



PUTUSAN

Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Yadi Kusuma, berkedudukan di Kp. Genteng No. 12A RT. 002 RW. 002, Kelurahan Baros, Kecamatan Baros, Kota Sukabumi, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Mardin Sipayung, S.H., Gatra B. Sihombing, S.H., Dedi Joherman, S.H., dan Muslim Makmur Sinaga, S.H.**, Para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum "MARDIN SIPAYUNG & PARTNERS", yang berkedudukan di Green Lake City, Ruko Foot City No. 05, Kel. Petir, Kec. Cipondoh, Kota Tangerang, Banten, Telp : 021-5502791, HP : 0812-8836-6867, Email : mardin.sipayung7@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 2 Nopember 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 23 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan

Ida Trinovianti, berkedudukan di Jalan Cempaka RT. 006 RW. 001, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondokgede, Kota Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **Teuku Muhammad Zaky Barrun, S.H., Anis Nur Nadhiroh, S.H., M.H., dan Petrus Angwarmasse, S.H.**, Para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum "TEUKU BARRUN & PARTNERS", yang berkedudukan di Gedung Graha Mampang Lantai 1, Suite 101, Jl. Mampang Prapatan Raya No. 100, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan-12760, Telp/Fax : 021-7985454, HP : 0818-0633-8702, Email : adeardabilly15@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 4 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Tentang Duduk Perkara

Halaman 1 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Nopember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 4 Nopember 2022 dalam Register Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa **PENGUGAT** mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cikarang melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan, "Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar;
2. Bahwa **PENGUGAT** mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cikarang melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang bunyinya menentukan, "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan";
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama tertanggal 24 September 2021 Pasal 6 menyebutkan : mengenai perjanjian ini dan segala akibat serta pelaksanaannya, telah memilih tempat kediaman umum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Cikarang Kabupaten Bekasi;

B. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** pada tanggal 24 September 2021 telah sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam bidang pembiayaan pembebasan tanah milik **PENGUGAT** yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Sukawangi, Desa Sukamekar, seluas 15.255 M2, yang dituangkan didalam Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H.;
2. Bahwa adapun objek Perjanjian Kerjasama tersebut adalah mengenai pembiayaan pembebasan tanah milik **PENGUGAT** yang akan



dilakukan oleh PERTAMINA senilai Rp. 7.627.500.000,- (Tujuh milyar enam ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) yang dilaksanakan pada tanggal 27 Februari 2022 yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Sukawangi, Desa Sukamekar, seluas 15.255 M2;

3. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 **TERGUGAT** akan memberikan uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*Tiga milyar Rupiah*) kepada **PENGGUGAT** sebagai biaya untuk pembebasan tanah milik **PENGGUGAT** yang akan dilakukan oleh PERTAMINA dan sebagai keuntungannya setelah tanah **PENGGUGAT** tersebut selesai dibebaskan oleh pihak PERTAMINA, uang **TERGUGAT** sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*Tiga milyar Rupiah*) tersebut akan dikembalikan oleh **PENGGUGAT** dan uang keuntungan atas pembebasan tanah tersebut sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*Tiga milyar Rupiah*), sehingga total yang akan diterima oleh **TERGUGAT** adalah sebesar Rp. 6.000.000.000,- (*Enam milyar Rupiah*);
4. Bahwa sebagai jaminan kepada **TERGUGAT** atas uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*Tiga milyar Rupiah*) yang rencananya akan diserahkan kepada **PENGGUGAT**, **PENGGUGAT** telah menyerahkan Akta Jual Beli Tanah No.53/AH-KEC.SKW/VIII/ 2018 tanggal 12 September 2018;
5. Bahwa ternyata **TERGUGAT** tidak melaksanakan sepenuhnya isi Perjanjian Kerjasama tersebut yaitu menyerahkan uang kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*Tiga milyar Rupiah*), melainkan **TERGUGAT** hanya menyerahkan uang sebesar Rp. 1.700.000.000,- (*Satu milyar tujuh ratus juta Rupiah*).
6. Bahwa atas kekurangan Pembayaran yang dilakukan oleh **TERGUGAT**, maka pada tanggal 28 dan 29 Oktober 2021, **TERGUGAT** memberikan 2 (dua) lembar Cek Bank Rakyat Indonesia kepada **PENGGUGAT** yaitu Lembar Cek pertama senilai Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*) dengan nomor cek CGG734761 dan lembar cek kedua senilai Rp. 750.000.000,- (*Tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) dengan nomor Cek CGG734761. Selanjutnya sebelum **PENGGUGAT** melakukan pencairan atas Cek tersebut, **TERGUGAT** memberitahukan kepada **PENGGUGAT** bahwa Rekening atas Cek tersebut telah ditutup dan **TERGUGAT** berjanji akan melakukan transfer biasa kepada **PENGGUGAT** senilai yang termuat dalam Cek Tersebut, akan tetapi hingga gugatan ini

Halaman 3 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



diajukan TERGUGAT tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah Tergugat janjikan;

7. Bahwa selanjutnya **PENGGUGAT** telah berulang kali melakukan penagihan kepada **TERGUGAT** melalui komunikasi Telepon seluler akan tetapi Tergugat hanya berjanji terus menerus dan selanjutnya **TERGUGAT** tidak pernah merespon **PENGGUGAT** lagi;
8. Bahwa akibat dari perbuatan **TERGUGAT** yang tidak melaksanakan sesuai dengan perjanjian tersebut pada akhirnya menimbulkan kerugian kepada **PENGGUGAT** yaitu tidak terlaksananya pembebasan tanah milik **PENGGUGAT** yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Sukawangi, Desa Sukamekar, seluas 15.255 M2. Selanjutnya TERGUGAT malah melaporkan PENGGUGAT ke Polres Metro Bekasi dengan tuduhan dugaan melakukan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan yang didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 24 September 2021;
9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, **TERGUGAT** telah terbukti tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya yaitu melaksanakan isi Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H;
10. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban **TERGUGAT** tersebut, maka **TERGUGAT** telah melakukan ingkar janji (**wanprestasi**) terhadap isi Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H dan atas perbuatan **TERGUGAT** tersebut telah menimbulkan kerugian kepada **PENGGUGAT** sebesar **Rp. 2.927.500.000,- (Dua milyar sembilan ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);**
Dengan rincian sebagai berikut : Pembebasan tanah milik **PENGGUGAT** yang akan dilakukan oleh PERTAMINA senilai Rp. 7.627.500.000,- (Tujuh milyar enam ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah), dan senilai Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) akan menjadi hak Tergugat apabila Tergugat menyerahkan uang senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) kepada Penggugat namun Tergugat hanya menyerahkan uang senilai Rp. 1.700.000.000,-. Maka Penggugat seharusnya mendapatkan hak senilai Rp 7.625.500.000 - Rp. 6.000.000.000,- = Rp 1.625.500.000 ditambah dengan uang pemberian Tergugat senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah). Maka total yang

Halaman 4 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



seharusnya diterima oleh Penggugat adalah senilai Rp 3.000.000.000,- +1.625.500.000,- = Rp 4.625.500.000,- dikurang dengan uang yang telah diberikan oleh Tergugat senilai Rp 1.700.000.000,- maka kerugian Penggugat adalah senilai **Rp. 2.927.500.000,- (Dua milyar sembilan ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah).**

11. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :
“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Sesuai dengan ketentuan Pasal tersebut telah cukup membuktikan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan wanprestasi atas isi Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H, yang pada akhirnya mengakibatkan kerugian kepada **PENGUGAT**;

12. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** dapat di kategori Perbuatan Wanprestasi i. Hal ini sesuai dengan pendapat dari Prof. Subekti, SH, ahli hukum per data Indonesia. Menurut Prof. Subekti, SH, seorang ahli hukum perdata dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, terdapat empat macam Wanprestasi, yakni:

- Tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.
- Melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya;
- Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat atau telah lewat jangka waktu; atau
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan pada apa yang disebutkan diatas, maka jelas perbuatan TERGUGAT adalah Tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

13. Bahwa dengan demikian perbuatan **TERGUGAT** yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H , ini membuktikan bahwa **TERGUGAT** telah lalai atau wanprestasi terhadap **PENGUGAT**;

14. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh **TERGUGAT** telah mengakibatkan kerugian kepada **PENGUGAT**, sehingga karenanya secara dan menurut hukum **PENGUGAT** berhak menuntut **TERGUGAT** untuk membayar ganti rugi, materiil maupun immateriil hal ini sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdara, yang berbunyi :



"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

Adapun bentuk kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh **PENGUGAT** adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

