



**PUTUSAN**  
**Nomor 9/Pdt.G/2018/PN.Dpk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**REINHARD YUDHA AMBARITA**, Warga Negara Indonesia dengan Nomor Induk Kependudukan ("NIK") 3174041708840027, beralamat di Jl. Siaga Raya No. 5 C, RT/RW 018/001, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT / TERGUGAT INTERVENSI**;

Selanjutnya Pengugat memberikan kuasa kepada **HEROE ARIOSIO, SH.**, advokat/Pengacara, beralamat di Jl. Import Blok A35, RT/RW 006/010, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara. Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 15 Januari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Nomor : 41/SK/Pdt/2018/PN.DPK pada tanggal 18 Januari 2018;

**LAWAN :**

**PT GREEN ORCHID BERKAH MADANI**, yang dalam hal ini diwakili oleh **MUJAHID, S.Si.**, dalam kapasitasnya sebagai Direktur, beralamat di Grand Taman Melati, Lt. 8, Jl. Margonda Raya No, 525A, Kota Depok, Jawa Barat, diwakili oleh **Mujahid, S.Si** selaku Direktur, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT/TURUT TERGUGAT INTERVENSI I**;

Selanjutnya Tergugat memberikan kuasa dan memilih domisili hukum pada Kantor Hukum BP Lawyers, Conselor at Law yang beralamat di 18 Office Park Lantai 10 Lot A, Jl, TB Simatupang No.18 Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12520, dengan Kuasanya **ALI IMRON, SH., BIMO PRASETIO, SH., ASHARYANTO, SH., TRIYADI SURYA IQBAL, SH.**, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Pebruari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Nomor : 105/SK/Pdt/2018/PN.DPK pada tanggal 22 Pebruari 2018;

**PT MITRA BAKTI DEVELOPMENT**, beralamat di Grand Taman Melati, Lt. 8, Jl. Margonda Raya No, 525A, Kota Depok, Jawa Barat, diwakili oleh **MUJAHID, S.Si** selaku Direktur, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT/TURUT TERGUGAT INTERVENSI II**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Turut Tergugat memberikan kuasa dan memilih domisili hukum pada Kantor Hukum BP Lawyers, Conselor at Law yang beralamat di 18 Office Park Lantai 10 Lot A, Jl, TB Simatupang No.18 Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12520, dengan Kuasanya ALI IMRON, SH., BIMO PRASETIO, SH., ASHARYANTO, SH., TRIYADI SURYA IQBAL, SH., Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Pebruari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Nomor : 106/SK/Pdt/2018/PN.DPK pada tanggal 22 Pebruari 2018;

DAN

**PT. SYAILENDRA CAPITAL**, Perseroan Terbatas yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, beralamat di The Indonesian Stock Exchange Building Tower 2, 23th Floor, Suite 2303, Jalan Jend. Sudirman Kav. 52-53, Sudirman Central Business District (SCBD), Jakarta 12190, dalam hal ini berkedudukan sebagai Manajer Investasi dari Reksa Dana Syariah Penyertaan Terbatas Syailendra Orchid Properti Syariah ("Reksa Dana") berdasarkan Akta Kontrak Investasi Kolektif Penyertaan Terbatas Reksa Dana Syariah Penyertaan Terbatas Syailendra Orchid Properti Syariah Nomor 01 tanggal 01 Pebruari 2016, yang dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta ("Akta Kontrak Reksa Dana"), selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT INTERVENSI I**;

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk**, suatu perseroan terbuka yang didirikan dan dijalankan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, beralamat di Gedung BNI, Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 1, Jakarta Pusat - 10220, dalam hal ini berkedudukan sebagai Bank Kustodian dari Reksa Dana berdasarkan Akta Kontrak Reksa Dana, sekaligus sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk kepentingan pemegang Unit Penyertaan Reksa Dana, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT INTERVENSI II**;

Secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PENGUGAT INTERVENSI** yang telah memberikan kuasa dan memilih domisili hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor William Soerjonegoro & Partners Law Office yang berkedudukan di Office 8, lantai 19, SCBD Lot 28, Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta 12190 dengan kuasanya RYAN TAMPUBOLON, SH, ABI RAFDI. SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 April 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Nomor : 224/SK/Pdt/2018/PN.Dpk pada tanggal 3 April 2018;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



DALAM PERKARA POKOK :

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagaimana surat gugatan yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 18 Januari 2018, dibawah Register Nomor : 9/Pdt.G/2018/PN.Dpk pada pokoknya sebagai berikut :

**I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT**

1. Bahwa PENGGUGAT adalah selaku ahli waris atas sebidang tanah pekarangan, seluas 2.293 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik no. 00745 atas nama Drs. Godman Ambarita, yang terletak di dalam Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat;
2. Bahwa PENGGUGAT menjalin kerja sama dengan TERGUGAT mendirikan perusahaan dengan menyerahkan tanah milik PENGGUGAT sebagai modal perusahaan melalui jual beli dengan TERGUGAT dan PENGGUGAT juga berhak atas memiliki saham atas perusahaan yang akan didirikan tersebut;
3. Bahwa TERGUGAT dan PENGGUGAT mendirikan perusahaan (TURUT TERGUGAT) berdasarkan Akta No. 37 tanggal 30 September 2015 yang dibuat oleh Erning Tri Irijayanti, S.H., M.Kn., notaris di Kota Depok;
4. Bahwa berdasarkan Akta Pendirian TURUT TERGUGAT tersebut, susunan pengurus perusahaan terdiri dari Sdr. Mujahid, S.Si sebagai Direktur dan PENGGUGAT sebagai Komisaris;
5. Bahwa Sdr. Mujahid, S.Si juga berkedudukan sebagai Direktur TERGUGAT berdasarkan Akta No. 28 tanggal 25 Oktober 2010 yang dibuat oleh Erwin Arifin, S.H., M.Kn., notaris di Kota Depok dan Sdr. Mujahid, S.Si selalu bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT dalam menjalin hubungan kerja sama dengan PENGGUGAT;
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, PENGGUGAT memiliki hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum TERGUGAT yang akan kami jelaskan dalam fakta-fakta hukum di bawah ini;

**II. FAKTA HUKUM**

7. Bahwa hubungan kerja sama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berawal dari penawaran TERGUGAT sebagai pengembang untuk mengerjakan Proyek Apartemen di atas tanah milik PENGGUGAT;
8. Bahwa PENGGUGAT bersedia menjalin kerja sama dengan TERGUGAT setelah dalam presentasi yang disampaikan oleh TERGUGAT pada tanggal 5 Agustus 2015 kepada PENGGUGAT dengan iming-iming selain dari pembayaran harga tanah, PENGGUGAT juga akan mendapatkan

Halaman 3 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keuntungan perusahaan dari Proyek Apartemen di atas tanah milik PENGGUGAT;

9. Bahwa kerjasama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT disahkan dengan Perjanjian Kerjasama Pengembangan Usaha Lahan Kukusan 2.293 m<sup>2</sup> No:002/PKS/ORI/VIII/2015 ("Perjanjian") pada tanggal 5 Agustus 2015;
10. Bahwa Perjanjian tersebut ditandatangani oleh PENGGUGAT setelah TERGUGAT menyampaikan rencana bisnis dengan menggunakan dokumen elektronik dalam format Microsoft Excel bernama "FP Apartemen kukusan\_20 lantai\_ver 2.xlsx";
11. Bahwa Perjanjian tersebut dibuat atas dasar PENGGUGAT adalah ahli waris lahan Sertifikat Hak Milik No. 00745 atas nama Drs. Godman Ambarita dan TERGUGAT mengakui bahwa TERGUGAT memiliki sumber daya atau kemampuan untuk mengembangkan lahan untuk dijadikan proyek properti dan memiliki akses sumber dana untuk pembiayaan dari suatu lembaga keuangan bank dan/atau non-bank dan berjanji mengoptimalkan pengolahan lahan di atas tanah milik Pihak Pertama menjadi lahan yang bernilai tinggi;
12. Bahwa atas amanat Perjanjian tersebut TERGUGAT berhak atas posisi jabatan Dewan Direksi dan PENGGUGAT berhak menjabat sebagai Komisaris dan TERGUGAT berkewajiban untuk mencari dana untuk kepentingan proyek;
13. Berdasarkan Akta No. 37 tanggal 30 September 2015 yang dibuat oleh Erning Tri Iriyanti, S.H., M.Kn., notaris di Kota Depok, TERGUGAT bersama-sama dengan PENGGUGAT mendirikan PT Mitra Bakti Development ("TURUT TERGUGAT") yang mana susunan pengurus perusahaan terdiri dari Sdr. Mujahid, S.Si berkedudukan sebagai Direktur dan PENGGUGAT berkedudukan sebagai Komisaris dengan komposisi kepemilikan saham dari total 2.500 (dua ribu lima ratus) lembar saham, TERGUGAT memiliki 1.500 (seribu lima ratus) lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta Rupiah) atau sebesar 60% (enam puluh persen) dari total saham dan PENGGUGAT memiliki 1.000 (seribu) lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) atau sebesar 40% (empat puluh persen) dari total saham;
14. Bahwa PENGGUGAT sempat ragu akan kapasitas TERGUGAT untuk menyelesaikan proyek dan hendak membatalkan hubungan kerja sama dengan TERGUGAT, dan pada hari yang sama TERGUGAT meyakinkan



PENGUGAT melalui sambungan telepon dan pesan Whatsapp bahwa proyek pembangunan apartemen terus berjalan;

15. Bahwa sambungan telepon dan pesan di Whatsapp tersebut kembali menjadi iming-iming TERUGAT agar PENGUGAT tidak jadi membatalkan hubungan kerjasama;
16. Bahwa dengan penuh kepercayaan PENGUGAT kembali mengadakan pertemuan dengan TERUGAT pada 17 November 2015 dan memberikan presentasi menggunakan dokumen elektronik dalam format Microsoft Excel bernama "FP Apartemen kukusan\_20 lantai\_ver 4" ("Dokumen Elektronik Excel") untuk memberikan iming-iming kembali kepada PENGUGAT;
17. Bahwa Dokumen Elektronik Excel tersebut kemudian dikirim dengan surat elektronik oleh TERUGAT kepada Pihak PENGUGAT pada tanggal 20 November 2015 dengan rincian nilai tanah yang akan dibayarkan kepada PENGUGAT sebesar Rp9.000.000/m<sup>2</sup> (sembilan juta Rupiah per meter persegi) atau jumlah total adalah sebesar Rp20.637.000.000,00 (dua puluh milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta rupiah);
18. Bahwa selanjutnya dengan alasan kepentingan bisnis TERUGAT dan untuk memenuhi kewajiban TERUGAT dalam mencari dana untuk kepentingan proyek TURUT TERUGAT, TERUGAT mengupayakan pendanaan dengan skema investasi Sukuk Ijarah;
19. Bahwa dalam proses penerbitan Sukuk Ijarah, TERUGAT menyatakan kepada PENGUGAT bahwa PENGUGAT harus melepaskan saham milik PENGUGAT sebanyak 500 (lima ratus) lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atau separuh dari saham milik PENGUGAT kepada TERUGAT dengan alasan bahwa TERUGAT harus memiliki jumlah saham yang lebih banyak untuk proses penerbitan Sukuk Ijarah;
20. Bahwa TERUGAT kembali mengiming-imingi PENGUGAT bahwa meskipun jumlah kepemilikan saham milik PENGUGAT di TURUT TERUGAT menjadi 20% (dua puluh persen), akan tetapi jumlah dividen yang akan diterima oleh PENGUGAT tidak akan menyusut atau tetap sebesar 40% (empat puluh persen);
21. Bahwa dengan itikad baik dan penuh kepercayaan kepada TERUGAT dan demi kelancaran proses pendanaan proyek TURUT TERUGAT, PENGUGAT setuju dan menerima begitu saja alasan yang diberikan oleh TERUGAT;
22. Bahwa PENGUGAT tidak pernah menerima uang dari pelepasan saham senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa proses penyerahan saham milik PENGUGAT disahkan dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Mitra Bakti Development nomor 24.- tanggal 24 November 2015 yang dibuat oleh Erning Tri Irijayanti, S.H., M.Kn., notaris di Kota Depok, dengan perubahan komposisi kepemilikan saham dari total 2.500 (dua ribu lima ratus) lembar saham, TERGUGAT memiliki 2.000 (dua ribu) lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) atau sebesar 80% (delapan puluh persen) dari total saham dan PENGUGAT memiliki 500 (500) lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) atau sebesar 20% (dua puluh persen) dari total saham;
24. Bahwa dalam mengupayakan proses investasi Sukuk Ijarah tersebut, TERGUGAT membutuhkan jaminan untuk proses penerbitan Sukuk Ijarah dan TERGUGAT menyampaikan kepada PENGUGAT bahwa demi memperlancar proses penerbitan Sukuk Ijarah dibutuhkan tanah milik PENGUGAT sebagai jaminan;
25. Bahwa selain mendapatkan ganti rugi atas tanah dengan nilai yang disebutkan di atas, PENGUGAT juga diberikan iming-iming berupa keuntungan sebesar 40% dari jumlah pendapatan proyek sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki oleh PENGUGAT berdasarkan Perjanjian No: 002/PKS/ORI/VIII/2015;
26. Bahwa Pengugat menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada TERGUGAT untuk menyetujui permintaan TERGUGAT dengan mensyaratkan PENGUGAT akan menerima uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) sebagai uang muka dari pembayaran ganti rugi atas pelepasan tanah untuk dijadikan aset TURUT TERGUGAT setelah Sukuk Ijarah terbit;
27. Bahwa atas dasar alasan tersebut, dengan penuh itikad baik PENGUGAT menyerahkan tanah kepada TURUT TERGUGAT sebagai anak perusahaan TERGUGAT untuk dijadikan jaminan tambahan oleh TERGUGAT dan TERGUGAT juga mengiming-imingi PENGUGAT akan mendapatkan ganti rugi setelah Sukuk Ijarah terbit;
28. Bahwa selanjutnya TERGUGAT menjanjikan kepada PENGUGAT terkait dana ganti rugi harga penyerahan tanah akan diperoleh seiring perkembangan proyek sesuai timeline dalam Dokumen Elektronik Excel yang dijadikan iming-iming oleh TERGUGAT untuk menggerakkan hati PENGUGAT;
29. Bahwa, setelah semua kesepakatan di atas disepakati, PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT melakukan pemindahan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli Nomor 01/2016,- pada tanggal 12 Januari 2016;

