



PUTUSAN

Nomor : 17/Pdt.G/2018/PN. Cms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tn. YAYAN SUGIYANTORO, S.T., M.T., Laki-laki, lahir di Ciamis pada tanggal 13 Juni 1981, Agama Islam, Wiraswasta, Pemegang KTP Nomor : 3278021306810004, selaku Direktur PT. Estetika Griya Propertindo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DIDIK PUGUH INDARTO, S.H., M. H.**, Advokat pada Kantor Hukum PUGUH & Partners, beralamat di Jalan Raya Cijulang KM. 10, Dusun Budiasih Desa Cibenda Kecamatan Parigi, Kabupaten Ciamis, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Sdr. IR. ASEP AGUS SRIYANTO**, Laki-laki, Wiraswasta, Bertempat tinggal di Lingkungan Kedungpanjang, Rt. 02. Rw. 02, Kel/Desa Maleber, Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **FADHIL MUHAMMAD, S.H. M.H., GUMILAR ADITYA PUTRA, S.H., BACHTIAR YUSUF NUGRAHA, S.H., YUSEF SAFA'AT SAMIARSA, S.H., dan MUHAMMAD IRFAN, SH.**, Advokat, beralamat di Jalan Cipagalo Girang Ruko No. 5 Buah Batu Bandung Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Sdri NEVIE ALIFAH ASSEGAF, S.H., M.H.**, Notaris di Ciamis, berkantor di Jl. IR. H. Juanda No. 185 Kabupaten Ciamis, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ECEP NURJAMAL, S.H. M.H. dan MOHAMAD AGIS PERMANA WIJAYA, SH. MH.**, Advokat,

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



beralamat di Jalan Kiyai haji Khoer Affandi Nomor 108 A Cibeureum Kota Tasikmalaya Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 13 Agustus 2018 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2018/PN. Cms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa semula hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah kesepakatan lisan mengenai pinjaman modal yang ditempatkan sebesar Rp900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta rupiah) dari Tergugat I sebagai pemilik atau pemberi modal tersebut, dan Penggugat sebagai penerima modalnya tersebut ;
2. Bahwa Tergugat I mau memberikan pinjaman modal tersebut pada poin 1 diatas dikarenakan Tergugat I mengetahui jika Penggugat akan mendapatkan Kredit Yasa Griya dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya ("BTN Tasik") untuk pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence sebesar Rp9.000.000.000,- (Sembilan Milyar rupiah) ;
3. Bahwa pada saat awal kesepakatan lisan itu dibuat, memang di antara Penggugat dan Tergugat I belum bersepakat mengenai keuntungan yang akan dibagikan untuk pihak masing-masing dalam hal keberhasilan penjualan unit rumah yang menggunakan fasilitas KPR BTN Tasik yaitu karena :
 - a) Penggugat menginginkan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan modal yang dimiliki masing-masing pihak yakni Penggugat akan menerima keuntungan sebesar 90% (Sembilanpuluh prosen) dan Tergugat I akan menerima sebesar 10% (Sepuluh prosen) ;
sedangkan,
 - b) Tergugat I menginginkan seluruh keuntungan akan dibagi sama rata yakni masing-masing akan menerima keuntungan sebesar 50% (Limapuluh prosen) sebagaimana yang tercatat dalam draft

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



Perjanjian Kerja Sama yang disodorkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak sependapat (menolak) mengenai ketentuan/isi dari Pasal 1 sampai dengan Pasal 6 dalam draft tersebut karena dirasakan merugikan kepentingan Penggugat, dan oleh karena itu Penggugat tidak membubuhkan paraf atau tandatangannya pada halaman yang mencantumkan Pasal-pasal tersebut ;

4. Bahwa pada halaman 5 draft Perjanjian Kerja Sama tersebut ada tandatangan Penggugat karena merupakan draft umum yakni adanya nama saksi-saksi yang merupakan para pegawai Tergugat II dan juga tercantum nama Tergugat II yang akan menyaksikan dan atau sekaligus membuatkan Akta autentiknya ;
5. Bahwa oleh karena itu Penggugat dan Tergugat I pada saat itu sepakat jika ketentuan/isi Pasal 1 sampai dengan Pasal 6 dalam draft Perjanjian Kerja Sama tersebut akan dilakukan revisi terlebih dahulu sebelum nanti akan disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Tergugat II ;
6. Bahwa akan tetapi Tergugat I berkeputusan untuk mengambil sebagian pinjaman modal yang ditempatkan tersebut dalam beberapa tahap yang jika dihitung totalnya sebesar Rp600.000.000,- (Enam Ratus Juta rupiah) per tanggal 08 Desember 2016 ;
7. Bahwa oleh karena adanya pengambilan/penarikan kembali modal yang ditempatkan oleh Tergugat I tersebut kemudian Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat I untuk sisa modal milik Tergugat I sebesar Rp300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) tersebut akan dikembalikan oleh Penggugat dalam bentuk cicilan sebanyak 30 (Tigapuluh) kali di mana setiap pembayaran akan berjumlah Rp20.100.000,- (Duapuluh Juta Seratus Ribu rupiah) yang rinciannya adalah bayar pokok sisa modal sebesar Rp10.000.000,- (Sepuluh Juta rupiah) ditambah keuntungan atas sisa modal tersebut sebesar Rp10.100.000,- (Sepuluh Juta Seratus Ribu rupiah) ;
8. Bahwa pembayaran cicilan pokok sisa modal milik Tergugat I berikut dengan keuntungan atas sisa modal tersebut akan dilakukan oleh Penggugat melalui penerbitan Standing Instruction yang akan diajukan oleh Penggugat kepada BTN Tasik karena menurut Penggugat disesuaikan dengan jumlah unit rumah yang akan dijualkan terlebih dahulu yakni sebanyak 30 (Tigapuluh) unit, dan atas keinginan Penggugat tersebut ternyata tidak ada keberatan dari Tergugat I ;



9. Bahwa pada saat di kantor BTN Tasik untuk mengurus pengajuan Standing Instruction tersebut, ternyata Tergugat I menyodorkan kepada Penggugat tentang suatu draft Standing Instruction bertanggal 16 Februari 2017 dan dikarenakan Penggugat sudah mempercayai bahwa Tergugat I tidak akan menuliskan kalimat atau kata-kata yang merugikan dalam draft tersebut dengan berasumsi bahwa sebelumnya Penggugat dan Tergugat I sudah mengetahui atas adanya hal-hal sebagaimana diuraikan pada poin 7 diatas, maka Penggugat langsung menandatangani draft Standing Instruction tersebut yang kontennya disiapkan oleh Tergugat I yang pada pokoknya berisi tentang perintah kepada BTN Tasik untuk memindahbukukan uang berjumlah Rp20.100.000,- (Duapuluh Juta Seratus Ribu rupiah) kepada Tergugat I melalui rekening BTN Tasik bernomor: 00619.01.50.001844.1 atas nama NIDIA TRISNAWATI yang merupakan pegawai/orangnya Tergugat I ;
10. Bahwa ternyata dalam waktu yang relatif singkat yakni 11 (Sebelas) hari setelah penerbitan Standing Instruction bertanggal 16 Februari 2017 tersebut, ternyata Penggugat berhasil menjual rumah sebanyak 30 (Tigapuluh) unit dan berdasarkan Standing Instruction tersebut maka BTN Tasik per tanggal 27 Februari 2017 telah membayarkan uang kepada Tergugat I melalui pemindahbukuan dari rekening milik Penggugat ke rekening BTN Tasik bernomor: 00619.01.50.001844.1 atas nama NIDIA TRISNAWATI yang totalnya berjumlah Rp603.000.000,- (Enam Ratus Tiga Juta rupiah) dengan rinciannya yakni sejumlah Rp300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) untuk pembayaran pengembalian sisa modal milik Tergugat I dan sejumlah Rp303.000.000,- (Tiga Ratus Tiga Juta rupiah) untuk keuntungan atas sisa modal tersebut. Dengan demikian kewajiban Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud pada poin 7 diatas dianggap telah lunas ;
11. Bahwa pada sekitar bulan Maret-April 2017 Penggugat memberitahukan kepada Tergugat I mengenai rencana Penggugat untuk mencabut Standing Instruction bertanggal 16 Februari 2017 tersebut, akan tetapi rencana pencabutan Standing Instruction tersebut ditolak oleh Tergugat I dengan alasan-alasan sebagai berikut yakni :
- a) Standing Instruction bertanggal 16 Februari 2017 tersebut ditujukan untuk pembagian keuntungan atas penjualan unit rumah sebanyak 199 (Seratus Sembilan puluh Sembilan) dan bukan untuk 30 (Tiga puluh) unit rumah saja;