Atas Perbuatan **TERUGAT** tersebut telah menimbulkan kerugian kepada **PENGUGAT** sebesar **Rp. 2.927.500.000,- (Dua milyar sembilan ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);**

b. Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil PENGUGAT adalah tidak dapat dinilai dengan hitungan secara pasti jumlah besarnya uang kerugian immateriil, akan tetapi yang pasti **PENGUGAT** tidak mendapatkan keuntungan dari pembebasan tanah milik **PENGUGAT** dan **PENGUGAT** merasa disepelkan, dirugikan secara waktu, pikiran, tenaga dan biaya untuk mengurus permasalahan tersebut, sehingga berdasarkan dengan nilai hitungan yang patut, wajar dan layak besarnya jumlah uang kerugian immateriil adalah layak dan adil kiranya **TERUGAT** dihukum untuk membayar kerugian immateriil sejumlah uang sebesar **Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta Rupiah)**, yang diserahkan langsung kepada **PENGUGAT** secara tunai dan sekaligus ;

15. Bahwa oleh karena **TERUGAT** telah melakukan perbuatan *Wanprestasi* dan untuk menjaga kepentingan hukum **PENGUGAT**, maka dengan ini **PENGUGAT** mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cikarang menyatakan bahwa **TERUGAT** telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada **PENGUGAT** atas Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H;

16. Bahwa **PENGUGAT** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang untuk memerintahkan **TERUGAT** untuk mengembalikan jaminan yang pernah diberikan oleh Pengugat kepada Tergugat berupa Akta Jual Beli Tanah No.53/AH-KEC.SKW/VII/ 2018 tanggal 12

Halaman 6 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2018 dan menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian PENGUGAT senilai **Rp. 2.927.500.000,- (Dua milyar sembilan ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah)** kepada **PENGUGAT secara langsung dan tunai;**

17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka **PENGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari, yang harus dibayar **TERGUGAT** kepada **PENGUGAT** jika lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ini;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, **PENGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H, adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan **Wanprestasi** kepada **PENGUGAT** sebagaimana dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H;
4. Menyatakan sah alat-alat bukti yang diajukan oleh **Penggugat** ;
5. Menyatakan karena **Tergugat** telah melakukan Wanprestasi, maka **Penggugat** mengalami kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil ;
6. Menghukum **Tergugat** untuk melakukan pembayaran kepada **Penggugat** dengan rincian sebagaimana disebutkan di bawah ini :

a. Kerugian Materiil

Atas Perbuatan **TERGUGAT** tersebut telah menimbulkan kerugian kepada **PENGUGAT** sebesar **Rp. 2.927.500.000,- (Dua milyar sembilan ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah);**

b. Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil PENGUGAT adalah tidak dapat dinilai dengan hitungan secara pasti jumlah besarnya uang kerugian immateriil, akan tetapi yang pasti **PENGUGAT** tidak mendapatkan keuntungan dari pembebasan tanah milik **PENGUGAT** dan **PENGUGAT** merasa disepelkan,

Halaman 7 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



dirugikan secara waktu, pikiran, tenaga dan biaya untuk mengurus permasalahan tersebut, sehingga berdasarkan dengan nilai hitungan yang **patut, wajar dan layak** besarnya jumlah uang kerugian immateriil adalah layak dan adil kiranya **TERGUGAT** dihukum untuk membayar kerugian immateriil sejumlah uang sebesar **Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta Rupiah)**, yang diserahkan langsung kepada **PENGUGAT** secara tunai dan sekaligus ;

7. Memerintahkan **TERGUGAT** untuk mengembalikan jaminan yang pernah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat berupa Akta Jual Beli Tanah No.53/AH-KEC.SKW/VII/ 2018 tanggal 12 September 2018;
8. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari kepada **PENGUGAT**, jika lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitverbaaar bij voorraad*), meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
10. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara *Aquo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Januari 2023 diketahui upaya perdamaian dalam perkara ini tidak berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa **Tergugat** telah mengajukan jawaban pada persidangan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Halaman 8 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



1. DALAM EKSEPSI.

A. GUGATAN KURANG PARA PIHAK (*Exceptie Plurium Litis Consortium*).

Bahwa memperhatikan dari apa yang telah dilakukan **Penggugat** sebelum mengajukan gugatan ini jelas bahwa Gugatan ini Kekurangan Subyek Hukum dimana :

- 1) Tidak menarik Para Pihak yang menguasai Obyek Sengketa dengan Perjanjian adat secara senyatanya, yaitu orang-orang yang telah mengerjakan / Pemilik tanah-tanah yaitu : **H. Karta Wijaya** dan **Kepala Desa Jayasakti**, Kecamatan Muaragembong, Kabupaten Bekasi tersebut dan lain sebagainya ;
- 2) Tidak memasukkan Pihak Notaris yaitu : **Ny. RITAWATI, SH.** Notaris Di Jakarta Selatan Sebagai **Pihak yang telah membuat Akte Notaris Perjanjian Kerjasama Nomor 04** tertanggal **24 September 2021** antara **Penggugat** dengan **Tergugat** ;
- 3) Tidak mengikutkan Pihak Pertamina wilayah Kabupaten Bekasi maupun Pusat sebagai pihak yang melakukan pembebasan lahan sebagaimana Para Pihak juga;

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuur Libel*).

- 4) Bahwa gugatan **Penggugat** sangat kabur dan tidak jelas, karena tidak menguraikan hal apa yang diperselisihkan **Penggugat** terhadap **Tergugat** sehingga mengajukan gugatan terhadap **tergugat**, dengan demikian gugatan **Penggugat** termasuk dalam kategori tidak jelas dan tidak tertentu (*Een Duidelijke en Bepaalde Conclusie*);
- 5) Bahwa dalil gugatan **Penggugat** tidak menguraikan dasar sengketa secara jelas mengenai apa yang menjadi pokok perselisihan. Apakah mengenai Perbuatan **Melawan Hukum** atau **Wanprestasi** atau mengenai proses kepemilikan objek sengketa tanah yang kesemuanya itu sangat kabur dan tidak jelas;
- 6) Bahwa dalam gugatan, **Penggugat** dalam uraiannya menyampaikan mengenai gugatan Wanprestasi, namun secara tegas pula **penggugat** menyampaikan bahwa gugatan **penggugat** merupakan gugatan **perbuatan melawan hukum** sebagaimana disampaikan dalam halaman 2 gugatan penggugat. Padahal Mahkamah Agung juga telah mengeluarkan Putusan MA bernomor : 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan

Halaman 9 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



bahwa **penggabungan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dibenarkan** ;

- 7) Bahwa Mahkamah Agung telah menggariskan dengan tegas terhadap gugatan yang diajukan tanpa dasar sengketa patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*) sebagaimana termuat dalam :

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958**

"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak"

(Rangkumanurisprudensi Rangkumanurisprudensi Mahkamah Agung RI, cetakan kedua, Mahkamah Agung RI 1993, halaman 306)

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 597 K/Sip/1974 tanggal 8 Juni 1977 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 250/1972/Perd/PTB tanggal 11 Oktober 1973;**

"Gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak diterima"

(Yurisprudensi Jawa Barat 1975-1976, cetakan kedua 1979, Dirjen Pembinaan Badan Peradilan Umum Departemen Kehakiman, halaman 72)

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/Sip/1986:**

"Gugatan tidak dapat diterima atas alasan tidak memenuhi syarat formil karena gugatan yang diajukan tidak berdasarkan hukum"

(Rangkumanurisprudensi (RY) MA Indonesia II, Hukum Perdata dan Acara Perdata, Proyekurisprudensi MA, 1997, halaman 230)

- 8) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, formulasi gugatan yang kabur/tidak jelas atau tidak memenuhi syarat-syarat hukum formil dan materiil dengan gugatan yang tidak berdasarkan hukum dan adanya sengketa dapat dikategorikan tidak sempurna, dan gugatan yang demikian harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklaard*) dengan segala akibat hukumnya.**



**C. PERMOHONAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*)
TERKAIT NILAI TUNTUTAN GANTI KERUGIAN YANG DIAJUKAN
PENGUGAT.**

9) Bahwa Fundamentum pettendi yang dibuat oleh **Penggugat** membingungkan, tidak kongkret dan tidak mempunyai alasan/dasar dalam penuntutan "*middelen van den eis*" serta tidak mempunyai hubungan kausalitas dengan Petitumnya, karena materi dan isinya merupakan permasalahan yang sangat sangat dipaksakan ;

10) Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Cikarang untuk memutuskan perkara *a quo* dengan menyatakan gugatan **Penggugat tidak berdasar hukum dan patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;**

2. DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa hal-hal yang telah **Tergugat** kemukakan dalam **EKSEPSI** di atas, secara mutatis mutandis dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini, sehingga tidak perlu diulangi lagi.

