



P U T U S A N

Nomor 545 /Pdt. G/2022/ PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata gugatan, dalam peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

ROBERT TANTULAR, MBA., kewarganegaraan Indonesia, lahir di Jakarta /12

September 1962, alamat Simprug Golf XIV Kavling A9 , RT 002 / Rw 008, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta selatan, pekerjaan wiraswasta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **BONNI ALIM HIDAYAT, SH., MH., dan WIDYA ALAWIYAH, SH., MH.**, keduanya adalah Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum **U-B-R Law Firm**, yang beralamat kantor di Perumahan Vila Mas Indah Jl. Raya Kali Abang Tengah Blok A. 4 / No. 6 A , RT.001 / RW.018 dan Blok A.6 / No. 9 G, RT.002 /RW.018 , Kelurahan Perwira , Kecamatan Bekasi Utara – Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT.**

M E L A W A N

ANTONIUS VIDI KAMADJAJA, lahir di Madiun, pada tanggal 15 Mei 1944,

Warganegara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal Jalan Sampit I, Nomor 1 , Blok B / 4, Kavling 16 , RT.02/RW.06, Kelurahan Kr. Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, KTP : 3174071505440001, pekerjaan wiraswasta, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **SYUKNI TUMI PENGATA,SH.,MH., dkk.** Para Advokat dari Kantor Hukum **SHM Partnership**, alamat Menara Rajawali Lantai -7,

Hal. 1 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel.



Jl. Ide Anak Agung Gde Agung Lot#1, Kawasan Mega Kuningan,
Jakarta Selatan 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 15 Juli 2022 selanjutnya disebut sebagai pihak
TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut, telah :

- Membaca surat-surat dalam berkas perkara ini.
- Mendengarkan kedua belak pihak yang berperkara.
- Memperhatikan bukti- bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara.

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan dengan suratnya
tertanggal 22 Juni 2022, yang didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Jakarta Selatan pada tanggal 23 Juni 2022 dengan Nomor Register 545/Pdt.G/ 2022
/PN.Jkt.Sel., yang pada pokoknya ia mengajukan dalil- dalil sebagai berikut :

Gugatan kami ajukan berdasarkan Kompetensi di Pengadilan Negeri Klas IA Khusus
Jakarta Selatan. Dengan alasan sebagai berikut dibawah ini :

Berdasarkan Pasal 5 ayat 2 yang tertuang didalam Akta Kesepakatan Bersama/
Memorandum of Understanding (MOU) antara PENGGUGAT Yth. Bpk Robert Tantular
MBA., dengan TERGUGAT Yth. ANTONIUS VIDY KAMADJAJA Nomor 31 tanggal 29
Mei 2019, mengatur sebagai berikut, dibawah ini :

*“Apabila penyelesaian dengan cara musyawarah mufakat tidak tercapai, maka Para
Pihak sepakat dan setuju bahwa setiap sengketa/permasalahan yang timbul dari
Perjanjian ini akan diselesaikan secara hukum dengan domisili hukum yang umum dan
tetap yaitu pada kantor panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta”.*

DALAM POSITA

1. Bahwa pada tanggal 29-05-2019 PENGGUGAT dan TERGUGAT telah
melakukan kesepakatan Kerjasama yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan
Bersama (*Memorandum of Understanding*) Nomor 31, tanggal 29 Mei 2019 yang
dibuat di hadapan Nathalia Alvina Jinata, S.H., Notaris di Jakarta (vide bukti P-1).
2. Bahwa menurut Akta Nomor 31 tersebut, *Memorandum of Understanding* antara
PENGGUGAT dan TERGUGAT disebut “**Perjanjian**” (vide Akta hal. 28).

Hal. 2 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



3. Bahwa dalam MOU tersebut, TERGUGAT bertindak sebagai Pihak Pertama selaku pemilik dan yang berhak atas :

A. 15 (lima belas) bidang tanah yang saling berkaitan satu sama lain sebagai satu kesatuan, dengan total luas keseluruhannya adalah sebesar 22.377 M2 (dua puluh dua ribu yang terletak di Desa Cipayung dan Desa Cipayung Datar, dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil, dengan perincian sebagaimana diuraikan Lampiran I yang diletakan pada minuta akta No.31, yaitu sebagai berikut :

a) Sertipikat Hak Milik Nomor : **975/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 318 M2 (tiga ratus delapan belas Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 07-08-1989 (tujuh Agustus tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), Nomor : 7829/1989, yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat;
Kabupaten : Tingkat II Bogor;
Kecamatan : Cisarua;
Desa : Cipayung;

b) Sertipikat Hak Milik Nomor : 990/Cipayung, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 935 M2 (sembilan ratus tiga puluh lima Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 01-06-1989 (satu Juni tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), Nomor : 5665/1989, yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat;
Kabupaten : Bogor;
Kecamatan : Cisarua;
Desa : Cipayung;

c) Sertipikat Hak Milik Nomor : **60/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 8.425 M2 (delapan ribu empat ratus dua puluh lima Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, Nomor : 1022/1974, yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat;
Kabupaten : Bogor;
Kecamatan : Cisarua;
Desa : Cipayung;

d) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1085/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 1,480 M2 (seribu empat ratus delapan puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur,

Hal. 3 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



tertanggal 12-03-1993 (dua belas Maret tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), Nomor : 374/1993, yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat;
Kabupaten : Bogor;
Kecamatan : Megamendung;
Desa : Cipayung Datar;

- e) Surat pernyataan Jual Beli Tanah Milik Adat Mutlak/Lepas Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli Sesuai Dengan PP Nomor 10/1961, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, tertanggal 11-07-1994 (sebelas Juli tahun seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat), atas sebidang tanah seluas ± 790 M² (kurang lebih tujuh ratus sembilan puluh Meter persegi), dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor : 32.03.091.011.015-06-02.0 : C2527; Persil: 259.D.IV, yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat;
Kabupaten : Bogor;
Kecamatan : Megamendung;
Desa : Cipayung;
Jalan : Kampung Cipyung, RT. 02/02;

- f) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1071/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 1.565 M² (seribu lima ratus enam puluh lima Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 12-03-1993 (dua belas Maret tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga). Nomor : 373/1993, yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat;
Kabupaten : Bogor;
Kecamatan : Megamendung;
Desa : Cipayung;

- g) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1031/Cipyaung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.120 M² (dua ribu seratus dua puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 21-05-1992 (dua puluh satu Mei tahun seribu Sembilan ratus Sembilan puluh dua), Nomor : 4422/1992, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Cisarua;-----
Desa : Cipayung;-----

- h) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1826/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.033 M² (seribu tiga puluh tiga

Hal. 4 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 01-02-2010 (satu Februari tahun dua ribu sepuluh), Nomor:04/Cipayung/2010, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- i) Akta Jual Beli Nomor : 997/1999, tertanggal 08-11-1999 (delapan Nopember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), yang dibuat di hadapan **ELLY HALIDA**, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Semua Kecamatan di Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, atas sebidang tanah persil Nomor 259b Blok Kohir Nomor C.2187/172, seluas ± 355 M2 (kurang lebih tiga ratus lima puluh lima Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- j) Akta Jual Beli Nomor : 610/2012, tertanggal 31-12-2012 (tiga puluh satu Desember tahun dua ribu dua belas), yang dibuat di hadapan **LENY DAISYASTRI**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah persil nomor 259B.DIV Blok 015 Kohir Nomor C.641, seluas ± 445 M2(kurang lebih empat ratus empat puluh lima Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- k) Sertipikat Hak Milik Nomor : 1676/Cipayung, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.130 M2 (seribu seratus tiga puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 31-08-2006 (tiga puluh satu Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 56/Cipayung/2006, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----



l) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1690/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.192 M2 (seribu seratus sembilan puluh dua Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 11-10-2006 (sebelas Oktober tahun dua ribu enam), Nomor: 79/Cipayung/2006, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

m) Sertipikat Hak Milik nomor : **1678/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 429 M2 (empat ratus dua puluh sembilan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 31-08-2006 (tiga puluh satu Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 58/Cipayung/2006,yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

n) Akta Jual Beli Nomor : 39/2014, tertanggal 08-05-2014 (delapan Mei tahun dua ribu empat belas), yang dibuat di hadapan Doktorandus **HADIJANA**, Sarjana Sosial, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat dengan daerah kerja Wilayah Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor, atas sebagian bidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 256 S.V Blok 015 Kohir Nomor C.1429/2473/2844 Cipayung, seluas ± 1.820 M2 (kurang lebih seribu delapan ratus dua puluh Meter persegi), yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : (Kampung Leuwi Garut,RT003/RW 002);-

o) Seripikat Hak milik Nomor : **1840/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 340 M2 (tiga ratus empat puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 23-06-2010 (dua puluh tiga Juni tahun dua ribu sepuluh), Nomor:08/Cipayung/2010, yang terletak di : -----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

Hal. 6 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



B. Aset-aset berupa 21 (dua puluh satu) bidang tanah yang saling berkaitan satu sama lain sebagai satu kesatuan, dengan total luas keseluruhannya adalah sebesar 34.525 M2 (tiga puluh empat ribu lima ratus dua puluh lima Meter persegi), yang terletak di Desa Cipayung dan Desa Cipayung Datar, dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil, dengan perincian sebagaimana diuraikan dalam Lampiran II yang dilekatkan pada minuta akta Nomor 31, yaitu sebagai berikut :-

a) Sertipikat Hak Milik Nomor : 1698/Cipayung, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.271 M2 (seribu dua ratus tujuh puluh satu meter Persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 15-03-2007 (lima belas Maret tahun dua ribu tujuh), Nomor : 05/Cipayung/2007, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

b) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1679/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.998 M2 (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 30-08-2006 (tiga puluh Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 55/Cipayung/2006, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

c) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1464/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 6.010 M2 (enam ribu sepuluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 13-03-2002 (tiga belas Maret tahun dua ribu dua), Nomor : 299/Cipayung/2002, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

d) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1667/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.349 M2 (dua ribu tiga ratus empat puluh sembilan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat

Hal. 7 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Ukur, tertanggal 31-08-2006 (tiga puluh satu Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 57/Cipayung/2006, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

e) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2322/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.439 M2 (dua ribu empat ratus tiga puluh sembilan Meter persegi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 21-05-2018 (dua puluh satu Mei tahun dua ribu delapan belas), Nomor : 835/Cipayung Datar/2016, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----

f) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1867/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.333 M2 (seribu tiga ratus tiga puluh tiga Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 26-05-2011 (dua puluh enam Mei tahun dua ribu sebelas), Nomor : 15/Cipayung/2011, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

g) Akta Jual Beli Nomor : **174/2014**, tertanggal 02-12-2014 (dua Desember tahun dua ribu empat belas), yang dibuat di hadapan Doktorandus **HADIJANA**, Sarjana Sosial, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat dengan Daerah Kerja Wilayah Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor, atas sebagian bidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 185-D.III Blok 008 Kohir Nomor C.2706-Desa Cipayung, seluas ± 3.740 M2 kurang Lebih tiga ribu tujuh ratus empat puluh Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaresmi / Kabandung,
RT 001/004;-----

Hal. 8 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- h) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1865/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 948 M2 (sembilan ratus empat puluh delapan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 09-05-2011 (sembilan Mei tahun dua ribu sebelas), Nomor : 12/Cipayung/2011, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- i) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1891/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 02-03-2012 (dua Maret tahun dua ribu dua belas (Nomor : 09/Cipayung/2012, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- j) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1862/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 711 M2 (tujuh ratus sebelas Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 21-04-2011 (dua puluh satu April tahun dua ribu sebelas), Nomor : 02/Cipayung/2011, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- k) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2273/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 271 M2 (dua ratus tujuh puluh satu Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 21-05-2018 (dua puluh satu Mei tahun dua ribu delapan belas), Nomor : 838/Cipayung Datar/2016, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----
- l) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2262/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 25-



05-2016 (dua puluh lima Mei tahun dua ribu enam belas), Nomor :
824/Cipayung/2016, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----

m) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2281/Cipayung**, tercatat atas nama
ANTONIUS VIDI KAMADJAYA, seluas 873 M2 (delapan ratus tujuh puluh
tiga Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal
13-03-2015 (tiga belas Maret tahun dua ribu enam belas), Nomor :
836/Cipayung/2016, yang terletak di:-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

n) Sertipikat Hal Milik Nomor : **2279/Cipayung Datar**, tercatat atas nama
ANTONIUS VIDI KAMADJAYA, seluas 2.202 M2 (dua ribu dua ratus dua
Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 13-03-
2016 (tiga belas Maret tahun dua ribu enam belas), Nomor : 837/Cipayung
Datar/2016, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----

o) Akta Jual Beli Nomor : **117/2016**, tertanggal 21-11-2016 (dua puluh satu
Nopember tahun dua ribu enam belas), yang dibuat di hadapan
Doktorandus **HADIJANA**, Sarjana Sosial, Pejabat Pembuat Akta Tanah
Sementara Camat dengan daerah kerja Wilayah Kecamatan
Megamendung Kabupaten Bogor, atas sebagian bidang tanah Bekas Hak
Milik Adat Persil Nomor 162-S.IV Blok 008 Kahir Nomor C.1052/1850-
Cipayung, seluas ± 777 M2 (kurang lebih tujuh ratus tujuh puluh tujuh Meter
persegi). yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan, RT 001/004;-----

Hal. 10 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



p) Hak Milik atas sebidang tanah Milik adat Persil Nomor 184 Blok garu Kohir Nomor 911/402, seluas ± 100 M2 (kurang lebih seratus Meter persegi), yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Babakan Legak Nasim;-----

Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;-----

q) Hak Milik atas sebidang tanah yang terletak pada Persil 181, tertulis pada Leter C Nomor 733, seluas ± 3.000 M2 (kurang lebih tiga ribu Meter persegi), yang terletak diDesa Cipayung, yang pada saat ini tercatat atas nama Haji **APENDI BIN SALEH**; Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;

r) Akta Jual Beli Nomor : **214/2015**, tertanggal 28-12-2015 (dua puluh delapan Desember tahun dua ribu lima belas), yang dibuat dihadapan **NOVIDIA SUWARKO**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah Persil Nomor 153 S IV Blok 008 Kohir C.2024, seluas 477 M2 (empat ratus tujuh puluh tujuh Meter persegi), yang terletak di:-

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaresmi;-----

s) Akta Jual Beli Nomor : **213/2015**, tertanggal 28-12-2015 (dua puluh delapan Desember tahun dua ribu lima belas), yang dibuat di hadapan **NOVIDIA SUWARKO**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah Persil Nomor : 181 s III Blok 008 Kohir C.733, seluas 2.397 M2 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh Meter persegi), yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----

Hal. 11 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaresmi;-----
- t) Akta Jual Beli Nomor : **211/2015**, tertanggal 22-12-2015 (dua puluh dua Desember tahun dua ribu lima belas), yang dibuat di hadapan **NOVIDIA SUWARKO**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah Persil Nomor : 165 d III Blok 008 Kohir C.20214, seluas 2.512 M2 (dua ribu lima ratus dua belas Meter persegi), yang terletak di :-----
- Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaresmi;-----
- u) Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Milik Adat Mutlak Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli Sesuai dengan PP. 10/61, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, tertanggal 14-07-2012 (empat belas Juli tahun dua ribu dua belas), atas sebidang tanah dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) : 31.03.091.011.008-; Blok : 008, Leter C Nomor : 385 Persil 182, seluas ± 300 M2 (kurang lebih tiga ratus Meter persegi), yang terletak di :-----
- Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaresmi, RT. 001 RW. 04;-
Yang pada saat ini tercatat atas nama Tuan **BUDI SYAUFU**, berikut dengan fotokopi bukti pembayaran (kwitansi) pembelian tanah tersebut di atas dari Pihak Pertama kepada pemilik tanah (Tuan **BUDI SYAUFU**);
Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;-----
- C. Aset-aset tanah berupa Tanah berupa jalan/akses masuk, yang berada di samping tanah yang dimiliki/dikuasai oleh institusi Tentara Nasional Indonesia (Angkatan Udara), yaitu seluas ± 1.992 M2 (kurang lebih seribu sembilan ratus sembilan puluh dua Meter persegi), kecuali 3 (tiga) buah titik lokasi pada tanah tersebut yang masih perlu dibebaskan dari penguasaan pihak ketiga lainnya yaitu seluas ± 1.085 M2 (seribu delapan puluh lima Meter persegi), dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat

Hal. 12 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil, serta perinciannya sebagaimana diuraikan dalam Lampiran III yang dilekatkan pada minuta akta ini, yaitu sebagai berikut :-----

a) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2068/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 303 M2 (tiga ratus tiga Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 19-09-2013 (sembilan belas September tahun dua ribu tiga belas), Nomor : 42/Cipayung/2013, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----

Kabupaten : Bogor;-----

Kecamatan : Megamendung;-----

Desa : Cipayung;-----

b) Akta Jual Beli Nomor : **225/Mgm/X/1995**, tertanggal 20-10-1995 (dua puluh Oktober tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), yang dibuat di hadapan **MAS'AN DJADJULI**, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat untuk Wilayah Kecamatan Megamendung, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, atas sebidang tanah Bekas Hak Milik Adat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor : 32.03.091.011.015-0160.0/95-01, seluas 133 M2 (seratus tiga puluh tiga Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----

Kabupaten : Bogor;-----

Kecamatan : Megamendung;-----

Desa : Cipayung;-----

Jalan : Setapak di Cipayung RT.03/02;-----

Yang pada saat ini tercatat atas nama **HENDRO WARSITO**;-----

Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;-----

c) Surat Pernyataan Jual Beli Sebelum Di Aktakan menurut PP No. 10/1961, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 17-04-1993 (tujuh belas April tahun seribusembilan ratus sembilan puluh tiga), atas sebidang tanah C Desa Nomor 2662 Persil 259, seluas 133 M2 (seratus tiga puluh tiga Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----

Kabupaten : Daerah Tingkat II Bogor;-----

Kecamatan : Megamendung;-----

Hal. 13 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Cipayung Datar RT.03/02;-----
- d) Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Sebelum Diaktakan PP Nomor 10/1967, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 30-12-1992 (tiga puluh Desember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), atas tanah Hak Milik Adat yang terdaftar dalam buku Leter C, Desa Nomor 2663, Persil 259, seluas 131 M2 (seratus tiga puluh satu Meter persegi);
- e) Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Hak Milik Adat Sebelum Diaktakan Berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 196, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 11-11-1992 (sebelas Nopember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) atas sebidang tanah, seluas 165 M2 (seratus enam puluh lima Meter persegi), yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Daerah Tingkat II Bogor-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Cipayung RT.03/02--Desa Cipayung;-
- f) Surat Perjanjian Jual Beli, yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup, atas sebidang tanah, seluas ± 60 M2 (kurang lebih enam puluh Meter persegi), yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- g) Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Sebelum Dibuatkan Akta Menurut PP Nomor 10/1961, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 14-07-1993 (empat belas Juli tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), atas sebidang tanah Hak Milik Adat, yang terdaftar dalam Buku Leter C. Desa Nomor 592, Persil Nomor 259, seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh Meter persegi), yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Daerah Tingkat II Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Cipayung RT. 03/02;-----
- h) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2067/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA,,** seluas 817 M2 (delapan ratus tujuh belas Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur,

Hal. 14 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



tertanggal 19-09-2013 (sembilan belas September tahun dua ribu tigabelas), Nomor : 41/Cipayung/2013, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

Yang luas keseluruhan aset-aset tersebut diatas, seluas 58.894 M2 (lima puluh delapan ribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi). Dan aset-aset diatas disertai dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil.

Sedangkan PENGGUGAT bertindak sebagai Pihak Kedua merupakan orang pribadi yang memiliki kemampuan untuk melakukan pengembangan atas Tanah tersebut, sehingga Pihak Kedua berkehendak untuk bekerjasama dengan Pihak Pertama selaku Pemilik Tanah guna melakukan pengembangan atas tanah-tanah tersebut.