- b) Standing Instruction bertanggal 16 Februari 2017 tersebut sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Akta Notariil tentang Perjanjian Kerja Sama yang pernah dibuatkan oleh Tergugat II ;
12. Bahwa berdasarkan alasan-alasan penolakan Tergugat I atas rencana pencabutan Standing Instruction sebagaimana dimaksud pada poin 11 diatas, maka Penggugat akhirnya memutuskan untuk menahan diri dan lebih berfokus ke urusan yang lainnya, dan oleh karenanya Standing Instruction bertanggal 16 Februari 2017 berjalan terus-menerus yang sampai pada bulan Agustus 2018 ini ditaksir besarnya pemindahbukuan yang dilakukan oleh BTN Tasik kepada Tergugat I melalui rekening atas nama NIDIA TRISNAWATI adalah sebesar Rp2.894.400.000,- (Dua Milyar Delapan Ratus Sembilanpuluh Empat Juta Empat Ratus Ribu rupiah) ;
13. Bahwa pada awal Agustus 2018 Penggugat merasa belum pernah menandatangani atau menerima salinan Akta Notariil tentang Perjanjian Kerja Sama dari kantor Tergugat II, padahal Akta Notariil dimaksud telah digunakan sebagai alasan utama Tergugat I untuk menolak rencana Penggugat untuk mencabut Standing Instruction bertanggal 16 Februari 2017 tersebut, dan oleh karenanya pada hari Senin tanggal 06 Agustus 2018 Penggugat mendatangi kantor Tergugat II untuk menanyakan perihal keberadaan Akta Notariil tersebut, akan tetapi setelah dicek oleh Tergugat II ternyata Akta Notariil yang dimaksud belum pernah dibuat ;
14. Bahwa kenyataan belum dibuatnya Akta Notariil tentang Perjanjian Kerja Sama tersebut merupakan hal yang sangat bertentangan dengan sikap atau pernyataan Tergugat I yang menolak atas rencana Penggugat untuk mencabut Standing Instruction bertanggal 16 Februari 2017 tersebut, dan oleh karena itu perbuatan Tergugat I jelas sangat merugikan kepentingan Penggugat karena Penggugat merasa disandera dengan adanya Akta Notariil tentang Perjanjian Kerja Sama tersebut untuk terus-menerus melakukan prestasi memberikan cicilan dan keuntungan kepada Tergugat I tersebut, padahal kenyataannya Akta Notariil tentang Perjanjian Kerja Sama tersebut ternyata tidak pernah ada atau dibuat ;
15. Bahwa oleh karena itu upaya Penggugat untuk melakukan pencabutan Standing Instruction bertanggal 16 Februari 2017 tersebut melalui Surat Penghentian Standing Instruction bertanggal 09 Agustus 2018 adalah sangat beralasan untuk dinyatakan sah dan atau mengikat hukum ;
16. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak jujur dan terkesan menutup-nutupi kenyataan yang sebenarnya mengenai Akta Notariil tentang



Perjanjian Kerja Sama yang dibuatkan oleh Tergugat II tersebut merupakan iktikad yang tidak baik dan hal itu jelas merugikan kepentingan Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut pantas dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena Penggugat telah terpaksa melakukan KELEBIHAN BAYAR (PRESTASI) sebesar Rp2.291.400.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Sembilanpuluh Satu Juta Empat Ratus Ribu rupiah) kepada Tergugat I, yang dihitung dari jumlah prestasi sebagaimana diuraikan pada poin 12 diatas kemudian dikurangi dengan jumlah kewajiban Penggugat sebagaimana diuraikan pada poin 10 diatas ;

17. Bahwa seandainya pun Akta Notariil tentang Perjanjian Kerja Sama terkait pinjaman modal sebagaimana diuraikan pada poin 1 diatas itu ternyata ada atau pernah dibuatkan oleh Tergugat II, maka Akta Notariil tersebut harus dinyatakan tidak sah dan atau tidak mengikat hukum karena sebelumnya Penggugat tidak pernah datang menghadap Tergugat II apalagi untuk menandatangani suatu dokumen apapun di hadapan Tergugat II ;
18. Bahwa dengan demikian, apa yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga terbit Akta Notariil tentang Perjanjian Kerja Sama itu adalah suatu rekayasa hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat II atas perintah atau kemauan Tergugat I, hal itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat II dengan sengaja mengingkari suatu keadaan hukum yang sebenarnya yakni sengaja menuliskan di dalam Akta Notariil tersebut suatu kalimat penegasan kehadiran Penggugat di hadapan Tergugat II, tetapi senyatanya hal itu tidak pernah terjadi ;
19. Bahwa oleh karena itu Penggugat menuntut agar Tergugat I dihukum untuk mengembalikan uang kelebihan bayar (prestasi) sebesar Rp2.291.400.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Sembilanpuluh Satu Juta Empat Ratus Ribu rupiah) kepada Penggugat dalam waktu 7 (Tujuh) hari setelah putusan ini dinyatakan *inkracht* ;
20. Bahwa apabila Tergugat I lalai tidak mengembalikan uang kelebihan bayar (prestasi) sebesar Rp2.291.400.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Sembilanpuluh Satu Juta Empat Ratus Ribu rupiah) kepada Penggugat, maka Penggugat menuntut agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp500.000,- (Lima Ratus Ribu rupiah) per hari keterlambatan sampai dengan pembayaran kembali uang kelebihan bayar (prestasi) tersebut dinyatakan lunas ;
21. Bahwa untuk menjamin Gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) maka Penggugat mohon diletakkan Sita Jaminan atas harta milik Tergugat I

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



yakni sebidang tanah yang diatasnya berdiri Bangunan yang sedang digunakan/disewa oleh BTN Ciamis dan atau Mandiri Taspen Pos KK Ciamis yang terletak di Jalan Sudirman No.51 Ciamis, dengan batas-batasnya yakni sebelah Utara: Tanah/Rumah Jl. Wahid Hasyim No.1 Ciamis ; sebelah Barat: Gedung/Tembok Indomaret ; sebelah Selatan: Jalan Sudirman/Jalan Raya Ciamis-Banjar ; dan sebelah Timur: Jalan Wahid Hasyim Ciamis ;

22. Bahwa mengingat gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 180 HIR dan terlebih pula Penggugat sangat merasakan dampak dari kerugian yang ditimbulkan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan atau Tergugat II tersebut, maka Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi ;

Berdasarkan dalil-dalil Gugatan yang sudah dikemukakan oleh Penggugat tersebut di atas, maka dengan ini izinkan Penggugat mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Ciamis agar berkenan kiranya memanggil para pihak pada suatu hari yang ditetapkan untuk keperluan itu dan melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk sudi kiranya memeriksa, mengadili serta memberikan putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

- 1) Menerima atau mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas harta milik Tergugat I yakni sebidang tanah yang diatasnya berdiri Bangunan yang sedang digunakan/disewa oleh BTN Ciamis dan atau Mandiri Taspen Pos KK Ciamis yang terletak di Jalan Sudirman No.51 Ciamis, dengan batas-batasnya :
 - ✓ Utara : Tanah/Rumah Jl. Wahid Hasyim No.1 Ciamis ;
 - ✓ Barat : Gedung/Tembok Indomaret ;
 - ✓ Selatan : Jalan Sudirman/Jalan Raya Ciamis-Banjar ;
 - ✓ Timur : Jalan Wahid Hasyim Ciamis ;
- 3) Menyatakan sah dan atau mengikat hukum terhadap Surat Penghentian Standing Instruction bertanggal 09 Agustus 2018 ;
- 4) Menyatakan bahwa Tergugat I dan atau Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 5) Menyatakan tidak sah dan atau tidak mengikat hukum terhadap Akta Notariil tentang Perjanjian Kerja Sama yang dibuatkan oleh Tergugat II



terkait kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat I mengenai pinjaman modal yang ditempatkan sebesar Rp900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta rupiah) tersebut ;

- 6) Menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan Kelebihan Bayar (Prestasi) sebesar Rp2.291.400.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Sembilanpuluh Satu Juta Empat Ratus Ribu rupiah) kepada Tergugat I ;
- 7) Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang kelebihan bayar (prestasi) sebesar Rp2.291.400.000,- (Dua Milyar Dua Ratus Sembilanpuluh Satu Juta Empat Ratus Ribu rupiah) kepada Penggugat dalam waktu 7 (Tujuh) hari setelah putusan ini dinyatakan *inkracht* ;
- 8) Menghukum Tergugat I untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp500.000,- (Lima Ratus Ribu rupiah) per hari keterlambatan sampai dengan pembayaran kembali uang kelebihan bayar (prestasi) tersebut dinyatakan lunas ;
- 9) Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, maupun Kasasi ;
- 10) Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Subsida : bilamana Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya : *Ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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 Lanora Siregar, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ciamis, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 September 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

A. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas /Kabur(**OBSCUUR LIBEL**)



- Bahwa gugatan Penggugat adalah suatu gugatan yang tidak jelas/kabur karena pokok permasalahan Penggugat adalah adanya perjanjian kerjasama No. 35 Tertanggal 22 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II, Perjanjian ini telah berjalan dan mengikat kedua belah pihak sebagaimana Undang-undang (Pacta Sunt Servanda) “ Perjanjian merupakan Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi” juga sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata akan tetapi di dalam bagian Posita maupun petitumnya, Penggugat mohon agar Tergugat I dinyatakan perbuatan melawan hukum dan bukan wanprestasi dalam perjanjian;
- Bahwa karena tidak jelas gugatan yang dilakukan oleh Penggugat maka dimohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk dapat mengabulkan eksepsi Tergugat I

2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Lets Consortium)

- Bahwa Perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat tidak jelas, karena dalam kenyataannya Tergugat I hanya menerima dana dari Bank BTN Tasikmalaya dengan dasar Standing Instruction, atas pengembalian pinjaman modal dengan dasar Standing Instuction yang dibuat oleh kedua belah pihak;
- Bahwa dalam point 12 Penggugat menyatakan yang menyatakan “... Standing Instruction bertanggal 16 Febuari 2017 berjalan terus-menerus yang sampai pada bulan Agustus 2018 ini ditaksir besarannya yang dipindah bukukan oleh BTN Tasikmalaya kepada Tergugat I...” seharusnya apabila pemindah bukuan tidak sesuai seperti yang didalilkan oleh Penggugat, maka seharusnya pihak Bank BTN menjadi pihak dalam perkara ini;
- Bahwa karena kurang pihak dalam perkara ini maka mohon kepada majelis hakim untuk menerima eksepsi dari Penggugat;

B. DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa apa yang telah Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi mohon diangkat termuat dan merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara;



