetujui oleh Tergugat dengan Isteri Tergugat dan hal tersebut diperkuat dengan keterangan para saksi dipersidangan yang menerangkan bahwa jual beli jaminan tersebut disetujui dan ditandatangani oleh Tergugat dan isteri Tergugat selaku pemilik asset jaminan, sehingga dengan demikian Majelis menilai Tergugat telah dengan sadar membenarkan dan menyetujui jual beli asset jaminan tersebut sebagai pembayaran kewajiban yang harus dilakukan kepada Penggugat, maka dengan demikian Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa Penggugat tidak mengindahkan Akta No.35 berupa Perjanjian Mudharabah dan hal tersebut dibantah oleh Penggugat sebagaimana dalam Repliknya yang menyatakan bahwa tidak ada korelasi dan relevansi serta bukan sebagai turunan atau satu kesatuan dengan perkara a quo, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan menelaah isi dari Akta No.35 tersebut terdapat perbedaan dalam hal asset jaminan sebagaimana yang dipermasalahkan dalam perkara a quo sehingga dengan demikian Majelis tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai Akta tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya yang mendalilkan bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi dikarenakan hal tersebut telah diselesaikan sebagaimana hasil pertemuan antara Penggugat dan Tergugat di notaris pada tanggal 8 April 2015 (vide bukti surat T-4 berikut flashdisk isi rekaman suara pada saat pertemuan) dan Pengembalian pokok Pinjaman sebesar Rp. 15.000.000.000,-

Halaman 77 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilakukan Pembayaran dan/ atau Pelunasan oleh TERGUGAT, yaitu pada Tanggal 14 April 2014;

Menimbang, bahwa mengenai bukti perekaman pembicaraan pada pertemuan tanggal 8 April 2015 (vide bukti T-4) sebagaimana yang didalilkan Tergugat tersebut Majelis menilai walaupun rekaman itu benar adanya namun pada kenyataannya dipersidangan Majelis tidak melihat adanya tindak lanjut dari hasil pertemuan tersebut yang dapat membuktikan sebagai penyelesaian atas perkara bersangkutan, sehingga dengan demikian terhadap bukti tersebut Majelis tidak pertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat pada kenyataannya Tergugat memang masih mempunyai sisa kewajiban pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 11.620.000.000,- (sebelas milyar enam ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat menurut Majelis dapatlah dikategorikan sebagai perbuatan yang lalai atau cidera janji (wanprestasi) dengan jenis “melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Petitum tuntutan Penggugat dalam petitum-2 yang mohon agar menyatakan TERGUGAT Cidera Janji (Wanprestasi) dalam pemenuhan Pembayaran Bagi Hasil dan Pengembalian Modal Usaha berdasarkan Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 dan petitum-3 yang mohon agar Tergugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.11.620.000.000,- (sebelas milyar enam ratus dua puluh juta Rupiah),segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap adalah tidak beralasan menurut hukum dan harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum-4 menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dalam setiap harinya jika Tergugat lalai dalam melaksanakan Putusan ini setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Pebruari 1973 No. 791K/Sip/1972 yang menyebutkan bahwa “ uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”, sehingga petitum ini adalah sangat tidak beralasan dan sudah sepatutnya ditolak;

Halaman 78 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat dalam petitum-5 yang mohon agar menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena Majelis telah menetapkan sita jaminan terhadap apa yang dimaksud Penggugat berdasarkan Penetapan Nomor 256/Pdt.G/2016/Pn.Dpk berupa :

- a. Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 530, atas nama TERGUGAT, seluas ± 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg - Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;
- b. Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas ± 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
- c. Sebidang tanah yang beralamat di Perum Puri Sriwedari Blok P No.8 Rt.001 Rw.012, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;

sehingga petitum-5 tersebut adalah beralasan menurut hukum dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian serta menyatakan menolak selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi adalah seperti dimaksud dalam uraian diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca gugatan Rekonsensi, yang menjadi pokok gugatan Penggugat Rekonsensi adalah sama dengan apa yang dipermasalahkan dalam gugatan Konvensi dan terhadap gugat konvensi telah Majelis pertimbangkan dan telah dinyatakan Penggugat Rekonsensi melakukan wanprestasi maka terhadap gugatan Rekonsensi ini Majelis tidak pertimbangan lagi;

Menimbang, bahwa mengenai sita jaminan yang dimohonkan Penggugat Rekonsensi yang mana permohonan tersebut diajukan Penggugat Rekonsensi

Halaman 79 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah kesimpulan maka Majelis berpendapat permohonan yang demikian tidak dapat Majelis kabulkan dan sudah sepatutnya ditolak;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat Konpensi telah dikabulkan sebagian maka pihak Tergugat Konpensi sebagai pihak yang kalah sehingga sesuai dengan pasal 181 HIR bahwa pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mengingat, pasal-pasal dalam HIR , R.V, KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata dan Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

A. DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat ditolak ;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan TERGUGAT Konvensi/Penggugat Rekonvensi Cidera Janji (*Wanprestasi*) dalam pemenuhan Pembayaran Bagi Hasil dan Pengembalian Modal Usaha berdasarkan Akta No. 3 Jo. Akta No. 15;
- Menghukum TERGUGAT Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melaksanakan kewajiban pembayaran kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus sebesar **Rp.11.620.000.000,- (sebelas milyar enam ratus dua puluh juta Rupiah)**,segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan berupa :

Halaman 80 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



- a. Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 530, atas nama TERGUGAT, seluas ± 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg - Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;
- b. Sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas ± 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
- c. Sebidang tanah yang beralamat di Perum Puri Sriwedari Blok P No.8 Rt.001 Rw.012, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, berikut bangunan di atasnya ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

B. DALAM REKONPENSİ

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi untuk seluruhnya ;

C. DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

- Menghukum Tergugat Konsensi / Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. . 5.376.000,- (Lima Juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Selasa tanggal 25 Juli 2017 oleh kami **Dr. Syahlan,SH.MH** sebagai Hakim Ketua, **Sri Endang Teguh Asmarani, SH.MH** dan **Teguh Arifiano, SH.MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 7 Agustus 2017 oleh **Majelis Hakim tersebut**, dibantu oleh Satriyani Yulianti,SH.MH., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat Konsensi/ Tergugat Rekonsensi dan Kuasa Hukum Tergugat Konsensi/Penggugat Rekonsensi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sri Endang Teguh Asmarani, SH.MH

Dr. Syahlan,SH.MH

Halaman 81 dari 82 Putusan Nomor 256/Pdt.G/2016/PNDpk



Teguh Arifiano, SH.MH

Panitera Pengganti

Satriyani Yulianti, SH.MH.

Perincian Biaya:

Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp. 30.000,-
Biaya Proses Perkara	: Rp. 75.000,-
Biaya Panggilan	: Rp. 750.000,-
PNBP Biaya Panggilan	: Rp. 10.000,-
Pemeriksaan Setempat	: Rp. 2.500.000,-
Sita Jaminan	: Rp. 2.000.000,-
Biaya Materai	: Rp. 6.000,-
Biaya Redaksi	: <u>Rp. 5.000,- +</u>
Total	: Rp. 5.376.000,-

(Lima Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh enam Ribu Rupiah)