11) Bahwa **Tergugat** menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh **Penggugat** dalam gugatannya terkecuali sepanjang diakui secara tegas oleh **Tergugat** dalam jawabannya;

12) Bahwa **Tergugat MENOLAK** dengan tegas dalil Posita **Penggugat** Poin 9 halaman 4 dan Poin 10 halaman 5 yang menyatakan:

"Bahwa berdasarkan uraian di atas, **TERGUGAT** telah terbukti tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan isi Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H."

Dan

".....dan atas perbuatan **Tergugat** tersebut telah menimbulkan kerugian kepada **Penggugat** sebesar Rp. 2.927.500.000,-..."

Bahwa perlu dipahami **Penggugat**, Bahwa **Tergugat** tidak pernah sama sekali berniat itikad buruk atas perjanjian yang disertai dengan bukti-bukti palsu ini. Namun **Tergugat** telah mengetahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

indikasi adanya dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan secara TERSTRUKTUR dan MASIF oleh **Penggugat** ;

13) Bahwa memperhatikan Posita dan dasar dari diajukannya Gugatan ini maka jelas bahwa apa yang menjadi sengketa dalam pokok permasalahan ini **adalah perkara / sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang secara senyatanya antara Penggugat dengan Pemilik Tanah tidak ada hubungan hukum ("Onbevoegd") secara langsung** ;

14) Bahwa didalam posita gugatan **Penggugat** pada poin 4 halaman 3 yang tertulis :

*"bahwa sebagai jaminan kepada Tergugat atas uang Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) yang rencananya akan diserahkan kepada **Penggugat**, **Penggugat** telah menyerahkan Akta Jual Beli Tanah **No.53/AH-KEC.SKW/VII/2018** tanggal 12 September 2018"*

Sebagaimana tersebut maka telah dijawab oleh Camat Sukawangi, Kabupaten Bekasi, terkait **Surat Keterangan Nomor : 593/422/XI/SKW/2021 Kecamatan Sukawangi**, yang isinya adalah sebagai berikut :

*"**AKTA JUAL BELI No.53/AH-KEC.SKW/VII/2018** tanggal 12 September 2018 atas nama Penjual (Pihak Pertama) Tn. Panjul dan Pembeli (Pihak Kedua) Tn. KartaWijaya dengan luas 15.255 m2 (lima belas ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) Nomor C Desa 195 SPPT 32.18.111.001.005-0195.0 Persil No.32 Blok 005 yang terletak di Kampung Babakan Rt.002 Rw.012 Desa Sukamekar Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi.*

*Bahwa Akta tersebut **TIDAK TERDAFTAR** pada **PPATS Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi**" ;*

15) Bahwa sebagaimana diatas dan maka Perjanjian Kerjasama antara **Penggugat** dan **Tergugat** haruslah **"Batal demi hukum" dan "dapat dibatalkan" karena ketentuan terhadap Batal demi hukum sebagaimana syarat dalam pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHP) adalah karena adanya pelanggaran syarat Obyektif** tersebut ;

16) Bahwa **Tergugat** menolak dengan tegas dalil Gugatan **Penggugat** tentang **Uang Paksa (Dwangsom)** sebagaimana didalam Poin 17 halaman 9 sangat tidak beralasan hukum dikarenakan

Halaman 12 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr

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)



Penggugat **TIDAK JELAS MEMAKAI FAKTA HUKUM DALAM DALIL GUGATAN**, sebagaimana hal ini dapat dilihat dalam Putusan MA No. 34K/Sip/1954 tanggal 28 September 1955 dengan kaidah hukum :

"Tuntutan pembayaran uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterima jika tidak jelas dasar hukumnya"

Dan diketahui dalam gugatannya, Penggugat **tidak meletakkan dasar hukum untuk memohonkan uang paksa (dwangsom) sehingga tidak meletakkan dasar hukum untuk memohonkan uang paksa (dwangsom)** sehingga patut secara hukum tuntutan tersebut **DITOLAK**;

17) Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil kerugian materiil dan immaterial yang dituntut Penggugat, hal tersebut merupakan tuntutan yang *irrasional* dikarenakan **Tergugat TIDAK PERNAH** melanggar hak-hak **Penggugat** sebagaimana disebutkan dalam posita poin 14 halaman 6 gugatan **Penggugat**;

Berdasarkan hal-hal yang telah **Tergugat** uraikan di atas, dengan ini **Tergugat** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk **MENOLAK GUGATAN PENGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaring)**.

3. DALAM REKONVENSI

Bahwa Eksepsi dan Jawaban POKOK PERKARA sebagaimana termuat secara lengkap pada bagian dalam KONPENSI, dengan ini kami juga menyampaikan Gugatan Balik atau Gugatan Rekonvensi dengan alasan yang tidak terpisahkan dalam bagian Rekonvensi sebagai berikut :

18) Bahwa apa yang terurai dalam EKSEPSI dan dalam KONPENSI tersebut di atas mohon dianggap terurai dan dipertimbangkan dalam **REKONPENSI** Perkara ini ;

19) Bahwa dalam REKONPENSI kedudukan PENGUGAT KONPENSI beralih menjadi pihak TERGUGAT REKONPENSI, sedangkan kedudukan pihak **TERGUGAT KONVENSI** beralih menjadi **PENGUGAT REKONPENSI**

20) Bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi merupakan teman dari Ibu Rosana yang merupakan teman Notaris Ritawati yang melegalkan perjanjian antara **Penggugat Rekonvensi /**



Tergugat Konkensi dengan **Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konkensi** ;

21) Bahwa pertemanan tersebut, pada 17 September 2021 **Notaris Ritawati, SH.** meminta **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi** untuk turut membantu masalah bisnis *star up* nya ;

22) Bahwa pada 24 September 2021, **Notaris Ritawati, SH.** dan **Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konkensi** memperkenalkan ke teman-temannya bahwa **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi** merupakan bagian dari teamnya ;

23) Bahwa **Notaris Ritawati, SH.**, menyampaikan akan membantu menyelamatkan dana milik **Ibu Rosana** dengan mengikutkan diri dalam “pekerjaan penyiapan lahan pengeboran Pertamina” di Muara Bokor Bekasi, namun harus menyiapkan Deposito 1 Miliar baru akan jatuh tempo bulan Desember 2021, dengan **Notaris Ritawati, SH.**, menunjukkan setumpuk surat perjanjian yang sudah dibuatkan untuk transaksi **ibu Rosana** dalam jual beli tanah tersebut beserta dokumen pendukungnya ;

24) Bahwa **Notaris Ritawati, SH.**, menawarkan kepada Penggugat D.R/ Tergugat D.K, untuk ikut bergabung yang kemudian mempertanyakan apakah **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi** memiliki deposito yang bisa dipinjamkan untuk meng-cover deposito **ibu Rosana**, kemudian **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi** menyampaikan memiliki deposito yang jatuh tempo tanggal 3 dan 5 Oktober 2021 ;

25) Bahwa **Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konkensi** memperkenalkan dirinya sebagai koordinator Pembebasan Lahan yang akan dilakukan oleh Pertamina, maka posisinya saat ini **Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konkensi** menyampaikan sedang dikejar-kejar para pemilik tanah dan pihak Pertamina karena target pembayaran sebelum tanggal 27 Februari 2021 ;

26) Bahwa **Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konkensi** sesuai dengan skenarionya bersama dengan **Notaris Ritawati, SH.**, secara bersama-sama mengajak **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi** untuk turut serta sendiri, hal ini dalihnya karena masih banyak lahan yang belum tersedia, dan **Notaris Ritawati, SH.**, menyampaikan ke **ibu Rosana**, kalau **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konkensi** juga ikut sendiri, yang



kemudian secara tegas dan terang **ibu Rosana** meyakinkan kalau itu prospeknya bagus ;

27) Bahwa sebagai upaya membujuk lagi, **Notaris Ritawati, SH.**, menyampaikan sudah menempatkan dana sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk pembebasan tanah tersebut. Kemudian **Notaris Ritawati, SH.**, meminta **Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi** untuk perintah staff (Emi Dwinovita) jam 12:40 untuk mengantarkan bilyet deposito asli dengan alasan akan diperlihatkan kepada pemilik tanah sebagai garansi akan dibayarkan ;