2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang Tergugat I akui secara tergas dan bulat.;
3. Bahwa Penggugat meminta bantuan serta bimbingan kepada Tergugat I untuk kerjasama pembangunan perumahan Garden Estetika Residence yang terletak di Jalan Pangandaran-Parigi Cikangkung, Kec. Sidamulih, Kab. Pangandaran;
4. Bahwa Benar Tergugat I telah memberikan pinjaman modal sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan akan dikembalikan oleh Penggugat dalam 2 tahap, yaitu setelah Kredit Yasa Griya (YKG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya cair, sebesar setengah dari modal awal dan sisanya akan dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan mealui cek giro minimal Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah), sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kerjasama tertanggal 22 September 2016 No. 35 yang dibuat oleh dan dihadapkan Nevie Alifah Assegaf, S.H.,M.H. Notaris Ciamis;
5. Bahwa Terguagt I mau memberikan pinjaman modal tersebut kepada Pihak Penggugat karena mengetahui Pihak Penggugat akan mendapatkan Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya dan sebelum kredit itu cair maka dipakailah terlebih dahulu pinjaman modal dari Tergugat I kemudian ditungkan dalam perjanjian kerjasama tersebut;
6. Bahwa mengenai keuntungan yang akan diperoleh dari adanya perjanjian bersama ini adalah apabila terjadi penjualan rumah baik secara tunai maupun kredit, maka dari hasil penjualan tersebut dibagi 2 masuk kedalam rekening masing-masing yaitu rekening Penggugat dan rekening Tergugat I masing-masing sebesar Rp. 20.100.502 (dua Puluh Juta Seratus Ribu Lima Ratus Dua Rupiah), nominal tersebut setelah dikurangi pokok dan Retensi, dan mengenai pembayarannya dilakukan oleh penggugat melalui penerbitan Standing Intruction (SI) yang diajukan oleh Penggugat kepada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya.
7. Bahwa sebagai realisasinya, Penggugat telah mengajukan Standing Instruction kepada Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya tertanggal 16 Febuari 2017 yang pada pokoknya menyatakan sehubungan dengan adanya pembangunan perumahan garden estetika Pangandaran Tipe 36/60 sebanyak 199 unit dan telah ada realisasi kredit, maka mohon pemindahbukuan dari hasil realisasi kredit sebesar

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



Rp. 20.100.000per unit ke nomor rekening 0061901.50.00.1844.1 atas nama Nidia Trisnawati dan dilakukan setiap realisasi kredit sampai dengan unit ke 199 atau realisasi KPR melalui PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya, telah berjalan dan terlaksana sesuai dengan perjanjian kerjasama dan standing Instruction tersebut.

8. Bahwa berdasarkan apa yang telah terurai diatas adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dan fakta karena harus ditolak dalil gugatan Penggugat pada point 3 halaman 2 yang pokoknya menyatakan : “.... Akan tetapi penggugat tidak sependapat (menolak) mengenai ketentuan isi dari pasal 1 sampai dengan 6 dalam draft tersebut karena dirasakan merugikan kepentingan Penggugat....”, karena perjanjian tersebut telah disepakati ditandatangani dan dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang sehingga yang berlaku dan mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 KUHPerdara.
9. Bahwa tidak benar dan mengada-ngada dalil gugatan Penggugat pada poin 4 halaman 2 yang pada pokoknya menyatakan : “... ada tanda tangan Penggugat karena merupakan draft umum yakni adanya nama saksi-saksi yang merupakan pegawai Tergugat II dan juga tercantum nama Tergugat II yang akan menyaksikan atau sekaligus membuat akta autentiknya’, karena akta perjanjian kerjasama tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dan untuk memperkuat bahwa akta perjanjian kerjasama tersebut maka disaksikan oleh 2 orang saksi dan Tergugat II bukan hanya sebatas menyaksikan dan membuat akta autentiknya tetapi sekaligus membubuhkan tandatangannya sebagai bukti bahwa Akta Perjanjian kerjasama tersebut dibuat oleh Pejabat yang berwenang, dengan demikian beralasan hukum dalil gugatan Penggugat tersebut untuk ditolak;
10. Bahwa berkenaan dengan dalil gugatan Penggugat pada point 5 halaman 2 adalah dalil gugatan yang tidak berdasar hukum, karenanya harus ditolak, karena sebelum dilakukan revisi atas kesepakatan bersama, maka perjanjian kerjasama tersebut berlaku dan mengikat, adanya revisi atau perubahan itu isinya hanya seputar tanggung jawab bersama antara para pihak hanyalah angan-angan.
11. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 6 halaman 3 yang menyatakan Tergugat I berkeputusan untuk mengambil sebagian

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



pinjaman yang jika dihitung totalnya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) masih berupa cek dan belum dicairkan.

12. Bahwa berkenaan dengan dalil gugatan Penggugat pada point 7 dan point 8 halaman 3 yang pada pokoknya menyatakan : "...Penggugat akan mengembalikan dalam bentuk cicilan sebanyak 30x dimana setiap pembayaran akan berjumlah Rp.20.100.000 (dua puluh juta seratus ribu rupiah) yang rinciannya adalah bayar pokok sisa modal sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) ditambah keuntungan atas sisa modal tersebut sebesar Rp. 10.100.000 (sepuluh juta seratus ribu rupiah) dan akan dilakukan Penggugat melalui penerbitan standing Instruction (SI) yang dilakukan Penggugat kepada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya karena menurut Penggugat disesuaikan dengan unit rumah yang akan dijualkan terlebih dahulu yakni sebanyak 30 unit " adalah tidak benar, karena sebagaimana didalam standing instruction yang diajukan oleh Penggugat sendiri tanggal 16 Febuari 2017 bukan 30 unit melainkan 199 unit rumah;
13. Bahwa dalil gugatan Penggugat terhadap point 9 halaman 3 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dan fakta karena harus ditolak, yang pada pokoknya menyatakan : "... pada saat dikantor BTN Tasikmalaya untuk mengurus pengajuan standing Instruction tersebut, ternyata Tergugat I menyodorkan kepada Penggugat tentang suatu draft standing Instruction tanggal 16 Febuari 2017 dan dikarenakan Penggugat sudah mempercayai bahwa Tergugat I tidak akan menuliskan kalimat atau kata-kata yang merugikan dalam draft tersebut dengan berasumsi bahwa sebelumnya Penggugat dan Tergugat I sudah mengetahui atas adanya hal-hal sebagaimana diuraikan pada point 7 diatas, maka Penggguat langsung menandatangani draft standing Instruction tersebut...", karena gugatan tersebut mengada-ngada dan hanya merupakan alasan dari Penggugat saja untuk menyatakan bahwa seolah-olah Penggugat tidak tahu isi dari draft standing instruction (SI) Tersebut pada hal Penggugat sendirilah yang mengajukan dan menandatangani Standing Instruction tersebut;
14. Bahwa berkenaan dengan dalil gugatan Penggugat pada point 11 dan 12 yang pada pokoknya menyatakan mengenai rencana Penggugat untuk mencabut Standing Instruction tanggal 16 Febuari 2017 akan tetapi ditolak oleh Tergugat I dan pada akhirnya penggugat memutuskan untuk menahan diri dan fokus ke urusan yang lainnya adalah tidak benar

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



karena harus ditolak, karena mengenai pemindah bukuan yang dilakukan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya telah sesuai dengan perjanjian kerjasama Antara para pihak;

15. Bahwa tidak benar dan tidak berdasar hukum dan fakta dalil gugatan Penggugat pada point 13 dan 14 yang pada pokoknya menyatakan : "... pada awal Agustus 2018 Penggugat merasa belum pernah menandatangani atau menerima salinan Akta Notariil tentang perjanjian kerjasama dari kantor Tergugat II..." dan "... kenyataan belum dibuatkan Akta Notariil tentang perjanjian kerjasama tersebut merupakan hal yang sangat bertentangan dengan sikap atau pernyataan Tergugat I yang menolak rencana Penggugat untuk mencabut Standing Instruction per tanggal 16 Febuari 2017 tersebut..." karena faktanya akta perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II adalah ditandatangani oleh para pihak sehingga mengikat para pihak sebagai Undang-undang (Pacta Surservanda) dan telah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, sehingga karenanya dalil gugatan Penggugat tidak benar dan berdasar hukum untuk ditolak dan mengenai hal ini akan Tergugat I butkikan pada saat acara pembuktian di Persidangan.
16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dari gugatan penggugat pada point 15 halaman 5 mengenai surat penghentian standing Instruction tertanggal 09 Agustus 2018 adalah tidak beralasan dan karenanya berdasar hukum untuk ditolak;
17. Bahwa tidak benar dan tidak mendasar hukum dalil gugatan Penggugat pada point 16 halaman 5 karenanya harus ditolak, karena Tergugat I tidak pernah menutup-nutupi kenyataan yang sebenarnya mengenai akta notariil tentang perjanjian kerjasama yang dibuatkan oleh Tergugat II tersebut dan Penggugat hanya merasa saja/ terkesan bahwa Tergugat I telah menutup-nutupi kenyataan tentang akta tesebut yang faktanya adalah tidak benar, dan mengenai pembayaran akata tersebut yang faktanya adalah tidak benar, dan mengenai pembayaran yang sudah dilakukan oleh Pengugat kepada Tergugat I adalah telah sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh para pihak tesebut, dengan kata lain adanya pembayaran tersebut benar-benar bahwa Penggugat mengakui mengenai adanya akta perjanjian kerjasama tersebut, jadi dalam hal ini Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



18. Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dan fakta dalil gugatan Penggugat pada point 17 halaman 6 yang pada pokoknya “.... Seandainya pun akta notariil tentang perjanjian kerjasama terkait pinjaman modal sebagaimana diuraikan pada point 1 atas itu ternyata ada atau pernah dibuatkan oleh Tergugat II, maka...”, karena sebagaimana telah diuraikan pada point sebelumnya bahwasanya akta perjanjian tersebut telah dibuat, disepakati dan ditandatangani oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang (Tergugat II) dan dalam hal ini Penggugat hanya “merasa” artinya tidak sesuai dengan kenyataanya;
19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dalil gugatan Penggugat pada point 18 halaman 6 adalah harus ditolak karena telah tidak berdasar hukum sama sekali, sejatinya tidak ada rekayasa hukum sama sekali di dalam pembuatan akta perjanjian kerjasama tersebut;
20. Bahwa berdasarkan apa yang telah Tergugat I uraikan pada jawaban diatas maka dalil gugatan Penggugat pada point 19,20,21 dan 22 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sehingga karenanya berdasar hukum untuk ditolak seluruhnya;
21. Bahwa selain dan selebihnya Gugatan Penggugat harus ditolak, karena hal tersebut tidak benar dan atau tidak relevansinya dengan perkara ini;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I pada dasarnya adalah perjanjian kerjasamatentang Pembangunan Perumahan GARDEN ESTETIKA RESIDENCE seperti yang tertuang dalam perjanjian kerja sama No. 35- tanggal 22 September 2016 yang dibuat oleh Tergugat II, dimana
2. Bahwa dalam pasal 2 ayat 1 perjanjian kerja sama yang dibuat oleh Tergugat II No. 35- tertanggal 22 September 2016 disebutkan “Apabila terjadi penjualan baik secara tunai maupun kredit, **maka dari hasil penjualan tersebut dibagi 2 (dua) masuk kedalam rekening masing-masing** sebesar Rp. 20.100.520,- (dua puluh juta seratis ribu lima ratus dua puluh rupiah),”
3. Bahwa oleh karena Penggugat /Tergugat Rekonvensi tidak menjalankan kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian kerjasama No. 35 Tertanggal 22 September 2016 maka mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi;



4. Bahwa didalam akta perjanjian kerjasama No. 35 tertanggal 22 September 2016 tidak menyebutkan jumlah rumah yang dijadikan objek perjanjian hanya 30 unit, melainkan 199 unit atau selama rumah atau objek perjanjian terjual maka pembagian hasil atas penjualan tersebut akan dibagi menjadi 2 antara Penggugat dan Tergugat I
5. Bahwa oleh karena rumah atau objek perjanjian dalam perjanjian kerjasama No. 35 tertanggal 22 September telah terjual 199, maka seharusnya Penggugat/ Tergugat Rekonvensi wajib menyerahkan pembagian hasil sebagai berikut :
$$\square \text{Keuntungan bagi hasil 199 Unit} \times \text{Rp.20.100.520} = \text{Rp. 4.000.003.480,-}$$
6. Bahwa oleh karena pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sampai dengan perkara ini berjalan adalah Rp. 2.291.400.000 maka Tergugat I mengalami kerugian $\text{Rp. 4.000.003.480} - 2.291.400.000 = \text{Rp. 1.708.603.480,-}$
7. Bahwa oleh karena Tergugat I mengalami kerugian sebesar Rp. 1.708.603.480,-sehingga Tergugat I memohon kepada majelis hakim untuk mewajibkan Penggugat untuk membayarkan selisih pembayaran yang seharusnya dibayarkan oleh Penggugat.

Demikian berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi para Tergugat.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Tergugat/Penggugat Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat / Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi
3. Mewajibkan Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kekurangan sebesar Rp. 1.708.603.480 (Satu Milyar Tujuh ratus delapan juta enam ratus tiga ribu empat ratus delapan puluh rupiah)
4. Menghukum Penggugat/Tergugat membayar uang dwangsom sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari keterlambatan sampai



dengan pembayaran kembali uang kelebihan bayar (prestasi) tersebut dinyatakan lunas;

5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex aequo et bono*).

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

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa pada intinya /pokoknya Gugatan PENGGUGAT adalah adanya keinginan PENGGUGAT, mengenai pembagian keuntungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT_1, sebagaimana tertuang dalam Dasar Gugatan pada angka 3 (*tiga*) hurup (a), namun keinginan tersebut diajukan dalam bentuk Surat Gugatan yang keliru, kabur dan tidak jelas karena :

1. Bahwa PENGGUGAT keliru dan tidak jelas karena menghendaki Pembatalan AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, yang dibuat oleh TERGUGAT 2, padahal :
 - a. Bahwa dengan ditanda_tanganinya Perjanjian Kerjasama (perjanjian dibawah tangan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT_1, oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT_1, maka AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, adalah sah, berlaku, mengikat Para Pihak dan bukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Perjanjian Kerjasama (perjanjian dibawah tangan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT_1, telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
 - b. Bahwa Perjanjian Kerjasama (perjanjian dibawah tangan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT_1, yang ditanda_tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT_1, merupakan 'dasar /alas' dibuatnya AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, oleh TERGUGAT 2 ;
 - c. Bahwa 'tanda_tangan maupun cap jempol', merupakan symbol /tanda persetujuan terhadap isi /muatan yang terkandung dalam suatu dokumen (surat-surat, perjanjian, pernyataan dan lain-lain) ;



- d. Bahwa perubahan perjanjian harus atas persetujuan Para Pihak dan pembatalan perjanjian harus adanya Perbuatan Melawan Hukum, cacat syarat, wanprestasi atau persetujuan Para Pihak ;
2. Bahwa Dalam Dasar Gugatan pada angka 11 (*sebelas*), PENGGUGAT mendalilkan adanya Perjanjian mengenai Standing Intruction, hal tersebut tidak benar dan mengada-ada, karena dalam AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, tidak ada kausul mengenai Standing Intruction, dengan demikian Gugatan dari PENGGUGAT, telah mencampur adukan antara kausul 'Yang Diperjanjikan' dengan kausul 'Yang Tidak Diperjanjikan' dalam AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, hal tersebut mengakibatkan Objek Gugatan dari PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas ;
3. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum, tetapi PENGGUGAT tidak mendalilkan ketentuan /peraturan yang mana yang dilanggar oleh TERGUGAT 2, dengan demikian PENGGUGAT Tidak Memiliki Landasan Hukum untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum harus ada ketentuan /peraturan yang dilanggar ;
- Berdasarkan dalil Eksepsi Obscuur Libel di atas, maka TERGUGAT 2 memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menjatuhkan putusan:
- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT 2 untuk seluruhnya ;
 - Menyatakan Gugatan dari PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

Tanggapan TERGUGAT 2 mengenai Pokok Perkara, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT 2 menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali yang berkesesuaian dengan dalil-dalil Jawaban TERGUGAT 2 ;
2. Bahwa TERGUGAT 2 merupakan Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan SK. MENKEH RI Nomor : C 570.HT.0301.TH.1999, di wilayah Kabupaten Ciamis, sesuai dengan yang dimaksud dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris ;
3. Bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik ;



4. Bahwa dalam perkara aquo, TERGUGAT 2 membuat AKTA PERJANJIAN Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, dalam rangka menjalankan Kewenangan dan Kewajiban sebagai Notaris sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 15 jo Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, mengenai Kewenangan dan Kewajiban Notaris ;
5. Bahwa AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, telah dibuat sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang dan tidak melanggar/bertentangan dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, mengenai Larangan bagi Notaris ;
6. Bahwa AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, adalah sah, berlaku, mengikat Para Pihak dan bukan Perbuatan Melawan Hukum, karena :
 - a. Bahwa Dalam Dasar Gugatan pada angka 4 (*empat*), PENGGUGAT menyatakan dan mengakui telah menanda_tangani Perjanjian Kerjasama (perjanjian dibawah tangan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 ;
 - b. Bahwa 'tanda-tangan maupun cap jempol', merupakan symbol /tanda persetujuan atas isi /muatan yang terkandung dalam dokumen (surat-surat, perjanjian, pernyataan dan lain-lain) ;
 - c. Bahwa Perjanjian Kerjasama (perjanjian dibawah tangan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1, yang ditanda-tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT 1, merupakan 'dasar /alas' dibuatnya AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, oleh TERGUGAT 2 ;
 - d. Bahwa AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, yang dibuat oleh TERGUGAT 2, memuat uraian Perjanjian Kerjasama (perjanjian dibawah tangan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1, yang merupakan kesepakatan -kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1, tanpa dikurangi atau ditambah oleh TERGUGAT 2 ;
 - e. Bahwa Perjanjian Kerjasama (perjanjian dibawah tangan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1, telah sesuai ketentuan yang berlaku mengenai syarat-syarat sah nya perjanjian ;
 - f. Bahwa dengan ditanda-tanganinya Perjanjian Kerjasama (perjanjian dibawah tangan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1, oleh



PENGGUGAT dan TERGUGAT-1, dan terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, yang dibuat oleh TERGUGAT_2 adalah sah, berlaku, mengikat Para Pihak dan bukan Perbuatan Melawan Hukum;

7. Bahwa pada saat sebelum, ketika dan setelah dibuatkan AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, TERGUGAT-2 sama sekali tidak mengetahui, tidak ada pemberitahuan dan tidak ada informasi apapun, mengenai permasalahan /sengketa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT-1 ;
8. Bahwa Dalam Dasar Gugatan pada angka 11 (*sebelas*), PENGGUGAT mendalilkan adanya Perjanjian mengenai Standing Intruction, hal tersebut tidak benar dan mengada-ada, karena dalam AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, tidak ada kausul mengenai Standing Intruction ;
9. Bahwa dengan tidak adanya kausul mengenai Standing Intruction, maka Gugatan dari PENGGUGAT, telah mencampur adukan antara kausul 'Yang Diperjanjikan' dengan kausul 'Yang Tidak Diperjanjikan' dalam AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, hal tersebut mengakibatkan Objek Gugatan dari PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas ;
10. Bahwa Dalam Dasar Gugatan pada angka 18 (*delapan belas*), mengenai dugaan /sangkaan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT 2 mengenai 'rekayasa hukum', merupakan dugaan /sangkaan yang membingungkan, keji, mengada-ada dan fitnah, karena :
 - a. Bahwa dengan ditanda_tanganinya Perjanjian Kerjasama (perjanjian dibawah tangan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1, oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT 1, dan dengan terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, adalah sah, berlaku, mengikat Para Pihak, bukan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan 'rekayasa hukum' ;
 - b. Bahwa PENGGUGAT tidak mendefinisikan, apa yang dimaksud dengan 'rekayasa hukum' ?, ataukah PENGGUGAT lupa dengan apa yang dimaksud 'rekayasa hukum' ;
 - c. Bahwa tanpa adanya dalil, mengenai definisi 'rekayasa hukum', maka makna, tujuan maupun alasan dari Dasar Gugatan pada angka 18 (*delapan belas*), menjadi kabur dan tidak jelas ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, TERGUGAT 2 memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT 2 untuk seluruhnya, ;
2. Menyatakan Gugatan dari PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMER

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT 2 untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak Gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan dari PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard), ;
3. Menyatakan TERGUGAT 2 adalah Pihak yang memiliki itikad baik dan taat hukum ;
4. Menyatakan TERGUGAT 2 tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menyatakan sah dan berlakunya Perjanjian Kerjasama (perjanjian dibawah tangan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1, yang telah ditanda-tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT 1 ;
6. Menyatakan sah dan berlakunya AKTA PERJANJIAN KERJASAMA Nomor : 35 tertanggal 22 September 2012, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 yang dibuat oleh TERGUGAT 2 ;
7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang ditimbulkan akibat perkara aquo ;

SUBSIDER :

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, TERGUGAT 2 memohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tertanggal 16 Oktober 2018 dan Para Tergugat masing-masing mengajukan Duplik tertanggal 06 November 2018;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-7 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi Didik Sulistyo dan saksi Wawan Darmawan;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil sanggahannya, Tergugat I telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda Bukti T.I-1 sampai dengan T.1-6, sedangkan Tergugat II untuk menguatkan

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms

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)



dalil sanggahannya telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda Bukti T.II-1 sampai dengan Bukti T.II-2;

Menimbang, bahwa Para Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya di persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi, yang isinya pada pokoknya :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel) karena :
 - tidak jelas maksud gugatan Penggugat apakah merupakan gugatan melawan hukum? Ataukah merupakan gugatan wanprestasi?;
 - telah mencampur adukan antara klausul yang diperjanjikan dengan klausul yang tidak diperjanjikan;
2. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) karena Standing Instruction tertanggal 16 Februari 2017 berjalan terus menerus sampai pada bulan Agustus 2018 dan pemindah bukuan dilakukan oleh Bank BTN Tasikmalaya, seharusnya Bank BTN menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan jawaban dengan isi pada pokoknya :

1. Tentang Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel), oleh :
 - Tergugat I sudah memasuki urusan pokok perkara yakni adanya perjanjian kerjasama yang harus dibuktikan dahulu apakah isinya sesuai dengan kehendak Para Pihak ataukah memang berisikan hal-hal yang menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak lainnya, yang dalam hukum acara perdata merupakan domain hukum pembuktian.
 - Tergugat II sudah memasuki domain dalam pokok perkara karena Tergugat II mempertentangkan kandungan isi dari klausul yang diperjanjikan dengan klausul yang tidak diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 35 tertanggal 23 September 2012;

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



2. Tentang Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium), menurut Penggugat mengenai penarikan Para Pihak merupakan hak mutlak Penggugat karena telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Gugatan tidak jelas atau kabur (obscuur libel);
- apabila dicermati dalam posita angka 16 dan petitum angka 4 surat gugatan Penggugat, maka yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat karena adanya perbuatan Tergugat I yang tidak jujur dan menutup-nutupi kenyataan yang sebenarnya mengenai Akta Notariil tentang Perjanjian Kerja sama yang dibuatkan Tergugat II, hal tersebut merupakan itikad tidak baik dan merugikan kepentingan Penggugat;
 - alasan Tergugat II ternyata telah menguraikan mengenai dalil-dalil dalam pokok perkara mengenai isi perjanjian yang menjadi objek daripada gugatan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bukanlah alasan-alasan untuk mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat telah jelas dan memenuhi syarat formil surat gugatan

2. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat, bahwa ada atau tidaknya keterlibatan Bank BTN Tasikmalaya dalam perkara ini baru akan diketahui setelah pemeriksaan pokok perkara, maka dengan sendirinya eksepsi Tergugat I tentang harus turut digugatnya Bank BTN Tasikmalaya (gugatan kurang pihak) adalah merupakan eksepsi yang telah menyangkut pokok perkara, oleh karenanya eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai pembatalan atau penghentian Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I mengenai Pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence yang dituangkan dalam Akta No. 35



tertanggal 22 September 2016 karena adanya perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal mengenai :

1. Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian kerjasama mengenai pembangunan perumahan Garden Estetika Residence yang dituangkan dalam Akta No. 35 tertanggal 22 September 2016, dihadapan Tergugat II;
2. Tergugat I telah memberikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dan akan dikembalikan 2 (dua) tahap yaitu setelah kredit Yasa Griya (YKG) dari Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya Cair sebesar modal awal Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan melalui cek giro milik Penggugat Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
3. Penggugat memperoleh Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah);
4. Adanya Standing Intruction kepada Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya tertanggal 16 Februari 2017 yang ditandatangani oleh Penggugat yang berakibat terjadinya pemindahbukuan hasil realisasi kredit/uang keuntungan Rp. 20.100.000 per unit ke Nomor Rekening 0061901500018441 atas nama Nidia Trisnawati sebanyak 199 unit;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai adanya itikad tidak baik dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama mengenai pembangunan perumahan Garden Estetika Residence yang dituangkan dalam Akta No. 35 tertanggal 22 September 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan perjanjian, terdapat adanya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
2. Kecakapan membuat perjanjian

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Menimbang, bahwa terhadap syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan membuat perjanjian adalah sebagai syarat subyektif yang apabila tidak dipenuhinya, maka dapat mengakibatkan status perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperbolehkan adalah sebagai syarat obyektif yang apabila tidak dipenuhinya, maka dapat mengakibatkan status perjanjian batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 yang diakui Penggugat dan Tergugat I dibuat dihadapan Tergugat II telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa Dr. YAHMAN, S.H. M.H., dalam bukunya yang berjudul "Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual" PT. Prestasi Pustakaraya Jakarta-Indonesia 2011, Halaman 54 sampai dengan 61, menjelaskan :

- Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk membuat suatu kehendak, pernyataan satu pihak sudah disetujui oleh pihak lain;
- Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikatkan diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat;
- Obyek tertentu adalah suatu prestasi yang menjadi pokok dalam membuat perjanjian, pernyataan-pernyataan yang sifat dan luasnya sama sekali tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban Para Pihak, sehingga tidak mempunyai daya mengikat;
- Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan tanpa causa yang halal tidak mempunyai kekuatan, makna dari causa adalah suatu penyebab yang mendatangkan kerugian. Dengan kata lain perbuatan melanggar hukum (causa, penyebab) haruslah menimbulkan kerugian (akibat, causa). Pengertian causa (sebab) menunjuk kepada hubungan tujuan (causa finalis). Jadi causa (sebab) perjanjian adalah apa yang ingin dicapai oleh Para Pihak dengan perjanjian yaitu "tujuan perjanjian";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1, T.II-2 dihubungkan dengan bukti surat Penggugat bertanda P-3, P-4 dan

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, T.I-2 dan T.I.3 yang diakui Para Pihak, Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian kerjasama tentang Pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence pada tanggal 22 September 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-3 dan P-4 dihubungkan dengan bukti surat Tergugat I bertanda T.I-3 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Didik Sulistyو dan saksi Wawan Darmawan, perjanjian kerjasama Pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence tersebut telah berjalan untuk pembangunan rumah type 36/60;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian pengakuan Penggugat dan Tergugat I (posita gugatan angka 2 dan jawaban Tergugat I angka 5), pendanaan pembangunan rumah yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat I, diperoleh Penggugat melalui Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya, sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) melalui PT. Estetika Griya Propertindo dengan mana Penggugat selaku Direktur Utamanya;

Menimbang, bahwa pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya, sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) kepada Penggugat melalui PT. Estetika Griya Propertindo untuk pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 sebanyak 199 unit;

Menimbang, bahwa bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Didik Sulistyو dan saksi Wawan Darmawan, Tergugat I memberikan modal awal sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) sebagai bagian kerjasama dengan Penggugat atas Pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence, tanpa menyebutkan berapa jumlah unit yang akan dibangun dalam kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence, saksi Didik Sulistyو dan saksi Wawan Darmawan menerangkan telah terbangun sampai dengan akad total 152 unit terdiri dari 151 unit oleh konsumen dibayar secara kredit sedangkan 1 unit dibayar secara tunai;

Menimbang, bahwa jika dicermati bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2, maka :

- Terdapat kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I pada Pasal 1 angka 3 yakni Tergugat I mengetahui dengan benar bahwa Penggugat

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms

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

akan mendapatkan Kredit Yasa Griya (KYG) dari Perseroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Tasikmalaya, dengan kalimat saling setuju dan mufakat;

- Tergugat I selaku Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pihak Kedua telah melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikatkan diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat, yaitu dengan dilaksanakannya pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence;
- Obyek yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat I adalah pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence yang dijual baik secara tunai maupun kredit;
- Tujuan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I adalah mengenai pembagian keuntungan dari pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence;

Menimbang, bahwa dari unsur tersebut, maka perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 yang diakui Penggugat dan Tergugat I dibuat dihadapan Tergugat II, telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka menurut Pasal 1313 dan Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menimbulkan ikatan bagi Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat II bukanlah perbuatan melawan hukum karena dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum dalam kewenangannya yang telah sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, antara lain :

Ayat (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.