Halaman 6 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bahwa kembali TERGUGAT dengan itikad buruk mengatakan kepada PENGGUGAT bila harga yang dituliskan dalam Akta Jual Beli dibuat serendah mungkin untuk menghindari beban-beban yang akan timbul dari proses jual beli;
31. Bahwa berdasarkan permintaan TERGUGAT di atas Akta Jual Beli tersebut dilakukan dengan harga Rp2.662.201.000,00 (dua milyar dua juta dua ratus satu ribu rupiah);
32. Bahwa nilai tersebut adalah nilai yang dibuat-buat oleh TERGUGAT dan tidak menggambarkan iming-iming/kesepakatan yang diberikan sebelumnya;
33. Bahwa dalam proses selanjutnya dengan penuh kepercayaan dan itikad baik untuk menjalankan komitmen kepada TERGUGAT, pada tanggal 26 Januari 2016, PENGGUGAT menandatangani "Persetujuan Dewan Komisaris PT Mitra Bakti Development" dan "Keputusan Sirkular Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Mitra Bakti Development" yang pada intinya menerangkan kesediaan Penggugat mengizinkan tanah miliknya yang telah dijadikan aset TURUT TERGUGAT untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan guna memperlancar penerbitan Sukuk Ijarah;
34. Bahwa seiring berjalannya waktu sesuai dalam timeline Dokumen Elektronik Excel yang pernah ditunjukkan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT tidak banyak dilibatkan dalam penentuan keputusan;
35. Bahwa PENGGUGAT tetap menaruh kepercayaan kepada TERGUGAT walaupun TERGUGAT tidak pernah menjelaskan lebih lanjut kapan tepatnya dan/atau apa yang dimaksud dengan dana ganti rugi akan diperoleh seiring perkembangan proyek sesuai timeline dalam Dokumen Elektronik Excel;
36. Bahwa setidaknya-tidaknya pada awal tahun 2017 PENGGUGAT mendapatkan kabar bahwa TERGUGAT terancam tidak dapat memenuhi kewajiban yang diamanatkan oleh investor Sukuk Ijarah dan sampai gugatan pada perkara a quo ini disampaikan, tidak ada perkembangan berarti dalam pengerjaan proyek TURUT TERGUGAT;
37. Bahwa PENGGUGAT mengetahui bahwa tanah milik PENGGUGAT yang belum dilunasi oleh TERGUGAT tertahan sebagai jaminan pelunasan Sukuk Ijarah yang mana tanah tersebut dapat dieksekusi dan PENGGUGAT kehilangan hak atas tanah sebagai akibat kegagalan pemenuhan kewajiban TERGUGAT kepada investor Sukuk Ijarah tersebut;
38. Bahwa PENGGUGAT tetap mengedepankan itikad baik dengan mengadakan beberapa kali pertemuan dengan TERGUGAT semata-mata

Halaman 7 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membela haknya, mengetahui keberlangsungan proyek TURUT TERGUGAT, dan meminta kejelasan sisa pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik PENGGUGAT;

39. Bahwa dalam beberapa pertemuan awal, tidak ada solusi yang dapat diberikan oleh TERGUGAT dan PENGGUGAT sering mendapati jawaban “akan dipikirkan terlebih dahulu” dan tanpa proses yang berarti oleh TERGUGAT;

40. Bahwa dalam salah satu pertemuan pada tanggal 14 November 2017, TERGUGAT akhirnya memberikan informasi yang sangat mengejutkan dan mengecewakan PENGGUGAT yaitu terkait nilai pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik PENGGUGAT dalam pembukuan TURUT TERGUGAT yang mana dibuat oleh staf PENGGUGAT sendiri, hanyalah senilai Rp9.172.000.000,00 (sembilan milyar seratus tujuh puluh dua milyar rupiah);

41. Bahwa TERGUGAT juga menyampaikan bahwa dikurangi dari uang muka sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) maka, sisa pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik PENGGUGAT hanya senilai Rp6.672.000.000,00 (enam milyar enam ratus juta rupiah) sehingga sungguh jauh dari iming-iming yang diberikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu senilai Rp9.000.000/m<sup>2</sup> (sembilan juta rupiah per meter persegi) atau keseluruhan nilai tanah tersebut sebesar Rp20.637.000.000,00 (dua puluh milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta rupiah);

42. Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui bahwa TERGUGAT ternyata telah melakukan 2 (dua) kali penilaian atas properti/asset operasional melalui kantor penilai publik MARTOKOESOEMO, PRASETYO & Rekan;

43. Bahwa dalam penilaian pertama nilai pasar atas aset proyek TURUT TERGUGAT (yang mana tanah PENGGUGAT termasuk di dalamnya) adalah Rp58.000.000.000,00 (lima puluh delapan milyar rupiah) dan dalam penilaian kedua ditetapkan bahwa nilai pasar atas tanah milik PENGGUGAT sendiri adalah Rp16.339.000.000,00 (enam belas milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah);

44. Bahwa kedua nilai tersebut adalah nilai yang digunakan oleh TERGUGAT sebagai salah satu jaminan pelunasan dalam rangka proses penerbitan Sukuk Ijarah oleh investor Sukuk Ijarah yang mana melalui skema investasi Sukuk Ijarah tersebut, setidaknya-tidaknnya pada bulan Mei 2016 TERGUGAT telah mendapatkan total pendanaan sebesar Rp 250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh milyar Rupiah) dan Penggugat pun tidak pernah diberitahu oleh TERGUGAT terkait jumlah nilai

Halaman 8 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

properti/aset tanah milik Penggugat dalam penilaian properti/aset operasional yang dilakukan oleh TERGUGAT;

45. Bahwa sangat jelas, nilai pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik PENGGUGAT yang diakui oleh TERGUGAT sangat jauh dari yang disampaikan di awal sebelum Perjanjian dan juga sangat jauh dari nilai yang telah resmi dikeluarkan untuk jaminan pelunasan dalam rangka penerbitan Sukuk Ijarah;

46. Bahwa pada tanggal 12 Januari 2018 PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya mengadakan pertemuan dengan pihak TERGUGAT dengan itikad baik ingin menyelesaikan segala permasalahan diatas secara kekeluargaan;

47. Bahwa dalam pertemuan tersebut TERGUGAT terus beralih dan tidak mengakui nilai kesepakatan yang telah diuraikan diatas;

48. Bahwa TERGUGAT tidak pernah terbuka atas nilai-nilai tersebut dan malah memberikan informasi bohong atau berbuat curang terkait nilai tanah dan segala rangkaian perbuatan TERGUGAT sebagaimana diuraikan di atas yang sangat merugikan PENGGUGAT;

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

49. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara dinyatakan "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, untuk mengganti kerugian tersebut";

50. Bahwa sejak putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum-Cohen, konsep perbuatan melawan hukum telah berkembang. Sejak itu terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain;
- 3) Melanggar kaidah tata susila;
- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain.

51. Bahwa Hoffman menerangkan bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum harus dipenuhi empat unsur, yaitu:

- 1) Harus ada yang melakukan perbuatan;
- 2) Perbuatan itu harus melawan hukum;
- 3) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian pada orang lain;
- 4) Perbuatan itu karena kesalahan yang dapat ditimpakan kepadanya.



52. Bahwa sejalan dengan Hoffman, Mariam Darus Badruzaman menyatakan untuk dapat dikatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah dipenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sebagai berikut:

- 1) Harus ada perbuatan.
- 2) Perbuatan tersebut harus melawan hukum.
- 3) Ada kerugian bagi korban
- 4) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian.
- 5) Adanya kesalahan (schuld).

53. Bahwa tindakan TERGUGAT, sebagaimana diuraikan sesuai fakta hukum di atas telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara dengan penjelasan sebagai berikut:

53.1. Harus ada perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelaku. Secara umum perbuatan yang dimaksud, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif);

TERGUGAT memberikan iming-iming agar PENGGUGAT setuju menjalin kerja sama dengan menjanjikan total harga tanah yang akan dibayarkan sebesar Rp20.637.000.000,00 (dua puluh milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah). Kemudian dengan begitu tega TERGUGAT membuat informasi bohong atau berbuat curang kepada PENGGUGAT bahwa nilai pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik PENGGUGAT dalam pembukuan TURUT TERGUGAT yang juga dibuat oleh staf PENGGUGAT sendiri, hanyalah senilai Rp9.172.000.000,00 (sembilan milyar seratus tujuh puluh dua milyar rupiah);

Padahal sebagaimana telah diketahui, PENGGUGAT telah melakukan 2 (dua) kali penilaian atas property/aset operasional. Dalam penilaian pertama nilai pasar atas aset proyek TURUT TERGUGAT (yang mana tanah PENGGUGAT termasuk di dalamnya) adalah Rp58.000.000.000,00 (lima puluh delapan milyar rupiah) dan dalam penilaian kedua ditetapkan bahwa nilai pasar atas tanah milik PENGGUGAT sendiri adalah Rp16.339.000.000,00 (enam belas milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah). Kedua penilaian tersebut dijadikan TERGUGAT sebagai salah satu jaminan pelunasan dalam rangka proses penerbitan Sukuk Ijarah oleh investor Sukuk



Ijarah yang mana melalui skema investasi Sukuk Ijarah tersebut, TERGUGAT telah mendapatkan total pendanaan sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh milyar Rupiah) dan Penggugat pun tidak pernah diberitahu oleh TERGUGAT terkait jumlah nilai properti/aset tanah milik Penggugat dalam penilaian properti/aset operasional dilakukan oleh TERGUGAT;

## 53.2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Sejak putusan Hoge Raad 1919 unsur perbuatan melawan hukum diartikan seluas-luasnya, "Berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap hati-hati sebagaimana sepatutnya dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain" (Abdul Kadir Muhammad, 1990:144). Sejak tahun 1919 unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut (Munir Fuady, 2005:6):

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Perbuatan TERGUGAT membuat informasi bohong atau berbuat curang bahwa nilai pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik PENGGUGAT dalam pembukuan TURUT TERGUGAT yang juga dibuat oleh staf PENGGUGAT sendiri, hanyalah senilai Rp9.172.000.000,00 (sembilan milyar seratus tujuh puluh dua milyar rupiah). Padahal sebagaimana telah diketahui nilai pasar atas tanah PENGGUGAT berdasarkan 2 (dua) kali penilaian properti/aset operasional oleh TERGUGAT sendiri pun bernilai jauh lebih tinggi dari klaim TERGUGAT.

Jelas perbuatan TERGUGAT tersebut telah mencederai hak PENGGUGAT serta kewajiban TERGUGAT sendiri karena telah memberikan iming-iming bahwa total harga tanah yang akan dibayarkan kepada PENGGUGAT sebesar Rp20.637.000.000,00 (dua puluh milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah). Perbuatan TERGUGAT juga merupakan hal yang tidak pantas sebagai perusahaan yang seharusnya menjalankan usaha dengan jujur sesuai etika bisnis dan asas itikad baik. Dalam itikad baik berarti keadaan



batin para pihak harus jujur, terbuka, dan saling percaya. Keadaan batin tersebut tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan yang sebenarnya.

**53.3. Ada kesalahan dari pelaku**

Suatu tindakan dianggap oleh hukum telah mengandung adanya unsur kesalahan sehingga patut untuk dapat dimintakan pertanggung jawabannya, apabila memenuhi unsur kesengajaan, unsur kelalaian, atau tidak adanya alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti *overmacht*, membela diri, perintah UU dan lain-lain.