28) Bahwa sebagai bentuk **MENIPU YANG MASIF** dibuatkan kwitansi senilai Rp.1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) dan 3 surat perjanjian antara lain :

- a. Akta Pengikatan Jual Beli No: 02 Tanggal 24 September 2021 senilai Rp. 1500.000.000,- dan akan mendapat hasil Rp. 3.000.000.000,-, antara **Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi** dengan **H. Karta Wijaya** dan **Ny. Vikha Mardiana** atas tanah seluas 15.255 m² ;
- b. Akta Perjanjian Kerjasama No: 04 tanggal 24 September 2021 dengan **Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi** untuk pembiayaan pembebasan tanah milik **Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi** yang akan dilakukan Pertamina dengan keuntungan Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) ;
- c. Akta Kuasa Untuk Menjual No: 03 tanggal 24 September 2021 antara **H. Karta Wijaya** dan **Ny. Vikha Mardiana** untuk dan atas nama serta mewakili penghadap guna menawarkan, menjual, memindahkan dan atau dengan cara lain melepaskan tanah kepada **Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi** ;

29) Bahwa menindaklanjuti Poin 34 sebagai dokumen pengikat **Notaris Ritawati, SH.**, menyerahkan beberapa dokumen, diantaranya :

- a. Photocopy : KTP dan Kartu Keluarga **H. Karta Wijaya** dan **Ny. Vikha Mardiana** ;
- b. Dokumen asli PPATS (*Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara*) Camat Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Kanwil BPN Prov. Jabar Nomor: **142/Kep-32.10/V/2018**

Tanggal 23 Mei 2018 ;

- c. Akta Jual Beli Camat No: **53/AH-KEC.SKW/VII/2018 ;**
- d. Dok PBB tahun 2019 atas nama Panjul/Penggarap ;
- e. Photocopy KTP **Tergugat Rekonsensi / Penggugat**
- Konsensi;**
- f. Kwitansi senilai Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*);
- g. **SURAT REKAPAN**

KOP SURAT :

"KANTOR KECAMATAN MUARA GEMBONG DESA
JAYASAKTI ATAU KANTOR DESA JAYASAKTI"

JUDUL SURAT: "REKAPAN ATAS NAMA LOKASI YANG
SUDAH DITENTUKAN OLEH PT. PERTAMINA"

Surat ini dileges basah oleh **Notaris Ritawati, SH., ;**

- h. **SURAT REKOMENDASI KEPALA DESA :**

KOP SURAT :

"KANTOR WILAYAH KABUPATEN BEKASI, KANTOR
PEMASARAN PT. PERTAMINA, Jl. Raya Jayasakti Desa
Jayasakti Kec. Muaragembong Bekasi

JUDUL SURAT :

"SURAT REKOMENDASI KEPALA DESA" ;

30) Bahwa berdasarkan Poin 25 di atas, Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konsensi secara subjektif telah melanggar adanya unsur suatu kesepakatan. Dimana unsur dalam kesepakatan ini para pihak harus memiliki kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikat diri. Adapun makna dari bebas adalah lepas dari kekhilafan, paksaan dan penipuan. Sedangkan dalam hal ini **Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konsensi** telah melakukan **PENIPUAN secara TERSTRUKTUR dan MASIF**. Dimana bukti dari maksud penipuan dari **Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konsensi** yakni penyerahan Akta Jual Beli **PALSU** No. 53/AH-KEC.SKW/VII/2018 tanggal 12 September 2018 sebagai jaminan perjanjian tersebut sebagaimana dalil **Penggugat Konsensi / Tergugat Rekonsensi** Poin 4 halaman 3;

31) Bahwa keabsahan Akta Jual Beli No. 53/AH-KEC.SKW/VII/2018 tanggal 12 September 2018 telah diverifikasi di tingkat Kecamatan

Halaman 16 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Sukawangi, bahwa hasilnya Akta Jual Beli No. 53/AH-KEC.SKW/VII/2018 tanggal 12 September 2018 tersebut **TIDAK TERDAFTAR** pada PPATS Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi, sebagaimana Surat Keterangan Nomor: 593/422/XI/SKW/2021 tertanggal 05 November 2021 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kecamatan Sukawangi ;

32) Bahwa tingkat lanjut indikasi dugaan penipuan ini dapat dilihat pada Akta Jual Beli No. 53/AH-KEC.SKW/VII/2018 tanggal 12 September 2018 antara lain :

- 32.a) Cover AJB tidak sesuai dengan yang diterbitkan oleh PPATS Kec. Sukawangi ;
- 32.b) Format penomoran Akta Jual Beli No. 53/AH-KEC.SKW/VII/2018 tanggal 12 September 2018 tidak sesuai ;
- 32.c) Stempel peruntukan untuk pembeli seharusnya format tidak sesuai dan warnanya ini merah bukan biru ;
- 32.d) Nomor NIK Pemilik tidak dicantumkan ;
- 32.e) Format tulisan pengetikan seharusnya sejak tahun 2010 sudah dikomputerisasi bukan menggunakan mesin tik atau manual ;
- 32.f) Untuk Akta Jual Beli No. 53/AH-KEC.SKW/VII/2018 tanggal 12 September 2018 produk kecamatan seharusnya ada paraf dan penanggalan di balik cover muka ;
- 32.g) Akta Jual Beli No. 53/AH-KEC.SKW/VII/2018 tanggal 12 September 2018 produk kecamatan seharusnya tidak pernah menggunakan stemple Camat di setiap halamannya;
- 32.h) Tanda tangan dan Setempel Kepala Desa Sukamekar tidak sesuai ;
- 32.i) Tanda tangan kaur pemerintah desa Sukamekar tidak sesuai ;
- 32.j) Pejabat pengelola PPAT Kec. Sukawangi atas nama Bapak Haji Taryono sudah menjabat dari tahun 2002 sampai dengan sekarang dan menyatakan tidak pernah mengeluarkan surat tersebut ;



32.k) Seharusnya di samping tanda tangan Camat Sukawangi selalu ada Paraf Pejabat Pengelola PPAT Kecamatan Sukawangi ;

32.l) Informasi Kepala Desa Sukamekar: SPPT Pajak PBB atas nama Tuan Panjul dan bidang tanah atas nama Tuan Panjul saat ini sudah menjadi kepemilikan PT. Bagasasi dan zonasi Blok 5 atas nama tuan Panjul hanya untuk peruntukan perumahan dan perumahan tidak boleh untuk eksploitasi pengeboran.

33) Bahwa unsur penipuan yang lain juga dapat dilihat pada Surat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa, indikasinya sebagai berikut:

- a. Kepala Desa Jayasakti **TIDAK PERNAH** menerbitkan surat tersebut
- b. **Tandatangan dan stemple** Kepala desa tidak sesuai dengan aslinya
- c. Di wilayah desa Jayasakti nama Ketua RW. 04 adalah **"SAIH"**, di surat tersebut **"KOMARUDIN"**
- d. Wilayah RW. 04 Desa Jayasakti hanya terdiri dari 3 RT, sedangkan di surat tersebut tertulis **"Ketua RT. 005"**
- e. Nama **"SARIP"** sebagai Ketua RT tidak dikenal

34) Bahwa Para Pihak dalam Perjanjian tersebut tertulis :

Penjual :

Haji Karta Wijaya, NIK : 3216160311720002

Alamat KTP : Bekasi 03-11-1972, RT 002 RW 001 Kel. Sindangjaya, Kec Cabangbungin, Kab Bekasi dan Ny Vikha Mardiana NIK 3216164507890008, Bekasi 05-07-1989 Keduanya untuk sementara tinggal di Jakarta Selatan.

Pembeli :

Ida Tri Noviati, Magelang 30-11-1967, NIK : 3275087011670009, RT. 006, RW. 001, Jl. Cempaka Kelurahan Jatibening, Kec Pondok Gede Kab Bekasi.