Ayat (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms

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. mengesahkan tanda 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 selanjutnya setelah perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 menimbulkan ikatan bagi Penggugat dan Tergugat I, yang menjadi suatu pertanyaan adalah apakah perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 telah memberikan suatu kewajiban Penggugat dan Tergugat I untuk memberikan sesuatu, mengerjakan/melakukan sesuatu atau tidak mengerjakan/melakukan sesuatu untuk kepentingan Penggugat dan Tergugat I?;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan adalah setelah adanya perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 dan menimbulkan ikatan bagi Penggugat dan Tergugat I, Penggugat merasa keberatan dengan adanya ketentuan/isi Pasal 1 sampai dengan Pasal 6 dan adanya perbuatan sepihak Tergugat I, yang dianggap merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2, maka diperoleh klausul-klausul, pada pokok diantaranya :

1. Tergugat I/Pihak Pertama akan memberikan modal awal kepada Penggugat/Pihak Kedua sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), yang akan dikembalikan oleh pihak kedua dalam 2 tahap, yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah kredit yasa griya cair dari perseroan terbatas PT. Bank Tabungan Negara cabang Tasikmalaya cair yaitu sebesar Rp. ½ dari modal awal;
- Sisanya akan dibayarkan kepada Tergugat I/Pihak Pertama dengan diberikan cek giro oleh Penggugat/Pihak Kedua minimal sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- 2. - Apabila terjadi penjualan baik secara tunai maupun kredit, maka dari hasil penjualan dibagi dua masuk rekening masing-masing sebesar Rp. 20.100.502,- (dua puluh juta seratus ribu lima ratus dua rupiah), nominal tersebut timbul setelah dikurangi pokok dan retensi;
- Dari kerjasama ini sesuai dengan estimasi cashflow masing-masing akan mendapatkan keuntungan sesuai dengan rincian anggaran yang tercantum dilampiran cashflow yang sebuah fotocopinya dilekatkan pada minuta akta ini;
- 3. Tergugat I/Pihak Pertama memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat/Pihak Kedua untuk mengelola kegiatan operasional perusahaan dengan tetap memberikan laporan berkala kepada Tergugat I/Pihak Pertama, yang diserahkan dalam jangka waktu akhir bulan;
- 4. Dalam perjanjian ini Tergugat I/Pihak Pertama dan Penggugat/Pihak Kedua akan saling bertanggungjawab dalam melaksanakan proyek pembangunan perumahan Garden Estetika Residence dengan segala keuntungan dan kerugian yang timbul;
- 5. Segala hal yang kurang atau tidak cukup diatur didalam perjanjian ini akan dimusyawarahkan oleh Tergugat I/Pihak Pertama dan Penggugat/Pihak Kedua dan apabila diperlukan akan dibuatkan perjanjian tambahan (adendum), yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini;
- 6. Mengenai segala perjanjian dengan segala akibatnya para pihak memilih domisili hukum yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Ciamis;

Menimbang, bahwa berdasarkan klausul perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 maka telah memberikan suatu kewajiban antara Penggugat dan Tergugat I, antara lain :

- Tergugat I/Pihak Pertama harus memberikan modal awal sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms

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

- Penggugat/Pihak Kedua melaksanakan kewenangan sepenuhnya untuk mengelola kegiatan operasional atas pembangunan perumahan pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence;
- Penggugat/Pihak Kedua mempunyai kewajiban memberikan laporan berkala kepada Tergugat I/Pihak Pertama, yang diserahkan dalam jangka waktu akhir bulan atas pembangunan perumahan Garden Estetika Residence;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2 berupa ketentuan/isi dari perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 antara lain :

1. Tidak disebutkannya pembangunan unit rumah Garden Estetika apakah 30 unit atau 199 unit, sehingga muncul masalah kelebihan bayar kredit dari Bank BTN;
2. Adanya pelampauan kewenangan dari ketentuan/isi yang diperjanjikan, sehingga muncul Standing Instruction tertanggal 16 Februari 2017 oleh Penggugat dan pemindahbukuan pencairan kredit dari Bank BTN kepada Nidya Trisnawati;
3. Kewajiban Tergugat I/Pihak Pertama memberikan uang sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), apakah bentuk modal awal dari kerjasama ataupun pinjaman yang diberikan kepada Penggugat/Pihak Kedua;
4. Yang memperoleh Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya, sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) adalah Penggugat selaku Direktur Utama PT. Estetika Griya Propertindo untuk pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence dengan 36/60 sebanyak 199 unit, mengapa Penggugat/Pihak Kedua harus memberikan laporan berkala kepada Tergugat I/Pihak Pertama, diluar dari pada PT. Estetika Griya Propertindo (bukti surat T.1-2);

Menimbang, bahwa mengenai ada atau tidaknya Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) oleh Tergugat I sehubungan dengan perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016, maka harus didasarkan pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), yang menyatakan "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms

Disclaimer

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



Menimbang bahwa kategori yang harus dipenuhi, terhadap perbuatan melanggar hukum adalah;

1. adanya perbuatan;
2. perbuatan itu melawan hukum;
3. adanya kerugian;
4. adanya kesalahan;
5. adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan kategori tersebut, Majelis Hakim akan menerapkannya sebagai berikut :

Ad. 1. Adanya suatu perbuatan

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1, T.II-2 dihubungkan dengan bukti surat Penggugat bertanda P-3, P-4 dan bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, T.I-2 dan T.I-3 yang diakui Para Pihak, Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian kerjasama tentang Pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence pada tanggal 22 September 2016, meliputi perbuatan aktif :

1. Tergugat I/Pihak Pertama harus memberikan modal awal sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);
2. Penggugat/Pihak Kedua melaksanakan kewenangan sepenuhnya untuk mengelola kegiatan operasional atas pembangunan perumahan pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence;
3. Penggugat/Pihak Kedua mempunyai kewajiban memberikan laporan berkala kepada Tergugat I/Pihak Pertama, yang diserahkan dalam jangka waktu akhir bulan atas pembangunan perumahan pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence;
4. Adanya pemindah bukuan/standing instruction oleh Penggugat ke rekening nomor 00619.01.50.001844.1 atas nama saudari Trisnawati yang mempunyai hubungan dengan Tergugat I pada Bank BTN KC Tasikmalaya;
5. Tergugat I telah menerima uang secara tunai dari hasil penjualan 1 Unit Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 dari Pembeli atas nama Gin Gin Ginanjar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanpa sepengetahuan Penggugat dan dianggap sebagai konversi cicilan hutang;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan;



Ad. 2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.1-2 Yang memperoleh Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya, sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) adalah Penggugat selaku Direktur Utama PT. Estetika Griya Propertindo untuk pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence dengan 36/60 sebanyak 199 unit;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2 dalam Pasal 1, Tergugat I/Pihak Pertama memberikan modal awal sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), secara gramatikal menjadi ambigu mana kala dalam perjanjian tersebut disebutkan sebagai modal awal namun juga harus dikembalikan, hal tersebut juga menjadi alasan keberatan Penggugat dalam repliknya, Majelis Hakim menilai terdapat ketidakseimbangan, mana kala Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya, sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) harus dikembalikan Penggugat selaku Direktur Utama PT. Estetika Griya Propertindo sebagai bentuk pinjaman, dilain bentuk Penggugat/Pihak Kedua selaku mitra dari Tergugat I/Pihak Pertama juga harus mengembalikan uang sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) kepada Tergugat I/Pihak Pertama, ketidakseimbangan tersebut menurut Majelis Hakim dapat berdampak pada keuntungan dan tidak sesuai dengan Pasal 6 perjanjian yaitu Tergugat I/Pihak Pertama dan Penggugat/Pihak Kedua akan saling bertanggungjawab dalam melaksanakan proyek pembangunan perumahan Garden Estetika Residence dengan segala keuntungan dan kerugian yang timbul;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-1, P-2 dan P-6 terdapat pencairan cek/giro dari no rek 00619-01-30-000045-2 atas nama PT. Estetika Griya Propertindo, antara lain Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), Rp. 97.300.000,- (sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah), Rp. 102.700.000,- (seratus dua juta tujuh ratus ribu rupiah), 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang jika dihubungkan dengan bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2, maka menjadi persangkaan bagi Majelis Hakim Penggugat telah mengembalikan sesuai dengan pencairan giro minimal Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I dengan jumlah total sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);



Menimbang, bahwa adanya pencairan giro sebelum Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya cair sebesar $\frac{1}{2}$ (setengah) dari modal awal sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah), maka Tergugat I tidak melaksanakan Pasal 1 dari perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan dikembalikannya uang Tergugat I sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) oleh Penggugat melalui pencairan giro, maka masih tersisa uang Tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan tidak tercapainya keseimbangan antara pertanggungjawaban dalam melaksanakan proyek pembangunan perumahan Garden Estetika Residence dengan segala keuntungan dan kerugian yang timbul antara Tergugat I/Pihak Pertama dengan Penggugat/Pihak Kedua, maka pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence dengan 36/60 sebanyak 199 unit adalah menjadi kewenangan Penggugat selaku Direktur Utama PT. Estetika Griya Propertindo dari Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya;

Menimbang, bahwa dengan melihat modal atau pinjaman Tergugat I/Pihak Pertama dalam bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2, maka menjadi persangkaan bagi Majelis Hakim, kerjasama antara Tergugat I/Pihak Pertama dengan Penggugat/Pihak Kedua adalah pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 hanya sebatas 30 unit;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-7 dan bukti surat Tergugat I bertanda T.I-6 dihubungkan dengan keterangan saksi Wawan Darmawan, Tergugat I telah menerima uang secara tunai dari hasil penjualan 1 Unit Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 dari Pembeli sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa adanya bukti surat Tergugat I bertanda T.I-5 dalam keterangan tulisan tangannya yaitu "dikonversikan ke uang untuk pembayaran unit an. gin gin sebagai cicilan hutang", menurut pendapat Majelis Hakim seharusnya jika mengacu kepada perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 (bukti surat T.I-1, T.II-1 dan T.II-2), maka hal tersebut bertentangan dengan Pasal 2, Pasal 6 dan Pasal 7 yang pada pokoknya apabila terjadi penjualan maka dibagi dua dan apabila tidak diatur dalam perjanjian tersebut akan



dimusyawarahkan oleh Penggugat dan Tergugat I, dengan demikian keterangan bukti surat T.I-5 tersebut perlu dikesampingkan karena sepihak, tanpa musyawarah dengan Penggugat, akan tetapi Tergugat I mengakui telah menerima uang dari Pembeli atas nama Gin Gin Ginanjar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap penerimaan keuntungan dari 151 unit dengan per unit Rp. 20.100.000,- (dua puluh juta seratus ribu rupiah) dengan dikurangi kerjasama antara Tergugat I/Pihak Pertama dengan Penggugat/Pihak Kedua sebanyak 30 unit menjadi 121 unit pembayaran secara kredit ditambah 1 unit pembayaran secara tunai atas Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 adalah menjadi hak daripada Penggugat, dengan demikian total keuntungan yang diperoleh dan menjadi hak Penggugat adalah Rp. 2.532.100.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2, pada Pasal 4 Tergugat I/Pihak Pertama memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat/Pihak Kedua untuk mengelola kegiatan operasional perusahaan dengan tetap memberikan laporan berkala kepada Tergugat I/Pihak Pertama, yang diserahkan dalam jangka waktu akhir bulan, dalam keadaan demikian setelah perjanjian kerjasama dilaksanakan terdapat ketidaksesuaian yaitu terlihat adanya pemindah bukuan dari hasil setiap realisasi kredit per unit Rp. 20.100.000,- (dua puluh juta seratus ribu rupiah) ke no rekening 0061901500018441 atas nama Nidia Trisnawati sebagaimana bukti surat Penggugat bertanda P-3 dan P-4;