Perbuatan TERGUGAT membuat informasi bohong atau berbuat curang bahwa nilai pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik PENGGUGAT dalam pembukuan TURUT TERGUGAT yang juga dibuat oleh staf PENGGUGAT sendiri, hanyalah senilai Rp9.172.000.000,00 (sembilan milyar seratus tujuh puluh dua milyar rupiah) merupakan perbuatan yang salah karena tidak sesuai dengan iming-iming bahwa total ganti rugi yang akan dibayarkan kepada PENGGUGAT sebesar Rp20.637.000.000,00 (dua puluh milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah).

Perbuatan TERGUGAT tersebut, tidak termasuk perbuatan yang ada alasan pembenarnya, sebab yang termasuk alasan pembenar jika perbuatan itu dilakukan dalam keadaan darurat. Perbuatan tersebut juga tidak dilakukan karena pembelaan terpaksa karena tidak ada suatu keadaan mendadak yang melawan hukum, yang merupakan syarat untuk dapat dikatakan ada pembelaan terpaksa. Perbuatan tersebut pun tidak dilakukan karena ketentuan undang-undang ataupun perintah jabatan apalagi *overmacht*. Jadi kesalahan TERGUGAT dalam arti adanya kesengajaan atau karena sebuah kelalaian dimana perbuatan yang telah dilakukan tersebut, tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf.

**53.4. Ada kerugian bagi korban**

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga menjadi syarat bagi gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban trust, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban equity lainnya (Munir Fuady, 2005:7).

Perbuatan TERGUGAT memberikan iming-iming total harga tanah yang akan dibayarkan sebesar Rp20.637.000.000,00 (dua puluh milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah) untuk memuluskan



proses penyerahan tanah namun pada akhirnya membuat informasi bohong atau berbuat curang bahwa nilai pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik PENGUGAT dalam pembukuan TURUT TERGUGAT yang juga dibuat oleh staf PENGUGAT sendiri, hanyalah senilai Rp9.172.000.000,00 (sembilan milyar seratus tujuh puluh dua milyar rupiah). Jelas perbuatan TERGUGAT tersebut merugikan PENGUGAT karena kehilangan hak serta keuntungan yang diharapkan.

53.5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan si pelaku. Terdapat dua teori mengenai hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Teori hubungan faktual hanya merupakan apa yang secara faktual telah terjadi, adanya fakta-fakta dari suatu penyebab sehingga menimbulkan kerugian. Teori penyebab kira-kira digunakan untuk mengetahui dan menetapkan sejauh mana suatu perbuatan melawan hukum memiliki tanggung jawab atas hasil dari perbuatan dimaksud, adalah layak dan patut jika seseorang diberikan tanggung jawab dari akibat yang diperkirakan akan terjadi. Oleh karenanya teori penyebab kira-kira memiliki unsur "sepatutnya dapat diduga" sebagai unsur utama. Seseorang bertanggung jawab atas tindakannya jika dia sepatutnya dapat menduga bahwa perbuatannya tersebut akan menimbulkan kerugian bagi orang lain.

TERGUGAT sudah sepatutnya menduga bahwa dengan membuat informasi bohong atau berbuat curang bahwa nilai pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik PENGUGAT dalam pembukuan TURUT TERGUGAT yang juga dibuat oleh staf PENGUGAT sendiri, hanyalah senilai Rp9.172.000.000,00 (sembilan milyar seratus tujuh puluh dua milyar rupiah) jelas akan merugikan PENGUGAT. Tanpa iming-iming dari TERGUGAT tentunya PENGUGAT tidak akan terbujuk untuk menjalin kerja sama dengan TERGUGAT apalagi menyerahkan kepemilikan tanah untuk dijadikan jaminan pelunasan dalam rangka penerbitan Sukuk Ijarah oleh TERGUGAT;

#### IV. KERUGIAN PENGUGAT

54. Bahwa selain tanggung jawab hukum atas kesalahan sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPdata, juga diatur tanggung jawab





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum atas kelalaian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1366 KUHPerdara yang menyatakan "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya";

55. Bahwa berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang (Munir Fuady, 2005:13);

56. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana dikemukakan di atas, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi PENGUGAT;

57. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum TERGUGAT, secara materil PENGUGAT mengalami kerugian yaitu sisa pembayaran ganti rugi penyerahan tanah sebagaimana iming-iming dari TERGUGAT yaitu sebesar Rp18.637.000.000,00 (delapan belas milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah);

58. Bahwa Kerugian mana secara immateril tidak terduga, perbuatan melawan hukum TERGUGAT telah menimbulkan kecemasan bagi PENGUGAT dalam menjalani kehidupan sehari-hari terutama kecemasan akan reputasi PENGUGAT di lingkungan keluarga besar Ambarita serta stress yang menyebabkan PENGUGAT mengalami masalah kebotakan. Kerugian immateriel sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateril yang diderita oleh PENGUGAT jika dinilai dalam bentuk uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

59. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari TERGUGAT dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka dengan ini PENGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk dapat melakukan Sita Jaminan terhadap barang-barang milik TURUT TERGUGAT yang juga di bawah pengurusan oleh TERGUGAT berupa: Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kukusan seperti yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 01/2016,-

60. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali.

Dengan demikian telah cukup alasan bagi Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini.

Halaman 14 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



Majelis Hakim yang Mulia,

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka PENGUGAT memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan memanggil dan memeriksa para pihak yang bersangkutan serta kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan:

**PRIMAIR:**

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian yang dialami oleh PENGUGAT sebesar Rp25.637.000.000 (dua puluh lima milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) dengan rincian:

Materiil : Rp18.637.000.000,00 (delapan belas milyar enam ratus tiga puluh tujuh juta rupiah)

Immateriil : Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah)

Biaya : Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah)

Pengacara

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding ataupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

**SUBSIDAIR:**

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kepatutan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya ke persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 Tahun 2016, Majelis Hakim memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melakukan upaya perdamaian dengan difasilitasi oleh seorang mediator yang ditunjuk dari Pengadilan Negeri Depok sesuai dengan Surat Penetapan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk tertanggal 22 Pebruari 2018;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Laporan Pemberitahuan Hasil Mediasi tanggal 20 Maret 2018, yang ditandatangani oleh Sdr. NANANG HERJUNANTO, SH., MHum., bahwa Mediasi dalam perkara Nomor: 9/Pdt.G/2018/PN.Dpk telah gagal mencapai perdamaian antara pihak-pihak yang bersengketa, oleh karenanya pemeriksaan perkara tersebut dapat dilanjutkan kembali;



Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dari Penggugat dan atas pembacaan surat gugatan tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan terhadap surat gugatan yang disampaikan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan tanggal 3 April 2018 hadir RYAN TAMPUBOLON,SH., dan ABI RAFDI. SH., Advokad dan Konsultan Hukum pada Kantor William Soerjonegoro & Partners Law Office yang berkedudukan di Office 8, lantai 19, SCBD Lot 28, Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta 12190 dengan kuasanya RYAN TAMPUBOLON,SH, ABI RAFDI. SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 April 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Nomor : 224/SK/Pdt/2018/PN.Dpk pada tanggal 3 April 2018, bermaksud untuk masuk menjadi pihak dalam perkara Nomor : 9/Pdt.G/2018/PN.Dpk;

Menimbang, bahwa Para Pemohon Intervensi diberikan kesempatan mengajukan bukti permulaan yang diberi tanda P.I-1 sampai dengan P.I-5 dan pihak yang lain juga diberi kesempatan untuk menanggapi Permohonan Intervensi tersebut secara tertulis, tertanggal 10 April 2018, yang mana Kuasa Penggugat juga mengajukan bukti permulaan yang diberi tanda P-1 dan P-2 sedangkan Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti permulaan. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 3 Mei 2018 dengan amar putusan sebagai berikut :

**M E N G A D I L I :**

1. Mengabulkan permohonan dari Para Pemohon Intervensi;
2. Menyatakan Para Pemohon Intervensi mempunyai kualitas dan hubungan dengan pokok perkara gugatan Nomor : 9/Pdt.G/2018/PN.Dpk;
3. Menerima Para Pemohon Intervensi / intervenient untuk menggabungkan diri menjadi pihak dalam perkara gugatan Nomor : 9/Pdt.G/2018/PN.Dpk;
4. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan perkara gugatan Nomor : 9/Pdt.G/2018/PN.Dpk;
5. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan sela tersebut, persidangan dilanjutkan dengan jawab-menjawab dari para pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya mengajukan jawaban atas gugatan pokok serta gugatan intervensi tanggal 30 Mei 2018 sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

**- GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMIL MENGENAI PIHAK**

**a.Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing untuk Menggugat Perkara**

Halaman 16 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Legal standing merupakan dasar bagi Penggugat dalam mengajukan gugatan di Pengadilan. Dari beberapa konsep mengenai legal standing maka dapat diketahui bahwa, salah satu dasar Penggugat mengajukan suatu gugatan di Pengadilan adalah, adanya kerugian dari Penggugat yang timbul karena berlakunya suatu undang-undang (Perjanjian);
2. Dalam konsep Hukum Perdata, undang-undang dapat diartikan sebagai suatu Perjanjian yang dibuat dan mengikat oleh kedua belah pihak. Timbulnya suatu gugatan melawan hukum disebabkan karena salah satu pihak mengalami suatu kerugian atas suatu perbuatan melawan hukum dan melanggar perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak;
3. Persyaratan legal standing mencakup syarat formal sebagaimana yang ditentukan dalam undang-undang, yaitu adanya orang yang berhak untuk mengajukan gugatan dan syarat material yakni adanya kerugian dikarenakan salah satu pihak secara melawan hukum melanggar kewajiban yang tertuang dalam perjanjian;
4. Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menolak Penggugat sebagai pihak yang berhak mengajukan gugatan sebagaimana disampaikan dalam posita angka 1 sampai dengan 7 dalam gugatannya;
5. Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat merupakan pihak yang berhak mengajukan gugatan sebagai pribadi yang merupakan ahli waris Alm. Godman Ambarita atas sebidang tanah seluas 2.293 m2 terletak di kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji, Depok ("Lahan Kukusan");
6. Hal yang disampaikan oleh Penggugat sangat bertolak belakang dengan fakta yang terjadi. Dimana Penggugat sendiri telah menyepakati melakukan kerjasama untuk pengembangan lahan kukusan sebagaimana tertuang dalam perjanjian kerjasama pengembangan usaha lahan kukusan No.002/PKS/ORI/VIII/2015, tertanggal 5 Agustus 2015 ("Perjanjian No.002/2015");
7. Berdasarkan Perjanjian No.002/2015, Penggugat sepakat :
  - a. Bekerjasama dalam pengembangan usaha pembangunan proyek Apartemen;
  - b. Untuk merealisasikan rencana pengembangan tersebut, Penggugat dan PT Orchid Realty Indonesia akan bersinergi dalam satu entitas berbentuk Perseroan Terbatas disebut Perseroan;
  - c. Penggugat dan PT Orchid Realty Indonesia, struktur pemegang saham Perseroan sebagai berikut:
    - 1) Penggugat memegang saham 40 % (empat puluh persen saham perseroan)
    - 2) PT Orchid Realty Indonesia memegang saham 60% (enam puluh persen saham perseroan)

#### 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)



d. Profit sharing bagi masing-masing pihak adalah sesuai dengan komposisi saham seperti ayat 3, setelah dikurangi biaya-biaya dan pajak;

8. Kemudian Penggugat dan PT Orchid Realty Indonesia sepakat mendirikan badan hukum perseroan (PT Mitra Bakti Development dalam hal ini sebagai Turut Tergugat) sesuai dengan Akta No. 37, tanggal 30 September 2015 yang di sahkan oleh Notaris Erning Tri Irjayanti, S.H., M.kn. S.K. Menteri Hukum dan hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-58.HT.03.01-Th.2006, Tanggal 20 April 2006, notaris di Kota Depok;

9. Adapun dalam Perseroan Terbatas Turut Tergugat, susunan direksi dan komisaris dan pemegang saham Turut Tergugat sebagai berikut:

Susunan Saham	Pemegang	Nilai saham	Direksi	Komisaris
PT Green Orchid Berkah Madani		1.500	Mujahid	Yuda Ambarita
Reinhard Ambarita		1.000		

10. Setelah perseroan terbatas Turut Tergugat berdiri, selanjutnya Penggugat sepakat menjual lahan Kukusan kepada Turut Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1/ 2016, tertanggal 12 Januari 2016 dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Erning Tri Irjayanti, SH, Mkn ("Akta Jual Beli No.1/2016");

11. Berdasarkan penjelasan di atas, oleh karena tanah tersebut telah Penggugat jual kepada Turut Tergugat secara sah menurut hukum sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1/ 2016, maka jelas Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menjadi Penggugat;

12. Bahkan status lahan kukusan saat ini telah berubah sertifikat menjadi Hak Guna Bangunan No.18 tertulis atas nama Turut Tergugat;

13. Maka dengan demikian, Penggugat selaku Pribadi sudah tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan (persona standi in judicio) dikarenakan lahan kukusan telah beralih kepada Turut Tergugat secara sah menurut hukum;