Tertera sementara tinggal di Jakarta Selatan ---SALAH

35) Bahwa **Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konkensi** dalam membuat Perjanjian tersebut juga telah memalsukan KTP, dimana KTP atas nama **Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konkensi / Yadi Kusuma** sesuai dengan NIK yang tertera di KTP adalah **TIDAK TERDAFTAR**;



36) Bahwa indikasi pemalsuan dalam Surat Rekapan antara lain :

KOP SURAT :

"KANTOR KECAMATAN MUARA GEMBONG DESA JAYASAKTI ATAU KANTOR DESA JAYASAKTI";

JUDUL SURAT:

"REKAPAN ATAS NAMA LOKASI YANG SUDAH DITENTUKAN OLEH PT. PERTAMINA";

INDIKASI DATA YANG TIDAK SESUAI :

- Kop Surat dari surat tersebut tidak sesuai dengan Kop Surat Desa Jayasakti ;
- Kepala Desa Jayasakti TIDAK PERNAH menerbitkan surat tersebut;
- Nama Kepala Desa seharusnya "PATORI" sedangkan di dokumen : "PATONI";
- Tandatangan dan stemple** Kepala desa tidak sesuai dengan aslinya ;
- Di wilayah desa Jayasakti nama Ketua RW 04 adalah "**SAIH**", di surat tersebut "**KOMARUDIN**";
- Wilayah RW 04 desa jayasakti hanya terdiri dari 3 RT, sedangkan di surat tersebut tertulis "Ketua RT 005" ;

37) Bahwa dilihat dalam objek jaminan perjanjian tersebut sebagaimana diuraikan pada Poin 24 di atas sangat terlihat secara jelas terdapat unsur penipuan. Bahwa apabila suatu perjanjian terdapat unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan hal ini berarti melanggar syarat sah perjanjian. Ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam [Pasal 1321 KUH Perdata](#) yang menerangkan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan ;

38) Bahwa pada 27 September 2021, **Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi** mengirim pesan melalui aplikasi Whatsup (wa) dengan minta diusahakan dana Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dulu dan memaksa terus untuk bisa ditransfer hari itu tapi pihak Bank BRI Agro tidak bisa menjalankan karena bilyet baru diambil siang. Dan dana hanya bisa diproses masuk ke rekening tabungan dan RTGS nya baru bisa dijalankan Selasa. Kemudian pada hari Selasa Dana Rp. 1,300,000,000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) ditransfer dari Rekening BRI Agro Cikarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama : Ida Tri Noviati (**Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi**) ke Mandiri atas nama : Yadi Kusuma (**Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi**). Selanjutnya Deposito senilai Rp. 615,000,000 jatuh tempo tanggal 5 Oktober 2021 dan kemudian ditransfer dari rek BRI Agro ke mandiri yadi Kusuma senilai Rp. 300,000,000. Kemudian pada 4 Oktober 2021 Ditrasfer 50jt : dari Rek ITN BRI ke Mandiri an P Yadi Rp. 25jt dan dari dari Mandiri ITN ke Mandiri Yadi Rp. 25 juta. Selanjutnya pada 9 Oktober Pak yadi maksa lagi minta transfer Rp. 50,000,000. Lanjut pada 11 Oktober Transfer Rp. 50,000,000 dari Mandiri ITN ke Mandiri Yadi. Pada 21 Oktober Transfer Rp. 10,000,000 dari BCA ITN ke BCA Yadi. Lanjut pada 25 Oktober Transfer dari BCA ITN ke BCA Yadi Rp. 10,000,000. Pada 26 Oktober Transfer dari BCA ITN ke BCA Yadi Rp. 25,000,000 dan pinjam kakak Nining Dwi Kristiani BCA ke Yadi Kusuma Rp. 25,000,000. ;

39) Bahwa pada 31 Oktober 2021, **Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi** meminta Pak Heru dan Pak Dwi mulai cek ke lapangan dan ternyata hasilnya semuanya negative, banyak ditemukan ketidak benaran data dan tanah sebagaimana diuraikan pada poin 27 sampai poin 32 dalam gugatan rekonsensi ini ;

40) Bahwa tindakan **Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi** yang melakukan peneroran untuk selalu segera mengirimkan dana yang tanpa hak dengan maksud untuk menipu, mengelabui dan tidak beritikad baik sehingga bertentangan dengan ketertiban umum sehingga menimbulkan kerugian kepada **Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi** sehingga dapat dikualifikasikan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** ;

41) Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";

Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dari beberapa ahli sebagai berikut :

Rosa Agustina dalam buku "*Perbuatan Melawan Hukum*" terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003) Halaman 117, menyatakan 4 (empat) kualifikasi sebagai melawan hukum, yaitu :

Halaman 20 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr

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)



- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan ;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Hoge Raad Nederlands sebelum tahun 1919 dalam buku Prof. Abdulkadir Muhammad, SH., berjudul "Hukum Perdata Indonesia" halaman 261 merumuskan "**Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri**";

Prof. Abulkadir Muhammad, S.H., dalam buku "Hukum Perdata Indonesia" terbitan PT. Citra Aditya Bakti (2010) Halaman 260, menyatakan suatu perbuatan dinyatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur berikut:

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*) ;
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian ;**
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan ;
- d. Antara Perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.**

42) Bahwa dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat D.R./Penggugat D.K. mengakibatkan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi mengalami kerugian :

- a. Kerugian Materiil
- b. Kerugian Immateriil

Dikarenakan **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi** harus terus menerus berperkara yang sangat menyita waktu dan pikiran **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi** sehingga **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi** mengalami tekanan *psikis* dikarenakan dan stress berkepanjangan yang merupakan *mental cruelty* dalam tatanan kejiwaan **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi** yang tidak dapat dinilai dengan uang namun untuk memudahkan penghitungan dimana ditaksir sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) x 24 bulan = **Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah)** yang harus dibayar oleh **Rekonpensi / Penggugat Konpensi** secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Halaman 21 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Berdasarkan uraian di atas, **Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* agar menyatakan putusan ini dalam perkara ini dan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, Banding atau Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

PROVISI

Berdasarkan dalil-dalil **EKSEPSI** dan **JAWABAN** serta **GUGAT BALIK (REKONVENSİ)** yang telah diuraikan tersebut di atas, maka **Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

PRIMAIR :

I. DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan **Penggugat** ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima .

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
- Menyatakan bahwa **Akte Notaris Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021** antara **Penggugat** dengan **Tergugat**, yang di buat oleh **RITAWATI, SH.** Notaris Di Jakarta Selatan adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
- Menyatakan bahwa **Penggugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya perkara.

II. DALAM REKONVENSİ

- Mengabulkan Gugatan **Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi** untuk seluruhnya ;
- Menyatakan perbuatan **Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi** yang mengelabui dan memberikan jaminan serta surat-surat palsu yang tidak sesuai dengan aslinya adalah **Perbuatan Melawan Hukum** ;



- Menyatakan bahwa **Akte Notaris Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021** antara **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi** dengan **Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi**, yang di buat oleh **RITAWATI, SH.** Notaris Di Jakarta Selatan adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
- Menghukum **Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi** untuk mengembalikan uang milik **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi** sebesar Rp.1.820.000.000,- (satu milyar delapan ratus dua puluh juta rupiah) kepada **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi**;
- Menghukum **Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi** untuk membayar kerugian Immateril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) x 24 bulan = **Rp.2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah)** kepada **Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi** seketika dan tunai;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta meskipun ada upaya perlawanan, Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada **Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi** ;

SUBSIDAIR :

Dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adinya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan replik dan duplik pada persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat dengan perincian sebagai berikut:

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Yadi Kusuma (Penggugat) Nomor 3206160507740003, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H., selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Cek No. CGG734761 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk pada tanggal 28 Oktober 2021, senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari Tergugat di tujuan kepada Penggugat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun tidak dapat dicairkan ke Bank BRI karena Nomor Rekeningnya telah ditutup, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

4. Fotokopi Cek No. CGG734762 dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk pada tanggal 29 Oktober 2021, senilai Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat di tujukan kepada Penggugat, namun tidak dapat dicairkan ke Bank BRI karena Nomor Rekeningnya telah ditutup, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Penyerahan Jaminan berupa Akta Jual Beli No. 53/AH-KEC.SKW/VII/2018, tanggal 12 September 2018, dari penggugat kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat keterangan tidak sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sukamekar, pada tanggal 12 September 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Kuasa dari Sdr. H. Karta Wijaya kepada Penggugat pada tanggal 16 September 2021, untuk Penggugat melakukan tandatangan maupun melakukan Kerjasama dengan pihak lain atau pihak ketiga, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Kesepakatan antara Penggugat dengan sdr. H. Karta Wijaya tertanggal 16 September 2021, terkait dengan Tindakan Penggugat dalam melakukan Kerjasama dengan pihak lain atau Pihak ketiga, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Himpunan Keterangan yang terletak di Desa maupun Kesamatan, tertanggal 05 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Rekapitan atas Nama Lokasi yang sudah di tentukan oleh PT Pertamina, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 24 September 2021 antara Haji Karta Wijaya, Vikha Mardiana dengan Tergugat yang dibuat dalam Akta Notaril di Kantor Notaris Ritawati, S.H., selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Akta Kuasa untuk menjual Nomor 03 tanggal 24 September 2021, yang dibuat di dalam Kantor Notaris Ritawati, S.H., selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi bea materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-5, P-7, P-9, dan P-10