4. Bahwa dalam MOU Nomor 31 a quo TERGUGAT berjanji akan melakukan pelepasan hak kepemilikannya atas Tanah, untuk dialihkan kepada Perseroan Terbatas yang sahamnya mayoritas dimiliki Oleh TERGUGAT, yaitu PT. PURI AVIA, berkedudukan di Kabupaten Bogor (Pasal 2 ayat 1 MOU Nomor 31). ---
5. Bahwa dalam MOU Nomor 31, TERGUGAT juga berjanji akan mengurus secara tuntas proses untuk merealisasikan pengalihan hak atas bidang-bidang Tanah tersebut, termasuk mengurus segala proses yang diperlukan dengan pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Dewi Sartika Bogor, mengingat sebagian besar Tanah dimaksud sedang dijadikan jaminan utang PT. PURI AVIA. Kewajiban pengalihan hak atas tanah dimaksud wajib diselesaikan selambat-lambatnya pada **tanggal 30-11-2019**.
6. Bahwa dalam MOU Nomor 31, TERGUGAT berjanji kepada PENGGUGAT bahwa akan melakukan pembebasan 3 (tiga) titik lokasi tanah berupa jalan/akses masuk yang masih belum dimiliki oleh TERGUGAT, yaitu seluas \pm 1.085 M2 (kurang lebih seribu delapan puluh lima Meter persegi). Kewajiban pembebasan tanah tersebut wajib diselesaikan selambat-lambatnya pada **tanggal 30-11-2019**.
7. Bahwa dalam rangka menyelesaikan urusan yang dijanjikan oleh TERGUGAT seperti terurai dalam point 4,5,6 di atas, maka sejak Bulan Mei 2019 hingga kira-kira Bulan Pebruari 2020 PENGGUGAT telah mentransfer sejumlah uang kepada

Hal. 15 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



TERGUGAT sebesar : Rp. 6.526.066.230,- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah) .

8. Bahwa hingga batas waktu yang telah disepakati dalam MOU Momor 31, janji-janji manis TERGUGAT di atas tidak kunjung terealisasi sebagaimana mestinya.-
9. Bahwa janji manis TERGUGAT akan melakukan pelepasan hak kepemilikannya atas Tanah, untuk dialihkan kepada Perseroan Terbatas, tidak terpenuhi sampai dengan Gugatan ini diajukan.
10. Bahwa janji manis TERGUGAT akan mengurus secara tuntas proses untuk merealisasikan pengalihan hak atas bidang-bidang Tanah tersebut, termasuk mengurus segala proses yang diperlukan dengan pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Dewi Sartika Bogor, juga tidak terpenuhi sampai dengan Gugatan ini diajukan.
11. Bahwa janji manis TERGUGAT akan melakukan pembebasan 3 (tiga) titik lokasi tanah berupa jalan/akses masuk yang masih belum dimiliki oleh TERGUGAT, yaitu seluas ± 1.085 M2 (kurang lebih seribu delapan puluh lima Meter persegi, juga tidak terpenuhi sampai dengan Gugatan ini diajukan. -----
12. Bahwa terkait dengan tidak terpenuhinya janji manis TERGUGAT untuk mengurus secara tuntas proses untuk merealisasikan pengalihan hak atas bidang-bidang Tanah tersebut, termasuk mengurus segala proses yang diperlukan dengan pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Dewi Sartika Bogor, ketentuan dalam MOU Nomor 31 mengatur sebagai berikut: "bilamana setelah lewatnya jatuh tempo pengalihan hak pada tanggal 30-11-2019 (tiga puluh Nopember tahun dua ribu sembilan belas) Pihak Pertama (TERGUGAT) belum juga dapat menyelesaikan kewajibannya tersebut dengan alasan apapun, maka Perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya, dan Pihak Pertama (TERGUGAT) berkewajiban untuk mengembalikan atas apa yang telah diterimanya dari Pihak Kedua (PENGGUGAT), termasuk namun tidak terbatas pada Pembayaran Tahap I (Pertama) menurut perjanjian ini, dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak 1 (satu) hari kalender setelah tanggal jatuh tempo pengalihan hak tersebut di atas (vide MOU Nomor 31, Pasal 2 Ayat 1 hal 33).

Hal. 16 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



13. Bahwa terkait dengan tidak terpenuhinya janji manis TERGUGAT untuk melakukan pembebasan 3 (tiga) titik lokasi tanah berupa jalan/akses masuk yang masih belum dimiliki oleh TERGUGAT, yaitu seluas \pm 1.085 M² (kurang lebih seribu delapan puluh lima Meter persegi, ketentuan dalam MOU Nomor 31 mengatur sebagai berikut: “bilamana setelah lewatnya jatuh tempo pembebasan tanah pada tanggal 30-11-2019 (tiga puluh Nopember tahun dua ribu Sembilan belas) tersebut di atas, Pihak Pertama (TERGUGAT) belum juga dapat menyelesaikan kewajibannya tersebut dengan alasan apapun, maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya, dan Pihak Pertama (TERGUGAT) berkewajiban untuk mengembalikana atas apa yang telah diterimanya dari Pihak Kedua (PENGGUGAT), termasuk namun tidak terbatas pada Pembayaran Tahap I (Pertama) menurut Perjanjian ini, dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak 1 (satu) hari kalender setelah tanggal jatuh tempo pembebasan tersebut di atas” (vide MOU Nomor 31, Pasal 2 Ayat 1 hal 33).
14. Bahwa hingga saat ini (Juni 2022) kewajiban TERGUGAT mengembalikan atas apa yang telah diterimanya dari PENGGUGAT, termasuk namun tidak terbatas pada Pembayaran Tahap I (Pertama) sebagaimana terurai dalam point 12 dan 13 di atas, di dalam Gugatan ini, belum dipenuhi oleh TERGUGAT.
15. Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali menghubungi TERGUGAT dan PT. Puri Avia secara lisan lewat telepon maupun dalam rapat secara langsung untuk segera menyelesaikan kewajiban saudara dan/atau mengembalikan seluruh dana/pembayaran, namun tidak pernah direspons oleh TERGUGAT. –
16. Bahwa PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya terdahulu telah melayangkan Somasi sebanyak 2 (dua) kali kepada TERGUGAT, namun respons atas Somasi tersebut tidak memuaskan.
17. Bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, maka patut dan cukup beralasan hukum TERGUGAT telah nyata-nyata melakukan wanprestasi, yang oleh Subekti dalam *Hukum Perjanjian* (1990) menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain: (i). Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan; (ii). Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak

Hal. 17 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- sebagaimana yang dijanjikan; (iii). Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan (iv). Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
18. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT melakukan wanprestasi dan tidak mengembalikan atas apa yang telah diterimanya dari PENGGUGAT, termasuk namun tidak terbatas pada Pembayaran Tahap I (Pertama) sebagaimana diatur dalam MOU Nomor 31, Pasal 2 ayat 1, telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.
 19. Bahwa Pasal 1239 KUH Perdata mengatur bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya.
 20. Bahwa Penggantian biaya merupakan ganti dari ongkos atau uang yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Kemudian, yang dimaksud dengan penggantian rugi adalah penggantian akan kerugian yang telah ditimbulkan dari kelalaian pihak wanprestasi. Selanjutnya, terkait bunga, J. Satrio dalam *Hukum Perikatan* (1993) menerangkan bahwa bunga dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yakni: (i). Bunga Moratoir, yakni bunga terutang karena debitur terlambat memenuhi kewajibannya. (ii). Bunga Konvensional, yakni bunga yang disepakati oleh para pihak. (iii). Bunga Kompensatoir, yakni semua bunga di luar bunga yang ada dalam perjanjian.
 21. Bahwa PENGGUGAT telah mentrasfer uang sebesar Rp.6.526.066.230,- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah) kepada TERGUGAT untuk mengurus berbagai hal sesuai janji TERGUGAT yang dituangkan dalam MOU Nomor 31.
 22. Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT tidak hanya dana yang ditransfer kepada TERGUGAT, melainkan juga kerugian akibat dana tersebut tidak dapat dikembangkan secara maksimal selama waktu yang cukup lama, serta bunga dari dana tersebut.

Hal. 18 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



23. Bahwa Adapun rincian kerugian materiil akibat perbuatan ingkar janji/ Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

- a) Biaya yang sudah dikeluarkan dan ditransfer Pihak Kedua (PENGGUGAT) kepada Pihak Pertama (TERGUGAT) untuk pelaksanaan MOU Nomor 31 adalah sebesar : Rp.6.526.066.230,- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah).

Bahwa TERGUGAT sampai dengan sekarang tidak melakukan pengembalian uang atau biaya yang diterimanya atas pembayaran dari PENGGUGAT dengan rincian sebagai berikut:

A. Pembayaran Tahap I (pertama) kepada TERGUGAT sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada tanggal 28, 29 dan 31 Mei 2019 dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Pembayaran Tahap I/1 pada tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah); (Vide Bukti P-4) -----
- 2) Pembayaran Tahap I/2 pada tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp.202.000.000,- (dua ratus dua juta rupiah); (Vide Bukti P-5) -
- 3) Pembayaran Tahap I/3 pada tanggal 29 Mei 2019 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); (Vide Bukti P-6) -----
- 4) Pembayaran Tahap I/4 pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp.498.000.000,- (empat ratus sembilan puluh delapan juta rupiah); (Vide Bukti P-7) -----

B. Pembayaran biaya Royalti ATS kepada TERGUGAT sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 10 September 2019 (Vide Bukti P-8) -----

C. Pembayaran Royalti untuk ATS kepada TERGUGAT sebesar RP.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 5 November 2019 (Vide Bukti P-9) -----

Hal. 19 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- D. Pembayaran biaya pembelian tanah +/- 100 M2 (kurang lebih seratus meter persegi) sebesar Rp.253.250.500,- (dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah) pada tanggal 21 November 2019 (Vide Bukti P-10) -----
- E. Pembayaran kepada TERGUGAT untuk bunga bank BRI sebesar RP.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 26 November 2019 (Vide Bukti P-11) -----
- F. Pembayaran kepada TERGUGAT yang ditransfer melalui rekening PT. PURI AVIA sebesar Rp.111.799.500,- (seratus sebelas juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) pada tanggal 26 November 2019 (Vide Bukti P-12) -----
- G. Pembayaran kepada TERGUGAT yang ditransfer melalui rekening PT. PURI AVIA sebesar RP.88.234.330,- (delapan puluh delapan juta dua ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) pada tanggal 10 Desember 2019 (Vide Bukti P-13) -----
- H. Pembayaran kepada TERGUGAT untuk bunga Bank BRI sebesar RP.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 23 Desember 2019 (Vide Bukti P-14) -----
- I. Pembayaran untuk Angsuran Tanah kepada TERGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 23 Desember 2019 (Vide Bukti P-15) -----
- J. Pembayaran untuk dana talangan AM 05 B. Pajak, Desa Kecamatan kepada TERGUGAT sebesar Rp.52.781.900,- (lima puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus rupiah) pada tanggal 6 Januari 2020 (Vide Bukti P-16) -----
- K. Pembayaran kepada TERGUGAT untuk bunga Bank BRI sebesar RP.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 24 Januari 2020 (Vide Bukti P-17) -----

Hal. 20 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



L. Pembayaran kepada TERGUGAT untuk bunga Bank BRI sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Februari 2020 (Vide Bukti P-18) -----

M. Pembayaran Tahap II kepada TERGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 28 Februari 2020(Vide Bukti P-19)

b) Bahwa dana yang sudah ditransfer Pihak Kedua (PENGGUGAT) kepada Pihak Pertama (TERGUGAT), sebagaimana kebiasaan dalam kerja sama pada umumnya baik yang ada didalam dunia perbankan, dan dunia finansial lainnya. Dan sebagaimana penjelasan kami point 19, 20, 21, dan 22. Dalam pengembalian dana akibat Wanprestasi, yang menimbulkan kerugian pihak Kreditur / Pihak Kedua (PENGGUGAT), maka ada kewajiban pembayaran bunga dari uang sebesar Rp.6.526.066.230,- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah) yang harus ditanggung oleh Debitur yaitu Pihak Pertama (TERGUGAT), setiap bulannya sebesar 2 % (dua persen). Bunga 2 % (dua persen) ini kami ambil dari nilai bunga terendah. Sehingga jika dihitung dari tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 30-11-2019 (tiga puluh Nopember tahun dua ribu sembilan belas) sejak berakhirnya atau batalnya Perjanjian Nomor 31, sampai dengan saat ini, maka bunga pengembalian uang sebesar Rp.6.526.066.230,- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah) yang harus ditanggung oleh Debitur / Pihak Pertama (TERGUGAT), yaitu :

- 2 % (dua persen) dari Rp.6.526.066.230,- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah) = Rp.130.521.324,- (seratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh satu ribu tiga ratus dua puluh empat rupiah) /setiap bulannya.
- Sehingga total keseluruhan bunga yang harus dibayarkan yaitu sejak 30 Nopember 2019 hingga saat ini bulan Juni 2022 yaitu =

Hal. 21 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



31 bulan x Rp. 130.521.324 (seratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh satu ribu tiga ratus dua puluh empat rupiah) = Rp.4.046.161.044,- (empat milyar empat puluh enam juta seratus enam puluh satu ribu empat puluh empat rupiah).

- c) Akibat berlarut-larutnya perkara ini, dan biaya yang sudah ditransfer oleh Pihak Kedua (PENGGUGAT) kepada Pihak Pertama (TERGUGAT) tidak kunjung kembali, sehingga Pihak Kedua (PENGGUGAT) mau tidak mau demi untuk mengembalikan dana sebesar Rp.6.526.066.230,- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah), yang merupakan hak dari Pihak Kedua (PENGGUGAT). Maka Pihak Kedua (PENGGUGAT) melakukan langkah mengajukan Gugatan Wanprestasi ke- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dan ini juga mengeluarkan biaya yang tidak sedikit yaitu sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), untuk biaya fee lawyer, biaya pendaftaran Gugatan dan biaya lain lain yang keluar untuk mengurus perkara ini.
24. Bahwa kerugian imateriil yang dialami oleh Pihak Kedua (PENGGUGAT) selain dana yang sudah ditransfer sebesar kurang lebih Rp.6.526.066.230,- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah) kepada Pihak Pertama (TERGUGAT), dana tersebut tidak bisa dikembangkan bahkan sampai dengan saat ini belum diterima oleh Pihak Kedua (PENGGUGAT). Sehingga apabila dana tersebut dialihkan ke usaha lainnya dan atau digunakan sesuai MOU Nomor 31, maka setidaknya Pihak Kedua (PENGGUGAT) dapat memperoleh keuntungan sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
- Dengan demikian kerugian imateriil akibat tidak bisa dikembangkannya dana tersebut diatas, adalah sebesar RP.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
25. Sehingga total keseluruhan kerugian materil dan imateril yang diderita oleh PENGGUGAT akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak TERGUGAT adalah sebesar Rp.13.272.227.274,- (tiga belas milyar dua ratus

Hal. 22 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



tujuh puluh dua juta dua ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh empat rupiah).

26. Bahwa guna menjamin putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan memerintahkan serta menetapkan Sita Jaminan (*Conservator Beslag*) atas tanah dan surat-surat kepemilikan, milik TERGUGAT yang ada dalam penguasaan Bank Rakyat Indonesia cabang Dewi Sartika Bogor sesuai yang tercantum didalam MOU Nomor 31:

A. 15 (limabelas) bidang tanah yang saling berkaitan satu sama lain sebagai satu kesatuan, dengan total luas keseluruhannya adalah sebesar 22.377 M2 (duapuluh duaribu yang terletak di Desa Cipayung dan Desa Cipayung Datar, dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil, dengan perincian sebagaimana diuraikan Lampiran I yang diletakan pada minuta akta No.31, yaitu sebagai berikut :------

- a) Sertipikat Hak Milik Nomor : **975/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 318 M2 (tiga ratus delapan belas Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 07-08-1989 (tujuh Agustus tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), Nomor : 7829/1989, yang terletak di : -----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Tingkat II Bogor; -----
Kecamatan : Cisarua;-----
Desa : Cipayung;-----

- b) Sertipikat Hak Milik Nomor : 990/Cipayung, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 935 M2 (sembilan ratus tiga puluh lima Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 01-06-1989 (satu Juni tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), Nomor : 5665/1989, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Cisarua;-----
Desa : Cipayung;-----

- c) Sertipikat Hak Milik Nomor : **60/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 8.425 M2 (delapan ribu empat ratus dua puluh

Hal. 23 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



lima Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, Nomor : 1022/1974, yang terletak di : -----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Cisarua;-----
Desa : Cipayung;-----

- d) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1085/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 1,480 M2 (seribu empat ratus delapan puluh Meter persegi),sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur, tertanggal 12-03-1993 (dua belas Maret tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), Nomor : 374/1993, yang terletak di : -----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----

- e) Surat pernyataan Jual Beli Tanah Milik Adat Mutlak/Lepas Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli Sesuai Dengan PP Nomor 10/1961, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, tertanggal 11-07-1994 (sebelas Juli tahun seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat), atas sebidang tanah seluas ± 790 M2 (kurang lebih tujuh ratus sembilan puluh Meter persegi), dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor : 32.03.091.011.015-06-02.0 : C2527; Persil: 259.D.IV, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Cipayung, RT. 02/02; -----

- f) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1071/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 1.565 M2 (seribu lima ratus enam puluh lima Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 12-03-1993 (dua belas Maret tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga). Nomor : 373/1993, yang terletak di : -----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- g) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1031/Cipyaung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.120 M2 (dua ribu seratus dua

Hal. 24 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 21-05-1992(dua puluh satu Mei tahun seribu Sembilan ratus Sembilan puluh dua), Nomor :4422/1992, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Cisarua;-----
Desa : Cipayung;-----

- h) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1826/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.033 M2 (seribu tiga puluh tiga meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 01-02-2010 (satu Februari tahun dua ribu sepuluh), Nomor:04/Cipayung/2010, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- i) Akta Jual Beli Nomor : 997/1999, tertanggal 08-11-1999 (delapan Nopember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), yang dibuat di hadapan **ELLY HALIDA**, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Semua Kecamatan di Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, atas sebidang tanah persil Nomor 259b Blok Kohir Nomor C.2187/172, seluas ± 355 M2 (kurang lebih tiga ratus lima puluh lima Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- j) Akta Jual Beli Nomor : 610/2012, tertanggal 31-12-2012 (tiga puluh satu Desember tahun dua ribu dua belas), yang dibuat di hadapan **LENY DAISYASTRI**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah persil nomor 259B.DIV Blok 015 Kohir Nomor C.641, seluas ± 445 M2 (kurang lebih empat ratus empat puluh lima Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

Hal. 25 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



k) Sertipikat Hak Milik Nomor : 1676/Cipayung, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.130 M2 (seribu seratus tiga puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 31-08-2006 (tiga puluh satu Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 56/Cipayung/2006, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

l) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1690/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.192 M2 (seribu seratus sembilan puluh dua Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 11-10-2006 (sebelas Oktober tahun dua ribu enam), Nomor: 79/Cipayung/2006, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

m) Sertipikat Hak Milik nomor : **1678/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 429 M2 (empat ratus dua puluh sembilan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 31-08-2006 (tiga puluh satu Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 58/Cipayung/2006,yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

n) Akta Jual Beli Nomor : 39/2014, tertanggal 08-05-2014 (delapan Mei tahun dua ribu empat belas), yang dibuat di hadapan Doktorandus **HADIJANA**, Sarjana Sosial, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat dengan daerah kerja Wilayah Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor, atas sebagian bidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 256 S.V Blok 015 Kohir Nomor C.1429/2473/2844 Cipayung, seluas ± 1.820 M2 (kurang lebih seribu delapan ratus dua puluh Meter persegi), yang terletak di :

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : (Kampung Leuwi Garut,RT003/RW 002);-

Hal. 26 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- o) Seripikat Hak milik Nomor : **1840/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 340 M2 (tiga ratus empat puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 23-06-2010 (dua puluh tiga Juni tahun dua ribu sepuluh), Nomor:08/Cipayung/2010, yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

B. Aset-aset berupa 21 (dua puluh satu) bidang tanah yang saling berkaitan satu sama lain sebagai satu kesatuan, dengan total luas keseluruhannya adalah sebesar 34.525 M2 (tiga puluh empat ribu lima ratus dua puluh lima Meter persegi), yang terletak di Desa Cipayung dan Desa Cipayung Datar, dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil, dengan perincian sebagaimana diuraikan dalam Lampiran II yang dilekatkan pada minuta akta Nomor 31, yaitu sebagai berikut :-

- a) Sertipikat Hak Milik Nomor : 1698/Cipayung, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.271 M2 (seribu dua ratus tujuh puluh satu meter Persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 15-03-2007 (lima belas Maret tahun dua ribu tujuh), Nomor : 05/Cipayung/2007, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- b) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1679/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.998 M2 (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 30-08-2006 (tiga puluh Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 55/Cipayung/2006, yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- c) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1464/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 6.010 M2 (enam ribu sepuluh