14. Selain itu, diketahui juga status dari Penggugat merupakan pemegang saham dan komisaris di Turut Tergugat yang telah menyetujui pembelian lahan kukusan tersebut sehingga beralih status untuk merealisasikan kerjasama pengembangan lahan kukusan;

15. Apabila Penggugat yang berstatus sebagai komisaris dan pemegang saham tetap mengajukan gugatan kepada Penggugat, maka dapat dikatakan Penggugat akan menggugat dirinya sendiri sebagai bagian dari Turut Tergugat. Hal ini jelas sangat kontradiktif dimana Penggugat menjabat sebagai komisaris dan pemegang saham di perusahaan





- tersebut yang secara sadar telah menyetujui peralihan lahan kukusan melalui proses jual beli kepada Turut Tergugat.
16. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek, mengatakan penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat.;
  17. M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*;
  18. Dari pendapat-pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (tergugat). Dengan kata lain, penggugat tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan gugatan (*persona standi in judicio*);
  19. Salah satu yurisprudensi yang dapat dijadikan dasar dalam menentukan kekeliruan pihak dalam gugatan, adalah melalui Putusan Mahkamah Agung RI No. 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan bahwa “Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;
  20. Berdasarkan uraian di atas jelas, gugatan penggugat mengandung cacat formil karena Penggugat selaku pribadi tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan sebab lahan kukusan tersebut telah beralih secara hukum milik Turut Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 1/ 2016;
  21. Selain itu, kapasitas Penggugat selaku pemegang saham dan komisaris Turut Tergugat, telah menyetujui pembelian tanah tersebut sehingga jelas jika Penggugat mengajukan gugatan maka Penggugat mengajukan gugatan terhadap dirinya sendiri oleh karena itu Penggugat masuk dalam kategori yang tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

- GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

b. Gugatan Pengugat Kurang Pihak

22. Dalam surat gugatan Penggugat hanya menarik Tergugat sebagai satu-satunya Tergugat dalam perkara a-quo. Padahal dalam perjanjian awal Perjanjian No.002/2015, disebutkan bahwa pada saat awal kerjasama pengembangan lahan kukusan Penggugat telah melakukan kesepakatan dengan PT Orchid Realty Indonesia;

23. Berdasarkan Perjanjian No.002/2015, Penggugat dan PT Orchid Realty Indonesia sepakat :

a. Bekerjasama dalam pengembangan usaha pembangunan proyek Apartemen;

b. Untuk merelaisasikan rencana pengembangan tersebut, Penggugat dan Tergugat akan bersinergi dalam satu entitas berbentuk Perseroan Terbatas disebut Perseroan;

c. Penggugat dan Tergugat sepakat, struktur pemegang saham Perseroan sebagai berikut:

1) Penggugat memegang saham 40 % (empat puluh persen saham perseroan)

2) PT Orchid Realty Indonesia memegang saham 60% (enam puluh persen saham perseroan)

d. Profit sharing bagi masing-masing pihak adalah sesuai dengan komposisi saham seperti ayat 3, setelah dikurangkan biaya-biaya dan pajak;

24. Maka berdasarkan Perjanjian No.002/2015 tersebut seharusnya PT Orchid Realty Indonesia yang telah melakukan kesepakatan awal pengembangan lahan kukusan menjadi pihak ikut dalam perkara ini;

25. Hal ini sejalan dengan yurisprudensi mahkamah agung dalam putusan Putusan MA-RI No.1078.K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975 yang pada pokoknya menyatakan :

Bahwa Tergugat II Pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini;

Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;

26. Dalam yurisprudensi Mahkamah agung dalam Putusan MA-RI No.151.K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975, juga mengandung kaidah hukum yang serupa :

Halaman 20 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) maka orang yang ikut jadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat; Bahwa gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang), gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

27. Berdasarkan surat gugatan Penggugat yang hanya menjadikan Penggugat sebagai satu satunya pihak Tergugat jelas merupakan gugatan kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium). Dengan demikian, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

- GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL (KABUR ATAU TIDAK JELAS)

a. Uraian mengenai objek permasalahan kabur dan tidak jelas

28. Objek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, apakah objek gugatan yang diajukan terkait dengan perjanjian kerjasama pengolahan lahan kukusan, atau apakah mengenai pembayaran tanah lahan kukusan;

29. Dalam posita angka 1 halaman 1 gugatannya Penggugat mendalilkan :  
Bahwa PENGGUGAT adalah selaku ahli waris atas sebidang tanah pekarangan, seluas 2.293 m2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 00745 atas nama Drs. Godman Ambarita, yang terletak di dalam Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

30. Kemudian, dalam posita angka 2 dalam gugatannya, Penggugat menjelaskan:

Bahwa PENGGUGAT menjalin kerja sama dengan TERGUGAT mendirikan perusahaan dengan menyerahkan tanah milik PENGGUGAT sebagai modal perusahaan melalui jual beli dengan TERGUGAT dan PENGGUGAT juga berhak atas memiliki saham atas perusahaan yang akan didirikan tersebut.

31. Dari pernyataan tersebut sudah jelas Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan kerjasama dan kemudian direalisasikan dengan pendirian Perseroan terbatas sebagai entitas badan hukum yang disepakati. Hingga kemudian Penggugat secara sadar dan tidak ada paksaan sedikitpun untuk menjual tanah miliknya kepada Turut Tergugat;

32. Sebagaimana diketahui Penggugat dalam struktur Perusahaan Turut Tergugat, menjabat selaku pemegang saham dan selaku dewan komisaris. Artinya Penggugat sangat mengetahui bagaimana peralihan kepemilikan tanah tersebut telah beralih melalui jual beli secara sah menurut hukum;



33. Bahwa kemudian, para pemegang saham di perusahaan Turut Tergugat yaitu Penggugat dan Turut Tergugat menyepakati melalui Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tertanggal 26 Januari 2016 (RUPS 26 Januari 2016) untuk menjaminkan tanah yang telah ada atau akan dimiliki oleh perusahaan Turut Tergugat dengan Hak Tanggungan, sebagai jaminan pelunasan atas penerbitan Sukuk Ijarah oleh Turut Tergugat;
34. Kemudian menindaklanjuti RUPS 26 Januari 2016 tersebut, Penggugat dalam jabatannya selaku komisaris dalam Perusahaan Turut Tergugat melalui surat persetujuan Dewan Komisaris PT. Mitra Bakti Development tertanggal 26 Januari 2016 kembali memberikan persetujuan, pada pokoknya persetujuan tersebut menerangkan sebagai berikut:
- Reinhard Yudha Ambarita dalam jabatannya selaku Komisaris PT. Mitra Bakti Development setuju dan sepakat untuk memberikan persetujuan dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk dan atas nama Perseroan melakukan tindakan/perbuatan hukum sebagai berikut:
- a) Untuk menjaminkan tanah yang telah ada atau akan dimiliki oleh Perseroan dengan Hak Tanggungan, sebagai jaminan pelunasan atas penerbitan Sukuk Ijarah oleh PT. Green Orchid Berkah Madani.
  - b) Untuk melakukan tindakan perbuatan hukum lain sebagainya yang dianggap perlu sehubungan dengan pengikatan jaminan tersebut di atas termasuk namun tidak terbatas untuk menandatangani perjanjian-perjanjian, dokumen-dokumen, surat-surat baik dibawah tangan maupun dihadapan oleh notaris, menghadap instansi yang berwenang, serta tindakan lain yang diperlukan sehubungan dengan pengikatan jaminan.
35. Berdasarkan RUPS 26 Januari 2016 dan persetujuan dewan komisaris 26 Januari 2016 tersebut, peralihan hak manfaat penggunaan tanah Turut Tergugat telah dilakukan secara terbuka diketahui dan telah disetujui oleh Penggugat;
36. Berdasarkan uraian tersebut sudah sangat jelas proses peralihan tanah SHM No. 00745 milik Penggugat kemudian beralih kepada Turut Tergugat, hingga pada akhirnya dijaminkan menjadi untuk pelunasan sukuk telah diketahui dan telah mendapatkan persetujuan dari Penggugat;;
37. Apabila dianalisa dengan cermat, objek gugatan penggugat menjadi tidak jelas dan kabur karena disatu sisi Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian karena telah merasa diiming-imingi namun disisi lain, Penggugat sangat mengetahui dan bahkan sangat sadar telah menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat;



38. Berdasarkan hal tersebut di atas sudah sangat jelas objek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, apakah objek gugatan yang diajukan terkait dengan perjanjian kerjasama pengolahan lahan kukusan, atau apakah mengenai pembayaran tanah lahan kukusan;

b. Uraian Kerugian yang dirita tidak jelas dan uraian mengenai aturan yang dilanggar kabur dan tidak jelas

39. Uraian kerugian yang diderita oleh Penggugat sangat tidak sebagaimana disebutkan pada poin 53.4 halaman 8 dalam gugatannya, menyatakan : Perbuatan TERGUGAT memberikan iming-iming total harga tanah yang akan dibayarkan sebesar Rp 20.637.000.000,00 (dua puluh milyar enam ratus tiga puluh tujuh juga rupiah) untuk memuluskan proses penyerahan tanah namun pada akhirnya membuat informasi bohong atau berbuat curang bahwa nilai pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik PENGGUGAT dalam pembukuan TURUT TERGUGAT yang juga dibuat oleh staf PENGGUGAT sendiri, hanyalah senilai Rp 9.172.000.000,00 (sembilan milyar seratus tujuh puluh dua milyar rupiah). Jelas perbuatan TERGUGAT tersebut merugikan PENGGUGAT karena kehilangan hak serta keuntungan yang diharapkan.

40. Hal yang diuraikan pada poin tersebut merupakan rencana sebagian rencana pengembangan realisasi kerjasama yang dijabarkan kepada Penggugat. Penggugat selaku pemegang saham dan komisaris di perusahaan Turut Tergugat sudah sangat mengetahui mengenai rencana tersebut. oleh karena itu tidak benar jika Tergugat tidak mengiming-imingi Penggugat;

41. Jika merujuk pada Perjanjian No.002/2015, Penggugat memiliki kewajiban sebagai berikut:

Pasal 2 Kewajiban Para Pihak. Pihak Pertama (Penggugat), berkewajiban :

- a. Menjamin lahan milik Penggugat sah dimiliki secara legal dan bebas sengketa (Clean & Clear)
- b. Menyertakan lahan seperti yang disebut dalam pembukaan pembukaan perjanjian butir (a) ke dalam penyertaan modal;
- c. Membangun komunikasi dengan warga sekitar lahan dalam rangka izin lingkungan;

42. Kemudian seiring proses berjalan, akhirnya Penggugat sepakat dan menyetujui lahan tersebut tidak dijadikan penyertaan modal, namun dilakukan pengalihan melalui proses jual beli kepada Turut Tergugat;

43. Kemudian Dalam hal ini Penggugat telah menerima uang dari Turut Tergugat sebesar Rp. 2.662.201.000,00 (dua milyar dua juta dua ratus





satu ribu rupiah) yang tidak lain merupakan pembayaran atas tanah Penggugat;

44. Menjadi hal yang aneh jika Penggugat atas tanah tersebut masih meminta pembayaran, padahal sudah sangat jelas Penggugat dalam gugatannya telah menyampaikan telah menerima uang Rp.2.662.201.000,00 (dua milyar dua juta dua ratus satu ribu rupiah);

45. Berdasarkan hal di atas jelas, Permintaan ganti rugi yang disampaikan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas, sebab objek yang menjadi kerugian penggugat disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya merupakan tanah yang Penggugat sendiri yang telah dilakukan pembayaran melalui jual beli dimana Penggugat selaku Penjual dan Penggugat pula selaku Pemegang saham dan komisaris mengetahui hal tersebut;

46. Suatu gugatan dapat dikatakan obscur libel apabila dasar-dasar atau alasan-alasan yang mendasari gugatan (posita) tidak mendukung atau tidak berkaitan atau tidak relevan sama sekali dengan apa yang dituntut (petitum).

47. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, dengan tidak jelasnya apa apa yang menjadi objek gugatan penggugat Hal ini jelas membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan mengada-ada (vexatious litigation)

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard);

## II. DALAM POKOK PERKARA

48. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban terhadap Pokok Perkara ini;

49. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan secara tegas seluruh dalil-dalil dan alasan-alasan serta hal-hal yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatan Perkara a quo kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat dalam Jawaban ini;

50. Majelis hakim yang terhormat, sebelum masuk ke dalam pokok perkara Tergugat ingin menyampaikan latar belakang permasalahan secara lengkap agar dapat dipahami permasalahan yang ada antara Penggugat dan Tergugat;

51. Pada tahun 2015, Penggugat dengan PT Orchid Reality Indonesia sepakat mengadakan kerjasama pembangunan apartemen yang kemudian dituangkan dalam perjanjian pengembangan lahan Kukusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 2.229 M2 No.002/PKS/ORI/VIII/2015 tertanggal 5 agustus 2015

("Perjanjian No.002/PKS/ORI/VIII/2015");

52. Berdasarkan Perjanjian No.002/PKS/ORI/VIII/2015, Penggugat sepakat :
- Bekerjasama dalam pengembangan usaha pembangunan proyek Apartemen;
  - Untuk merealisasikan rencana pengembangan tersebut, Penggugat dan PT Orchid Realty Indonesia akan bersinergi dalam satu entitas berbentuk Perseroan Terbatas disebut Perseroan;
  - Penggugat dan PT Orchid Realty Indonesia, struktur pemegang saham Perseroan sebagai berikut:
    - Penggugat memegang saham 40 % (empat puluh persen saham perseroan)
    - PT Orchid Realty Indonesia memegang saham 60% (enam puluh persen saham perseroan)
  - Profit sharing bagi masing-masing pihak adalah sesuai dengan komposisi saham seperti ayat 3, setelah dikurangkan biaya-biaya dan pajak;
53. Adapun hak dan kewajiban Penggugat dan PT Orchid Realty Indonesia adalah sebagai berikut :

## Pasal 2 Kewajiban Para Pihak

Kewajiban Penggugat		Kewajiban PT Orchid Realty Indonesia	
A	Menjamin lahan milik Penggugat sah dimiliki secara legal dan bebas sengketa (Clean & Clear)	a	Membuat badan hukum perseroan
	Menyertakan lahan seperti yang disebut dalam pembukaan pembukaan perjanjian butir (a) ke dalam penyertaan modal;	b	Membuat rencana bisnis, rencana pemasaran dan time schedule proyek
	Membangun komunikasi dengan warga sekitar lahan dalam rangka izin lingkungan;	c	Mengupayakan modal awal yang dibutuhkan oleh perseroan sesuai dengan rencana bisnis
		d	Memanfaatkan semua jaringan dan sumber daya yang dimiliki untuk mendapatkan dukungan keuangan baik dari pihak bank maupun dari lembaga keuangan lainnya untuk mendukung berjalannya rencana pengembangan usaha yang disepakati para pihak

## Pasal 3 Hak Para Pihak

Hak Penggugat		PT Orchid Realty Indonesia	
a	Dividen sebesar nilai saham yang dimiliki Pihak Pertama di perseroan	a	Dividen sebesar nilai saham yang dimiliki Pihak Pertama di perseroan

Halaman 25 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



b	Ikut serta dalam proses perencanaan proyek dan struktur permodalan yang disusun pihak kedua	b	Menduduki jabatan di dewan direksi perseroan
c	Menduduki jabatan di dewan komisaris perseroan		

54. Kemudian Penggugat dan PT Orchid Reality Indonesia sepakat mendirikan badan hukum perseroan (PT Mitra Bakti Development dalam hal ini sebagai Turut Tergugat) sesuai dengan Akta No. 37, tanggal 30 September 2015 yang di sahkan oleh Notaris Erning Tri Irijayanti, S.H., M.kn. S.K. Menteri Hukum dan hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-58.HT.03.01-Th.2006, Tanggal 20 April 2006, notaris di Kota Depok;

55. Adapun susunan direksi dan komisaris dan pemegang saham Turut Tergugat dalam Perseroan Terbatas Turut Tergugat, sebagai berikut:

Susunan Pemegang Saham	Jumlah saham	Direksi	Komisaris
PT Green Orchid Berkah	1500	Mujahid	Yuda Ambarita
Madani			
Reinhard Ambarita	1000		

56. Kemudian untuk merelisasikan kerjasama tersebut, sekita bulan September dan Oktober 2015, Penggugat kemudian mengurus perizinan dan berkonsultasi ke Dinas Tata Kota, Dinas PMP2T serta walikota depok;

57. Informasi yang didapatkan dari hasil konsultasi tersebut, pada prinsipnya lahan Kukusan tersebut dapat dibangun apartemen, namun harus memenuhi ketentuan berikut:

- Luas lahan untuk pembangunan apartemen minimal 4.000 m<sup>2</sup>; dan
- Lebar muka tanah untuk akses jalan masuk ke apartemen minimal 13 meter.

58. Ketentuan mengenai luas lahan tersebut diatur dalam Peraturan Walikota Nomor 27 Tahun 2015 tentang Tata cara Pengajuan Izin Pemanfaatan Ruang dan Rencana Tapak;

59. Informasi tersebut kemudian disampaikan kepada Penggugat dan kemudian dilakukan pertemuan untuk mencari solusi dimana luas lahan yang ada saat ini seluas 2.293 m<sup>2</sup> dan lebar muka untuk akses masuk selebar 4,5 meter tidak memenuhi syarat dari Pemerintah Kota Depok untuk membangun apartemen di lahan tersebut;

60. Hasil Pertemuan tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat penyelesaian permasalahan agar dapat dibangun apartemen dapat diselesaikan melalui opsi rencana pembelian tanah disekitarnya atau melakukan pembebasan tanah, yaitu:

- Tanah ruko milik bapak Sumardi Salim;



- b. Tanah rumah milik bapak Simanjuntak;
- c. Tanah rumah milik bapak Zulkarnaen
- 61. Bahwa kemudian dalam proses pembebasan tanah tersebut bukan perkara yang mudah. Hal mana dilapangan Penggugat maupun Tergugat mengetahui adanya mengalami kendala dari pemilik tanah;
- 62. Adapun kendala tersebut diantaranya mulai dari bapak Sumardi Salim pemilik tanah tersebut sama sekali tidak mau menjual tanahnya, sehingga harus terus dilakukan upaya negosiasi. Dan hal tersebut masih diupayakan hingga saat ini. Kemudian kendala lain yang dihadapi juga yaitu tanah keluarga bapak simanjuntak mau menjual tanahnya namun meminta pembayaran yang sangat tinggi dan hal tersebut tidak dapat dilakukan karena tidak sesuai dengan budget rencana bisnis;
- 63. Dikarenakan pembebasan lahan mengalami kendala dan proses perizinan pembangunan apartemen belum dapat dilakukan karena terkendala regulasi dari pemerintah depok kemudian pada 14 November 2017, Penggugat dan Tergugat kembali melakukan pertemuan untuk membahas rencana lanjutan pengembangan lahan tersebut;
- 64. Pada pertemuan 14 November 2017 tersebut, Penggugat dan Tergugat kemudian membahas opsi lain untuk pengembangan lahan tersebut yaitu mengkaji apakah lahan dapat dikembangkan menjadi Apartemen (Apartemen Kost), berdasarkan pada beberapa student apartment low rise yang telah ada, baik di kota Depok maupun kota-kota lainnya. Hasil kajian mengenai pengembangan menjadi Apartemen ini telah disampaikan oleh Tergugat kepada Penggugat pada pertemuan selanjutnya;
- 65. Hingga saat ini kedua opsi tersebut masih tetap dimungkinkan untuk dapat dilakukan. Jika merujuk Perjanjian No.002/PKS/ORI/VIII/2015 dan merujuk pada peran dan status dari Penggugat sebagai pemegang saham dan komisaris dalam perusahaan Turut Tergugat sudah seharusnya memberikan komitmen untuk merealisasikan kerjasama dan bersinergi dalam perusahaan turut tergugat;
- 66. Terlebih Penggugat sangat mengetahui kendala yang dihadapi dalam proses realisasi pembangunan apartemen tersebut selain menghadapi kendala terkait ketentuan pemerintah Depok juga terkait dengan kendala pembebasan lahan;
- 67. Maka menjadi hal yang sangat aneh dan mengada- ada alasan yang digunakan Penggugat untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat karena telah merasa di iming-iming. Hal tersebut jelas merupakan tuduhan yang tidak benar;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## - MENGENAI PERALIHAN TANAH TELAH MENDAPATKAN PERSETUJUAN PENGGUGAT SELAKU PEMEGANG SAHAM DAN KOMISARIS DIPERUSAHAAN TURUT TERGUGAT

68. Merujuk pada Perjanjian No.002/PKS/ORI/VIII/2015, dalam pasal 2 huruf

B mengenai Kewajiban Penggugat disebutkan:

Menyertakan lahan seperti yang disebut dalam pembukaan pembukaan perjanjian butir (a) ke dalam penyertaan modal;

69. Berdasarkan kesepakatan tersebut sudah seharusnya Penggugat menyertakan lahan tersebut untuk dapat dimasukkan ke dalam modal perusahaan Turut Tergugat (Inbreng);

70. Namun Kemudian seiring proses berjalan, faktanya Penggugat mengubah skema peralihan lahan tersebut tidak dijadikan penyertaan modal, namun dilakukan pengalihan melalui proses jual beli kepada Turut Tergugat;

71. Selanjutnya Penggugat melakukan jual beli kepada Turut Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 1/ 2016, tertanggal 12 Januari 2016 dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Erning Tri Irjayanti, SH, Mkn (Akta Jual Beli No.1/2016”);

72. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 1/ 2016, Penggugat telah menerima uang dari Turut Tergugat sebesar Rp. 2.662.201.000,00 (dua milyar dua juta dua ratus satu ribu rupiah) sebagai pembayaran atas tanah Penggugat;

73. Setelah itu, berdasarkan akta jual beli tersebut dilakukan pengurusan balik nama kepemilikan tanah yang kemudian berubah sertifikat menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.18 tertulis atas nama Turut Tergugat;

74. Berdasarkan hal di atas, jelas peralihan kepemilikan tanah telah dilakukan melalui proses yang sah menurut hukum. Artinya Penggugat dalam hal ini telah sepakat dan secara penuh kesadaran mengetahui proses peralihan yang telah mendapatkan persetujuan dari Penggugat sendiri;

## - MENGENAI PERALIHAN HAK PEMANFAATAN TANAH MENJADI JAMINAN SUKUK TELAH MENDAPATKAN PERSETUJUAN PENGGUGAT SELAKU PEMEGANG SAHAM DAN KOMISARIS DI PERUSAHAAN TURUT TERGUGAT

75. Merujuk pada Perjanjian No.002/PKS/ORI/VIII/2015, dalam pasal 3 mengenai Hak Para Pihak. Dalam Pasal 3 huruf B mengenai Hak Penggugat disebutkan:





Ikut serta dalam proses perencanaan proyek dan struktur permodalan yang disusun pihak kedua

76. Berdasarkan pasal 3 huruf b tersebut, Penggugat ditentukan harus ikut serta dalam proses perencanaan proyek dan struktur permodalan yang disusun oleh Pihak Kedua. Artinya Penggugat harus berperan aktif mendukung Tergugat dan tidak dapat seenaknya melepas tanggung jawab dalam melaksanakan proses kerjasama pembangunan apartemen;
77. Dalam merealisasikan proyek pembangunan apartemen tersebut, pada bulan Januari 2016 sepakat dan secara sadar telah memberikan persetujuan untuk menjaminkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.18 milik Turut Tergugat;
78. Para pemegang saham di perusahaan Turut Tergugat yaitu Penggugat dan Turut Tergugat telah menyepakati melalui Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tertanggal 26 Januari 2016 ("RUPS 26 Januari 2016") untuk menjaminkan tanah yang telah ada atau akan dimiliki oleh perusahaan Turut Tergugat dengan Hak Tanggungan, sebagai jaminan pelunasan atas penerbitan Sukuk Ijarah oleh Tergugat;
79. Kemudian menindaklanjuti RUPS 26 Januari 2016 tersebut, Penggugat dalam jabatannya selaku komisaris dalam Perusahaan Turut Tergugat melalui surat persetujuan Dewan Komisaris tertanggal 26 Januari 2016 kembali memberikan persetujuan, pada pokoknya persetujuan tersebut menerangkan sebagai berikut:
- Reinhard Yudha Ambarita dalam jabatannya selaku Komisaris PT. Mitra Bakti Development setuju dan sepakat untuk memberikan persetujuan dan wewenang kepada Direksi Perseroan untuk dan atas nama Perseroan melakukan tindakan/perbuatan hukum sebagai berikut:
- a) Untuk menjaminkan tanah yang telah ada atau akan dimiliki oleh Perseroan dengan Hak Tanggungan, sebagai jaminan pelunasan atas penerbitan Sukuk Ijarah oleh PT. Green Orchid Berkah Madani.
  - b) Untuk melakukan tindakan perbuatan hukum lain sebagainya yang dianggap perlu sehubungan dengan pengikatan jaminan tersebut di atas termasuk namun tidak terbatas untuk menandatangani perjanjian-perjanjian, dokumen-dokumen, surat-surat baik dibawah tangan maupun dihadapan oleh notaris, menghadap instansi yang berwenang, serta tindakan lain yang diperlukan sehubungan dengan pengikatan jaminan.
80. Berdasarkan RUPS 26 Januari 2016 dan persetujuan dewan komisaris 26 Januari 2016 tersebut, peralihan hak manfaat penggunaan tanah Turut Tergugat telah dilakukan secara terbuka diketahui dan telah disetujui oleh Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

81. Maka peralihan pemanfaatan lahan Hak Guna Bangunan No.18 milik Turut Tergugat sebagai bagian dari realisasi skema pengembangan lahan kukusan untuk dijadikan apartemen telah sesuai dengan ketentuan hukum berlaku;

- TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT SELAKU PIHAK YANG BERITIKAD BAIK TELAH MELAKSANAKAN USAHA-USAHA PEMBANGUNAN APARTEMEN SESUAI DENGAN PERJANJIAN NOMOR 002/PKS/ORI/VIII/2015

82. Merujuk pada perjanjian No. 002/PKS/ORI/VIII/2015, Penggugat dan PT Orchid Realty Indonesia sepakat untuk mendirikan perusahaan Turut Tergugat sesuai dengan Akta No. 37, tanggal 30 September 2015 yang di sahkan oleh Notaris Erning Tri Iriyanti, S.H., M.kn. S.K. Menteri Hukum dan hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-58.HT.03.01-Th.2006, Tanggal 20 April 2006, notaris di Kota Depok.