Menimbang, bahwa saksi Didik Sulisty dan saksi Wawan Darmawan pada pokoknya menerangkan, saudari Nidia Trisnawati tidak memiliki hubungan dengan PT. Estetika Griya Propertindo ataupun Penggugat dan hanya memiliki hubungan dengan Tergugat I, maka tidak patut terhadap kesepakatan yang telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Standing Instruction yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim menilai terdapat alasan yang hanya diketahui antara Penggugat dan Tergugat I, apalagi Penggugat diberikan kewenangan sepenuhnya, tanpa diperjanjikan mengenai batas kewenangan antara Penggugat dan Tergugat I, Majelis Hakim pun menilai dari bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1, bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2 berupa ketentuan/isi dari perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22



September 2016 dengan mana Penggugat mempunyai kewenangan atas pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence, apalagi yang memperoleh Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya, sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) adalah Penggugat selaku Direktur Utama PT. Estetika Griya Propertindo, maka tidak sewajarnya Tergugat I dengan pinjaman awal sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) ingin menerima seluruh keuntungan dari realisasi kredit sampai dengan 199 unit;

Menimbang, bahwa perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 hanya berlaku dan mengikat antara Penggugat dan Tergugat I tidak mengikat pihak lain termasuk PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya, maka seharusnya asas *pacta sunt servanda* atau kepastian hukum dengan beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Penggugat mengalami kerugian atas penerimaan keuntungan dari 121 unit pembayaran secara kredit ditambah 1 unit pembayaran secara tunai atas Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 sebesar Rp. 2.532.100.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum;

Ad. 3. Adanya kerugian.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam kategori perbuatan melawan hukum tersebut diatas, kerjasama antara Tergugat I/Pihak Pertama dengan Penggugat/Pihak Kedua adalah pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 hanya sebatas 30 unit, maka terhadap penerimaan keuntungan dari 152 unit yang diadakan, Tergugat I hanya berhak atas keuntungan 30 unit, sedangkan 121 unit pembayaran secara kredit dengan per unit Rp. 20.100.000,- (dua puluh juta seratus ribu rupiah) ditambah 1 unit pembayaran secara tunai dari Pembeli kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 adalah menjadi hak daripada Penggugat, sehingga terdapat kelebihan bayar oleh Penggugat sebesar Rp. 2.532.100.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah) kepada Tergugat I;



Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat mengalami kerugian akibat adanya kelebihan bayar kepada Tergugat I;

Ad. 4. adanya kesalahan;

Menimbang, bahwa mengenai kesalahan dapat diukur secara :

- Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat;
- Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-3 dan P-7 dihubungkan dengan bukti surat Tergugat I bertanda T.I-I, T.I-6 dan bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Wawan Darmawan, dengan mana ketentuan/isi dari perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016, maka secara obyektif maupun subyektif:

1. Dengan tidak disebutkannya pembangunan unit rumah Garden Estetika apakah 30 unit atau 199 unit, sehingga muncul masalah kelebihan bayar kredit dari Bank BTN, *a contrarionya* seharusnya Tergugat I dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat bahwa dengan adanya Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya, sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) yang diterima Penggugat selaku Direktur Utama PT. Estetika Griya Propertindo sebagai bentuk pinjaman, maka Tergugat I yang memberikan modal awal sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) akan menimbulkan ketidakseimbangan pada pembagian keuntungan dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I;
2. Tergugat I telah memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk mengelola kegiatan operasional perusahaan dengan tetap memberikan laporan berkala kepada Tergugat I, yang diserahkan dalam jangka waktu akhir bulan, *a contrarionya* seharusnya Tergugat I menduga bahwa dengan adanya Kredit Yasa Griya (KYG) dari PT. Bank Tabungan Negara Cabang Tasikmalaya, sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) kepada Penggugat selaku Direktur Utama PT. Estetika Griya Propertindo untuk pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 sebanyak 199 unit, maka

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



Penggugat dapat mengelola kegiatan operasional PT. Estetika Griya Propertindo untuk pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 sebanyak 199 unit tanpa harus memberikan laporan berkala kepada Tergugat I selaku pemberi modal awal, mengingat keadaan Tergugat I diluar dari pada PT. Estetika Griya Propertindo;

3. Adanya pemindah bukuan/standing instruction oleh Penggugat ke rekening nomor 00619.01.50.001844.1 atas nama saudari Trisnawati pada Bank BTN KC Tasikmalaya, seharusnya Tergugat I dapat menduga bahwa pemindah bukuan/standing instruction tersebut bertentangan dengan kepatutan atas keadaan berupa kewenangan yang diperjanjikan (pasal 4) dan adanya keperluan perjanjian tambahan/addendum antara Penggugat dan Tergugat I (pasal 7);
4. Tergugat I telah menerima uang secara tunai dari hasil penjualan 1 Unit Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 dari Pembeli atas nama Gin Gin Ginanjar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanpa sepengetahuan Penggugat, *a contrarionya* seharusnya Tergugat I menduga bahwa dengan adanya perjanjian kerjasama pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 dengan Penggugat sebanyak 30 unit, maka Tergugat I dan Penggugat terikat dengan salah satu klausul yang menyatakan akan saling bertanggungjawab dalam melaksanakan proyek pembangunan perumahan Garden Estetika Residence dengan segala keuntungan dan kerugian yang timbul;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I secara obyektif dan subyektif telah melakukan kesalahan atas pelaksanaan perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 antara Penggugat dan Tergugat I;

Ad. 5. adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dibuktikan dalam kategori perbuatan melawan hukum tersebut diatas, terdapat hubungan secara materil antara perbuatan melawan hukum Tergugat I dengan kerugian yang diderita Penggugat yaitu dengan adanya tindakan Tergugat I berupa melaksanakan perbuatan diluar dari ketentuan/isi dari perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 (bukti surat T.I-1, T.II-1 dan T.II-2), maka Tergugat I tidak melaksanakan asas *pacta sunt servanda* atau kepastian hukum terhadap klausul perjanjian yang mengikatnya dengan tidak beritikad baik, sehingga terhadap penerimaan keuntungan dari 152 unit yang



diadakan, Tergugat I hanya berhak atas keuntungan 30 unit, sedangkan 121 unit pembayaran secara kredit dengan per unit Rp. 20.100.000,- (dua puluh juta seratus ribu rupiah) ditambah 1 unit pembayaran secara tunai dari Pembeli kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60, berakibat adanya kelebihan bayar sebesar Rp. 2.532.100.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai adanya suatu perbuatan penyesatan yang dilakukan Tergugat I berupa tidak beritikad baik dengan melaksanakan suatu perbuatan diluar ketentuan/isi dari perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 (bukti surat T.I-1, T.II-1 dan T.II-2), sehingga perbuatan Tergugat I tersebut tidak sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* atau kepastian hukum bagi Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka Surat Penghentian Standing Instruction tertanggal 09 Agustus 2018 (bukti surat P-4) berlaku sah dan berakibat hukum dengan penghentian pemindahbukuan dari hasil realisasi KPR dengan per unit Rp. 20.100.000,- (dua puluh juta seratus ribu rupiah) atas Perumahan Garden Estetika Residence ke rek no 0061901500018441 atas nama Nidia Trisnawati pada Bank BTN KC Tasikmalaya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan sedangkan petitum angka 4 sebagian beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan :

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan”;

Menimbang, bahwa sejalan dengan ketentuan tersebut MOCH. CHIDIR ALI, S.H., H. ACHMAD SAMSUDIN, S.H. dan MASHUDI, S.H. M.H. (Dosen Universitas Padjadjaran Bandung) dalam bukunya “Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata” CV. Mandar Maju, Bandung, 1993, Halaman 148, menjelaskan :

Persetujuan dapat hapus karena :

1. Ditentukan dalam persetujuan oleh Para Pihak;
2. Para Pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan akan hapus;
3. Pernyataan menghentikan persetujuan (opzegging) :
Opzegging dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak.
4. Persetujuan hapus karena putusan Hakim;
5. Tujuan persetujuan telah tercapai;
6. Dengan persetujuan Para Pihak (herroeping);

Menimbang, bahwa adanya penyesatan akibat dari perbuatan Tergugat I, dengan melaksanakan perbuatan diluar ketentuan/isi dari perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 (bukti surat T.I-1, T.II-1 dan T.II-2) dapat berakibat timbulnya kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, maka terhadap perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 (bukti surat T.I-1, T.II-1 dan T.II-2) telah berakhir dan tidak lagi mengikat bagi penggugat dan Tergugat I, berdasarkan putusan Majelis Hakim terhitung adanya permohonan Standing Instruction oleh Penggugat pada tanggal 16 Februari 2017 (bukti surat P-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menjelaskan :

“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”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-3 dan P-5 dihubungkan dengan bukti surat Tergugat I bertanda T.I-1 dan bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 dan T.II-2 karena kerjasama antara Tergugat