Hal. 27 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 13-03-2002 (tiga belas Maret tahun dua ribu dua), Nomor : 299/Cipayung/2002, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- d) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1667/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.349 M2 (dua ribu tiga ratus empat puluh sembilan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 31-08-2006 (tiga puluh satu Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 57/Cipayung/2006, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- e) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2322/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.439 M2 (dua ribu empat ratus tiga puluh sembilan Meter persegi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 21-05-2018 (dua puluh satu Mei tahun dua ribu delapan belas), Nomor : 835/Cipayung Datar/2016, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----

- f) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1867/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.333 M2 (seribu tiga ratus tiga puluh tiga Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 26-05-2011 (dua puluh enam Mei tahun dua ribu sebelas), Nomor : 15/Cipayung/2011, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- g) Akta Jual Beli Nomor : **174/2014**, tertanggal 02-12-2014 (dua Desember tahun dua ribu empat belas), yang dibuat di hadapan Doktorandus **HADIJANA**, Sarjana Sosial, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat dengan Daerah Kerja Wilayah Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor, atas sebagian bidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil

Hal. 28 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Nomor 185-D.III Blok 008 Kohir Nomor C.2706-Desa Cipayung, seluas ± 3.740 M2 (kurang Lebih tiga ribu tujuh ratus empat puluh Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaesmi / Kabandung,
RT 001/004;-----

h) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1865/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 948 M2 (sembilan ratus empat puluh delapan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 09-05-2011 (sembilan Mei tahun dua ribu sebelas), Nomor : 12/Cipayung/2011, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

i) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1891/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 02-03-2012 (dua Maret tahun dua ribu dua belas(Nomor : 09/Cipayung/2012, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

j) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1862/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 711 M2 (tujuh ratus sebelas Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 21-04-2011 (dua puluh satu April tahun dua ribu sebelas), Nomor : 02/Cipayung/2011, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

k) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2273/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 271 M2 (dua ratus tujuh puluh satu Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 21-

Hal. 29 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S

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)



05-2018 (dua puluh satu Mei tahun dua ribu delapan belas), Nomor : 838/Cipayung Datar/2016, yang terletak di : -----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----

l) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2262/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 25-05-2016 (duapuluh lima Mei tahun dua ribu enam belas), Nomor : 824/Cipayung/2016, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----

m) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2281/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 873 M2 (delapan ratus tujuh puluh tiga Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 13-03-2015 (tiga belas Maret tahun dua ribu enam belas), Nomor : 836/Cipayung/2016, yang terletak di:-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

n) Sertipikat Hal Milik Nomor : **2279/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.202 M2 (dua ribu dua ratus dua Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 13-03-2016 (tiga belas Maret tahun dua ribu enam belas), Nomor : 837/Cipayung Datar/2016, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----

o) Akta Jual Beli Nomor : **117/2016**, tertanggal 21-11-2016 (dua puluh satu Nopember tahun dua ribu enam belas), yang dibuat di hadapan Doktorandus **HADIJANA**, Sarjana Sosial, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat dengan daerah kerja Wilayah Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor, atas sebagian bidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 162-S.IV Blok 008 Kohir Nomor C.1052/1850-

Hal. 30 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Cipayung, seluas ± 777 M2 (kurang lebih tujuh ratus tujuh puluh tujuh Meter persegi). yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
 Kabupaten : Bogor;-----
 Kecamatan : Megamendung;-----
 Desa : Cipayung;-----
 Jalan : Kampung Babakan, RT 001/004;-----

p) Hak Milik atas sebidang tanah Milik adat Persil Nomor 184 Blok garu Kohir Nomor 911/402, seluas ± 100 M2 (kurang lebih seratus Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
 Kabupaten : Bogor;-----
 Kecamatan : Megamendung;-----
 Desa : Cipayung;-----
 Jalan : Babakan Legak Nasim;-----

Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;-----

q) Hak Milik atas sebidang tanah yang terletak pada Persil 181, tertulis pada Leter C Nomor 733, seluas ± 3.000 M2 (kurang lebih tiga ribu Meter persegi), yang terletak diDesa Cipayung, yang pada saat ini tercatat atas nama Haji **APENDI BIN SALEH**; Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;

r) Akta Jual Beli Nomor : **214/2015**, tertanggal 28-12-2015 (dua puluh delapan Desember tahun dua ribu lima belas), yang dibuat dihadapan **NOVIDIA SUWARKO**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah Persil Nomor 153 S IV Blok 008 Kohir C.2024, seluas 477 M2 (empat ratus tujuh puluh tujuh Meter persegi), yang terletak di:-

Propinsi : Jawa Barat;-----
 Kabupaten : Bogor;-----
 Kecamatan : Megamendung;-----
 Desa : Cipayung;-----
 Jalan : Kampung Babakan Sukaresmi;-----

s) Akta Jual Beli Nomor : **213/2015**, tertanggal 28-12-2015 (dua puluh delapan Desember tahun dua ribu lima belas), yang dibuat di hadapan **NOVIDIA SUWARKO**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat



Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah Persil Nomor : 181 s III Blok 008 Kohir C.733, seluas 2.397 M2 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
 Kabupaten : Bogor;-----
 Kecamatan : Megamendung;-----
 Desa : Cipayung;-----
 Jalan : Kampung Babakan Sukaesmi;-----

t) Akta Jual Beli Nomor : **211/2015**, tertanggal 22-12-2015 (dua puluh dua Desember tahun dua ribu lima belas), yang dibuat di hadapan **NOVIDIA SUWARKO**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah Persil Nomor : 165 d III Blok 008 Kohir C.20214, seluas 2.512 M2 (dua ribu lima ratus dua belas Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
 Kabupaten : Bogor;-----
 Kecamatan : Megamendung;-----
 Desa : Cipayung;-----
 Jalan : Kampung Babakan Sukaesmi;-----

u) Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Milik Adat Mutlak Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli Sesuai dengan PP. 10/61, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, tertanggal 14-07-2012 (empat belas Juli tahun dua ribu dua belas), atas sebidang tanah dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) : 31.03.091.011.008-; Blok : 008, Leter C Nomor : 385 Persil 182, seluas ± 300 M2 (kurang lebih tiga ratus Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
 Kabupaten : Bogor;-----
 Kecamatan : Megamendung;-----
 Desa : Cipayung;-----
 Jalan : Kampung Babakan Sukaesmi,RT. 001 RW. 04;-----

Yang pada saat ini tercatat atas nama Tuan **BUDI SYAUFU**, berikut dengan fotokopi bukti pembayaran (kwitansi) pembelian tanah tersebut di atas dari Pihak Pertama kepada pemilik tanah (Tuan **BUDI SYAUFU**);

Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;-----

Hal. 32 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



C. Aset-aset tanah berupa Tanah berupa jalan/akses masuk, yang berada di samping tanah yang dimiliki/dikuasai oleh institusi Tentara Nasional Indonesia (Angkatan Udara), yaitu seluas ± 1.992 M2 (kurang lebih seribu sembilan ratus sembilan puluh dua Meter persegi), kecuali 3 (tiga) buah titik lokasi pada tanah tersebut yang masih perlu dibebaskan dari penguasaan pihak ketiga lainnya yaitu seluas ± 1.085 M2 (seribu delapan puluh lima Meter persegi), dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil, serta perinciannya sebagaimana diuraikan dalam Lampiran III yang dilekatkan pada minuta akta ini, yaitu sebagai berikut :-----

a) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2068/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 303 M2 (tiga ratus tiga Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 19-09-2013 (sembilan belas September tahun dua ribu tiga belas), Nomor : 42/Cipayung/2013, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

b) Akta Jual Beli Nomor : **225/Mgm/X/1995**, tertanggal 20-10-1995 (dua puluh Oktober tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), yang dibuat di hadapan **MAS'AN DJADJULI**, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat untuk Wilayah Kecamatan Megamendung, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, atas sebidang tanah Bekas Hak Milik Adat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor : 32.03.091.011.015-0160.0/95-01, seluas 133 M2 (seratus tiga puluh tiga Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Setapak di Cipayung RT.03/02;-----

Yang pada saat ini tercatat atas nama **HENDRO WARSITO**;-----

Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;-----

Hal. 33 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



c) Surat Pernyataan Jual Beli Sebelum Di Aktakan menurut PP No. 10/1961, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 17-04-1993 (tujuh belas April tahun seribusembilan ratus sembilan puluh tiga), atas sebidang tanah C Desa Nomor 2662 Persil 259, seluas 133 M2 (seratus tiga puluh tiga Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----

Kabupaten : Daerah Tingkat II Bogor;-----

Kecamatan : Megamendung;-----

Desa : Cipayung;-----

Jalan : Kampung Cipayung Datar RT.03/02;-----

d) Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Sebelum Diaktakan PP Nomor 10/1967, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 30-12-1992 (tiga puluh Desember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), atas tanah Hak Milik Adat yang terdaftar dalam buku Leter C, Desa Nomor 2663, Persil 259, seluas 131 M2 (seratus tiga puluh satu Meter persegi);

e) Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Hak Milik Adat Sebelum Diaktakan Berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 196, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 11-11-1992 (sebelas Nopember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) atas sebidang tanah, seluas 165 M2 (seratus enam puluh lima Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----

Kabupaten : Daerah Tingkat II Bogor-----

Kecamatan : Megamendung;-----

Desa : Cipayung;-----

Jalan : Kampung Cipayung RT.03/02--Desa Cipayung;-

f) Surat Perjanjian Jual Beli, yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup, atas sebidang tanah, seluas ± 60 M2 (kurang lebih enam puluh Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----

Kabupaten : Bogor;-----

Kecamatan : Megamendung;-----

Desa : Cipayung;-----

g) Surat Pernyataan Jual Bei Mutlak Sebelum Dibuatkan Akta Menurut PP Nomor 10/1961, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 14-07-1993 (empat belas Juli tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), atas sebidang tanah Hak Milik Adat, yang terdaftar dalam Buku Leter C. Desa Nomor 592, Persil Nomor 259, seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----

Hal. 34 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Kabupaten : Daerah Tingkat II Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Cipayung RT. 03/02;-----

- h) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2067/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA,,** seluas 817 M2 (delapan ratus tujuh belas Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 19-09-2013 (sembilan belas September tahun dua ribu tiga belas), Nomor : 41/Cipayung/2013, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

Yang luas keseluruhan aset-aset tersebut diatas, seluas 58.894 M2 (lima puluh delapan ribu delapan ratus Sembilan puluh empat meter persegi). Dan aset-aset diatas disertai dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil.

27. Bahwa sebelum diperjanjikan dalam MOU Nomor 31, sebagian besar bidang tanah yang diperjanjikan telah dijadikan jaminan kredit oleh PT. Puri Avia kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Dewi Sartika Bogor. -----
28. Bahwa berdasarkan [UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah](#), pemanfaatan atas bidang tanah tersebut tetap berada pada Debitor atau pihak ketiga pemiliknya; -
29. Bahwa oleh karena pemanfaatan atas bidang tanah (yang dibebani Hak Tanggungan) berada pada Debitor atau pihak ketiga pemiliknya, maka dikhawatirkan TERGUGAT mengalihkan atau menyamakan bidang-bidang tanah yang dijaminan / diagunkan tersebut. Maka kami mohonkan juga agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan memerintahkan serta menetapkan Sita jaminan (*Conservatioir Beslag*) atas bidang-bidang tanah milik TERGUGAT yang diagunkan/dijaminan kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Dewi Sartika Bogor.
30. Bahwa Pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44) mengatur tentang Sita Jaminan. Pada ayat (1) pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa: "Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum

PN.Jkt.S



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.

31. Bahwa ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara mengatur bahwa “setiap kreditur mempunyai hak jaminan atas piutangnya berupa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari.
32. Bahwa berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara tersebut, setiap kreditur (termasuk PENGGUGAT) memiliki hak jaminan atas piutangnya, baik yang berupa jaminan umum ataupun dapat pula jaminan yang bersifat istimewa dan didahulukan (seperti jaminan kredit di Bank). Dengan kata lain, setiap kreditur berhak untuk mengajukan permohonan sita jaminan atas keseluruhan harta debitur baik yang telah dijamin secara istimewa dan didahulukan ataupun tidak.
33. Bahwa atas dasar dua ketentuan hukum tersebut (Pasal 1131 KUHPerdara dan Pasal 227 HIR) PENGGUGAT memiliki hak untuk mengajukan permohonan sita jaminan (termasuk terhadap barang yang diagunkan pada Bank), maka patut dan cukup beralasan hukum pula PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan memerintahkan serta menetapkan Sita Jaminan (*Conservator Beslag*) atas bidang-bidang tanah milik TERGUGAT yang diagunkan/dijaminakan kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Dewi Sartika Bogor.
34. Bahwa oleh karena PENGGUGAT memiliki “alas hak” atas materi gugatan, maka patut dan cukup beralasan hukum pula PENGGUGAT memohon kepada

PN.Jkt.S



Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun TERGUGAT menyatakan vernet, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

35. Bahwa oleh karena pengajuan Gugatan a quo didasari oleh bukti-bukti yang sah, berupa Akta Otentik dengan "kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat" sebagaimana diatur dalam Pasal 165 HIR/pasal 285 RBG, maka patut dan sangat beralasan hukum dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatan a quo dapat diterima dan menyatakan petitem-petitem gugatan PENGGUGAT dikabulkan seluruhnya, atau apabila Majelis Hakim harus menentukan lain, maka Para Penggugat mohon agar dijatuhkan Putusan yang seadil-adilnya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, bersama ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai pada halaman berikut ini :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum, Memerintahkan dan Menetapkan sita jaminan terhadap aset-aset baik berupa tanah dan surat surat asli kepemilikan tanah yang sah, milik TERGUGAT yang ada dalam penguasaan Bank Rakyat Indonesia cabang Dewi Sartika Bogor sesuai yang tercantum didalam MOU Nomor 31, diantaranya yaitu:

A. 15 (limabelas) bidang tanah yang saling berkaitan satu sama lain sebagai satu kesatuan, dengan total luas keseluruhannya adalah sebesar 22.377 M2 (duapuluh duaribu yang terletak di Desa Cipayung dan Desa Cipayung Datar, dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil, dengan perincian sebagaimana diuraikan Lampiran I yang diletakan pada minuta akta No.31, yaitu sebagai berikut :-----

- a) Sertipikat Hak Milik Nomor : **975/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 318 M2 (tiga ratus delapan belas Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 07-08-1989 (tujuh Agustus tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), Nomor : 7829/1989, yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat;-----

Hal. 37 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- Kabupaten : Tingkat II Bogor; -----
Kecamatan : Cisarua;-----
Desa : Cipayung;-----
- b) Sertipikat Hak Milik Nomor : 990/Cipayung, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 935 M2 (sembilan ratus tiga puluh lima Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 01-06-1989 (satu Juni tahun seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), Nomor : 5665/1989, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Cisarua;-----
Desa : Cipayung;-----
- c) Sertipikat Hak Milik Nomor : **60/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 8.425 M2 (delapan ribu empat ratus dua puluh lima Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, Nomor : 1022/1974, yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Cisarua;-----
Desa : Cipayung;-----
- d) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1085/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 1,480 M2 (seribu empat ratus delapan puluh Meter persegi),sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur, tertanggal 12-03-1993 (dua belas Maret tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), Nomor : 374/1993, yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----
- e) Surat pernyataan Jual Beli Tanah Milik Adat Mutlak/Lepas Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli Sesuai Dengan PP Nomor 10/1961, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, tertanggal 11-07-1994 (sebelas Juli tahun seribu Sembilan ratus Sembilan puluh empat), atas sebidang tanah seluas ± 790 M2 (kurang lebih tujuh ratus sembilan puluh Meter persegi), dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor : 32.03.091.011.015-06-02.0 : C2527; Persil: 259.D.IV, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----

Hal. 38 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Cipyung, RT. 02/02; -----
- f) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1071/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 1.565 M2 (seribu lima ratus enam puluh lima Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 12-03-1993 (dua belas Maret tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga). Nomor : 373/1993, yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- g) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1031/Cipyaung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.120 M2 (dua ribu seratus dua puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal 21-05-1992 (dua puluh satu Mei tahun seribu Sembilan ratus Sembilan puluh dua), Nomor :4422/1992, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Cisarua;-----
Desa : Cipayung;-----
- h) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1826/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.033 M2 (seribu tiga puluh tiga meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 01-02-2010 (satu Februari tahun dua ribu sepuluh), Nomor:04/Cipayung/2010, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- i) Akta Jual Beli Nomor : 997/1999, tertanggal 08-11-1999 (delapan Nopember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), yang dibuat di hadapan **ELLY HALIDA**, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Semua Kecamatan di Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, atas sebidang tanah persil Nomor 259b Blok Kohir Nomor C.2187/172, seluas ± 355 M2 (kurang lebih tiga ratus lima puluh lima Meter persegi), yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----

Hal. 39 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- j) Akta Jual Beli Nomor : 610/2012, tertanggal 31-12-2012 (tiga puluh satu Desember tahun dua ribu dua belas), yang dibuat di hadapan **LENY DAISYASTRI**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah persil nomor 259B.DIV Blok 015 Kohir Nomor C.641, seluas ± 445 M2(kurang lebih empat ratus empat puluh lima Meter persegi), yang terletak di : -----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- k) Sertipikat Hak Milik Nomor : 1676/Cipayung, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.130 M2 (seribu seratus tiga puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 31-08-2006 (tiga puluh satu Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 56/Cipayung/2006, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- l) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1690/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.192 M2 (seribu seratus sembilan puluh dua Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 11-10-2006 (sebelas Oktober tahun dua ribu enam), Nomor: 79/Cipayung/2006, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

- m) Sertipikat Hak Milik nomor : **1678/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 429 M2 (empat ratus dua puluh sembilan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 31-08-2006 (tiga puluh satu Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 58/Cipayung/2006,yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----

Hal. 40 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- n) Akta Jual Beli Nomor : 39/2014, tertanggal 08-05-2014 (delapan Mei tahun dua ribu empat belas), yang dibuat di hadapan Doktorandus **HADIJANA**, Sarjana Sosial, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat dengan daerah kerja Wilayah Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor, atas sebagian bidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 256 S.V Blok 015 Kohir Nomor C.1429/2473/2844 Cipayung, seluas ± 1.820 M2 (kurang lebih seribu delapan ratus dua puluh Meter persegi), yang terletak di :
- Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : (Kampung Leuwi Garut,RT003/RW 002);
- o) Seripikat Hak milik Nomor : **1840/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 340 M2 (tiga ratus empat puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 23-06-2010 (dua puluh tiga Juni tahun dua ribu sepuluh), Nomor:08/Cipayung/2010, yang terletak di : -----
- Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

B. Aset-aset berupa 21 (dua puluh satu) bidang tanah yang saling berkaitan satu sama lain sebagai satu kesatuan, dengan total luas keseluruhannya adalah sebesar 34.525 M2 (tiga puluh empat ribu lima ratus dua puluh lima Meter persegi),yang terletak di Desa Cipayung dan Desa Cipayung Datar, dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil, dengan perincian sebagaimana diuraikan dalam Lampiran II yang dilekatkan pada minuta akta Nomor 31, yaitu sebagai berikut :-

- a) Sertipikat Hak Milik Nomor : 1698/Cipayung, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.271 M2 (seribu dua ratus tujuh puluh satu meter Persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 15-03-2007 (lima belas Maret tahun dua ribu tujuh), Nomor : 05/Cipayung/2007, yang terletak di :-----
- Propinsi : Jawa Barat;-----

Hal. 41 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- b) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1679/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.998 M2 (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 30-08-2006 (tiga puluh Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 55/Cipayung/2006, yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- c) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1464/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 6.010 M2 (enam ribu sepuluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 13-03-2002 (tiga belas Maret tahun dua ribu dua), Nomor : 299/Cipayung/2002, yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- d) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1667/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.349 M2 (dua ribu tiga ratus empat puluh sembilan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 31-08-2006 (tiga puluh satu Agustus tahun dua ribu enam), Nomor : 57/Cipayung/2006, yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- e) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2322/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.439 M2 (dua ribu empat ratus tiga puluh sembilan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 21-05-2018 (dua puluh satu Mei tahun dua ribu delapan belas), Nomor : 835/Cipayung Datar/2016, yang terletak di : -----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----