83. Tergugat dan Turut Tergugat selaku pemegang saham di perusahaan Turut Tergugat telah mengupayakan dengan sungguh-sungguh untuk merealisasikan kerjasama pembangunan apartemen tersebut. Adapun upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Tergugat antara lain:

- a. Membuat rencana bisnis.  
Bahwa Tergugat telah merealisasikan rencana pengembangan usaha dengan membuat proposal Rencana Bisnis seperti tertuang dalam persentasi "Project Proposal Apartement @kukusan" versi I dan FP Apartemen Kukusan\_20 lantai\_ver2.pdf yang dikirimkan melalui email [adnan.dwikaputra@gmail.com](mailto:adnan.dwikaputra@gmail.com) pada tanggal 20 November 2015.
- b. Mengupayakan modal awal yang dibutuhkan oleh Perseroan sesuai dengan rencana bisnis.
- c. Memanfaatkan semua jaringan dan sumber daya yang dimiliki untuk mendapatkan dukungan keuangan baik dari pihak bank maupun dari lembaga keuangan lainnya untuk mendukung berjalannya rencana pengembangan usaha yang disepakati Para Pihak.  
Bahwa Tergugat sudah mengusahakan untuk memanfaatkan semua jaringan dan sumber daya yang dimiliki untuk mendapatkan dukungan keuangan baik dari pihak bank maupun dari lembaga keuangan lainnya untuk mendukung berjalannya rencana pengembangan usaha yang disepakati Para Pihak, melalui cara sebagai berikut :
  - 1) Tindakan Kajian Studi Apartemen (Feasibility Study), yaitu analisa kelayakan pembangunan apartemen, sehingga akan diketahui apakah pembangunan apartemen ini layak atau tidak dari ketentuan peraturan dan segi finansialnya,



- 2) Pengurusan Izin Perseroan Terbatas sebagaimana yang telah diterbitkan dalam Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Menengah Nomor: 0100/10-27/PM/IV/2015.
- 3) Mendaftarkan Perusahaan sebagai Perusahaan Terdaftar wajib pajak di KPP Pratama Depok Sawangan melalui Surat Keterangan Terdaftar S-183132KT/WPJ.33/KP.0503/2015.
- 4) Membuat Surat Keterangan Domisili usaha yang diterbitkan melalui Surat Keterangan Domisili Usaha Nomor: 503/04-Ekbang yang diterbitkan di Depok, 06 Januari 2017.
84. memberikan inisiatif mengadakan pertemuan dengan Penggugat untuk memecahkan permasalahan terkait kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pembangunan apartemen;
85. Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat merupakan pihak yang beritikad baik dan memiliki komitmen bersungguh-sungguh untuk melaksanakan kerjasama pembangunan apartemen. Terkait dengan hal ini, maka Penggugat selaku pemegang saham dan komisaris sudah seharusnya berperan aktif juga untuk mendukung kerjasama agar dapat dilaksanakan dan mencari solusi terkait kendala dan permasalahan yang terjadi;
86. Maka menjadi hal aneh jika Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang dirugikan sementara Penggugat sendiri selaku pemegang saham dan komisaris di Perusahaan Turut Tergugat merasa telah di iming-iming oleh Penggugat dan menuntut ganti kerugian kepada Tergugat;
- PENGGUGAT MENGADA-ADA DENGAN MENGATAKAN TERGUGAT TELAH MENGIMING-IMING PENGGUGAT
87. Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat pada poin 14 sampai dengan 16 dalam gugatannya yang menyatakan:
  14. Bahwa PENGGUGAT sempat ragu-ragu akan kapasitas TERGUGAT untuk menyelesaikan proyek dan hendak membatalkan hubungan kerja sama dengan TERGUGAT, dan pada hari yang sama TERGUGAT meyakinkan PENGGUGAT melalui sambungan telepon dan pesan Whatsapp bahwa proyek pembangunan apartemen terus berjalan;
  15. Bahwa sambungan telepon dan pesan di Whatsapp tersebut kembali menjadi iming-iming TERGUGAT agar PENGGUGAT tidak jadi membatalkan hubungan kerja sama;
  16. Bahwa dengan penuh kepercayaan PENGGUGAT kembali mengadakan pertemuan dengan TERGUGAT pada 17 November 2015 dan memberikan presentasi menggunakan dokumen elektronik dalam format Microsoft Excel bersama "FP Apartemen



kukusan\_20\_lantai\_ver 4" ("Dokumen Elektronik Excel") untuk memberikan iming-iming kembali kepada PENGGUGAT;

88. Tergugat dan Turut Tergugat tegaskan sama sekali tidak pernah mengiming-imingi Penggugat dan tidak ada bukti konkrit perihal "mengiming-imingi" yang Penggugat dalilkan. Bahwa segala bentuk komunikasi baik melalui pesan maupun pertemuan, Tergugat lakukan semata-mata untuk menginformasikan kepada Penggugat selaku Pemegang Saham dan Komisaris terkait rencana pengembangan usaha;
89. Perlu Tergugat sampaikan, pertemuan yang dilakukan pada 17 November 2015 tidak lain adalah pertemuan lanjutan setelah Penggugat dengan PT Orchid Realty Indonesia menandatangani Perjanjian No. 002/PKS/ORI/VIII/2015 terkait rencana realisasi pelaksanaan kerjasama pembangunan apartemen;
90. Sehingga, jelas tuduhan Tergugat telah memberikan iming-iming adalah tuduhan yang tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan.
91. Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada poin 20 dalam gugatannya yang menyatakan:
- Bahwa TERGUGAT kembali mengiming-imingi PENGGUGAT bahwa meskipun jumlah kepemilikan saham milik PENGGUGAT di TURUT PENGGUGAT menjadi 20% (dua puluh persen), akan tetapi jumlah dividen yang akan diterima oleh PENGGUGAT tidak akan menyusut atau tetap sebesar 40% (empat puluh persen);
92. Bahwa pernyataan tergugat diatas tidak didasari oleh bukti yang konkrit dan terkesan mengada-ada. Mengenai pembagian saham sudah jelas tercantum dalam akta pendirian perusahaan, yang sudah seharusnya Penggugat selaku pemegang saham dan komisaris memahami mengenai pembagian saham tersebut;
93. Sikap Penggugat tidak konsisten dan kontradiktif dalam pernyataannya yang tertuang dalam Poin 14 dan Poin 21, yang menyatakan:

Poin 14 :

Bahwa PENGGUGAT sempat ragu-ragu akan kapasitas TERGUGAT untuk menyelesaikan proyek dan hendak membatalkan hubungan kerja sama dengan TERGUGAT, dan pada hari yang sama TERGUGAT meyakinkan PENGGUGAT melalui sambungan telepon dan pesan Whatsapp bahwa proyek pembangunan apartemen terus berjalan;

Poin 21

Bahwa dengan itikad baik dan penuh kepercayaan kepada TERGUGAT dan demi kelancaran proses pendanaan proyek TURUT TERGUGAT, PENGGUGAT setuju dan menerima begitu saja alasan yang diberikan oleh TERGUGAT;



94. Dalil Penggugat pada Poin 14 dan Poin 21 menunjukkan sikap Penggugat yang tidak konsisten dan labil, menjadikan dalil yang disampaikan kontradiktif satu dengan lainnya. Sehingga apabila dicermati dengan baik, maka dasar dari tuntutan permintaan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Penggugat terbukti sangat mengada-ada;
95. Penggugat mencoba menutupi semua permasalahan dan kendala yang dihadapi dalam proses pelaksanaan pembangunan apartemen. Sehingga seolah-olah terkesan Penggugat adalah pihak yang dirugikan dalam hal ini;
96. Penggugat sudah seharusnya mengetahui proses pembangunan dan pengembangan suatu perusahaan harus dilakukan koordinasi, kerjasama dan kepercayaan antara para pihak yang terlibat dalam pengembangan proyek. Sikap Penggugat sendiri yang membuat pembangunan proyek menjadi terhambat;
97. Terkait pernyataan Penggugat pada Poin 22 dan 21 dalam gugatannya yang menyatakan :
- Bahwa PENGUGAT tidak pernah menerima uang dari pelepasan saham senilai Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah).  
Bahwa proses penyerahan saham milik Penggugat disahkan dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT mitra Bakti Development No.24 tanggal 24 November 2015 yang dibuat oleh Erning Tri Irjayanti, S.H., M.Kn, Notaris di Kota Depok, dengan perubahan komposisi kepemilikan saham dari total 2.500 lembar saham, Tergugat memiliki 2.000 lembar saham dengan nilai nominal saham Rp.2.000.000.000,- atau sebesar 80 % dari total saham dan Penggugat memiliki 500 lembar saham dengan nominal seluruhnya Rp.500.000.000 atau sebesar 20% dari total saham;
98. Pernyataan Penggugat di atas sekali lagi menunjukkan sikap Penggugat yang tidak memahami tanggung jawab sebagai pemegang saham. Penggugat sebagai pemegang saham wajib menyetorkan modal kedalam perusahaan sesuai dengan nilai sahamnya dimiliki;
99. Pada saat perusahaan Turut Tergugat didirikan Penggugat sama sekali belum menyetorkan modal kepada sesuai dengan sesuai dengan klausula yang tercantum dalam perjanjian yaitu Penggugat menyetorkan sebesar 40% dari nilai saham dan Tergugat menyetorkan sebesar 60% dari nilai saham.
100. Jika para pemegang saham belum menyetorkan modal kedalam perusahaan maka saham tersebut tidak memiliki nilai jika dikonversikan ke dalam uang dan apabila salah satu pemegang saham telah menyetorkan penuh modal dasar perseroan maka pemegang saham





yang belum menyetorkan modal dianggap sebagai utang pemegang saham kepada perusahaan;

101. Dalam hal ini telah menyetorkan seluruh modal ke perusahaan Turut Tergugat, sehingga Posisi Penggugat yang belum menyetorkan modal kepada Perusahaan pada saat proses jual beli saham tersebut dilakukan, saham Penggugat tidak memiliki nilai jika dikonversikan ke rupiah.
102. Sehingga uang sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) dalam transaksi jual beli saham tersebut tidak mungkin diberikan oleh Tergugat secara tunai kepada Penggugat, melainkan disetorkan kembali oleh Tergugat ke dalam perusahaan;
103. Sehingga jelas dalam hal ini, tuduhan Penggugat mengiming-imingi tidak memberikan penggantian tidak pernah menerima uang dari pelepasan saham senilai Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) adalah keliru dan tidak berdasar;
104. Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Poin 25 yang menyatakan :  
Bahwa selain mendapatkan ganti rugi atas tanah dengan nilai yang disebutkan di atas, PENGGUGAT juga diberikan iming-iming berupa keuntungan sebesar 40% dari jumlah pendapatan proyek sesuai dengan jumlah saham yang dimiliki oleh pengugat berdasarkan Perjanjian No: 002/PKS/ORI/VIII/2015.
105. Bahwa didalam perjanjian tersebut Tergugat tidak pernah menjanjikan untuk membayarkan sejumlah uang untuk dibayarkan diawal perjanjian.  
Bahwa segala bentuk keuntungan akan dibayarkan setelah proyek berjalan dan setelah perusahaan mendapatkan keuntungan sebagaimana telah dipahami oleh Penggugat sendiri dalam Perjanjian No: 002/PKS/ORI/VIII/2015;
106. Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 27 gugatannya yang menyatakan :  
Bahwa atas dasar alasan tersebut, dengan penuh itikad baik PENGGUGAT menyerahkan tanah kepada TURUT TERGUGAT sebagai anak perusahaan TERGUGAT untuk dijadikan jaminan tambahan oleh TERGUGAT dan TERGUGAT juga mengiming-imingi PENGGUGAT akan mendapatkan ganti rugi setelah Sukuk Ijarah terbit.
107. Dalil yang disampaikan Penggugat tersebut sangat menyesatkan dan mengada-ada. Faktanya pada saat tanah tersebut dijadikan jaminan tambahan sukuk, status tanah tersebut bukan milik Penggugat lagi melainkan milik Turut Tergugat;