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms

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

I/Pihak Pertama dengan Penggugat/Pihak Kedua mengenai pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 hanya sebatas 30 unit dari perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016, maka Penggugat telah melakukan kelebihan bayar akibat adanya standing instruction kepada Bank BTN Cabang Tasikmalaya dari 121 unit pembayaran secara kredit dengan per unit Rp. 20.100.000,- (dua puluh juta seratus ribu rupiah) ditambah 1 unit pembayaran secara tunai dari Pembeli sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) atas Perumahan Garden Estetika Residence dengan type 36/60 sebesar Rp. 2.532.100.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat dalam petitum primiar/kesimpulan nya meminta pengembalian nilai uang kelebihan bayar yang jumlahnya lebih kecil dari pertimbangan Majelis Hakim, namun Majelis Hakim dengan memperhatikan petitum subsidair pada prinsip putusan yang seadil-adilnya atau Ex aequo et bono, maka jumlah kerugian yang dipergunakan adalah yang sebenarnya dan telah diperhitungkan dalam pertimbangan a quo tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7, oleh karena Penggugat telah melakukan kelebihan bayar akibat adanya standing instruction kepada Bank BTN Cabang Tasikmalaya kepada Saudari Nidia Tresnawati dan setelah diperhitungkan sebagaimana pertimbangan a quo sebesar Rp. 2.532.100.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah), saksi Didik Sulistyو dan saksi Wawan Darmawan pada pokoknya menerangkan, saudari Nidia Trisnawati tidak memiliki hubungan dengan PT. Estetika Griya Propertindo ataupun Penggugat dan hanya memiliki hubungan dengan Tergugat I, maka setelah dihentikan perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 (bukti surat T.I-1, T.II-1 dan T.II-2) antara Penggugat dan Tergugat I, diperintahkan kepada Tergugat I untuk mengembalikan kelebihan uang bayar sebesar Rp. 2.532.100.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah) kepada Penggugat, oleh karenanya beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan uang paksa (Dwang Soom) pada petitum angka 8 Penggugat, Majelis Hakim berdasarkan doktrin hukum yaitu Gustav Radbruch ada 3 (tiga) tujuan hukum antara lain kemanfaatan, kepastian dan keadilan. Dalam melaksanakan ketiga tujuan hukum ini

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



dengan menggunakan asas prioritas, akan tetapi keadilan harus menempati posisi yang pertama dan utama daripada kepastian dan kemanfaatan. Oleh karena itu tuntutan uang paksa tersebut tidak memenuhi rasa keadilan selain daripada dipenuhinya kepastian hukum, maka petitum angka 8 Penggugat tidak beralasan hukum, sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*Uivoerbaar bij Vooraad*) walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi, pada petitum angka 9, Majelis Hakim berpendapat karena tidak dipenuhi syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam ketentuan pasal 180 HIR, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3 Tahun 2000, maka tuntutan tersebut tidak beralasan hukum, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 2 menuntut agar diletakkan sita jaminan terhadap bangunan yang sedang digunakan/disewa oleh BTN Ciamis;

Menimbang, bahwa syarat diletakkan sita diatur dalam Pasal 227 HIR, dengan mana setelah Majelis Hakim cermati, objek yang dimohonkan sita oleh Penggugat tidak ada hubungan hukumnya dengan perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 (bukti surat T.I-1, T.II-1 dan T.II-2), selain itu terdapat pihak lain yaitu BTN Ciamis yang mempunyai hak atas bangunan tersebut berdasarkan sewa yang tidak ada hubungan hukumnya dengan perkara a quo, maka terhadap tuntutan Penggugat tersebut, menurut Majelis Hakim tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sebagaimana dalam petitum yang tersebut tidak seluruhnya dapat dikabulkan, oleh karenanya Majelis Hakim, menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi I adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konsensi / Penggugat Rekonsensi telah mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Konsensi/Tergugat Rekonsensi ;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonsensi sebagaimana tersebut di atas;



Menimbang bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam Kompensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Rekonpensi ini;

Menimbang bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi, pada pokoknya adalah :

1. Bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I pada dasarnya adalah perjanjian kerjasama tentang Pembangunan Perumahan Garden Estetika Residence seperti yang tertuang dalam perjanjian kerja sama No. 35 tanggal 22 September 2016 dengan klausul “Apabila terjadi penjualan baik secara tunai maupun kredit, maka dari hasil penjualan tersebut dibagi 2 (dua) masuk kedalam rekening masing-masing sebesar Rp. 20.100.520,- (dua puluh juta seratis ribu lima ratus dua puluh rupiah)”;
2. Bahwa oleh karena Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi tidak menjalankan kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian kerjasama No. 35 Tertanggal 22 September 2016 maka mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi;
3. Bahwa didalam akta perjanjian kerjasama No. 35 tertanggal 22 September 2016 tidak menyebutkan jumlah rumah yang dijadikan objek perjanjian hanya 30 unit, melainkan 199 unit atau selama rumah atau objek perjanjian terjual maka pembagian hasil atas penjualan tersebut akan dibagi menjadi 2 antara Penggugat dan Tergugat I;
4. Bahwa oleh karena rumah atau objek perjanjian dalam perjanjian kerjasama No. 35 tertanggal 22 September telah terjual 199, maka seharusnya Penggugat/ Tergugat Rekonvensi wajib menyerahkan pembagian hasil sebagai berikut : Keuntungan bagi hasil 199 Unit X Rp. 20.100.520 = Rp. 4.000.003.480,-;
5. Bahwa oleh karena pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sampai dengan perkara ini berjalan adalah Rp. 2.291.400.000 maka Tergugat I mengalami kerugian Rp. 4.000.003.480 – 2.291.400.000 = Rp. 1.708.603.480,-;
6. Bahwa oleh karena Tergugat I mengalami kerugian sebesar Rp. 1.708.603.480,- sehingga Tergugat I memohon kepada majelis hakim untuk mewajibkan Penggugat untuk membayarkan selisih pembayaran yang seharusnya dibayarkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan dalam gugatan Kompensi diambil alih dan dijadikan pertimbangan pula dalam gugatan



Rekonpensi, kecuali terhadap dalil-dalil Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi I dalam gugatan Rekonpensi yang belum dipertimbangkan dalam gugatan Konpensi;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi I tersebut dibantah oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi oleh karenanya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi I diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi I, telah mengajukan bukti surat yang menjadi satu kesatuan dengan bukti surat yang diajukan dalam konpensi;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan/gugatan Rekonpensi tersebut, Majelis Hakim setelah menghubungkan dengan gugatan konpensi yang diajukan oleh Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan oleh Majelis Hakim dinyatakan perbuatan Tergugat Konpensi I/Penggugat Rekonpensi melawan hukum, dengan pertimbangan bahwa adanya penyesatan akibat dari perbuatan Tergugat Konpensi I/Penggugat Rekonpensi, dengan tidak beritikad baik melaksanakan perbuatan diluar dari ketentuan/isi dari perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 (bukti surat T.I-1, T.II-1 dan T.II-2), maka perjanjian kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 (bukti surat T.I-1, T.II-1 dan T.II-2) telah berakhir dan tidak lagi mengikat Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi terhitung sejak adanya permohonan Standing Instruction oleh Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 16 Februari 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka tuntutan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi I sebagaimana tercantum dalam petitum angka 2 tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 gugatan rekonpensi tidak dikabulkan, terhadap surat bukti selebihnya tidak perlu dipertimbangkan, Majelis Hakim berpendapat, bahwa tuntutan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi I agar menyatakan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan wanprestasi tidak beralasan hukum, dan karenanya harus ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya, maka kepada Tergugat Konpensi I/Penggugat Rekonpensi

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



haruslah dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan akan ketentuan pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor 35 tertanggal 22 September 2016 antara Penggugat dan Tergugat I telah berakhir dan tidak mengikat, terhitung sejak adanya permohonan Standing Instruction oleh Penggugat pada tanggal 16 Februari 2017;
4. Menyatakan sah dan mengikat Surat Penghentian Standing Instruction tertanggal 09 Agustus 2018;
5. Menyatakan Penggugat telah melakukan kelebihan bayar kepada Tergugat I sebesar Rp. 2.532.100.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.532.100.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi I untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat Konpensi I / Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.989.250,- (sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2018, oleh kami, **DIAN WICAYANTI, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **ACHMAD IYUD NUGRAHA, S.H. M.H.**, dan **EKA DESI PRASETIA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan



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

Ketua Pengadilan Negeri Ciamis Nomor : 17/Pdt.G/2018/PN. Cms tanggal 13 Agustus 2018, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 19 Desember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, didampingi **M. ANDI RAHADYAN YASIN, S.H. M.H.**, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta kuasa Para Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**ACHMAD IYUD NUGRAHA, S.H.,
M.H.**

DIAN WICAYANTI, S.H.

EKA DESI PRASETIA, S.H

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2018./PN. Cms



Panitera Pengganti,

M. ANDI RAHADYAN YASIN, S.H. M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
3. Proses.....	Rp. 75.000,-
4. Panggilan	Rp. 873.250,-
5. Redaksi	Rp. 5.000,-
Jumlah	Rp. 989.250,-

(sembilan ratus delapan puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SALINAN : PUTUSAN PERKARA PERDATA

Nomor : 17/PDT.G/2018/PN.Cms

Tanggal : 19 Desember 2018

Dibuat sesuai dengan aslinya :

Tanggal : 27 Desember 2018

Dikeluarkan untuk Tergugat II atas permintaan secara lisan pada tanggal 27 Desember 2018

Pengadilan Negeri Ciamis

Panitera,

BUDI SANTOSO,SH.

NIP.19640729 1986031005.

Biaya salinan :

- | | |
|---|--------------|
| 1. Biaya salinan penetapan | Rp. 13.800,- |
| 2. Materai | Rp. 6.000,- |
| 3. Leges | Rp. 3.000,- |
| Jumlah | Rp. 22.800,- |
| (Dua Puluh Dua Ribu Delapan Ratus Rupiah) | |