Hal. 42 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- f) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1867/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 1.333 M2 (seribu tiga ratus tiga puluh tiga Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 26-05-2011 (dua puluh enam Mei tahun dua ribu sebelas), Nomor : 15/Cipayung/2011, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- g) Akta Jual Beli Nomor : **174/2014**, tertanggal 02-12-2014 (dua Desember tahun dua ribu empat belas), yang dibuat di hadapan Doktorandus **HADIJANA**, Sarjana Sosial, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat dengan Daerah Kerja Wilayah Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor, atas sebagian bidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 185-D.III Blok 008 Kohir Nomor C.2706-Desa Cipayung, seluas ± 3.740 M2 kurang Lebih tiga ribu tujuh ratus empat puluh Meter persegi), yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaesmi / Kabandung, RT 001/004;-----
- h) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1865/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 948 M2 (sembilan ratus empat puluh delapan Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 09-05-2011 (sembilan Mei tahun dua ribu sebelas), Nomor : 12/Cipayung/2011, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- i) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1891/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 02-03-2012 (dua Maret tahun dua ribu dua belas(Nomor : 09/Cipayung/2012, yang terletak di :-----
Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----

Hal. 43 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- j) Sertipikat Hak Milik Nomor : **1862/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAJA**, seluas 711 M2 (tujuh ratus sebelas Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 21-04-2011 (dua puluh satu April tahun dua ribu sebelas), Nomor : 02/Cipayung/2011, yang terletak di :-----
- Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
- k) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2273/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 271 M2 (dua ratus tujuh puluh satu Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 21-05-2018 (dua puluh satu Mei tahun dua ribu delapan belas), Nomor : 838/Cipayung Datar/2016, yang terletak di : -----
- Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----
- l) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2262/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 25-05-2016 (dua puluh lima Mei tahun dua ribu enam belas), Nomor : 824/Cipayung/2016, yang terletak di :-----
- Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----
- m) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2281/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 873 M2 (delapan ratus tujuh puluh tiga Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 13-03-2015 (tiga belas Maret tahun dua ribu enam belas), Nomor : 836/Cipayung/2016, yang terletak di:-----
- Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

Hal. 44 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



n) Sertipikat Hal Milik Nomor : **2279/Cipayung Datar**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 2.202 M2 (dua ribu dua ratus dua Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 13-03-2016 (tiga belas Maret tahun dua ribu enam belas), Nomor : 837/Cipayung Datar/2016, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung Datar;-----

o) Akta Jual Beli Nomor : **117/2016**, tertanggal 21-11-2016 (dua puluh satu Nopember tahun dua ribu enam belas), yang dibuat di hadapan Doktorandus **HADIJANA**, Sarjana Sosial, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Camat dengan daerah kerja Wilayah Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor, atas sebagian bidang tanah Bekas Hak Milik Adat Persil Nomor 162-S.IV Blok 008 Kohir Nomor C.1052/1850-Cipayung, seluas ± 777 M2 (kurang lebih tujuh ratus tujuh puluh tujuh Meter persegi). yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan, RT 001/004;-----

p) Hak Milik atas sebidang tanah Milik adat Persil Nomor 184 Blok garu Kohir Nomor 911/402, seluas ± 100 M2 (kurang lebih seratus Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Babakan Legak Nasim;-----

Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;-----

q) Hak Milik atas sebidang tanah yang terletak pada Persil 181, tertulis pada Leter C Nomor 733, seluas ± 3.000 M2 (kurang lebih tiga ribu Meter persegi), yang terletak di Desa Cipayung, yang pada saat ini tercatat atas nama Haji **APENDI BIN SALEH**; Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses

Hal. 45 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;

- r) Akta Jual Beli Nomor : **214/2015**, tertanggal 28-12-2015 (dua puluh delapan Desember tahun dua ribu lima belas), yang dibuat dihadapan **NOVIDIA SUWARKO**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah Persil Nomor 153 S IV Blok 008 Kahir C.2024, seluas 477 M2 (empat ratus tujuh puluh tujuh Meter persegi), yang terletak di:-

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaresmi;-----

- s) Akta Jual Beli Nomor : **213/2015**, tertanggal 28-12-2015 (dua puluh delapan Desember tahun dua ribu lima belas), yang dibuat di hadapan **NOVIDIA SUWARKO**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah Persil Nomor : 181 s III Blok 008 Kahir C.733, seluas 2.397 M2 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaresmi;-----

- t) Akta Jual Beli Nomor : **211/2015**, tertanggal 22-12-2015 (dua puluh dua Desember tahun dua ribu lima belas), yang dibuat di hadapan **NOVIDIA SUWARKO**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Bogor, atas sebidang tanah Persil Nomor : 165 d III Blok 008 Kahir C.20214, seluas 2.512 M2 (dua ribu lima ratus dua belas Meter persegi), yang terletak di:-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaresmi;-----

- u) Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Milik Adat Mutlak Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli Sesuai dengan PP. 10/61, yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup, tertanggal 14-07-2012 (empat belas Juli tahun dua ribu

Hal. 46 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



dua belas), atas sebidang tanah dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) : 31.03.091.011.008-; Blok : 008, Leter C Nomor : 385 Persil 182, seluas ± 300 M2 (kurang lebih tiga ratus Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Babakan Sukaesmi, RT. 001 RW. 04;-

Yang pada saat ini tercatat atas nama Tuan **BUDI SYAUFU**, berikut dengan fotokopi bukti pembayaran (kwitansi) pembelian tanah tersebut di atas dari Pihak Pertama kepada pemilik tanah (Tuan **BUDI SYAUFU**);

Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;-----

C. Aset-aset tanah berupa Tanah berupa jalan/akses masuk, yang berada di samping tanah yang dimiliki/dikuasai oleh institusi Tentara Nasional Indonesia (Angkatan Udara), yaitu seluas ± 1.992 M2 (kurang lebih seribu sembilan ratus sembilan puluh dua Meter persegi), kecuali 3 (tiga) buah titik lokasi pada tanah tersebut yang masih perlu dibebaskan dari penguasaan pihak ketiga lainnya yaitu seluas ± 1.085 M2 (seribu delapan puluh lima Meter persegi), dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil, serta perinciannya sebagaimana diuraikan dalam Lampiran III yang dilekatkan pada minuta akta ini, yaitu sebagai berikut :-----

a) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2068/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA**, seluas 303 M2 (tiga ratus tiga Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 19-09-2013 (sembilan belas September tahun dua ribu tiga belas), Nomor : 42/Cipayung/2013, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----

b) Akta Jual Beli Nomor : **225/Mgm/X/1995**, tertanggal 20-10-1995 (dua puluh Oktober tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima), yang

Hal. 47 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



dibuat di hadapan **MAS'AN DJADJULI**, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat untuk Wilayah Kecamatan Megamendung, Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, atas sebidang tanah Bekas Hak Milik Adat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor : 32.03.091.011.015-0160.0/95-01, seluas 133 M2 (seratus tiga puluh tiga Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Setapak di Cipayung RT.03/02;-----

Yang pada saat ini tercatat atas nama **HENDRO WARSITO**;-----
Yang menurut keterangan Pihak Pertama telah dibeli dan dikuasai oleh Pihak Pertama, serta sedang dalam proses pengurusan penertiban sertipikat hak atas tanah ke atas nama Pihak Pertama;-----

- c) Surat Pernyataan Jual Beli Sebelum Di Aktakan menurut PP No. 10/1961, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 17-04-1993 (tujuh belas April tahun seribusembilan ratus sembilan puluh tiga), atas sebidang tanah C Desa Nomor 2662 Persil 259, seluas 133 M2 (seratus tiga puluh tiga Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Daerah Tingkat II Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----
Desa : Cipayung;-----
Jalan : Kampung Cipayung Datar RT.03/02;-----

- d) Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Sebelum Diaktakan PP Nomor 10/1967, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 30-12-1992 (tiga puluh Desember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), atas tanah Hak Milik Adat yang terdaftar dalam buku Leter C, Desa Nomor 2663, Persil 259, seluas 131 M2 (seratus tiga puluh satu Meter persegi);

- e) Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Hak Milik Adat Sebelum Diaktakan Berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 196, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 11-11-1992 (sebelas Nopember tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh dua) atas sebidang tanah, seluas 165 M2 (seratus enam puluh lima Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
Kabupaten : Daerah Tingkat II Bogor;-----
Kecamatan : Megamendung;-----

Hal. 48 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Desa : Cipayung;-----
 Jalan : Kampung Cipayung RT.03/02--Desa Cipayung;-

f) Surat Perjanjian Jual Beli, yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup, atas sebidang tanah, seluas ± 60 M2 (kurang lebih enam puluh Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
 Kabupaten : Bogor;-----
 Kecamatan : Megamendung;-----
 Desa : Cipayung;-----

g) Surat Pernyataan Jual Bei Mutlak Sebelum Dibuatkan Akta Menurut PP Nomor 10/1961, yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 14-07-1993 (empat belas Juli tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga), atas sebidang tanah Hak Milik Adat, yang terdaftar dalam Buku Leter C. Desa Nomor 592, Persil Nomor 259, seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh Meter persegi), yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
 Kabupaten : Daerah Tingkat II Bogor;-----
 Kecamatan : Megamendung;-----
 Desa : Cipayung;-----
 Jalan : Kampung Cipayung RT. 03/02;-----

h) Sertipikat Hak Milik Nomor : **2067/Cipayung**, tercatat atas nama **ANTONIUS VIDI KAMADJAYA,,** seluas 817 M2 (delapan ratus tujuh belas Meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tertanggal 19-09-2013 (sembilan belas September tahun dua ribu tigabelas), Nomor : 41/Cipayung/2013, yang terletak di :-----

Propinsi : Jawa Barat;-----
 Kabupaten : Bogor;-----
 Kecamatan : Megamendung;-----
 Desa : Cipayung;-----

Yang luas keseluruhan aset-aset tersebut diatas, seluas 58.894 M2 (lima puluh delapan ribu delapan ratus Sembilan puluh empar meter persegi). Dan aset-aset diatas disertai dengan dokumen-dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atau Akta Jual Beli/Surat Pernyataan Jual Beli Persil.

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservator Beslag*) yang dimohonkan; -----
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi sehingga wajib mengembalikan uang yang telah ditransfer dan diterima TERGUGAT dari

Hal. 49 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



PENGUGAT sebesar Rp.6.526.066.230,- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah), dengan rincian :

A. Pembayaran Tahap I (pertama) kepada TERGUGAT sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada tanggal 28, 29 dan 31 Mei 2019 dengan rincian sebagai berikut: -----

1) Pembayaran Tahap I/1 pada tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah); (Vide Bukti P-4) -----

2) Pembayaran Tahap I/2 pada tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp.202.000.000,- (dua ratus dua juta rupiah); (Vide Bukti P-5) -----

3) Pembayaran Tahap I/3 pada tanggal 29 Mei 2019 sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); (Vide Bukti P-6) -----

4) Pembayaran Tahap I/4 pada tanggal 31 Mei 2019 sebesar Rp.498.000.000,- (empat ratus sembilan puluh delapan juta rupiah); (Vide Bukti P-7) -----

B. Pembayaran biaya Royalti ATS kepada TERGUGAT sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 10 September 2019 (Vide Bukti P-8) -----

C. Pembayaran Royalti untuk ATS kepada TERGUGAT sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 5 November 2019 (Vide Bukti P-9) -----

D. Pembayaran biaya pembelian tanah +/- 100 M2 (kurang lebih seratus meter persegi) sebesar Rp.253.250.500,- (dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah) pada tanggal 21 November 2019 (Vide Bukti P-10) -----

E. Pembayaran kepada TERGUGAT untuk bunga bank BRI sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 26 November 2019 (Vide Bukti P-11) -----

F. Pembayaran kepada TERGUGAT yang ditransfer melalui rekening PT. PURI AVIA sebesar Rp.111.799.500,- (seratus sebelas juta tujuh ratus sembilan

Hal. 50 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) pada tanggal 26 November 2019 (Vide Bukti P-12) -----

- G. Pembayaran kepada TERGUGAT yang ditransfer melalui rekening PT. PURI AVIA sebesar RP.88.234.330,- (delapan puluh delapan juta dua ratus tiga puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) pada tanggal 10 Desember 2019 (Vide Bukti P-13) -----
- H. Pembayaran kepada TERGUGAT untuk bunga Bank BRI sebesar RP.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 23 Desember 2019 (Vide Bukti P-14) -----
- I. Pembayaran untuk Angsuran Tanah kepada TERGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 23 Desember 2019 (Vide Bukti P-15) -----
- J. Pembayaran untuk dana talangan AM 05 B. Pajak, Desa Kecamatan kepada TERGUGAT sebesar Rp.52.781.900,- (lima puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus rupiah) pada tanggal 6 Januari 2020 (Vide Bukti P-16) -----
- K. Pembayaran kepada TERGUGAT untuk bunga Bank BRI sebesar RP.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 24 Januari 2020 (Vide Bukti P-17) -----
- L. Pembayaran kepada TERGUGAT untuk bunga Bank BRI sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Februari 2020 (Vide Bukti P-18) -----
- M. Pembayaran Tahap II kepada TERGUGAT sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 28 Februari 2020 (Vide Bukti P-19)
5. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi yang menimbulkan kerugian materil, sehingga TERGUGAT harus membayar bunga 2% (dua persen) dari dana yang sudah ditransfer Pihak Kreditur / Pihak Kedua (PENGGUGAT) kepada Pihak Debitur / Pihak Pertama (TERGUGAT), terhitung sejak berakhirnya perjanjian Tanggal 30-11-2019 sampai dengan saat ini bulan Juni tahun 2022 (31 bulan), sebagai konsekuensi dan atau kompensasi perbuatan Wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Pihak Kreditur / Pihak

Hal. 51 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Kedua (PENGGUGAT), sebesar Rp.4.046.161.044,- (empat milyar empat puluh enam juta seratus enam puluh satu ribu empat puluh empat rupiah); ---

6. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi yang menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), akibat dari PENGUGGAT harus membayar biaya Fee Lawyer, biaya pengajuan Gugatan ini, dan biaya-biaya lain yang muncul dalam perkara ini, demi kembalinya dana sebesar Rp.6.526.066.230,- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah) yang sampai saat ini belum dikembalikan oleh Pihak TERGUGAT;
7. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian imateriil berupa kerugian akibat dana tersebut tidak dapat dikembangkan secara maksimal oleh PENGUGGAT selama waktu yang cukup lama sebesar Rp.2.000.000.000,-; -----
8. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini; -----
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul verzet atau banding; -----

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain: -----

SUBSIDIAR : Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)..

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para pihak berperkara telah hadir masing-masing kuasanya tersebut dimuka.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan para pihak berperkara dengan upaya mediasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk sdr. **Djuyamto ,SH.,MH.**, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator, namun upaya jalan perdamaian tersebut tidak membuahkan hasil sebagaimana Laporan Hasil Mediasi tertanggal 6 September 2022.

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mediasi tidak membuahkan hasil maka selanjutnya majelis hakim melanjutkan persidangan dengan memerintahkan agar Penggugat membacakan surat gugatannya, dan setelah dibacakan pihak Penggugat menyatakan tetap pada surat gugatannya tersebut.

Hal. 52 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat telah menyampaikan jawaban tertulis sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

I. DUDUK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia,

1. Bahwa, sebelum Tergugat menyampaikan dalil-dalil Jawaban dalam Perkara *a quo*, perkenankanlah Tergugat terlebih dahulu menyampaikan duduk perkara permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sehingga Majelis Hakim Yang Mulia memiliki gambaran yang benar terkait dengan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat dan bukan gambaran yang menyesatkan sebagaimana disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*.
2. Bahwa, adapun gambaran yang benar terkait dengan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah sebagai berikut:
 - (a) Bahwa, kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat diawali dari Kesepakatan Bersama (*Memorandum of Understanding*) yang dinyatakan dalam Akta Kesepakatan Bersama (*Memorandum of Understanding*) Nomor 31 tanggal 29 Mei 2019, dibuat dihadapan Nathalia Alvina, Jinata, S.H., Notaris di Jakarta, antara Penggugat dan Tergugat (selanjutnya disebut "**Akta Kesepakatan Bersama**"), yang pada pokoknya Penggugat dan Tergugat setuju untuk melakukan kerjasama pengembangan Hotel dan Villa, dimana Tergugat akan menyediakan tanah dengan luas keseluruhan +_ 58.894 m2 yang berlokasi di Desa Cipayung dan Desa Cipayung Datar, Kecamatan Megamendung dan Kecamatan Cisarua, Kabupaten Jakarta Selatan (selanjutnya disebut "**Tanah**") dan Penggugat memiliki kemampuan untuk melakukan pengembangan atas Tanah tersebut.
 - (b) Bahwa, dalam Akta Kesepakatan Bersama tersebut, Penggugat dan Tergugat setuju kerjasama pengembangan Tanah tersebut akan dilakukan dan ditindaklanjuti melalui perusahaan Penggugat yang bernama PT. SUMBER CEMERLANG CAHAYA MAKMUR dan perusahaan Tergugat yang bernama PT. PURI AVIA.
 - (c) Bahwa, dalam Akta Kesepakatan Bersama tersebut, Tergugat telah menyatakan Tanah tersebut pada saat dibuat dan ditandatanganinya Akta Kesepakatan Bersama sedang menjadi jaminan bagi utang PT.

Hal. 53 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



PURI AVIA di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (selanjutnya disebut "**BRI**").

- (d) Bahwa, selanjutnya disepakati dalam Akta Kesepakatan Bersama, Tanah dinilai dengan harga Rp.62.000.000.000,- (enam puluh dua milyar Rupiah), yang akan dibayarkan dengan cara (i) pengambilalihan (*take over*) utang Tergugat di BRI senilai Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar Rupiah) yang akan diambilalih oleh perusahaan *Joint Operation* yang akan didirikan oleh PT. PURI AVIA dan PT. SUMBER CEMERLANG CAHAYA MAKMUR, (ii) pembayaran saham Tergugat di perusahaan *Joint Operation* sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar Rupiah), dan (iii) Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar Rupiah) dibayar secara tunai bertahap.
- (e) Bahwa, menindaklanjuti Akta Kesepakatan Bersama tersebut, dibuat perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 12 tanggal 7 November 2019, dibuat dihadapan Ina Susiani Dengah, S.H., M.Kn, Notaris Kota Tangerang Selatan (selanjutnya disebut "**Akta Perjanjian Kerjasama**"), antara PT. PURI AVIA dengan PT. SUMBER SINAR CEMERLANG.
- (f) Bahwa, PT. SUMBER SINAR CEMERLANG merupakan perusahaan yang ditunjuk Penggugat menggantikan PT. SUMBER CEMERLANG CAHAYA MAKMUR (yang dirujuk dalam Akta Kesepakatan Bersama) sehingga walaupun berbeda nama dengan yang dinyatakan dalam Akta Kesepakatan Bersama, PT. SUMBER SINAR CEMERLANG merupakan perusahaan Penggugat yang menggantikan kedudukan PT. SUMBER CEMERLANG CAHAYA MAKMUR.
- (g) Bahwa, pokok kerjasama yang diatur dalam Akta Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat adalah sama dengan yang diatur dalam Akta Perjanjian Kerjasama antara PT. SUMBER SINAR CEMERLANG dengan PT. PURI AVIA, adalah sebagai berikut:
- Tergugat menyediakan Tanah untuk dikembangkan sesuai perencanaan yang disepakati para pihak.
 - Penggugat membuat perencanaan dan mengembangkan dan mengelola Tanah untuk dibangun Hotel dan Villa serta memasarkan Villa-Villa yang akan dijual kepada pihak ketiga (para pembeli) dan atau memasarkan kepada para penyewa.