Halaman 24 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan sehingga merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat seperti tersebut di atas, Penggugat di persidangan juga telah menghadirkan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Edi Saputra**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, antara Penggugat dan Tergugat ada perjanjian mengenai pembebasan lahan;
 - Bahwa mengenai nilai, sepengetahuan Saksi angka yang menjadi kewajiban antara Penggugat dan Tergugat di sepakati di Rp.3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
 - Bahwa adanya perjanjian tersebut ada tanggal 24 September 2021, Penggugat dan Tergugat menghadap Notaris Ritawati, S.H., secara langsung dan Saksi dalam perjanjian tersebut sebagai Saksi;
 - Bahwa Saksi hanya sekedar membuat atau mengetik perjanjiannya atas perintah notaris, mengenai isi perjanjian dari Notaris;
 - Bahwa perjanjian tersebut kelengkapan administrasi untuk pemberkasan lengkap, dan berdasarkan prosedur;
 - Bahwa untuk jaminan ada Akta Jual Beli, jika ada wanprestasi maka Jaminan tersebut akan berpindah;
 - Bahwa Saksi membenarkan bukti P-2 dan P-5;
 - Bahwa Saksi membenarkan Edi Saputra di Akta Notaris tersebut adalah Saksi dan ikut menandatangani;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah ke lokasi obyek tanah tersebut, saat itu Notaris bersama – sama dengan Penggugat dan Tergugat pergi untuk melihat objek lokasi;
 - Bahwa untuk berkas dan dokumen tidak ada yang mencurigakan;
 - Bahwa Saksi sebagai staff Notaris Ritawati, S.H., sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa memeriksa keaslian dokumen, mengenai hal tersebut bukan bagian Saksi, ada bagian lain yang memeriksa hal tersebut, dan menyampaikan kepada Saksi bahwa dokumen tersebut asli;
 - Bahwa Saksi tidak memeriksa sendiri keaslian dokumen tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah cek lokasi lahan;

Halaman 25 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dokumen atau perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris Ritawati, S.H., ada 3 dokumen, Akta Perjanjian Kerjasama, Akta Kuasa Menjual, dan Akta PPJB;
- Bahwa untuk memeriksa keaslian dokumen, tidak ada kewajiban untuk Saksi, sebenarnya dari Notaris pun tidak ada kewajiban mengenai hal tersebut;
- Bahwa untuk draft isi perjanjian Penggugat dan Tergugat sudah bawa draftnya, dan Saksi yang ketik Akta untuk ditandatangani;
- Bahwa perjanjian mengenai pembebasan lahan untuk Pertamina;
- Bahwa untuk pemenuhan isi perjanjian, Saksi hanya mengetahui sebatas nilai uang yaitu Rp.3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah) dan setahu Saksi baru dipenuhi satu milyar sekian;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Drs. Moch Sambas, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setahu Saksi, mengenai objek lahan tadinya milik H Karta Wijaya dengan luas 15.525 M² dan dijual ke Penggugat secara dibawah tangan, tanpa diaktakan;
- Bahwa Saksi tahu nilai transaksi dalam pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah tersebut sudah di jual oleh H. Karta Wijaya kepada Pengugat dari pihak keluarga H. Karta Wijaya ada yang menyampaikan kepada Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi lahan tersebut dijadikan jaminan dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dan rencana nya akan dijadikan pembebasan untuk Pertamina;
- Bahwa saat ini lahan yang menguasai Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, mengenai perjanjian Penggugat dan Tergugat, di perjanjian Tergugat akan memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp.3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah);
- Bahwa setahu Saksi untuk pembayaran, Tergugat baru membayar Rp1.700.000.000,00 (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat menyurat terkait jual beli tersebut, hanya dengar cerita dari keluarga H. Karta Wijaya yang sampaikan demikian, bahwa tanah sudah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu luas lahan dari Aktanya;

Halaman 26 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat mengenai dokumen terkait pembebasan lahan untuk Pertamina;
- Bahwa menurut info dari Penggugat untuk sisanya belum di penuhi oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat dengan perincian sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Notaris Ritawati, S.H., "Kuasa untuk menjual" No. 03 tanggal 24 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Akta Notrais Ritawati, S.H., "Perjanjian Kerjasama" No. 04 tanggal 24 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Akta Notaris Ritawati, S.H., No. 02 tanggal 24 September 2021 "Pengikatan Jual Beli", selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi "Laporan Transaksi" Bank BRI Agro Cabang Cikarang No. Rekening 013001000659307 atas nama Ida Tri Noviati, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi "Rekening tahapan" BCA Kantor Cabang Rawamangun No Rekening 0940950031 atas nama Ida Tri Noviati, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi "Laporan Transaksi" Bank BRI Cabang Pasar Baru No. Rekening 208001000659502 atas nama Ida Tri Noviati, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pembelian tanah Persil No. 32, Blok 005 Kohi No. 195 Kecamatan Sukawangi, Desa Sukamekar, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Akta PPAT Sementara Camat Kecamatan Sukawangi Kabupaten Bekasi "Akta Jual Beli" No. 53/AH-KEC.SKW/VI/2018 tanggal 12 September 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi 'Surat Keterangan' Kecamatan Sukawangi No. 593/203/VI/SKW/2022 tanggal 9 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi Laporan Pengaduan ke Polres Metro Bekasi No. LP/1119/SPKT/K/V/2022 tanggal 22 Mei 2022 atas nama Terlapor Yadi Kusuma (Penggugat), selanjutnya diberi tanda bukti T-10;

Halaman 27 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr

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)



11. Fotokopi "Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan" No. B/1234.V/2022 Restro Bks tanggal 30 Mei 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;

12. Fotokopi "Pengecekan Akta Jual Beli" No. B/5561/VI/RES.1.1/2022/Restro Bks, tanggal 8 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;

13. Fotokopi "Surat Pemberitahuan dimulainya Penyidikan ke Kejaksaan Negeri Kabupaten Bekasi" No. B/274/IX/2022/Restro Bks tanggal 9 September 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi bea materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T-10, dan T-11 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan sehingga merupakan fotokopi dari fotokopi, kemudian bukti surat bertanda T-4, T-5 dan T-6 berupa printout;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat seperti tersebut di atas, Tergugat di persidangan juga telah menghadirkan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Emi Dwi Novita**, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah bekerja bersama Tergugat, saat itu Saksi di bagian keuangan;
- Bahwa Saksi tahu deposito milik Tergugat, saat itu deposito akan di ambil untuk biaya anak Tergugat, tetapi ternyata sudah dicairkan terlebih dahulu;
- Bahwa setelah deposito dicairkan, kemudian uang dibawa ke Notaris Ritawati, S.H.;
- Bahwa di kantor notaris ada Tergugat Ida Tri Noviati, Penggugat Yadi Kusuma, dan Notaris Ritawati, S.H.;
- Bahwa benar uang tersebut diserahkan di Notaris Ritawati, S.H.;
- Bahwa awalnya saksi di telepon oleh Tergugat, kemudian Tergugat menceritakan akan membeli tanah, jadi menyuruh Saksi untuk mencarikan cek, ada 2 yang dicairkan, Saksi lupa yang pertama berapa, tapi kedua cek tersebut senilai Rp600.000.000,- dan Rp700.000.000,- sehingga total Rp1.300.000.000,- sebelum dicairkan Tergugat telpon ke Bank terlebih dahulu dan sampaikan uang tersebut untuk Penggugat;
- Bahwa benar transaksi sudah terjadi dan berpindah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diperlihatkan bukti T-4, T-5 dan T-6 kepada Saksi, hal tersebut benar, di daftar transaksi tersebut dijelaskan uang masuk dan ada di rekening Tergugat kemudian dilakukan RTGS ke Rekening Penggugat senilai Rp.1.300.000.000 pada tanggal 29 September 2021, lalu Rp300.000.000 pada tanggal 06 Oktober 2021, sehingga total yang sudah di transfer ke Penggugat adalah Rp1.600.000.000 (Satu milyar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa kepada Penggugat, Saksi tahunya hanya sebatas saat antar deposito saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa mengenai lunas atau belum Saksi tidak tahu, Saksi hanya tahu Tergugat sudah membayar kepada Penggugat sebesar Rp1.300.000.000,-;
- Bahwa mengenai cek yang diberikan kepada Penggugat yang ternyata kosong, Saksi tahu senilai Rp750.000.000,- dan Rp500.000.000,-;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat mengenai Jual beli atau AJB; Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Patori, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui mengenai lahan di wilayah Desa yang Saksi pimpin ada Kerjasama dengan PT Pertamina, itu terjadi pada tahun 2013 ada pembebasan lahan untuk PT Pertamina karena ada pengeboran, tetapi untuk saat ini tidak ada di Wilayah Desa Jayasakti;
- Bahwa mengenai alamat di bukti T-8 tersebut Saksi tidak tahu, karena bukan atau tidak termasuk wilayah di Desa Jayasakti;
- Bahwa Saksi adalah Kepala Desa Jayasakti dan menjabat sejak 2012 sampai dengan sekarang;
- Bahwa dalam bukti P-10 tertulis Desa Jayasakti, tetapi dalam bukti P-10 tersebut ada beberapa kejanggalan, yaitu:
 - Bahwa nama penandatanganan dan tandatangan di surat tersebut bukan nama dan bukan tandatangan Saksi, disana tertulis Patoni, sedangkan Saksi bernama Patori;
 - Bahwa selama Saksi bertugas sebagai Kepala Desa, tidak pernah mengeluarkan surat dengan Kop PT Pertamina, apabila itu kop surat kedinasan hanya memuat Kabupaten, Kecamatan, dan Desa saja, tidak pernah ada PT Pertamina atau pihak lainnya;