108. Kemudian Turut Tergugat menyetujui tanah tersebut untuk dijadikan jaminan didasarkan RUPS 26 Januari 2016 dan Surat Persetujuan Dewan Komisaris tertanggal 26 Januari 2016. Hal mana Pemegang saham dan komisaris di Perusahaan Turut Tergugat adalah Penggugat sendiri.
109. Artinya Penggugat secara sadar telah menyetujui rencana Turut Tergugat untuk memberikan hak pemanfaatan tanah dengan menjaminkan tanah tersebut sebagai tambahan jaminan sukuk;
110. Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada pon 28 dalam gugatannya yang menyatakan:  
Bahwa selanjutnya TERGUGAT menjanjikan kepada PENGGUGAT terkait dana ganti rugi harga penyerahan tanah akan diperoleh seiring perkembangan proyek sesuai timeline dalam Dokumen Elektronik Excel yang dijadikan iming-iming oleh TERGUGAT untuk menggerakkan hati PENGGUGAT.
111. Bahwa seperti yang Tergugat telah uraikan di atas, bahwa Tergugat tidak pernah mengiming-imingi Penggugat dan tidak ada bukti konkrit perihal “mengiming-imingi” yang Penggugat dalilkan;
112. Selain itu perihal Dokumen elektronik excel tersebut merupakan rencana Pengeluaran proyek pembangunan apartemen yang Tergugat infokan kepada Penggugat selaku Pemegang Saham dan Komisaris;
113. Adapun timeline dalam dokumen tersebut sudah dipahami oleh Penggugat sendiri bahwa dalam proses realisasi pembangunan terdapat kendala-kendala yang dihadapi sehingga penyelesaian tidak sesuai timeline. Dalam hal ini Penggugat sudah seharusnya memahami dan memberikan peran aktif agar realisasi proyek dapat dilaksanakan.
114. Berdasarkan uraian di atas, Penggugat sama sekali tidak membuktikan tuduhan perihal “mengiming-imingi” tersebut, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima;
- **PENGGUGAT TELAH SALAH DALAM MENILAI TERGUGAT MEMILIKI ITIKAD BURUK DALAM HAL JUAL BELI TANAH**
115. Proses peralihan hak kepemilikan tanah telah diakui secara tegas oleh Penggugat sendiri. Bahwa peralihan kepemilikan sertifikat tanah Hak Miliki No.00745 telah dilakukan secara sah menurut hukum, sebagaimana Penggugat sendiri nyatakan pada poin 29 gugatan penggugat yang menyatakan :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, setelah semua kesepakatan di atas disepakati, PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT melakukan pemindahan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli Nomor 01/2016,- pada tanggal 12 Januari 2016.

116. Berdasarkan pernyataan Penggugat tersebut dapat diketahui bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Turut tergugat dimana tidak ada pemaksaan dalam kesepakatan tersebut, dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 01/2016,- pada tanggal 12 Januari 2016 tersebut jelas telah terjadi pemindahan Hak antara Penggugat dengan Tergugat.

117. Hal tersebut sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 1457 KUHPerdara dinyatakan :

Jual beli adalah suatu persetujuan, yang membuat pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati.

118. Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya, namun bertujuan supaya pembeli dapat secara sah dapat menguasai dan menggunakan tanah. merujuk pada pasal 1457 KUHPerdara tersebut sudah jelas bahwa Turut Tergugat sebagai pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut.

119. Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada Poin 30, 31 dan 32 yang menyatakan:

Bahwa kembali TERGUGAT dengan itikad buruk mengatakan kepada PENGUGAT bila harga yang dituliskan dalam Akta Jual Beli dibuat serendah mungkin untuk menghindari beban-beban yang akan timbul dari proses jual beli.

Bahwa berdasarkan permintaan TERGUGAT di atas Akta Jual Beli tersebut dilakukan dengan harga Rp 2.662.201.000,00 (dua milyar dua juta dua ratus satu ribu rupiah);

Bahwa nilai tersebut adalah nilai yang dibuat-buat oleh TERGUGAT dan tidak menggambarkan iming-iming/kesepakatan yang diberikan sebelumnya;

120. Bahwa tidak ada bukti konkrit perihal apa yang Penggugat dalilkan, terkait pernyataan diatas. Jelas pernyataan tersebut dibuat-buat dan terkesan mengada-ada. Bahwa sudah jelas didalam akta jual beli tersebut dalam pasal 7 halaman 5 akta jual Beli Nomor 16 Tahun 2016, menyatakan bahwa :

Para penghadap menyatakan telah mengerti serta memahami segala isi dan maksud dari akta ini dan para penghadap menjamin kebenaran

Halaman 36 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

### Disclaimer

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



identitas serta dokumen-dokumen yang disampaikan kepada saya, Pejabat, karenanya Para Penghadap membebaskan Pejabat dan saksi-saksi dari segala persoalan hukum yang mungkin timbul dikemudian hari dikarenakan identitas dan dokumen-dokumen tersebut ternyata tidak benar;

121. Sehingga jelas bahwa sebelum ditanda tangani akta jual beli tersebut Penggugat dan Tergugat telah mempelajari dan memahami segala isi dan maksud dalam akta jual beli tersebut;

122. Terkait Poin nomor 33 gugatan penggugat mengenai kesediaan Penggugat mengizinkan tanah miliknya yang telah dijadikan aset TURUT TERGUGAT untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan guna memperlancar penerbitan Sukuk Ijarah adalah tidak berdasar;

123. Setelah ditandatangani Akta Jual Beli Nomor 16 Tahun 2016 dan Sertifikat Hak Milik No. 00745 telah berganti menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan No.18 milik Turut Tergugat, kepemilikan tanah tersebut berubah menjadi milik Turut Tergugat sehingga jelas Penggugat tidak dapat mengklaim tanah tersebut miliknya dan kemudian menyatakan kesediaan Penggugat mengizinkan tanah miliknya yang telah dijadikan aset Turut Tergugat;

124. Tergugat dan Turut Tergugat membantah dengan tegas pernyataan Penggugat dalam poin nomor 34 yang menyatakan :

Bahwa seiring berjalannya waktu sesuai dalam timeline Dokumen Elektronik Excel yang pernah ditunjukkan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT tidak banyak dilibatkan dalam penentuan keputusan;

125. Bahwa selaku jabatan Penggugat sebagai komisaris, Penggugat berhak untuk mengecek seluruh dokumen terkait PT. Green Orchid Berkah Madani, bahkan Tergugat yang seharusnya mempertanyakan kontribusi Penggugat dalam mengembangkan usaha pembangunan proyek apartemen;

126. Dalil yang Penggugat sampaikan pada poin 33 tersebut jelas sangat mengada-ada, karena faktanya sudah sering dilakukan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat seperti:

- a. Pertemuan yang dilakukan setelah Penggugat melakukan pengurusan perizinan dan konsultasi ke Dinas Tata Ruang, Dinas BMP2T dan walikota Depok sekitar bulan September dan Oktober tahun 2015;
- b. Pertemuan pada 6 September 2017, membicarakan rencana Penggugat untuk menjaminkan tanah ke dalam sukuk;
- c. 19 Oktober 2017 Bahwa perihal proyek pembangunan apartemen yang masih terkendala regulasi izin di Kota Depok yang



mensyaratkan pembangunan Apartemen minimal dikembangkan pada lahan seluas 4.000 m<sup>2</sup> dan lebar muka akses masuk selebar 13 meter, bahwa pengembangan lahan hingga memenuhi persyaratan bukanlah hal yang mudah untuk dilakukan dan disepakati untuk bersama-sama melakukan renegosiasi dengan pemilik lahan sekitar untuk tujuan pengembangan sebagaimana dipersyaratkan;

- d. 14 November 2017 diadakan pertemuan kembali agenda membahas rencana lanjutan atas pengembangan lahan dan opsi lain apabila perluasan lahan hingga memenuhi persyaratan yang diatur dalam peraturan daerah tidak memungkinkan lagi untuk dilakukan. Di dalam pertemuan tersebut telah dibahas opsi lain, yaitu mengkaji apakah lahan dapat dikembangkan menjadi Aparkos (Apartemen Kost);
127. Usaha-usaha melalui pertemuan tersebut jelas menunjukkan bahwa Tergugat maupun Turut Tergugat dalam pelaksanaan kerjasama selalu terbuka dan memiliki itikad baik;
128. Tergugat dan Turut Tergugat dengan tegas membantah pernyataan Penggugat dalam Poin 48 yang menyatakan :  
Bahwa TERGUGAT tidak pernah terbuka atas nilai-nilai tersebut dan malah memberikan informasi bohong atau berbuat curang terkait nilai tanah dan segala rangkaian perbuatan TERGUGAT sebagaimana diuraikan di atas yang sangat merugikan PENGGUGAT.
129. Bahwa dalil yang di nyatakan oleh Penggugat tidak mendasar, Penggugat tidak dapat membuktikan apa yang telah Penggugat dalilkan. Pernyataan Penggugat tersebut hanyalah rekaan semata. Tergugat sudah sangat terbuka mengenai harga tanah dan segala bentuk pembiayaan terkait pengembangan perusahaan sudah diungkapkan secara terbuka kepada Penggugat. Penggugat pun memiliki hak untuk mengetahui dan memeriksa segala dokumen terkait pembiayaan penggugat.
130. Tergugat dan Turut Tergugat yang seharusnya mempertanyakan kontribusi Penggugat dalam pengembangan usaha proyek pembangunan apartemen ini sampai sejauh mana, dan apabila ada permasalahan yang terjadi di kemudian hari, seperti permasalahan-permasalahan yang diluar dugaan (force major). Sudah adakah usaha Penggugat dalam menyelesaikan permasalahan tersebut, tidak hanya menyalahkan dan meminta keuntungan atas proyek yang masih dalam tahap usaha pengembangan.
131. Dalam poin-poin gugatan Penggugat jelas, Penggugat tidak mengerti dan memahami mengenai tugas, pokok dan fungsi komisaris dan





pemegang saham. Dalam gugatan tersebut penggugat hanya mencari keuntungan semata tanpa memperhatikan tanggung jawab Penggugat sebagai Komisaris dan Pemegang Saham. Karena, pada pokoknya dalam pengembangan usaha pembangunan proyek apartemen dibutuhkan kerjasama yang baik agar proyek tersebut berjalan dengan baik;

**- GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENDASAR DAN BERALASAN HUKUM UNTUK MENYATAKAN TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

132. Dalam gugatan a-quo Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat adalah sesuai yang tidak mendasar dan beralasan secara hukum, sebab dalam dalil-dalil yang disampaikan tidak mampu membuktikan dan menunjukkan adanya perbuatan Tergugat dalam hal apa dan bagaimana maupun kapan dan perbuatan seperti apa yang ;

133. Didalam Pasal 1365 KUHPerdara, disebutkan yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum yaitu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Oleh karenanya model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut :

a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Tanggung jawab dengan unsur kesalahan; dan

b. Khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUH Perdata.

134. Sedangkan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatan a quo adalah tidak dapat mencerminkan unsur kesalahan dari Tergugat maupun unsur kelalaian Tergugat;

135. Tergugat dan Turut Tergugat telah melaksanakan seluruh kewajiban tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian, yaitu membuat badan hukum perseroan, membuat rencana bisnis, mengupayakan modal awal yang dibutuhkan oleh Perseroan sesuai dengan rencana bisnis serta memanfaatkan semua jaringan dan sumber daya yang dimiliki untuk mendapatkan dukungan keuangan baik dari pihak bank maupun dari lembaga keuangan lainnya untuk mendukung berjalannya rencana pengembangan usaha yang disepakati Para Pihak;

136. Segala hal yang telah Tergugat dan Turut Tergugat laksanakan dalam usaha pengembangan dan pembangunan proyek apartemen dan tindakan-tindakan yang ada didalamnya, Tergugat dan Turut Tergugat sudah lakukan sesuai dengan koridor hukum dan dilakukan



atas sepengetahuan Penggugat, sehingga menjadi tidak jelas pula apa yang menjadi kerugian Penggugat dalam gugatannya, sehingga kerugian secara materiil sebesar Rp18.637.000.000,00 (delapan belas milyar enam ratus tiga puluh tujuh Rupiah) yang dicantumkan penggugat dalam gugatannya sudah seharusnya di Tolak ;

137. Bahwa dalil dan gugatan Penggugat tidaklah benar dan tidak mendasar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya kerugian immateriil yang disampaikan berupa uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) tidak beralasan dan mendasarpada ketentuan hukum yang berlaku dan serta permintaan sita jaminan terhadap sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kukusan seperti yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 01/2016,- sudah seharusnya di Tolak ;

138. Bahwa dikarenakan dalil dan gugatan Penggugat tidak benar dan mendasar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka permintaan atas kerugian materiil, kerugian immateriil serta penetapan sita jaminan pun tidaklah dapat diterima dan dibenarkan secara hukum.