Hal. 54 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- (h) Bahwa, sebagaimana telah Tergugat sampaikan sebelumnya, telah diungkapkan dan dinyatakan dalam Akta Kesepakatan Bersama, yang merupakan perjanjian induk dan awal dari kerjasama antara Penggugat dan Tergugat, Tanah sedang dalam penjaminan kepada BRI dan telah disepakati utang Tergugat di BRI akan diambilalih (*take over*) oleh perusahaan *Joint Operation* sehingga dengan demikian penyediaan Tanah oleh Tergugat maupun PT. PURI AVIA harus dipahami dalam kerangka setelah dilakukannya pengambilalihan utang Tergugat di BRI karena tidak mungkin Tanah yang masih menjadi jaminan utang di BRI dilepaskan begitu saja oleh BRI.
- (i) Bahwa, berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama maupun Akta Perjanjian Kerjasama, modal perusahaan *Joint Operation* sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar Rupiah) akan disetor oleh Penggugat/PT. SUMBER SINAR CEMERLANG sebesar Rp.35.000.000.000,- (tiga puluh lima milyar Rupiah) (70%) dan Tergugat/PT. PURI AVIA sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar Rupiah) (30%), dimana setoran modal Tergugat/PT. PURI AVIA akan dilakukan oleh Penggugat sebagai bagian dari kompensasi Tanah yang dibayarkan kepada Tergugat.
- (j) Bahwa, kemudian perusahaan *Joint Operation* harus mengambilalih utang PT. PURI AVIA di BRI sebesar Rp.30.000.000.000,- (tiga puluh milyar Rupiah) sebagai bagian dari kompensasi Tanah yang dibayarkan kepada Tergugat.
- (k) Bahwa, dalam pelaksanaan Akta Kesepakatan Bersama dan Akta Perjanjian Kerjasama, BRI tidak bersedia untuk Tanah dialihkan haknya dari Tergugat kepada PT. PURI AVIA kecuali utang PT. PURI AVIA dilunasi terlebih dahulu. Oleh karena merupakan kewajiban Penggugat/PT. SUMBER SINAR CEMERLANG untuk membiayai permodalan perusahaan *Joint Operation* untuk mengambilalih utang PT. PURI AVIA di BRI maka Tergugat mempersilahkan Penggugat/PT. SUMBER SINAR CEMERLANG untuk melakukan negosiasi langsung dengan BRI. Namun demikian, Penggugat maupun PT. SUMBER SINAR CEMERLANG ternyata tidak berhasil untuk melakukan negosiasi dengan BRI dalam rangka pengambilalihan utang Tergugat, karena BRI tetap meminta agar utang Tergugat dilunasi terlebih dahulu untuk Tanah dapat dilepaskan.
- (l) Bahwa, atas kegagalan Penggugat maupun PT. SUMBER SINAR CEMERLANG untuk menyediakan dana guna permodalan perusahaan *Joint Operation* maka perusahaan *Joint Operation* tidak dapat terbentuk

Hal. 55 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



dan melakukan pengambilalihan utang PT. PURI AVIA sebagaimana diminta oleh BRI, tetapi justru kemudian Penggugat maupun PT. SUMBER SINAR CEMERLANG yang memutar balikan fakta seolah-olah Tergugat dan PT. PURI AVIA-lah yang melakukan wanprestasi dengan tidak dapat menyediakan Tanah dan menganggap Akta Kesepakatan Bersama maupun Akta Perjanjian Kerjasama telah berakhir atau batal dengan sendirinya terhitung sejak tanggal 30 November 2019 (sebagai tanggal yang dianggap seharusnya Tergugat melakukan pengalihan hak atas Tanah kepada PT. PURI AVIA maupun menyediakan tanah akses/jalan masuk).

- (m) Bahwa, walaupun Penggugat menganggap Akta Kesepakatan Bersama dan juga Akta Perjanjian Kerjasama (yang mengikuti Akta Kesepakatan Bersama) berakhir atau batal dengan sendirinya terhitung sejak tanggal 30 November 2019, tetapi pada kenyataannya Penggugat maupun PT. SUMBER SINAR CEMERLANG masih tetap melakukan pengeluaran-pengeluaran dalam rangka pelaksanaan kerjasama.
- (n) Bahwa, walaupun PT. SUMBER SINAR CEMERLANG dan Penggugat yang tidak dapat memenuhi kewajibannya terkait dengan pengambilalihan (*take over*) utang Tergugat di BRI ataupun melunasi utang Tergugat di BRI (sebagaimana diminta oleh BRI) sehingga Tanah tidak tersedia, tetapi justru kemudian PT. SUMBER SINAR CEMERLANG dan Penggugat yang mengajukan permohonan pailit terhadap PT. PURI AVIA dan Tergugat, bahkan diajukan sampai sebanyak 2 (dua) kali.
- (o) Permohonan pailit pertama terdaftar dalam Perkara No. 10/Pdt.Sus-Pailit/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst., di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang kemudian **telah ditolak** oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atas putusan penolakan tersebut, baik PT. SUMBER SINAR CEMERLANG maupun Penggugat tidak mengajukan upaya hukum kasasi.
- (p) Setelah pengajuan permohonan pailit pertama, PT. SUMBER SINAR CEMERLANG dan Penggugat kembali mengajukan permohonan pailit kedua, yang terdaftar dalam Perkara No. 38/Pdt.Sus-Pailit/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang kemudian **kembali ditolak** oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan atas putusan penolakan tersebut, PT. SUMBER SINAR CEMERLANG dan Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi tetapi upaya hukum kasasi tersebut juga **ditolak** oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia (selanjutnya disebut "MARI").

Hal. 56 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- (q) Bahwa, setelah penolakan-penolakan permohonan pailit tersebut, kemudian Penggugat dan PT. SUMBER SINAR CEMERLANG mengajukan gugatan perdata kepada PT. PURI AVIA dan Tergugat secara terpisah; Gugatan Penggugat kepada Tergugat diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Gugatan PT. SUMBER SINAR CEMERLANG kepada PT. PURI AVIA diajukan di Pengadilan Negeri Bogor.
- (r) Bahwa, dengan demikian Gugatan *a quo* maupun Gugatan yang diajukan oleh PT. SUMBER SINAR CEMERLANG di Pengadilan Negeri Bogor sebenarnya hanya upaya Penggugat dan PT. SUMBER SINAR CEMERLANG untuk menutupi dan menghindar dari kewajibannya.
3. Bahwa, dengan gambaran yang jelas mengenai duduk Perkara yang benar antara Penggugat dan Tergugat, maka perkenankanlah Tergugat kemudian menyampaikan Jawaban, baik berupa Eksepsi maupun Pokok Perkara, dan juga Gugatan Rekonvensi.
- II. DALAM EKSEPSI
Majelis Hakim Yang Mulia,
4. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas dan eksplisit diakui kebenarannya oleh Tergugat.

**II.1 EKSEPSI *ERROR IN PERSONA* KARENA KURANG PIHAK YANG DIGUGAT
(*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

Majelis Hakim Yang Mulia,

**DALAM GUGATAN *A QUO* PENGGUGAT DAN TERGUGAT MEMBUAT
AKTA KESEPAKATAN BERSAMA DI DEPAN NATHALIA ALVINA
JINATA, S.H., NOTARIS DI JAKARTA, SEHINGGA SEHARUSNYA
NATHALIA ALVINA JINATA, S.H., NOTARIS DI JAKARTA, JUGA IKUT**



DITARIK DALAM PERKARA A QUO SETIDAKNYA SEBAGAI TURUT TERGUGAT UNTUK KEJELASAN PERKARA A QUO.

Majelis Hakim Yang Mulia,

5. Bahwa, dalam Posita Angka 1 halaman 3 Gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 29-05-2019 PENGGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan kesepakatan Kerjasama yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan Bersama (Memorandum of Understanding) Nomor 31, tanggal 29 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Nathalia Alvina Jinata, S.H., Notaris di Jakarta (Vide Bukti P-1).

Bahwa, dari Posita Angka 1 halaman 3 Gugatan *a quo*, jelas Penggugat menyampaikan Gugatan *a quo* didasarkan pada Akta Kesepakatan Bersama yang dibuat di hadapan NATHALIA ALVINA JINATA, S.H., NOTARIS DI JAKARTA.

6. Bahwa, oleh karena Penggugat dalam Gugatan *a quo* telah mendalilkan adanya Akta Kesepakatan Bersama sebagai dasar pengajuan Gugatan *a quo*, dimana pihak yang membuat dan menyaksikan Akta Kesepakatan Bersama tersebut adalah NATHALIA ALVINA JINATA, S.H., NOTARIS DI JAKARTA, maka untuk kejelasan duduk Perkara *a quo*, seharusnya NATHALIA ALVINA JINATA, S.H., NOTARIS DI JAKARTA, juga ditarik sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, setidaknya selaku Turut Tergugat.

7. Bahwa, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 2005, dalam halaman 2, menjelaskan sebagai berikut:

Dalam praktek istilah turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan.

8. Bahwa, oleh karena Gugatan *a quo* ternyata juga didasarkan pada Akta Kesepakatan Bersama yang dibuat oleh NATHALIA ALVINA JINATA, S.H., NOTARIS DI JAKARTA, maka dengan tidak ditariknya NATHALIA ALVINA JINATA, S.H., NOTARIS DI JAKARTA sebagai pihak dalam Perkara *a quo*, setidaknya selaku Turut Tergugat, maka Gugatan *a quo* mengandung cacat *error in persona*, khususnya *plurium litis consortium* (kurang pihak) dan wajar serta beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II.2 EKSEPSI ERROR IN PERSONA KARENA KURANG PIHAK YANG DIGUGAT (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Hal. 58 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Majelis Hakim Yang Mulia,

DALAM PETITUM GUGATAN A QUO PENGGUGAT MEMINTA SITA JAMINAN TERHADAP ASET-ASET BERUPA TANAH DAN SURAT-SURAT ASLI KEPEMILIKAN TANAH YANG SAH MILIK TERGUGAT YANG ADA DALAM PENGUSAHAAN BRI, SEHINGGA SEHARUSNYA BRI, JUGA IKUT DITARIK DALAM PERKARA A QUO SETIDAKNYA SEBAGAI TURUT TERGUGAT UNTUK KEJELASAN PERKARA A QUO.

Majelis Hakim Yang Mulia,

9. Bahwa, dalam Petitum Angka 2 Gugatan *a quo*, Penggugat meminta sebagai berikut:
- PRIMAIR*
1. [.....];
 2. *Menghukum, Memerintahkan dan Menetapkan sita jaminan terhadap aset-aset baik berupa tanah dan surat-surat asli kepemilikan tanah yang sah, milik tergugat yang ada dalam penguasaan Bank Rakyat Indonesia cabang Dewi Sartika Bogor sesuai yang tercantum didalam MOU Nomor 31, diantaranya yaitu: [.....];*
10. Bahwa, dari Petitum Angka 2 Gugatan *a quo*, jelas Penggugat meminta sita jaminan terhadap aset-aset berupa tanah dan surat-surat asli kepemilikan tanah yang sah milik tergugat yang ada dalam penguasaan BRI cabang Dewi Sartika Bogor.
11. Bahwa, oleh karena Penggugat dalam Petitum Angka 2 Gugatan *a quo* telah mendalilkan adanya permintaan sita jaminan terhadap aset-aset berupa tanah dan surat-surat asli kepemilikan tanah yang sah milik tergugat yang ada dalam penguasaan BRI cabang Dewi Sartika Bogor, dimana pihak yang memegang jaminan surat-surat kepemilikan tanah Tergugat adalah BRI cabang Dewi Sartika Bogor, maka untuk kejelasan duduk Perkara *a quo*, seharusnya BRI cabang Dewi Sartika Bogor, juga ditarik sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, setidaknya selaku Turut Tergugat.
12. Bahwa, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 2005, dalam halaman 2, menjelaskan sebagai berikut:

Dalam praktek istilah turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan.

Hal. 59 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



13. Bahwa, oleh karena Penggugat meminta sita jaminan terhadap aset-aset berupa tanah dan surat-surat asli kepemilikan tanah yang sah milik tergugat yang ada dalam penguasaan BRI cabang Dewi Sartika Bogor, maka dengan tidak ditariknya BRI cabang Dewi Sartika Bogor sebagai pihak dalam Perkara *a quo*, setidaknya selaku Turut Tergugat, maka Gugatan *a quo* mengandung cacat *error in persona*, khususnya *plurium litis consortium* (kurang pihak) dan wajar serta beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II.3 EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA MENCAMPURADUKKAN PERMOHONAN DAN GUGATAN

Majelis Hakim Yang Mulia,

GUGATAN A QUO MEMILIKI TITEL PERMOHONAN GUGATAN WANPRESTASI PADAHAL PERMOHONAN MEMILIKI SIFAT EX-PARTE SEDANGKAN GUGATAN MEMILIKI SIFAT CONTENTIOSA SEHINGGA MENJADI TIDAK JELAS DAN KABUR KETIKA GUGATAN WANPRESTASI DIDASARKAN PENGAJUANNYA PADA PERMOHONAN.

14. Bahwa, apabila diperhatikan secara seksama, dalam halaman pertama Gugatan *a quo*, Penggugat memberikan titel Gugatan *a quo* sebagai berikut:

Hal : Permohonan Gugatan Wanprestasi

15. Bahwa, dalam Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2013, yang diberlakukan oleh MARI berdasarkan Keputusan Ketua MARI No. KA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Tugas dan Administrasi Pengadilan (selanjutnya disebut “**Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan**”), dalam angka 3 dan 4, halaman 43, dijelaskan sebagai berikut:

“II. TEKNIS PERADILAN

A. PERMOHONAN

[...]

Hal. 60 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



3. *Permohonan disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri, kemudian didaftarkan dalam buku register dan diberi nomor unit setelah pemohon membayar persekot biaya perkara yang besarnya sudah ditentukan oleh Pengadilan Negeri (Pasal 121 HIR, Pasal 145 RBg.).*
4. *Perkara permohonan termasuk dalam pengertian yurisdiksi volunter dan terhadap perkara permohonan yang diajukan itu, Hakim akan memberikan suatu penetapan.*

[...]"

16. Bahwa, selanjutnya Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, dalam angka 1 dan 3, halaman 48 sampai dengan 49, dijelaskan sebagai berikut:

"II. TEKNIS PERADILAN

B. GUGATAN

1. *Gugatan diajukan secara tertulis yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah (dalam hal ini harus advokat) dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri.*
 3. *Gugatan disampaikan kepada Pengadilan Negeri, kemudian diberi nomor dan didaftarkan dalam buku Register setelah penggugat membayar panjar biaya perkara, yang besarnya ditentukan oleh Pengadilan Negeri (Pasal 121 HIR, Pasal 145 RBg)."*
17. Bahwa, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, dalam halaman 30 dan 48 memberikan penjelasan sebagai berikut:

Halaman 30

Permohonan atau gugatan voluntair adalah permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Ciri khas permohonan atau gugatan voluntair:

1. *Masalah yang diajukan bersifat kepentingan sepihak semata (for the benefit of one party only)*
 - *Benar-benar murni untuk menyelesaikan kepentingan pemohon tentang sesuatu permasalahan perdata yang memerlukan kepastian hukum, misalnya permintaan izin dari pengadilan untuk melakukan tindakan tertentu;*
 - *Dengan demikian pada prinsipnya, apa yang dipermasalahkan pemohon, tidak bersentuhan dengan hak dan kepentingan orang lain;*
2. *Permasalahan yang dimohon penyesuaian kepada PN, pada prinsipnya tanpa sengketa dengan pihak lain (without disputes or differences with another party)*

Berdasarkan ukuran ini, tidak dibenarkan mengajukan permohonan tentang penyelesaian sengketa hak atau pemilikan maupun penyerahan serta pembayaran sesuatu oleh orang lain atau pihak ketiga.
3. *Tidak ada orang lain atau pihak ketiga yang ditarik sebagai lawan, tetapi bersifat ex-parte*

Hal. 61 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Benar-benar murni dan mutlak satu pihak atau bersifat ex-parte. Permohonan untuk kepentingan sepihak (on behalf of one party) atau yang terlibat dalam permasalahan hukum (involving only one party to a legal matter) yang diajukan dalam kasus itu, hanya satu pihak.

Halaman 48

Perkataan contentiosa atau contentious, berasal dari Bahasa Latin. Salah satu arti perkataan itu, yang dekat kaitannya dengan penyelesaian sengketa perkara adalah penuh semangat bertanding atau berpolemik. Itu sebabnya penyelesaian perkara yang mengandung sengketa, disebut yurisdiksi contentiosa atau contentious jurisdiction, yaitu kewenangan peradilan yang memeriksa perkara yang berkenaan dengan masalah persengketaan (jurisdiction of court that is concerned with contested matters) antara pihak yang bersengketa (between contending parties).

18. Bahwa, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 2005, dalam halaman 10, menjelaskan sebagai berikut:

Perbedaan antara gugatan dengan permohonan adalah bahwa dalam perkara gugatan atas suatu sengketa atau konflik yang harus diselesaikan dan diputus oleh pengadilan.

Dalam perkara yang disebut permohonan tidak ada sengketa.

19. Bahwa, dalam praktek peradilan, MARI juga telah menerapkan asas mengenai gugatan yang tidak jelas karena pencampuran permohonan dan gugatan, sebagaimana ternyata dari Yurisprudensi dalam Putusan MARI Nomor 492 /Sip/1970 tanggal 21 November 1970 dan Putusan MARI Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975.
20. Bahwa, berdasarkan pedoman beracara yang dikeluarkan oleh MARI, penjelasan ahli hukum dan juga Yurisprudensi yang dikeluarkan oleh MARI, maka jelas tidak dapat suatu permohonan yang bersifat *ex-parte* (yang merupakan kepentingan sepihak) dapat disatukan dengan suatu gugatan yang bersifat *contentiosa* (yang bersifat sengketa dengan pihak lain).
21. Bahwa, oleh karena titel Gugatan *a quo* adalah **Permohonan Gugatan Wanprestasi** maka berarti Penggugat telah mencampuradukan antara Permohonan dan Gugatan sehingga Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), sehingga wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II.4 EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA PETITUM YANG DITUNTUT TERLALU LUAS

Hal. 62 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Majelis Hakim Yang Mulia,

PETITUM YANG DITUNTUT OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATAN A QUO TIDAK MENJELASKAN SECARA SPESIFIK DAN DETIL ATAS HAL APA TERGUGAT DIMINTAKAN UNTUK DINYATAKAN WANPRESTASI SEHINGGA PETITUM YANG DEMIKIAN MENJADI TERLALU LUAS DAN MULTI TAFSIR.

22. Bahwa, apabila diperhatikan Petitum Angka 4, 5, 6, dan 7 Gugatan *a quo*, maka dapat dilihat Penggugat menuntut sebagai berikut:
4. *Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga wajib mengembalikan uang yang telah ditransfer dan diterima tergugat dari penggugat sebesar Rp.6.526.066.230- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah), dengan rincian: [...];*
 5. *Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian materiil, sehingga tergugat harus membayar bunga 2% (dua persen) dari dana yang sudah ditransfer pihak kreditur/pihak kedua (penggugat) kepada pihak debitur/pihak pertama (tergugat), terhitung sejak berakhirnya perjanjian tanggal 30-11-2019 sampai dengan saat ini bulan juni tahun 2022 (31 bulan), sebagai konsekuensi dan atau kompensasi perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur/pihak kedua (penggugat), sebesar Rp.4.046.161.044,- (empat milyar empat puluh enam juta seratus enam puluh satu ribu empat puluh empat rupiah);*
 6. *Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), akibat dari penggugat harus membayar biaya fee lawyer, biaya pengajuan gugatan ini, dan biaya-biaya lain yang muncul dalam perkara ini, demi kembalinya dana sebesar Rp.6.526.066.230- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah), yang sampai saat ini belum dikembalikan oleh pihak tergugat;*
 7. *Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian imateriil berupa kerugian akibat dana tersebut tidak dapat dikembangkan secara maksimal oleh penggugat selama waktu yang cukup lama sebesar Rp.2.000.000.000,-;*
23. Bahwa, Petitum yang dituntut Penggugat tersebut merupakan Petitum yang bersifat luas dan umum karena tidak dijelaskan dengan spesifik atas hal apa Tergugat dituntut untuk dinyatakan wanprestasi, sehingga memiliki penafsiran yang sangat luas, apalagi apabila diperhatikan secara seksama Penggugat (dalam Posita Angka 5 dan 6 Halaman 18 Gugatan *a quo*) telah menyatakan Tergugat wajib menyelesaikan pengalihan hak atas tanah selambat-lambatnya

Hal. 63 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



tanggal 30 November 2019 (*Vide* Angka 5 Gugatan *a quo*), padahal Penggugat juga bertanggungjawab untuk melakukan pelunasan hutang Tergugat di Bank BRI dan Tergugat wajib menyelesaikan pembebasan tanah selambat-lambatnya tanggal 30 November 2019 (*Vide* Angka 6 Gugatan *a quo*), padahal Penggugat juga bertanggungjawab untuk melakukan pembebasan tanah bersama Tergugat karena adanya tanah-tanah Tergugat yang menjadi jaminan di Bank BRI, hal ini telah diketahui sebelumnya oleh Penggugat. Sehingga semakin menjadi tidak jelas dan membingungkan kewajiban mana yang kemudian dianggap Tergugat telah wanprestasi.

24. Bahwa, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, dalam halaman 519, memberikan penjelasan sebagai berikut:

Petitum yang memenuhi syarat, mesti bersifat tegas dan spesifik menyebut apa yang diminta penggugat. Oleh karena itu, jika petitum sifatnya kabur karena tidak jelas secara spesifik apa yang diminta, menyebabkan gugatan itu obscur libel, yang berakibat gugatan tidak dapat diterima.