Halaman 29 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai Ketua RT yang tandatangan di surat tersebut Bernama Syarif dan Komarudin tidak pernah ada di Desa Jayasakti, di surat tersebut tertulis RT. 005, tetapi RW tidak terlihat berapa, di Desa Jayasakti hanya ada satu RW yang terdiri dari 5 RT, yaitu RW 02;
- Bahwa untuk stemple, di desa masing – masing Kepala Desa mempunyai ciri khas stemple, dan stemple di surat tersebut bukan stemple Saksi, karena stemple saksi pada tulisan Kepala Desa Jayasakti dibawahnya ada garis lekukan;
- Bahwa bukti P-10, Saksi tidak bilang bahwa surat tersebut adalah palsu, bukan kewenangan Saksi mengenai hal tersebut, hanya saja itu bukan merupakan produk dari Kantor tempat Saksi bekerja yaitu sebagai Kepala Desa Jayasakti;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut diatas, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyatakan sudah tidak akan menyampaikan sesuatu lagi ke persidangan, kemudian menyerahkan kesimpulan tanggal 19 September 2023 dan memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan;

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

Tentang Pertimbangan Hukum

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam petitum jawabannya telah mengajukan tuntutan provisi yang memohon kepada Majelis Hakim agar menjatuhkan putusan provisi dengan petitum sebagaimana lengkapnya termuat dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa gugatan/tuntutan provisi mempunyai syarat-syarat formil sebagai berikut :

- Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan mengenai urgensi dan relevansinya;
- Mengemukakan dengan jelas tindakan apa yang harus dijatuhkan;
- Gugatan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mempelajari tuntutan provisi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, ternyata Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak secara jelas

Halaman 30 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr

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)



menguraikan maksud dan tujuan dari tuntutan provisinya, yang mana dalam posita tidak diuraikan hal-hal yang menjadi dasar dari tuntutan provisinya, sementara dalam petitum muncul tuntutan provisi yang ternyata merupakan permohonan agar dikabulkannya tuntutan primair maupun subsider Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dengan demikian dapat dinilai bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam menyusun tuntutan provisinya tidak jelas dan tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam mengajukan, mendudukkan serta menyusun tuntutan provisinya tidak disertai dengan alasan-alasan/posita maupun petitum yang jelas kenapa tuntutan provisi diajukan, maka dinilai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak serius dalam mengajukan tuntutan provisi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim juga tidak menemukan keadaan yang segera dan mendesak harus dijatuhkannya putusan provisi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, sudah sepatutnya provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh tuntutan provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak, maka sudah sepatutnya provisi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

➤ **Gugatan Kurang Para Pihak (Exceptie Plurium Litis Consortium);**

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak menarik Para Pihak yang menguasai Obyek Sengketa yaitu orang-orang yang telah mengerjakan/pemilik tanah-tanah yaitu : H. Karta Wijaya dan Kepala Desa Jayasakti, Kecamatan Muaragembong, Kabupaten Bekasi;
- Bahwa Penggugat tidak menarik Notaris yaitu : Ny. RITAWATI, S.H., Notaris Di Jakarta Selatan sebagai Pihak yang telah membuat Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 antara Penggugat dengan Tergugat;

- Bahwa Penggugat tidak menarik Pihak Pertamina Wilayah Kabupaten Bekasi maupun Pusat sebagai pihak yang melakukan pembebasan lahan;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat, dapat diketahui bahwa Penggugat dalam perkara ini pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan terikat dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 04 tertanggal 24 September 2021 dalam bentuk Akta Notaril yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris Ritawati, S.H., dengan obyek perjanjian mengenai pembiayaan pembebasan tanah milik Penggugat yang akan dilakukan oleh Pertamina senilai Rp.7.627.500.000,- (Tujuh milyar enam ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah), yang sedianya dilaksanakan pada tanggal 27 Februari 2022, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Sukawangi, Desa Sukamekar, seluas 15.255 M²;
- Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, Tergugat akan memberikan uang sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga milyar Rupiah) kepada Penggugat sebagai biaya untuk pembebasan tanah milik Penggugat yang dilakukan Pertamina, selanjutnya uang Tergugat tersebut akan dikembalikan oleh Penggugat disertai keuntungan atas pembebasan tanah sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar Rupiah), maka total uang yang akan diterima oleh Tergugat adalah sebesar Rp.6.000.000.000,- (Enam milyar Rupiah);
- Bahwa sebagai jaminan kepada Tergugat atas uang sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga milyar Rupiah) yang rencananya akan diserahkan kepada Penggugat, kemudian Penggugat telah menyerahkan Akta Jual Beli Tanah No.53/AH-KEC.SKW/VII/2018, tanggal 12 September 2018;
- Bahwa selanjutnya Tergugat tidak melaksanakan sepenuhnya isi Perjanjian Kerjasama tersebut yaitu menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga milyar Rupiah), melainkan Tergugat hanya menyerahkan uang sebesar Rp.1.700.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus juta Rupiah), oleh karenanya Tergugat telah

Halaman 32 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi kepada Penggugat sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati dan mempelajari jawaban Tergugat, dapat diketahui bahwa Tergugat membantah dalil-dalil Pengugat dalam Gugatannya, dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat tidak pernah sama sekali berniat i'tikad buruk atas Perjanjian Kerjasama Nomor 04 Tertanggal 24 September 2021 yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris Ritawati, S.H., namun Tergugat telah mengetahui indikasi adanya dugaan tindak pidana penipuan yang telah dilakukan secara terstruktur dan masif oleh Penggugat dalam perjanjian kerjasama tersebut;
- Bahwa terhadap jaminan dalam perjanjian kerjasama Penggugat dan Tergugat berupa Akta Jual Beli Tanah No.53/AH-KEC.SKW/VII/2018, Tanggal 12 September 2018, ternyata tidak terdaftar pada PPATS Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi;
- Bahwa perjanjian kerjasama antara Penggugat Dan Tergugat haruslah "Batal Demi Hukum" dan "Dapat Dibatalkan" sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHP), disebabkan karena adanya pelanggaran syarat obyektif dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa Tergugat merupakan teman dari Ibu Rosana yang merupakan teman Notaris Ritawati, S.H., yang melegalkan perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, selanjutnya Notaris Ritawati, S.H., meminta Tergugat untuk turut membantu masalah bisnis start up nya;
- Bahwa Notaris Ritawati, S.H., menyampaikan akan membantu menyelamatkan dana milik Ibu Rosana dengan mengikutkan diri dalam "pekerjaan penyiapan lahan pengeboran Pertamina" di Muara Bokor Bekasi, namun harus menyiapkan Deposito 1 Miliar yang baru akan jatuh tempo bulan Desember 2021;
- Bahwa Notaris Ritawati, S.H., menawarkan kepada Tergugat apakah memiliki deposito yang bisa dipinjamkan untuk meng-cover deposito Ibu Rosana, kemudian Tergugat menyampaikan memiliki deposito yang jatuh tempo tanggal 3 dan 5 Oktober 2021, selanjutnya Penggugat juga memperkenalkan dirinya sebagai koordinator Pembebasan Lahan yang akan dilakukan oleh Pertamina, kemudian Penggugat menyampaikan sedang dikejar-kejar para pemilik tanah dan pihak Pertamina karena target pembayaran sebelum tanggal 27 Februari 2021;