25. Bahwa, MARI juga telah menerapkan asas mengenai gugatan yang tidak jelas karena petitum yang tidak tegas dan spesifik, sebagaimana ternyata dari Yurisprudensi dalam Putusan MARI Nomor 492 /Sip/1970 tanggal 21 November 1970 dan Putusan MARI Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975.
26. Bahwa, oleh karena Petitum Dalam Primair Angka 4, 5, 6 dan 7 Gugatan *a quo* bersifat luas dan umum maka hal tersebut menyebabkan Gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), sehingga wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II.5 EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA PETITUM YANG SALING BERTENTANGAN

Majelis Hakim Yang Mulia,

PETITUM DALAM GUGATAN A QUO SALING BERTENTANGAN DIMANA PENGGUGAT MENUNTUT DILETAKANNYA SITA JAMINAN TETAPI TIDAK TERDAPAT TUNTUTAN YANG BERSIFAT PENGHUKUMAN (CONDEMNATOIR) DALAM PETITUM LAINNYA GUGATAN A QUO

Hal. 64 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



(KECUALI UNTUK MEMBAYAR BIAYA PERKARA YANG BERSIFAT MINOR).

27. Bahwa, apabila diperhatikan secara seksama, dalam Petitum Angka 2 dan 3 Gugatan *a quo*, Penggugat meminta agar Tergugat dihukum, diperintahkan dan ditetapkan sita jaminan dan kemudian juga dimintakan agar sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga.
28. Bahwa, tujuan utama dari suatu penyitaan adalah agar gugatan tidak ilusionir; Maksud dari gugatan tidak ilusionir tentunya adalah agar gugatan tidak menjadi sia-sia; Apabila gugatan terkait dengan kepemilikan obyek berupa benda tetap, maka diharapkan dengan sita jaminan benda tetap tersebut masih tetap ada dan tidak dialihkan atau dibebankan dengan pembebanan apapun; Apabila gugatan terkait dengan pembayaran sejumlah uang, maka diharapkan dengan sita jaminan benda yang disita akan dapat menjamin pembayaran uang tersebut.
29. Bahwa, dalam Gugatan *a quo*, tentunya perlu diperhatikan secara seksama apa yang sebenarnya dituntut oleh Penggugat, maka apabila diperhatikan secara seksama Petitum Angka 4, 5, 6, dan 7 Gugatan *a quo* (yang menjadi pokok yang dituntut Penggugat), maka dapat dilihat Penggugat menuntut sebagai berikut:
 4. *Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga wajib mengembalikan uang yang telah ditransfer dan diterima tergugat dari penggugat sebesar Rp.6.526.066.230- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah), dengan rincian: [...];*
 5. *Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian materiil, sehingga tergugat harus membayar bunga 2% (dua persen) dari dana yang sudah ditransfer pihak kreditur/pihak kedua (penggugat) kepada pihak debitur/pihak pertama (tergugat), terhitung sejak berakhirnya perjanjian tanggal 30-11-2019 sampai dengan saat ini bulan juni tahun 2022 (31 bulan), sebagai konsekuensi dan atau kompensasi perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur/pihak kedua (penggugat), sebesar Rp.4.046.161.044,- (empat milyar empat puluh enam juta seratus enam puluh satu ribu empat puluh empat rupiah);*
 6. *Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), akibat dari penggugat harus membayar biaya fee lawyer, biaya pengajuan gugatan ini, dan biaya-biaya lain yang muncul dalam perkara ini, demi kembalinya dana sebesar Rp.6.526.066.230- (enam milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh rupiah), yang sampai saat ini belum dikembalikan oleh pihak tergugat;*

Hal. 65 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



7. Menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian imateriil berupa kerugian akibat dana tersebut tidak dapat dikembangkan secara maksimal oleh penggugat selama waktu yang cukup lama sebesar Rp.2.000.000.000,-;

30. Bahwa, apabila diperhatikan maka tidak satu pun dari Petitum Gugatan *a quo* yang meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Tergugat **dihukum** untuk membayar sejumlah uang karena apa yang diminta oleh Penggugat hanyalah semata-mata Tergugat dinyatakan wanprestasi yang telah menimbulkan suatu kerugian tertentu, *quod non*.
31. Bahwa, oleh karena tidak terdapat satu pun Petitum yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*) [kecuali untuk membayar biaya perkara yang bersifat minor] tetapi semata-mata hanya bersifat deklaratif/ pernyataan (*declaratoir*), maka tentunya Petitum yang meminta agar Tergugat dihukum dengan sita jaminan menjadi bertentangan satu sama lain karena tidak ada alasan untuk diletakkannya sita jaminan karena Penggugat juga tidak pernah meminta suatu penghukuman kepada Tergugat (kecuali untuk membayar biaya perkara yang bersifat minor) tetapi hanya meminta sesuatu pernyataan.
32. Bahwa, oleh karena Petitum Gugatan *a quo* saling bertentangan maka hal tersebut menyebabkan Gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), sehingga wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II.6 EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA DASAR FAKTA YANG TIDAK JELAS

Majelis Hakim Yang Mulia,



Hal. 66 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENJELASKAN STATUS AKTA KESEPAKATAN BERSAMA TETAPI SECARA TIBA-TIBA DALAM PERHITUNGAN GANTI RUGI MATERIIL, PENGGUGAT MENDALILKAN AKTA KESEPAKATAN BERSAMA TELAH BERAKHIR ATAU BATAL SEHINGGA DENGAN TIDAK ADANYA PENJELASAN SEBELUMNYA MENGENAI STATUS AKTA KESEPAKATAN BERSAMA TERSEBUT, DASAR FAKTA GUGATAN A QUO MENJADI KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*).

33. Bahwa, apabila diperhatikan secara seksama dalam Gugatan *a quo* tidak terdapat satu pun dalil Penggugat yang menyatakan Akta Kesepakatan Bersama telah berakhir namun demikian, dalam Posita Angka 23 Gugatan *a quo* terkait dengan perhitungan kerugian yang diklaim oleh Penggugat, dinyatakan Akta Kesepakatan Bersama telah **berakhir atau batal** sejak 30 November 2019.
 34. Bahwa, masih dilakukan nya rapat/meeting bersama antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Desember 2019, yang mana jika Penggugat menyatakan kerjasama telah berakhir sejak tanggal 30 November 2019, sama sekali tidak benar dan tidak berdasar.
 35. Bahwa, oleh karena tidak pernah dijelaskan dalam Posita Gugatan *a quo* mengenai status Akta Kesepakatan Bersama tetapi kemudian secara tiba-tiba dalam perhitungan ganti kerugian yang diklaim dinyatakan Akta Kesepakatan Bersama telah berakhir atau batal, maka tidak jelas dalam Gugatan *a quo* apa status Akta Kesepakatan Bersama saat Gugatan *a quo* didaftarkan.
 36. Bahwa, oleh karena Posita Gugatan *a quo* tidak menjelaskan status Akta Kesepakatan Bersama saat Gugatan didaftarkan, maka dasar fakta Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- II.7 EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA DASAR HUKUM GUGATAN YANG TIDAK JELAS
Majelis Hakim Yang Mulia,

PENGGUGAT MENDASARKAN GUGATAN A QUO PADA KEADAAN WANPRESTASI ATAS AKTA KESEPAKATAN BERSAMA YANG JUGA



DIDALILKAN SENDIRI OLEH PENGGUGAT TELAH BERAKHIR DAN BATAL DENGAN SENDIRINYA.

37. Bahwa, apabila diperhatikan secara seksama Petitum Angka 4, 5, 6 dan 7 Gugatan *a quo*, maka jelas apa yang dituntut oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* didasarkan pada suatu keadaan wanprestasi namun demikian, apabila diperhatikan Posita Angka 23 Gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan dengan tegas Akta Kesepakatan Bersama **telah berakhir atau batal** sejak tanggal 30 November 2019.
38. Bahwa, dalil-dalil Penggugat mengenai batalnya Akta Kesepakatan Bersama menjadikan dasar hukum pengajuan Gugatan *a quo* tidak jelas karena batalnya suatu perjanjian bisa diakibatkan karena tidak terpenuhinya syarat subyektif sahnya perjanjian atau tidak terpenuhinya syarat-syarat keberlakuan suatu perjanjian (untuk perjanjian bersyarat) atau keadaan wanprestasi.
39. Bahwa, Prof. Subekti, S.H. Dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1996, dalam halaman 50 dan 51, menjelaskan sebagai berikut:

Dengan adanya ketentuan, bahwa pembatalan perjanjian itu harus diminta kepada hakim, tak mungkinlah perjanjian itu sudah batal secara otomatis pada waktu si debitur nyata-nyata melalaikan kewajibannya. Kalau itu mungkin, permintaan pembatalan kepada hakim tidak ada artinya. Dan disebutkan juga secara jelas, bahwa perjanjian itu tidak batal demi hukum.

Dapat dikatakan, sekarang tidak ada keragu-raguan lagi bahwa tentang anggapan undang-undang bahwa kelalaian si debitur adalah suatu syarat batal berdasarkan suatu kekeliruan! Bukan kelalaian atau wanprestasi debitur yang membatalkan perjanjian, tetapi putusan hakim! Putusan hakim itu tidak bersifat declaratoir tetapi constitutif, secara aktif membatalkan perjanjian itu. Amar (dictum) putusan hakim itu tidak berbunyi "Menyatakan batalnya perjanjian antara penggugat dan tergugat" melainkan, "Membatalkan perjanjian".

40. Bahwa, dari penjelasan Prof. Subekti, S.H. tersebut, maka apabila suatu gugatan didasarkan pada keadaan wanprestasi dan karenanya dimintakan untuk dibatalkan (*vide* Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "**KUHPerdata**")), seharusnya dalam gugatan tersebut terlebih dahulu dituntut agar tergugat dinyatakan wanprestasi dan kemudian dituntut agar perjanjian dinyatakan batal.
41. Bahwa, dalam Gugatan *a quo*, Penggugat tidak pernah meminta agar Akta Kesepakatan Bersama dibatalkan dan bahkan mendalilkan Akta Kesepakatan Bersama telah berakhir atau batal dengan sendirinya sejak tanggal 30 November 2019 (*vide* Posita Angka 23 Gugatan *a quo*), sehingga apabila Akta Kesepakatan Bersama sudah berakhir atau batal dengan sendirinya maka
- Hal. 68 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S**



seharusnya tidak ada lagi kewajiban apapun diantara Penggugat dan Tergugat; Namun demikian, dalam Gugatan *a quo* Penggugat mendalilkan wanprestasi tetapi terhadap suatu perjanjian yang oleh Penggugat sendiri telah didalilkan tidak lagi berlaku.

42. Bahwa, tidaklah mungkin wanprestasi diajukan untuk suatu perjanjian yang tidak lagi ada dan berlaku sehingga dasar hukum Gugatan *a quo* berupa wanprestasi atas Akta Kesepakatan Bersama yang sudah dinyatakan sendiri oleh Penggugat berakhir dan batal dengan sendirinya sejak 30 November 2019 menyebabkan Gugatan *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II.8 EKSEPSI GUGATAN DIAJUKAN DENGAN ITIKAD BURUK (*EXCEPTIE DOLI PRAESINTIS*)

Majelis Hakim Yang Mulia,

PENGAJUAN GUGATAN A QUO DIDASARI OLEH ITIKAD BURUK PENGGUGAT DAN MERUPAKAN PENYALAHGUNAAN HAK (*MISBRUIK VAN RECHT*) SEMATA-MATA UNTUK MENGHINDARI KEWAJIBAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT.

43. Bahwa, sebagaimana Tergugat sampaikan di atas, PT. SUMBER SINAR CEMERLANG dan Penggugat yang sebenarnya telah wanprestasi kepada Tergugat tetapi fakta tersebut diputarbalikkan oleh PT. SUMBER SINAR CEMERLANG dan Penggugat, seolah-olah Tergugat dan PT. PURI AVIA-lah yang telah wanprestasi.
44. Bahwa, dengan demikian, Gugatan *a quo* tidak didasarkan pada suatu itikad baik Penggugat tetapi semata-mata diajukan untuk menghindari tanggung jawab Penggugat (bersama-sama dengan PT. SUMBER SINAR CEMERLANG) atas wanprestasi yang telah dilakukannya, sehingga pengajuan Gugatan *a quo* oleh Penggugat merupakan suatu penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*).
45. Bahwa, oleh karena pengajuan Gugatan *a quo* oleh Penggugat atas dasar itikad tidak baik dan semata-mata untuk menghindari kewajiban hukumnya, maka wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia,

Hal. 69 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



46. Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan pada uraian mengenai Duduk Perkara dan Dalam Eksepsi tersebut di atas, mutatis-mutandis, merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada Bagian Dalam Pokok Perkara di bawah ini.

III.1 PENGGUGAT MEMAHAMI BENAR FAKTA TANAH MENJADI JAMINAN UTANG PT. PURI AVIA DI BRI

Majelis Hakim Yang Mulia,

TINDAKAN-TINDAKAN TERGUGAT UNTUK MENGALIHKAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DARI TERGUGAT KEPADA PT. PURI AVIA DALAM AKTA KESEPAKATAN BERSAMA HARUS DIMAKNAI DALAM KERANGKA KESATUAN DAN TIDAK TERLEPAS DARI KEWAJIBAN PENGGUGAT SENDIRI UNTUK MENYEDIAKAN DANA DALAM RANGKA PENGAMBILALIHAN UTANG PT. PURI AVIA DI BRI.

47. Bahwa, Tergugat telah mengungkapkan secara jujur dan dengan itikad baik dalam Akta Kesepakatan Bersama, Tanah yang akan dikerjasamakan dengan Penggugat sedang dalam dijadikan jaminan atas utang PT. PURI AVIA di BRI sehingga ketika Akta Kesepakatan Bersama dibuat, Penggugat paham benar mengenai status hukum Tanah tersebut.
48. Bahwa, apabila diperhatikan secara seksama, dalam Gugatan *a quo*, Penggugat juga telah mengakui mengenai kejujuran Tergugat dalam mengungkapkan status hukum Tanah tersebut yang masih sedang menjadi jaminan atas utang PT. PURI AVIA di BRI.
49. Bahwa, pemahaman Penggugat mengenai status hukum Tanah yang masih menjadi jaminan atas utang PT. PURI AVIA di BRI, juga dapat dilihat dari ketersediaan Penggugat dalam Akta Kesepakatan Bersama untuk melakukan pengambilalihan utang PT. PURI AVIA di BRI, yang akan dilakukan oleh perusahaan *Joint Operation* yang akan dibentuk dengan permodalan yang disediakan dananya oleh Penggugat (termasuk pembayaran modal yang menjadi bagian Tergugat).
50. Bahwa, dengan demikian, Penggugat telah menyadari penuh pengalihan hak kepemilikan yang harus dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama, tidak sepenuhnya berada dalam kewenangan dan kekuasaan Tergugat, karena hal tersebut akan bergantung pada BRI sebagai pemegang hak tanggungan.

Hal. 70 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



51. Bahwa, ketika BRI menolak pengalihan hak kepemilikan Tanah dari Tergugat kepada PT. PURI AVIA kecuali utang PT. PURI AVIA dibayar secara penuh, hal tersebut juga telah disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga pada waktu itu Penggugat melakukan negosiasi langsung dengan BRI dan fakta BRI tetap meminta utang PT. PURI AVIA dilunasi terlebih dahulu maka hal tersebut tentunya diluar kekuasaan dan kewenangan Tergugat.
52. Bahwa, oleh karenanya tindakan-tindakan Tergugat untuk mengalihkan kepemilikan hak atas Tanah dari Tergugat kepada PT. PURI AVIA dalam Akta Kesepakatan Bersama harus dimaknai dalam kerangka kesatuan dan tidak terlepas dari kewajiban Penggugat sendiri untuk menyediakan dana dalam rangka pengambilalihan utang PT. PURI AVIA di BRI, sehingga dalil-dalil Posita angka 4, 5, 9, 10, 12 Gugatan *a quo* tidak benar dan merupakan pemutarbalikkan fakta sehingga harus ditolak.

III.2 PEMBEBASAN TANAH AKSES JALAN MASUK TELAH DIGANTIKAN DENGAN PERSETUJUAN PENGGUNAAN AKSES JALAN MASUK OLEH TNI AU

Majelis Hakim Yang Mulia,

PEMBEBASAN LOKASI JALAN AKSES MASUK DALAM AKTA KESEPAKATAN BERSAMA TIDAK LAGI RELEVAN KARENA TELAH DIGANTIKAN DENGAN PEROLEHAN PERSETUJUAN TNI – AU ATAS PENGGUNAAN AKSES JALAN MASUK TNI – AU

53. Bahwa, latar belakang Tergugat bersedia bekerjasama dengan Penggugat untuk melakukan pengembangan dan pembangunan Tanah adalah salah satunya karena Tergugat tidak memiliki cukup dana untuk melakukan hal tersebut sendiri, sementara utang PT. PURI AVIA di BRI juga sudah tidak dalam keadaan lancar, sehingga Penggugat-lah yang akan menyediakan dana.
54. Bahwa, terkait dengan pembebasan tanah akses jalan masuk, Tergugat telah melakukan upaya terbaik tetapi ternyata pemilik tanah meminta kompensasi yang jauh di atas harga pasaran, dan atas hal tersebut Tergugat telah menyampaikan masalah ini kepada Penggugat dan justru Penggugat yang berkeberatan dengan pembebasan tanah yang di atas harga pasaran tersebut.
55. Bahwa, oleh karena harga yang diminta pemilik tanah di atas harga pasaran dan Penggugat juga berkeberatan dengan harga tersebut, maka Tergugat, dengan itikad baik, mengusulkan agar untuk sementara pembebasan tanah tersebut

Hal. 71 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



diganti dengan permohonan persetujuan dari TNI – AU untuk menggunakan akses jalan masuk TNI – AU tanpa batas, dan hal tersebut telah disetujui oleh TNI – AU dan persetujuan tersebut juga sudah diketahui oleh Penggugat, dimana Penggugat juga menyetujui dan tidak berkeberatan.

56. Bahwa, kalau kemudian saat ini Penggugat memperlakukan tidak dilakukannya pembebasan tanah akses jalan masuk tersebut, maka hal tersebut tidak lagi relevan karena Penggugat sendiri telah menerima pembebasan tanah akses jalan masuk tersebut digantikan dengan persetujuan TNI – AU atas penggunaan tidak terbatas akses jalan masuk mereka.
57. Bahwa, oleh karenanya tindakan-tindakan Tergugat untuk membebaskan lokasi jalan akses masuk dalam Akta Kesepakatan Bersama tidak lagi relevan karena telah digantikan dengan perolehan persetujuan TNI – AU atas penggunaan akses jalan masuk TNI – AU, sehingga dalil-dalil Posita angka 6, 11, 13 Gugatan *a quo* tidak benar dan merupakan pemutarbalikkan fakta sehingga harus ditolak.

III.3 PENGGUGAT SENDIRI YANG TELAH MENYIMPANGI AKTA KESEPAKATAN BERSAMA BERDASARKAN TINDAKANNYA

Majelis Hakim Yang Mulia,

TINDAKAN-TINDAKAN PENGGUGAT DALAM PELAKSANAAN AKTA KESEPAKATAN BERSAMA MERUPAKAN PERSETUJUAN DIAM-DIAM DARI PENGGUGAT UNTUK MENYIMPANGI KETENTUAN-KETENTUAN AKTA KESEPAKATAN BERSAMA.

58. Bahwa, dalil-dalil Gugatan *a quo* justru menunjukkan Penggugat sendiri yang telah menyimpangi Akta Kesepakatan Bersama karena di dalam Gugatan *a quo* secara berserakan Penggugat mendalilkan kewajiban Tergugat untuk menyediakan Tanah yang telah dibaliknama kepada PT. PURI AVIA dan tanah akses jalan masuk adalah tanggal 30 November 2019, dimana apabila hal tersebut tidak terlaksana maka Akta Kesepakatan Bersama menjadi batal dengan sendirinya.
59. Bahwa, selain itu sebagaimana telah Tergugat sampaikan diatas, Akta Kesepakatan Bersama mengatur pembayaran tunai tahap kedua baru akan dilaksanakan apabila Tergugat telah menyediakan Tanah yang telah dibaliknama kepada PT. PURI AVIA dan tanah akses jalan masuk.
60. Bahwa, namun demikian apabila diperhatikan dalil-dalil lainnya Gugatan *a quo*, Penggugat sendiri yang telah mendalilkan pembayaran bertahap (yang **Hal. 72 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S**



merupakan bagian tahap kedua) telah dilakukan sebesar Rp.4.526.066.230,- (empat milyar lima ratus dua puluh enam juta enam puluh enam ribu dua ratus tiga puluh Rupiah) walaupun penyediaan Tanah yang telah dibaliknama kepada PT. PURI AVIA dan tanah akses jalan masuk, belum terlaksana. Bahkan sebagian besar dari jumlah tersebut yakni sebesar Rp.3.221.016.230,00 (tiga milyar dua ratus dua puluh satu juta enam belas ribu dua ratus tiga puluh Rupiah) dibayarkan dalam kurun waktu antara 10 Desember 2019 sampai dengan 28 Februari 2020, yang berarti setelah lewatnya jangka waktu 30 November 2019.

61. Bahwa, dari fakta yang dikemukakan sendiri oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, maka jelas Penggugat sendiri, melalui tindakannya, telah menyimpangi ketentuan-ketentuan Akta Kesepakatan Bersama, sehingga Penggugat sendiri yang mengakui belum dilakukannya penyediaan Tanah yang telah dibaliknama kepada PT. PURI AVIA dan tanah akses jalan masuk sampai dengan tanggal 30 November 2019 **bukan dianggap** sebagai Wanprestasi Tergugat berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama dan Akta Kesepakatan Bersama tidak berakhir dengan sendirinya pada tanggal 30 November 2019.
62. Bahwa, fakta-fakta Penggugat tetap mengakui keberadaan Akta Kesepakatan Bersama tersebut telah tanggal 30 November 2019 adalah semata-mata dikarenakan Penggugat sendiri yang menyadari ketidakmampuannya untuk melakukan penyediaan dana yang diperlukan untuk pengambilalihan utang PT. PURI AVIA di BRI sehingga sebenarnya pada waktu itu Penggugat sudah menyadari hal ini bukanlah Wanprestasi Tergugat.
63. Bahwa, oleh karenanya tidak ada kewajiban Tergugat apapun untuk mengembalikan apa yang diterima dari Penggugat karena Penggugat sendiri, melalui persetujuan diam-diam yang dinyatakan dalam tindakannya, telah menyimpangi ketentuan-ketentuan Akta Kesepakatan Bersama, sehingga dalil-dalil Penggugat dalam angka 8, 14, dan 15 Gugatan *a quo* tidak benar dan merupakan pemutarbalikkan fakta sehingga harus ditolak.

III.4 TIDAK ADA WANPRESTASI OLEH TERGUGAT Majelis Hakim Yang Mulia,

**TINDAKAN TERGUGAT BUKAN MERUPAKAN WANPRESTASI DAN
KALAU PUN DIANGGAP SEBAGAI WANPRESTASI, QUOD NON, HAL**

Hal. 73 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



TERSEBUT SEMATA-MATA DISEBABKAN KARENA PENGGUGAT YANG TERLEBIH DAHULU WANPRESTASI.

64. Bahwa, dari uraian Tergugat diatas maka dalil-dalil Penggugat pada angka 16, dan 17 Gugatan *a quo*, tidaklah berdasar karena tidak ada Wanprestasi yang telah dilakukan Tergugat terhadap Penggugat berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama karena Penggugat sendiri yang telah menyimpangi Akta Kesepakatan Bersama.
65. Bahwa, walaupun kegagalan Tergugat untuk menyediakan Tanah yang telah dibaliknama kepada PT. PURI AVIA dan tanah akses jalan masuk dianggap sebagai Wanprestasi, *quod non*, maka hal tersebut semata-mata disebabkan karena Penggugat sendiri yang gagal menyediakan permodalan perusahaan *Joint Operation*, atau dengan kata lain Penggugat yang terlebih dahulu Wanprestasi, atau dengan kata lain wanprestasi Tergugat terjadi karena Penggugat terlebih dahulu melakukan wanprestasi (*exception non adimpleti contractus*).
66. Bahwa, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, dalam halaman 529, memberikan penjelasan sebagai berikut:
- Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat; Apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.*
67. Bahwa, terkait dengan masalah wanprestasi yang didalikan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* juga terdapat inkonsistensi karena Penggugat yang mendalihkan Akta Kesepakatan Bersama telah berakhir dengan sendirinya pada tanggal 30 November 2019, *quod non*, sehingga bagaimana mungkin atas suatu perjanjian yang telah berakhir dan karenanya tidak lagi mengikat bagi para pihaknya, dapat dinyatakan wanprestasi.
68. Bahwa, wanprestasi hanya mungkin terjadi terhadap suatu perjanjian yang masih berlangsung dan mengikat para pihaknya, sehingga tidak terdapat logika hukum ketika Penggugat mendalihkan Akta Kesepakatan Bersama telah berakhir tetapi tetap menuntut Tergugat dinyatakan wanprestasi berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama tersebut.
- III.5 TIDAK ADA KERUGIAN YANG HARUS DITANGGUNG OLEH TERGUGAT DAN PENGELUARAN YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT MENJADI RESIKO PENGGUGAT SENDIRI**
- Majelis Hakim Yang Mulia,

Hal. 74 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



KERUGIAN YANG DIDERITA PENGGUGAT MERUPAKAN RESIKO PENGGUGAT SENDIRI DAN PERHITUNGAN KERUGIAN YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT DALAM GUGATAN A QUO TIDAK SESUAI HUKUM.

69. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada Posita angka 18 sampai dengan 25 Gugatan *a quo*, yang pada pokoknya mendalilkan kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat.
70. Bahwa, oleh karena tidak ada wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, maka tidak ada kewajiban apapun bagi Tergugat untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat sehingga dalil-dalil Penggugat mengenai ganti rugi haruslah ditolak.
71. Bahwa, selain itu dalil-dalil Posita Penggugat mengenai kerugian yang diderita akibat wanprestasi yang diklaim oleh Penggugat merupakan **dalil-dalil yang tidak konsisten**; Apabila diperhatikan secara seksama Posita Angka 5 dan 6 Gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan Akta Kesepakatan Bersama telah berakhir atau batal dengan sendirinya sejak tanggal 30 November 2019; Namun demikian, apabila diperhatikan secara seksama Posita Angka 21, 22, dan 23 Gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan telah melakukan pembayaran-pembayaran dalam rangka pelaksanaan Akta Kesepakatan Bersama yang sebagian besarnya justru dilakukan setelah 30 November 2019.
72. Bahwa, dengan berakhir dan batal dengan sendirinya Akta Kesepakatan Bersama sejak tanggal 30 November 2019 maka seharusnya tidak ada lagi pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat dalam rangka pelaksanaan Akta Kesepakatan Bersama tersebut sehingga walaupun hal tersebut terjadi maka menjadi resiko yang harus ditanggung sendiri oleh Penggugat.
73. Bahwa, selanjutnya sebagaimana Tergugat uraikan di atas, walaupun kegagalan Tergugat menyediakan Tanah dan membebaskan tanah akses jalan masuk dianggap sebagai wanprestasi Tergugat berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama, ***quod non***, maka wanprestasi tersebut terjadi karena Penggugat yang wanprestasi terlebih dahulu.
74. Bahwa, oleh karena Penggugat yang wanprestasi terlebih dahulu, maka secara hukum tidak ada kerugian apapun yang dapat diklaim atau dituntut Penggugat kepada Tergugat karena sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, S.H. seseorang tidak berhak menuntut apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya.

Hal. 75 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



75. Bahwa, selain tidak ada dasar untuk menuntut kerugian kepada Tergugat, apabila diperhatikan secara seksama, perhitungan kerugian oleh Penggugat juga tidak berdasar hukum, antara lain:
- (a) Perhitungan bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan, karena tidak satu pun ketentuan Akta Kesepakatan Bersama mengatur mengenai kesepakatan bunga, sehingga penetapan bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan adalah mengada-ada dan tidak berdasar;
 - (b) Perhitungan honorarium Pengacara;
 - (c) Kerugian imateriil yang dituntut oleh Penggugat berupa keuntungan yang dapat diperoleh sekiranya dana yang atas pengeluaran yang telah dilakukan oleh Penggugat berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama dialihkan kepada usaha lain.

76. Bahwa, Pasal 1248 KUHPerdara mengatur sebagai berikut:

Bahkan jika hal tidak dapat dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian.

77. Bahwa, Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 2008, dalam halaman 48, memberikan penjelasan sebagai berikut:

Jadi, kita melihat, bahwa ganti rugi dibatasi, hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi.

Pensyaratan dapat diduga dan akibat langsung dari wanprestasi memang sangat rapat hubungannya satu sama lain. Lazimnya, apa yang tak dapat diduga, juga bukan suatu akibat langsung dari kelalaian si debitur. Menurut teori tentang sebab dan akibat, yang sekarang lazim dianut (teori adaequat), suatu peristiwa dianggap sebagai akibat dari suatu peristiwa lain, apabila peristiwa yang pertama secara langsung diakibatkan oleh peristiwa yang kedua dan menurut pengalaman dalam masyarakat dapat diduga akan terjadi. Si penjual dapat menduga bahwa pembeli akan menderita rugi kalau barang yang dibelinya tidak datang. Si pemain sandiwara yang kita sebutkan di atas juga dapat menduga bahwa sutradara akan menderita rugi kalau ia tidak datang. Karena kemungkinan besar pertunjukan akan tidak jadi dilangsungkan. Tetapi kalau sampai sutradara tadi jatuh sakit karena serangan jantung, tentu itu suatu hal yang tidak dapat diduga.

78. Bahwa, dari ketentuan Pasal 1248 KUHPerdara maupun penjelasan Prof. Subekti, S.H. tersebut di atas, maka kerugian yang dapat dituntut dalam suatu wanprestasi hanyalah kerugian yang secara langsung terkait dengan wanprestasi tersebut, sementara kerugian yang didalilkan dan dituntut Penggugat merupakan kerugian yang tidak secara langsung terkait dengan wanprestasi yang didalilkan sehingga tidak berdasar hukum.
79. Bahwa, terkait dengan tuntutan kerugian Penggugat berupa bunga, perlu diperhatikan terlebih dahulu Yurisprudensi yang terdapat dalam Putusan MARI

Hal. 76 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



No.1321K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975 yang memberikan kaidah hukum tuntutan terhadap bunga yang tidak diperjanjikan tidak dapat dikabulkan, dan Putusan MARI No.289K/Sip/1972 tanggal 22 Juli 1972 yang memberikan kaidah hukum besarnya suku bunga pinjaman adalah sebagaimana yang telah diperjanjikan bersama.

80. Bahwa, apabila diperhatikan secara seksama, tidak satupun ketentuan dalam Akta Kesepakatan Bersama mengatur mengenai pengenaan bunga, apalagi dengan perhitungan sebesar 2% (dua persen) per bulan, sehingga tuntutan kerugian berupa bunga yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasarkan hukum.
81. Bahwa, terkait dengan honorarium Pengacara atau Advokat, MARI juga telah memberikan kaidah hukum honorarium Pengacara atau Advokat tidak bisa dibebankan kepada pihak lawan, karena menggunakan jasa Advokat tidak diharuskan, sebagaimana dituangkan dalam Yurisprudensi yang terdapat dalam Putusan MARI Nomor Register: 635 K/ Sip/1973, Tanggal 4 Juli 1974, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak.

82. Bahwa, terkait dengan kerugian imateriil yang dituntut oleh Penggugat **sama sekali** bukan merupakan kerugian imateriil tetapi kerugian materiil karena keuntungan yang diharapkan tentunya sesuatu yang dapat dikuantifisir sedangkan kerugian imateriil seharusnya meliputi kerugian-kerugian yang lebih bersifat reputasi, nama baik, harga diri yang tidak dapat diukur dengan uang.
83. Bahwa, dengan demikian, tidak ada dasar sama sekali untuk mengabulkan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat dan bahkan dalil-dalil mengenai kerugian yang diderita Penggugat tidak sesuai dengan hukum, sehingga wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menolak Gugatan a quo.

III.6 PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK SAH SECARA HUKUM Majelis Hakim Yang Mulia,

**PERMOHONAN SITA JAMINAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A
QUO TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM KARENA DITUNTUT DALAM
PETITUM SEMENTARA SECARA HUKUM SITA JAMINAN**

Hal. 77 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



MERUPAKAN TINDAKAN YANG SEHARUSNYA DILAKUKAN SEBELUM PUTUSAN SEHINGGA PERMOHONAN SITA JAMINAN TERSEBUT HARUSLAH DITOLAK.

84. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Posita Angka 22 sampai dengan 29 *juncto* Petitum Angka 2 dan 3 Gugatan *a quo* sehubungan dengan Permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*.
85. Bahwa, selain dari telah Tergugat sampaikan di atas, tidak satu pun Petitum pokok Gugatan *a quo* (Petitum Angka 4, 5, 6 dan 7 Gugatan *a quo*) yang merupakan penghukuman (*condemnatoir*) karena hanya bersifat deklaratif (*declaratoir*) sehingga tidak ada alasan untuk memohon sita jaminan.
86. Bahwa, selain tidak ada alasan untuk memohon sita jaminan, permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat secara formalitas keliru dan tidak sesuai hukum sehingga tidak dapat dikabulkan karena Penggugat memasukkan Petitum terkait dengan 'penghukuman sita jaminan' dalam Petitum Angka 2 Gugatan *a quo* dan baru kemudian pada Petitum Angka 3 Gugatan *a quo* meminta agar sita jaminan dinyatakan sah dan berharga.
87. Bahwa, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, dalam halaman 397, memberikan penjelasan sebagai berikut:

Pengertian sita jaminan atau conservatoir beslag diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 261 ayat (1) RBG atau Pasal 720 Rv:

- menyita barang debitur **selama belum dijatuhkan putusan** dalam perkara tersebut;
- tujuannya, agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu.

[Keterangan: cetak tebal dan garis bawah dibuat oleh Tergugat sebagai penegasan]

88. Bahwa, sita jaminan adalah suatu tindakan yang seharusnya dimohonkan sebelum putusan dibuat sehingga **permohonan sita jaminan tidak dapat dituntut dalam Petitum** karena Petitum dibuat pada saat putusan dijatuhkan; Adapun yang dapat dituntut dalam Petitum adalah agar sita jaminan yang telah dilaksanakan dinyatakan sah dan berharga.
89. Bahwa, oleh karena Permohonan Sita Jaminan Penggugat dalam Gugatan *a quo* dituntut dalam Petitum (vide Petitum Angka 2 Gugatan) maka secara

Hal. 78 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



hukum, Permohonan Sita Jaminan tersebut **haruslah ditolak** karena tidak sesuai dengan hukum, dan karenanya wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menolak Petitum Angka 2 dan 3 Gugatan *a quo*.

III.7 PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK SESUAI HUKUM

Majelis Hakim Yang Mulia,

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA PENGGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN YANG DIATUR OLEH MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA.

90. Bahwa, dalam Posita Angka 34 dan Petitum Angka 9 Gugatan *a quo*, Penggugat mohon agar Putusan Perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding ataupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad verklaard*).
91. Bahwa, dalil Penggugat yang menyatakan Gugatan *a quo* didasarkan pada alasan Penggugat memiliki "alas hak" atas materi gugatan yang menjadi dasar Gugatan *a quo*, jelas menunjukkan pengajuan Permohonan Putusan Serta Merta tidak sah secara hukum.
92. Bahwa, sehubungan dengan pengajuan Permohonan Serta Merta, maka perlu dipahami terlebih dahulu apakah permohonan *a quo* telah memenuhi syarat dijatuhkannya putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad verklaard*) sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 khususnya pada angka 4 dan 7 yang mengatur sebagai berikut:

Angka 4

Mahkamah Agung memberikan petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a) *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;*
- b) *Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
- c) *Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/ lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;*
- d) *Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;*

Hal. 79 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- e) *Dikabulkannya gugatan Provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;*
- f) *Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;*

Angka 7

Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

- 93. Bahwa, Surat Edaran MARI Nomor 3 Tahun 2000 khususnya pada Angka 7 yang mensyaratkan mengenai adanya jaminan terkait dengan pemberian putusan yang bersifat serta merta ditegaskan kembali oleh MARI dalam Surat Edaran MARI Nomor 4 Tahun 2001.
- 94. Bahwa, berdasarkan ketentuan Surat Edaran MARI Nomor 3 Tahun 2000 khususnya pada Angka 4 dan 7 *juncto* Surat Edaran MARI Nomor 4 Tahun 2001, maka jelas Gugatan *a quo* tidak memenuhi kualifikasi tersebut, sehingga wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menolak Petitum Angka 9 Gugatan *a quo* haruslah ditolak.

III.8 BIAAYA PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia,

- 95. Bahwa, oleh karena Gugatan *a quo* tidak terbukti maka wajar dan beralasan hukum apabila Penggugat dihukum untuk membayar biaya Perkara *a quo* sehingga wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menolak Petitum Angka 8 Gugatan *a quo*.

DALAM REKONVENSİ

Majelis Hakim Yang Mulia,

- 96. Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Bagian Konvensi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisah dengan Bagian Rekonvensi.
- 97. Bahwa, sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi uraikan pada Bagian Konvensi di atas, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah gagal untuk menyediakan permodalan perusahaan *Joint Operation* yang seharusnya melakukan pengambilalihan utang PT. PURI AVIA di BRI sehingga Tanah tidak dapat dilepaskan oleh BRI dan karenanya tidak dapat dikerjasamakan.
- 98. Bahwa, dengan demikian, maka sebenarnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi terlebih dahulu yang menyebabkan Akta Kesepakatan Bersama tidak dapat dilaksanakan.
- 99. Bahwa, Pasal 1267 KUHPerdara mengatur sebagai berikut:

Hal. 80 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



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

100. Bahwa, oleh karena Tanah yang menjadi obyek kerjasama berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama masih berada sebagai jaminan di BRI karena ketidakmampuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyediakan permodalan perusahaan *Joint Operation* yang seharusnya melakukan pengambilalihan utang PT. PURI AVIA di BRI, maka tidak ada alasan lagi untuk mempertahankan keberadaan Akta Kesepakatan Bersama tersebut.
101. Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi jelas-jelas telah wanprestasi dan tidak lagi ada alasan untuk mempertahankan keberadaan Akta Kesepakatan Bersama tersebut, maka wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi dan selanjutnya membatalkan Akta Kesepakatan Bersama.
102. Bahwa, terkait dengan kegagalan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyediakan permodalan perusahaan *Joint Operation* yang seharusnya melakukan pengambilalihan utang PT. PURI AVIA di BRI, maka utang PT. PURI AVIA di BRI menjadi kolektibilitas 5 dan karenanya Tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akan dilelang oleh BRI, padahal apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memenuhi kewajibannya untuk menyediakan permodalan perusahaan *Joint Operation*, maka seharusnya Tanah tersebut dapat diselamatkan dari proses lelang BRI.
103. Bahwa, atas wanprestasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian karena Tanah yang akan dilelang oleh BRI sehingga patut dan wajar apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut ganti rugi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa nilai Tanah, dimana Tanah tersebut saat ini memiliki harga pasaran sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu Rupiah) per meter persegi, sehingga dengan luas Tanah +_58.894 m² (lima puluh delapan ribu delapan ratus sembilan puluh empat meter persegi) kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp.88.341.000.000,- (delapan puluh delapan milyar tiga ratus empat puluh satu juta Rupiah). Oleh karenanya, wajar dan beralasan hukum apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp.88.341.000.000,- (delapan puluh delapan milyar tiga ratus empat puluh satu juta Rupiah) secara penuh dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak Putusan *a quo* berkekuatan hukum tetap.

Hal. 81 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Majelis Hakim Yang Mulia,

104. Bahwa, oleh karena tidak terbukti Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan terbukti Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka wajar dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya Perkara *a quo*.

Maka berdasarkan fakta-fakta dan dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia dan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabdikan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Membatalkan Akta Kesepakatan Bersama (*Memorandum of Understanding*) Nomor 31 tanggal 29 Mei 2019, dibuat dihadapan Nathalia Alvina, Jinata, S.H., Notaris di Jakarta sebagai akibat dari wanprestasi Tergugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.88.341.000.000,- (delapan puluh delapan milyar tiga ratus empat puluh satu juta Rupiah) secara penuh dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak Putusan *a quo* berkekuatan hukum;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul atas Perkara *a quo*;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa selanjutnya guna menguatkan dalil-dalil gugatannya pihak penggugat telah mengajukan bukti- bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu :

Bukti P-1 : Memorandum of Understanding (MOU) antara Penggugat Yth. Bpk Robert Tantular MBA., dengan TERGUGAT Yth. ANTONIUS VIDI KAMADAJA Nomor 31 Tanggal 29 Mei 2019.