Halaman 33 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dan Notaris Ritawati, S.H., secara bersama-sama mengajak Tergugat untuk turut serta, dengan dalih karena masih banyak lahan yang belum tersedia, kemudian Notaris Ritawati, S.H., membujuk Tergugat dengan menyampaikan kepada Tergugat bahwa ia juga sudah menempatkan dana sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk pembebasan tanah tersebut;
- Bahwa sebagai bentuk menipu yang masif dibuatkan kwitansi senilai Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) dan 3 surat perjanjian antara lain :

1. Akta Pengikatan Jual Beli No : 02 Tanggal 24 September 2021 senilai Rp.1500.000.000,- dan akan mendapat hasil Rp.3.000.000.000,-, antara Penggugat dengan H. Karta Wijaya dan Ny. Vikha Mardiana atas tanah seluas 15.255 M²;
2. Akta Perjanjian Kerjasama No : 04 tanggal 24 September 2021 antara Penggugat dan Tergugat untuk pembiayaan pembebasan tanah milik Penggugat yang akan dilakukan Pertamina dengan keuntungan Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
3. Akta Kuasa Untuk Menjual No : 03 tanggal 24 September 2021 antara H. Karta Wijaya dan Ny. Vikha Mardiana untuk dan atas nama serta mewakili penghadap guna menawarkan, menjual, memindahkan dan atau dengan cara lain melepaskan tanah kepada Tergugat;

- Bahwa ternyata keabsahan Akta Jual Beli No. 53/AH-KEC.SKW/VII/2018 tanggal 12 September 2018, telah diverifikasi di tingkat Kecamatan Sukawangi, bahwa hasilnya AJB tersebut Tidak Terdaftar pada PPATS Kecamatan Sukawangi, Kabupaten Bekasi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya pada pokoknya menguraikan bahwa pihak yang berkepentingan dalam gugatan *a quo* adalah Penggugat dan Tergugat, yang mana Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat atas Perjanjian Kerjasama Nomor 04 Tertanggal 24 September 2021 yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris Ritawati, S.H.;

Menimbang, bahwa dengan adanya keadaan saling berbantah antara Penggugat dan Tergugat tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 34 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, yang dimaksud dengan “Akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”, selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang dimaksud dengan “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan serta jawab jinawab Para Pihak yang dihubungkan dengan bukti surat P-2 dan T-2, dapat diketahui bahwa antara Penggugat (Yadi Kusuma) dan Tergugat (Ida Trinovianti) telah sepakat dan mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 04 Tertanggal 24 September 2021 yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris Ritawati, S.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, pada pokoknya memohon agar Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 04 Tertanggal 24 September 2021 yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris Ritawati, S.H. adalah sah dan mengikat menurut hukum dan kemudian juga memohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat, sementara Tergugat dalam jawabannya memohon agar perjanjian kerjasama tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 04 Tertanggal 24 September 2021 merupakan Akta Notaris dalam hal ini adalah Akta Otentik yang yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris Ritawati, S.H., maka untuk mengetahui secara jelas dan terang terhadap proses pembuatan sampai dengan penerbitan Akta tersebut, tentu harus dibuktikan kebasahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil, yang mana hal itu dapat diperoleh dari keterangan Notaris Ritawati, S.H., sebagai pejabat umum yang membuat akta perjanjian kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa pentingnya keterangan Notaris Ritawati, S.H., dalam perkara *a quo*, karena Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa Notaris Ritawati, S.H., ikut terlibat dalam membujuk Tergugat untuk membuat perjanjian kerjasama dengan Penggugat, yang mana ia menyampaikan kepada Tergugat bahwa ia sudah menempatkan dana sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah) untuk pembebasan tanah dari Pertamina tersebut. Selain itu Tergugat dalam jawabannya juga mendalilkan bahwa Notaris Ritawati, S.H., meminta Tergugat untuk turut membantu masalah bisnis start up nya;

Halaman 35 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, secara limitatif telah mengatur kewenangan Notaris dalam pembuatan akta otentik sebagai berikut:

- 1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan anda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - atau
 - g. Membuat akta risalah lelang;
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berpedoman dengan ketentuan Pasal sebagaimana tersebut diatas, maka untuk mengetahui apakah Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 04 Tertanggal 24 September 2021 telah berdasarkan atas kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hanya dapat diketahui dengan menarik Notaris Ritawati, S.H., sebagai Pihak dalam perkara *a quo*;

Halaman 36 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa Notaris wajib “bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidakberpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”, oleh karenanya mengacu jawaban Tergugat yang mendalilkan adanya keterlibatan dan kepentingan Notaris dalam perbuatan hukum Para Pihak dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 04 Tertanggal 24 September 2021, maka kebenaran akan hal itu juga hanya dapat diperoleh dengan mendengar keterangan Notaris Ritawati, S.H., selaku pejabat yang membuat akta tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan gugatan serta jawab jinawab Para Pihak yang dihubungkan dengan bukti surat P-11, P-12, T-1 dan T-3, dapat diketahui bahwa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 04 Tertanggal 24 September 2021 yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris Ritawati, S.H., ternyata tidak berdiri sendiri, namun ada Akta Accesoir atau ikutannya yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 24 September 2021 antara H. Karta Wijaya, Vikha Mardiana dengan Tergugat (Ida Trinovianti) dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 24 September 2021 antara H. Karta Wijaya, Vikha Mardiana dengan Tergugat (Ida Trinoviant), yang mana kedua akta tersebut juga dibuat oleh atau dihadapan Notaris Ritawati, S.H., oleh karenanya Majelis Hakim menilai perlu juga didengar keterangan dari H. Karta Wijaya dan Vikha Mardiana dengan menariknya sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selain itu terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 04 Tertanggal 24 September 2021 yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris Ritawati, S.H., dihubungkan dengan bukti surat T-8, dapat diketahui bahwa sebagai jaminan Penggugat telah menyerahkan Akta Jual Beli No. 53/AH-KEC.SKW/VI/2018 tanggal 12 September 2018, yang mana menurut dalil Tergugat dalam jawabannya bahwa AJB tersebut tidak terdaftar di Kecamatan Sukawangi, oleh karenanya untuk mengetahui kebenaran akan hal tersebut perlu didengar pula keterangan Camat Kecamatan Sukawangi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang mengeluarkan AJB dimaksud dan tepat apabila yang bersangkutan juga ditarik sebagai pihak perkara perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 04 Tertanggal 24 September 2021 yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris Ritawati, S.H., terkait dengan pembebasan tanah yang dilakukan oleh PT. Pertamina, maka sudah sepatutnya apabila PT. Pertamina juga ditarik sebagai

Halaman 37 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak dalam perkara ini guna mendapatkan kebenaran materiil akan hal tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa surat gugatan Penggugat mengandung cacat formil yang membuat gugatan *a quo* patut dan beralasan hukum dinilai mengandung cacat formil gugatan karena terabaikan salah satu syarat formil gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi dari Tergugat yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) adalah sah dan beralasan hukum sehingga sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat perihal gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) dikabulkan, maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat perihal gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) telah dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka terhadap materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat tersebut menurut hukum harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah sepatutnya apabila terhadap gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti dalam putusan *a quo*, selain yang telah dipertimbangkan, menurut pandangan Majelis Hakim tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini, khususnya ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata dan Hukum Acara Perdata/HIR;

MENGADILI:

Dalam Provisi:

Halaman 38 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak provisi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Ekspesi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat sepanjang gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp1.145.000,00 (satu juta seratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari **Jum'at**, tanggal **20 Oktober 2023**, oleh kami, **Suhadi Putra Wijaya, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Maria Krista Ulina Ginting, S.H., M.Kn.** dan **Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **24 Oktober 2023**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dibantu **Urip Sarjianto, S.H.** Panitera Pengganti, Putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari **Selasa**, tanggal **24 Oktober 2023**, dengan dihadiri Penggugat dan Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Maria Krista Uslina Ginting, S.H., M.Kn.
S.H.**

Suhadi Putra Wijaya,

Sondra Mukti Lambang Linuwih, S.H.

Halaman 39 dari 40 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Urip Sarjianto, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan	:	Rp	75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp	1.000.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp	20.000,00;
5. Materai	:	Rp	10.000,00;
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	1.145.000,00;

(Satu Juta Seratus Empat Puluh Lima Ribu rupiah)