Bukti P-2. A : Surat Somasi (teguran) Pertama dari TRI & Rekan. Tanggal 09 November 2020 (Penggugat).

Bukti P-2. A. 1 : Jawaban Somasi (teguran) pihak Tergugat Tanggal 26 November 2020 untuk mengembalikan uang dan biaya akibat batal dan dibatahkannya kesepakatan Bersama (MOU) Akta No. 31, tanggal 29 Mei 2019.

Bukti P-2. B : Surat Somasi (teguran) Kedua dan terakhir dari TRI & Rekan. Tanggal 19 November 2020 (Penggugat).

Bukti P-2. B. 1 : Jawaban Somasi (teguran) pihak Tergugat Tanggal 29 Januari 2021, untuk mengembalikan uang dan biaya akibat batal dan dibatahkannya kesepakatan Bersama (MOU) Akta no. 31, tanggal 29 Mei 2019.

Bukti P-3. A : Surat Somasi atau Teguran Pertama dari UBR Law Firm Tanggal 20 Juni 2022.

Bukti P-3. A. 1 : Resi pengiriman Surat Somasi Pertama dari UBR Law Firm melalui JNE Tanggal 21 Juni 2022.

Bukti P-3. B : Surat Somasi atau Teguran Kedua dari UBR Law Firm Tanggal 27 Juni 2022.

Bukti P-3. B. 1 : Resi pengiriman Surat Somasi Kedua dari UBR Law Firm melalui JNE Tanggal 27 Juni 2022.

Bukti P-4 : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA Tanggal 28 Mei 2019, Mohon Debet Rekening Kami Tjia Siu Ven,

Hal. 83 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Penerima Antonius Vidi Kamadjaja, Tujuan untuk Pembayaran Tahap I/1. Sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Bukti P-5 : Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA Tanggal 28 Mei 2019, Mohon Debet Rekening Kami Tjia Siu Ven, Penerima Antonius Vidi Kamadjaja, Tujuan untuk Pembayaran Tahap I/2. Sebesar Rp. 202.000.000,- (dua ratus dua juta rupiah).

Bukti P-6. A : Pay or Transfer, Transaction ID: 1905292713839609, From Privilege Account To OVERSEA-CHINESE BANKING CORPORATION LTD (OCBC) Theresa H Helen Sanj, Tanggal 29 Mei 2019, Tujuan untuk Pembayaran Tahap I/3. Sebesar 95,600.00 USD.

Bukti P-6. B : Email dari Antonius Vidi Kamadjaja kepada Jason Tan Singapore. Tanggal 28 Mei 2019. Re: Progress of Cipayung Hotel. Berisi: "Dear Jason, Following our meeting yesterday, please transfer IDR 1 Billion (equivalent in Sing \$), to: OCBC Bank, Account No: 536 045735 001, Ino Theresa H. Helen Sanjaya-Tatang.

Bukti P-6. C : Transletan dari Swon Translator Penerjemah Bersumpah terkait Email dari Antonius Vidi Kamadjaja kepada Jason Tan Siangapura. Tanggal 28 Mei 2019, Subjek: Perkembangan Cipayung Hotel. Berisi: Yth. Jason, Sesuai dengan pertemuan kemarin, mohon transfer Rp. 1 Miliar (setara dengan Sing \$), ke: Bank OCBC, No. Rekening: 536 045735 001, Ino Theresa H. Helen Sanjaya-Tatang.

Bukti P-7 : Go Mobile BY CIMB NIAGA, Transaction Successful Tanggal 31 Mei 2019, Transfer Type: RTGS, Trasnferred To: Antonius Vidi Kamadjaja (0953867777) Bank Central Asia Individual, Beneficiary Address: Jl Sampit I No.1 Blk B/, Beneficiary Province: D.K.I JAKARTA, Beneficiary City: KOTA JAKARTA SELATAN, Amount : IDR 498.000.000.00,- (empat ratus Sembilan puluh delapan juta rupiah). Tujuan untuk Pembayaran Tahap I/4.

Hal. 84 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- Bukti P-8. A : Bukti Pengeluaran – Bank PT. Sumber Sinar Cemerlang No. 011/ BK/ IX/ 2019, Tanggal 10 September 2019, Melalui Bank BCA dengan No. Cheque: DA 832033, Keterangan: Royalti. Sebesar Rp. 250.000.000.00,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bukti P-8. B : CEK No. DA 832033 BCA Bank Central Asia, Tanggal 10 September 2019, Sebesar Rp. 250.000.000.00,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bukti P-8. C : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan oleh BCA, Tanggal 10 September 2019, Penyetor Soi Aris, Nama Pemilik Rekening Antonius Vidi Kamadjaja. Sebesar Rp. 250.000.000.00,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bukti P-9. A : Bukti Pengeluaran – Bank PT. Sumber Sinar Cemerlang No. 015/ BK/ XI/ 2019, Tanggal 05 November 2019, Melalui Bank BCA dengan No. Cheque: DA 832035, Keterangan: Pak Anton. Sebesar Rp. 330.000.000.00,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah).
- Bukti P-9. B : CEK No. DA 832035 BCA Bank Central Asia, Tanggal 05 November 2019, Sebesar Rp. 330.000.000.00,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah).
- Bukti P-9. C : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan oleh BCA, Tanggal 05 November 2019, Penyetor Amir, Nama Pemilik Rekening Antonius Vidi Kamadjaja. Tujuan Transaksi Untuk Pembayaran Tagihan. Sebesar Rp. 330.000.000.00,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah).
- Bukti P-10. A : Bukti Pengeluaran – Bank PT. Sumber Sinar Cemerlang No. 017/ BK/ XI/ 2019, Tanggal 21 November 2019, Melalui Bank BCA dengan No. Cheque: DA 832037, Keterangan: Pembelian tanah ± 100 M2, BPHTB Pembeli Rp. 39.400.000,- X 5%, Biaya Desa, dan Biaya Notaris. Sebesar Rp. 253.250.500,- (dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus rupiah).

Hal. 85 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Bukti P-10. B : Bukti Pembayaran pembebasan tanah di tengah lahan milik Pak Sarkun dengan Keterangan sebagai berikut:

- Harga Jual Tanah \pm 100M2 = Rp. 250.000.000,
- Pengurusan AJB dengan NJOP: 394.000 / M2,
- BPHTB Pembeli = 39.400.000 X 5%,
- Pajak Penjual = 39.400.000 X 2.5% = Rp. 1.970.000
- Biaya Desa = Rp. 591.000
- Biaya Notaris/Kec = Rp. 689.500
- Total Sebesar = Rp. 253.250.500

Bukti P-11 : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan Oleh BCA, Tanggal 26 November 2019, Penyetor Amir, Nama Pemilik Rekening Antonius Vidi Kamadaja. Sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).

Bukti P-12. A : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan oleh BCA, Tanggal 26 November 2019, Penyetor Amir, Nama Pemilik Rekening PT. Puri Avia. Sebesar Rp. 111.799.500,- (seratus sebelas juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah).

Bukti P-12. B : Bukti Pembayaran AG 01 – AG 05 dan AT 16 dengan Keterangan sebagai berikut:

- AG 01: 3000 m2 + 372m2 + 55m2 dengan NJOP: 394.000/m2 = Rp. 72.855.950,
- AG 02: 477 m2 dengan NJOP: 394.000/m2 = Rp. 4.698.450,-
- AG 03: 2397 m2 dengan NJOP: 394.000/m2 = Rp. 23.610.450,-
- AG 05: 423m2 dengan NJOP: 394.000/m2 = Rp. 9.499.650,-
- AT 16: 100m2 dengan NJOP: 394.000/m2, Denda PBB= Rp. 150.000, Pajak = Rp. 985.000,-
- Dan dengan biaya lainnya, secara Keseluruhan TOTAL sebesar = Rp. 111. 799. 500,-

Bukti P-13 : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan oleh BCA, Tanggal 10 Desember 2019, Penyetor Soi Aris, Nama

Hal. 86 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Pemilik Rekening PT. Puri Avia. Sebesar Rp. 88.234.330,-
(delapan puluh delapan juta dua ratus tiga puluh empat ribu
tiga ratus tiga puluh rupiah).

Bukti P-14 : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan oleh
BCA, Tanggal 23 Desember 2019, Penyetor Amir, Nama
Pemilik Rekening Antonius Vidi Kamadjaja. Sebesar Rp.
360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).

Bukti P-15 : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan oleh
BCA, Tanggal 23 Desember 2019, Penyetor Amir, Nama
Pemilik Rekening Antonius Vidi Kamadjaja. Tujuan
Transaksi Untuk Kas Pembayaran Tagihan. Sebesar Rp.
1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Bukti P-16 : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan oleh
BCA, Tanggal 06 Januari 2020, Penyetor Amir, Nama
Pemilik Rekening PT. Puri Avia. Sebesar Rp. 52.781.900,-
(lima puluh dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu
sembilan ratus rupiah).

Bukti P-17 : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan oleh
BCA, Tanggal 24 Januari 2020, Penyetor Amir, Nama
Pemilik Rekening PT. Puri Avia. Tujuan Transaksi Untuk
Hasil Usaha Pembayaran Tagihan. Sebesar Rp.
360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah).

Bukti P-18 : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan oleh
BCA, Tanggal 25 Februari 2020, Penyetor Soi Aris, Nama
Pemilik Rekening PT. Puri Avia. Tujuan Transaksi untuk
Operasional. Sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam
puluh juta rupiah).

Bukti P-19 : Bukti Setoran Pengiriman Uang Yang Dikeluarkan oleh
BCA, Tanggal 28 Februari 2020, Penyetor Soi Aris, Nama
Pemilik Rekening Antonius Vidi Kamadjaja. Tujuan
Transaksi Untuk Pembayaran Tagihan. Sebesar Rp.
1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Hal. 87 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- Bukti P-20 : Putusan PN. Niaga Nomor: 38/PDT.SUS-PAILIT/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst, pada hari Senin Tanggal 8 November 2021.
- Bukti P-21 : Putusan Kasasi Nomor: 332K/PDT.SUS-PAILIT/2022. Pada Hari Rabu Tanggal 9 Maret 2022.
- Bukti P-22 : RESUME MEDIASI TERGUGAT, Tanggal 16 Agustus 2022, PERKARA No. 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel.
- Bukti P-23 : RESUME MEDIASI TERGUGAT, Tanggal 6 September 2022, PERKARA No. 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel.

Menimbang, bahwa sedangkan pihak Tergugat guna menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti- bukti surat berupa fotocopy surat-surat yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu :

- TK/PR-1** : Akta Kesepakatan Bersama (*Memorandum of Understanding*) Nomor 31 tanggal 29 Mei 2019, dibuat dihadapan Nathalia Alvina, Jinata, S.H., Notaris di Jakarta.
- TK/PR-2** : Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 12 tanggal 7 November 2019, dibuat dihadapan Ina Susiani Dengah, S.H., M.Kn, Notaris Kota Tangerang Selatan.
- TK/PR-3** : Surat PT. Puri Avia No: 001/PA-SSC/IV/2020 tanggal 27 April 2020.
- TK/PR-4** : Salinan Putusan Perkara No. 10/Pdt.Sus-Pailit/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
- TK/PR-5. A** : Surat Pemberitahuan atas Salinan Putusan Perkara No. 38/Pdt.Sus-Pailit/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
- TK/PR-5. B** : Salinan Putusan Perkara No. 38/Pdt.Sus-Pailit/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Hal. 88 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- TK/PR-6** : Salinan Putusan Kasasi No.332 K/Pdt.Sus-Pailit/2022.
- TK/PR-7** : Surat Panggilan Perkara Perdata No.90/Pdt.G/2022/PN.Bgr.
- TK/PR-8** : Gugatan Perkara Perdata No.90/Pdt.G/2022/PN.Bgr.
- TK/PR-9** : Addendum Kerjasama Antara Pangkalan TNI AU Atang Sendjaja dengan PT Eden Firdaus Lestari dan PT Puri Avia No. 16/XII/2019/Ats, No. 001/EFL-ATS-Add/XI/2019, No. 001/PA-ATS-Add/XI/2019 tanggal 2 Desember 2019 sebagaimana telah dilegalisasi dengan No. 332/Leg/2019/R3 tanggal 2 Desember 2019 oleh Miranti Tresnaning Timur, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor.
- TK/PR-10** : Surat No. B/1590/XII/2019 tanggal 23 Desember 2019, perihal Permohonan Addendum Atas Perjanjian, yang diterbitkan oleh Komando Operasi TNI Angkatan Udara I Pangkalan TNI AU Atang Sendjaja.
- TK/PR-11** : Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor: 06/Pdt.G/2012/PN.Im., tanggal 29 Nopember 2012.
- TK/PR-12** : Buku *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Bandung: Mandar Maju, 2005, halaman 2.
- TK/PR-13** : Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia, angka 3 dan 4, halaman 43.
- TK/PR-14** : Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia, angka 1 dan 3, halaman 48 sampai dengan 49.
- TK/PR-15** : Buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, M. Yahya Harahap, S.H., Jakarta: Sinar Grafika, 2017, halaman 30 dan 48.

Hal. 89 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



- TK/PR-16** : Buku *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Bandung: Mandar Maju, 2005, halaman 10.
- TK/PR-17** : Buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, M. Yahya Harahap, S.H., Jakarta: Sinar Grafika, 2017, halaman 519.
- TK/PR-18** : Buku *Hukum Perjanjian*, Prof. Subekti, S.H., Jakarta: Intermasa, 1996, halaman 50 dan 51.
- TK/PR-19** : Buku *Hukum Perjanjian*, Prof. Subekti, S.H., Jakarta: Intermasa, 2008, halaman 48.
- TK/PR-20** : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1321K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975.
- TK/PR-21** : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 117/Pdt.GS/2020/PN. Sby, Tanggal 10 Desember 2020.
- TK/PR-22** : Buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, M. Yahya Harahap, S.H., Jakarta: Sinar Grafika, 2017, halaman 397.
- TK/PR-23** : Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000.
- TK/PR-24** : Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001.
- TK/PR-25** : Surat Bank Rakyat Indonesia, Regional Officer Jakarta 2, Nomor: B.271/RO-XIV/CRR/02/2022, tanggal 14 Februari 2022, Perihal: Surat Peringatan 1 (Pertama) & Surat Pembatalan Perjanjian Penyelesaian Bertahap PT Puri Avia.
- TK/PR-26** : Surat Bank Rakyat Indonesia, Regional Officer Jakarta 2, Nomor: B.364/RO-XIV/CRR/02/2022, tanggal 24 Februari 2022, Perihal: Surat Peringatan 2 (Kedua).
- Hal. 90 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S**

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)



- TK/PR-27** : Surat Bank Rakyat Indonesia, Regional Officer Jakarta 2, Nomor: B.588/RO-XIV/CRR/03/2022, tanggal 23 Maret 2022, Perihal: Surat Peringatan 3 (Ketiga).
- TK/PR-28** : Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor: 34/Pdt.G/2013/PN.Im., tanggal 2 Juni 2014.
- TK/PR-29** : Rekening Giro BCA,
No. Rekening: 0353702146,
Periode: Desember 2019,
Mata Uang : IDR,
Atas nama: Antonius Vidi Kamadjaja.
Tanggal pembayaran: 23/12
Jumlah: 360.000.000,00
Tanggal pembayaran: 23/12
Jumlah: 1.000.000.000,00
- TK/PR-30** : Rekening Giro BCA,
No. Rekening: 4273055587,
Periode: Desember 2019,
Mata Uang : IDR,
Atas nama: PT Puri Avia.
Tanggal pembayaran: 10/12
Jumlah: 88.234.330,00
- TK/PR-31** : Rekening Giro BCA,
No. Rekening: 0353702146,
Periode: Februari 2020,
Mata Uang : IDR,
Atas nama: Antonius Vidi Kamadjaja.
Tanggal pembayaran: 28/02
Jumlah: 1.000.000.000,00

Menimbang, bahwa selain bukti berupa surat-surat tersebut pihak penggugat telah mengajukan bukti berupa keterangan saksi bernama **Hermanus Hasan Muslim** dan **Wiranti Halim**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang perkara ini.

Hal. 91 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Menimbang, bahwa demikian pula pihak tergugat selain bukti berupa surat-surat tersebut pihak penggugat telah mengajukan bukti berupa keterangan saksi bernama **Ahmad Sururi**, **Cecilia Woro Murtin** dan **Lilian Gautama**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang perkara ini.

Menimbang, bahwa para pihak telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 9 Januari 2023.

Menimbang, selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk mempersingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini.

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa penggugat dalam gutatannya telah mendalilkan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji yaitu berupa tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Kesepakatan Bersama (*Memorandum of Understanding*) Nomor 31, tanggal 29 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Nathalia Alvina Jinata,SH., Notaris di Jakarta.

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut pihak tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya mengenai hal -hal sebagai berikut :

- a. Eksepsi gugatan kurang pihak, karena tidak menarik pihak Notaris dan pihak Bank BRI sebagai pihak tergugat dalam perkara ini.
- b. Eksepsi gugatan kabur/ tidak jelas, karena :
 1. Gugatan wanprestasi yang diajukan penggugat didasarkan pengajuannya pada permohonan.

Hal. 92 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



2. Petium penggugat tidak jelas apa yang dimintakan untuk dinyatakan wanprsetasi.
 3. Petium gugatan menuntut diletakkan sita jaminan, namun tidak terdapat tuntutan yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*).
 4. Penggugat tidak menjelaskan status akta kesepakatan bersama.
 5. Penggugat mendasarkan gugatan pada keadaan wanprestasi atas akta kesepakatan bersama yang juga didalilkan sendiri oleh penggugat telah berakhir dan batal dengan sendirinya
- c. Gugatan penggugat didasari oleh itikad buruk dan penyalahgunaan hak, semata-mata untuk menghindari kewajiban penggugat kepada tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan salah satu eksepsi tergugat yaitu perihal gugatan penggugat bersifat kabur/ tidak jelas karena petium- petium penggugat bersifat deklaratoir/ pernyataan saja, tanpa ada petium yang bersifat kondemnatoir/ penghukuman kepada tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim setelah membaca gugatan penggugat, ternyata benar petium-petium penggugat hanyalah bersifat deklaratoir saja, hal mana petium tersebut, jika dikabulkan, maka akan mengakibatkan Putusan tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutabel*), dan jika majelis mengubahnya menjadi amar yang bersifat kondemnatoir maka putusan tersebut akan menjadi melebihi dari tuntutan penggugat (*ultra petita*).

Menimbang, bahwa oleh karena itu Pengadilan Negeri menilai gugatan penggugat adalah kabur/ tidak jelas, sehingga eksepsi tergugat mengenai gugatan kabur dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari tergugat telah dikabulkan, maka eksepsi- eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan.

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 93 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tergugat telah dikabulkan maka mengenai pokok perkara tidak akan diperiksa dan cukup untuk dinyatakan gugatan tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas, namun oleh karena mengenai gugatan konpensi dalam pokok perkara telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonpensi tidak dapat diperiksa lebih lanjut, dan akan dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka penggugat konpensi adalah pihak yang kalah sehingga ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini.

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi tergugat.

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan rekonpensi penggugat rekonpensi tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum penggugat konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Senin, tanggal 13 Februari 2023, oleh kami Samuel

Hal. 94 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S



Ginting,SH.,MH. sebagai Hakim Ketua, Rika Mona Pandegirot,SH.,MH. dan R. Ari Muladi,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus dipublikasikan untuk umum melalui aplikasi *e-court* Mahkamah Agung-RI pada hari Senin, tanggal 20 Februari 2023 oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh Sri Taslihiyah,SH. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

HAKIM ANGGOTA I ,

HAKIM KETUA,

Rika Mona Pandegirot,SH.,MH.

Samuel Ginting,SH.,MH.

HAKIM ANGGOTA II

PANITERA PENGGANTI,

R. Ari Muladi,SH.

Sri Taslihiyah,SH.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	:Rp.	100.000,-
3. Penggandaan	:Rp.	180.000,-
3. Panggilan	:Rp.	300.000,-
4. PNBP Panggilan	:Rp.	20.000,-
4. Redaksi	:Rp.	10.000,-
5. Materai	:Rp.	<u>10.000,-</u>
Jumlah :	:Rp.	700.000,-

Hal. 95 dari 95 Halaman Putusan Perdata Nomor 545/Pdt.G/2022/PN.Jkt.S