Berdasarkan uraian-uraian, alasan-alasan hukum dan bukti-bukti tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat dan Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya; dan
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya dengan peradilan yang baik dan benar (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 28 Juni 2018 dan atas Replik dari Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan dupliknya tertanggal 11 Juli 2018 yang untuk singkatnya putusan tidak dikutip disini,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembuktian, dimana untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi bukti perjanjian kerja sama pengembangan usaha lahan Kukusan 2.293 M2 No. 002/PKS/ORII/VIII/2015 ("Perjanjian") tanggal 5 Agustus 2015, diberi tanda P – 1/ T.I-1;
2. Fotokopi salinan/grosse Akta Perseroan Terbatas PT. Mitra Bakti Development No. 37, tanggal 30 September 2015 yang dibuat dihadapan Erning Tri Irjayanti, SH.M.Kn Notaris di Kota Depok, diberi tanda P – 2/ T.I-2;
3. Fotokopi File Microsoft bernama "FP Apartemen Kukusan\_20 lantai\_ver 4, diberi tanda P – 3/ T.I-3;
4. Fotokopi Surat Elektronik dikirim oleh Sdr. Mujahid, S.Si (Mujahid.orchid@yshoo.com) kepada Sdr. Dimas Sdnan Dwikaputra (adnan.dwikaputra@gmail.com) tanggal 20 November 2015, diberi tanda P – 4/ T.I-4 ;
5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Mitra Bakti Development Nomor : 24, tanggal 24 Nopember 2015 yang dibuat di hadapan Erning Tri Irjayanti, SH.M.Kn Notaris di Depok, diberi tanda P – 5 / T.I-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 00745 dengan luas tanah 2.293 M2 atas nama Drs. Godman Amarita, diberi tanda P – 6/ T.It-6 ;
7. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 01/2016 tanggal 12 Januari 2016 dibuat dihadapan Erning Tri Irjayanti, SH.,M.Kn notaris di Depok, diberi tanda P – 7/ T.I-7 ;
8. Fotokopi Surat Persetujuan Dewan Komisaris PT. Mitra Bakti Development tanggal 26 Januari 2016, diberi tanda P – 8/ T.I-8 ;
9. Fotokopi Keputusan Sirkulasi Para Pemegang Saham sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Mitra Bakti Development, diberi tanda P – 9/ T.I-9 ;
10. Fotokopi Permintaan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, diberi tanda P – 10/ T.I-10;
11. Fotokopi Panggilan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Luar Biasa, diberi tanda P – 11/ T.I-11;
12. Fotokopi Surat Jawaban atas Panggilan RUPSLB PT. Mitra Bakti Development Nomor : 178/SK/MBD/IX/2017 tanggal 6 September 2017, diberi tanda P – 12/ T.I-12 ;

Halaman 41 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Surat Somasi No. 20/S/XII/2017 tanggal 20 Desember 2017, diberi tanda P – 13/ T.I-13;
14. Fotokopi Surat Jawaban Somasi Nomor : 274/SK/MBD/XII/2017 tanggal 26 Desember 2017, diberi tanda P – 14/ T.I-14;
15. Fotokopi Surat Minutes Of Meeting PT. Mitra Bakti Development, Meeting Agenda : Penyelesaian kerjasama project tanah kukusan, hari Jumat, tanggal 12 Januari 2018, diberi tanda P – 15/ T.I-15;
16. Fotokopi Surat elektronik dikirim oleh Sdr. Desy Kusumawardhani (desy.kusumawardhani@orchid-reality.com) kepada Heroearioso@gmail.com tentang Notulen Meeting 12 Januari 2018 (Project Tanah Kukusan), diberi tanda P – 16/ T.I-16;
17. Fotokopi Laporan Penilaian Properti PT. Green Orchid Berkah Mandiri, Nomor : APP-P/KJPP-MPR/2016/II/28/001 tertanggal 30 September 2015, diberi tanda P – 17/ T.I-17 ;
18. Fotokopi Laporan Penilaian Properti PT. Syailendra Capital atas Properti Milik PT. Green Orchid Berkah Madani, Nomor : APP-P/KJPP-MPR/2016/XII/16/001 tertanggal 30 November 2016, diberi tanda P – 18/ T.I-18 ;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali P-3/T.I-3, P-6/T.I-6 sampai dengan P-9/T.I-9, P-17/T.I-17 dan P-18/T.I-18 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan P – 4 merupakan fotokopi dari hasil print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalan Tergugat telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Usaha Lahan Kukusan 2293 m2 No. 002/PKS/ORI/VIII/2015 antara Reinhard Yudha Ambarita dan PT. Orchid Reality tertanggal 5 Agustus 2015 di kota Depok, diberi tanda T – 1/TT.I.I-1;
2. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mitra Bakti Development No. 37 tanggal 30 September 2015 dibuat oleh Erning Tri Irjayanti, SH.M.Kn, diberi tanda T – 2/TT.I.I-2;
3. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-2460307.Ah.01.01 tahun 2015 tentang pengesahan pendirian badan hukum Perseroan Terbatas PT. Miitra Bakti Development beserta lampirannya, diberi tanda T – 3/TT.I.I-3;
4. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Mitra Bakti Development No. 24 tertanggal 24 November 2015 mengenai Jual Beli saham, dibuat oleh Erning Tri Irjayanti, SH.M.Kn, diberi tanda T – 4/TT.I.I-4;

Halaman 42 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. Mitra Bakti Development No. AHU-AH.01.03-0982858 tertanggal 25 November 2015, diberi tanda T – 5/TT.I.I-5;
6. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Green Orchid Berkah Madani No. 28 tanggal 25 Agustus 2010 yang dikeluarkan oleh Notaris Erwin Arifin, SH., M.Kn, diberi tanda T – 6/TT.I.I-6;
7. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-07364.AH.01.01 tahun 2011 tentang pengesahan badan hukum perseroan terbatas PT. Mitra Bakti development berserta lampirannya, diberi tanda T – 7/TT.I.I-7;
8. Fotokopi risalah rapat pemegang saham luar biasa perseroan terbatas PT Mitra Bakti Development tertanggal 23 November 2015, diberi tanda T – 8/TT.I.I-8;
9. Fotokopi Akta Perubahan No. 08 tanggal 11 Desember 2017, dibuat oleh Notaris Erwin Arifin, SH.MKn dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Green Orchid Berkah Madani No. AHU-AH.01.03.0001958, diberi tanda T – 9/TT.I.I-9;
10. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 01 tahun 2016 antara Nyonya Sri Lestari Ambarita, Tuan Reinhard Yudha A dengan PT. Mitra Bakti Development, oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Erning Tri Irjayanti, SH.M.Kn tertanggal 12 Januari 2016, diberi tanda T – 10/TT.I.I-10;
11. Fotokopi Sertifikat Buku tanah hak guna bangunan Nomor 18, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Beji, Kelurahan Kukusan, atas nama PT. Mitra Bakti Development, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada tanggal 30 September 2015, diberi tanda T – 11/TT.I.I-11;
12. Fotokopi Surat persetujuan Reinhard Yudha Ambarita selaku Dewan Komisaris PT. Mitra Bakti Development, tertanggal 26 Januari 2016 untuk menjaminkan tanah milik PT. Mitra Bakti Development, diberi tanda T – 12/TT.I.I-12;
13. Fotokopi Keputusan Sirkular Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Mitra Bakti Development, tertanggal 26 Januari 2016, diberi tanda T – 13/TT.I.I-13;
14. Fotokopi Somasi kepada PT. Mitra Bakti Development, dari Reinhard Yudha Ambarita No.20/S/XII/2017 tertanggal 20 Desember 2017, diberi tanda T – 14/TT.I.I-14;
15. Fotokopi Surat Jawaban dari PT. Mitra Bakti Development No. 274/SK/MBD/XII/2017 tertanggal 26 Desember 2017, diberi tanda T – 15/TT.I.I-15;

Halaman 43 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Surat dari Reinhard Yudha Ambarita, No.5/T/II/2018, tertanggal 5 Januari 2018, perihal tanggapan, diberi tanda T – 16/TT.I.I-16;
17. Fotokopi Minutes of meeting PT. Mitra Bakti Development, tertanggal 12 Januari 2018, diberi tanda T – 17/TT.I.I-17 ;
18. Fotokopi Email dari Kuasa Hukum Reinhard Yudha Ambarita tertanggal 22 Januari 2018 mengenai penolakan MoM tertanggal 12 Januari 2018, diberi tanda T – 18/TT.I.I-18;
19. Fotokopi Peta Perluasan Lahan Opsi 2 (Januari 2016), diberi tanda T – 19/TT.I.I-19;
20. Fotokopi Peraturan Walikota Depok No. 27 Tahun 2015 tentang cara pengajuan izin pemanfaatan ruang dan rencana tapak, diberi tanda T – 20/TT.I.I-20;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali T-5/TT.I.I-5, T-8/TT.I.I-8, T-11/TT.I.I-11 sampai dengan T-20/TT.I.I-20 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalan Turut Tergugat juga telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Usaha Lahan Kukusan 2293 m2 No. 002/PKS/ORI/VIII/2015 antara Reinhard Yudha Ambarita dan PT. Orchid Reality tertanggal 5 Agustus 2015 di kota Depok, diberi tanda TT – 1/TT.I.II-1;
2. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Mitra Bakti Development No. 37 tanggal 30 September 2015 dibuat oleh Erning Tri Irjayanti, SH.M.Kn, diberi tanda TT– 2/TT.I.II-2;
3. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-2460307.AH.01.01 tahun 2015 tentang pengesahan pendirian badan hukum Perseroan Terbatas PT. Miitra Bakti Development beserta lampirannya, diberi tanda TT– 3/TT.I.II-3;
4. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Mitra Bakti Development No. 24 tertanggal 24 November 2015 mengenai Jual Beli saham, dibuat oleh Erning Tri Irjayanti, SH.M.Kn, diberi tanda TT– 4/TT.I.II-4;
5. Fotokopi Penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. Mitra Bakti Development No. AHU-AH.01.03-0982858 tertanggal 25 November 2015, diberi tanda TT – 5/TT.I.II-5;
6. Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Green Orchid Berkah Madani No. 28 tanggal 25 Agustus 2010 yang dikeluarkan oleh Notaris Erwin Arifin, SH., M.Kn, diberi tanda TT – 6/TT.I.II-6;

Halaman 44 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-07364.AH.01.01 tahun 2011 tentang pengesahan badan hukum perseroan terbatas PT. Green Orchid Berkah Madani tanggal 11 Februari 2011, diberi tanda TT – 7/TT.I.II-7;
8. Fotokopi Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Mitra Bakti Development (Perseroan), diberi tanda TT – 8/TT.I.II-8;
9. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Diluar Rapat PT. Green Orchid Berkah Madani, No. 08 tanggal 11 Desember 2017, dibuat oleh Notaris Erwin Arifin, SH.MKn dan Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Green Orchid Berkah Madani No. AHU-AH.01.03.0001958 tanggal 4 Januari 2018, diberi tanda TT – 9/TT.I.II-9;
10. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 01 tahun 2016 antara Nyonya Sri Lestari Ambarita, Tuan Reinhard Yudha A dengan PT. Mitra Bakti Development, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Erning Tri Irjayanti, SH.M.Kn tertanggal 12 Januari 2016, diberi tanda TT– 10/TT.I.II-10;
11. Fotokopi Sertifikat Buku tanah hak guna bangunan Nomor 18, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Beji, Kelurahan Kukusan, atas nama PT. Mitra Bakti Development, luas tanah 2.293 M2 (dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga meter persegi) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada tanggal 30 September 2015, diberi tanda TT – 11/TT.I.II-11;
12. Fotokopi Surat persetujuan Reinhard Yudha Ambarita selaku Dewan Komisaris PT. Mitra Bakti Development, tertanggal 26 Januari 2016 untuk menjaminkan tanah milik PT. Mitra Bakti Development, diberi tanda TT – 12/TT.I.II-12;
13. Fotokopi Keputusan Sirkular Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Mitra Bakti Development, tertanggal 26 Januari 2016, diberi tanda TT – 13/TT.I.II-13;
14. Fotokopi Somasi kepada PT. Mitra Bakti Development, dari Reinhard Yudha Ambarita No.20/S/XII/2017 tertanggal 20 Desember 2017, diberi tanda TT – 14/TT.I.II-14;
15. Fotokopi Surat Jawaban dari PT. Mitra Bakti Development No. 274/SK/MBD/XII/2017 tertanggal 26 Desember 2017, diberi tanda TT – 15/TT.I.II-15;
16. Fotokopi Surat dari Reinhard Yudha Ambarita, No.5/T/I/2018, tertanggal 5 Januari 2018, perihal tanggapan, diberi tanda TT – 16/TT.I.II-16;
17. Fotokopi Minutes of meeting PT. Mitra Bakti Development, tertanggal 12 Januari 2018, diberi tanda TT – 17/TT.I.II-17;

Halaman 45 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi Email dari Kuasa Hukum Reinhard Yudha Ambarita tertanggal 22 Januari 2018 Subject : Notulen Meeting 12 Januari 2018 (Project Tanah Kukusan) mengenai penolakan MoM tertanggal 12 Januari 2018, diberi tanda TT – 18/TT.I.II-18;

19. Fotokopi Peta Perluasan Lahan Opsi 2 Pasca Desember 2015 (Januari 2016), diberi tanda TT – 19/TT.I.II-19 ;

20. Fotokopi Peraturan Walikota Depok No. 27 Tahun 2015 tentang cara pengajuan izin pemanfaatan ruang dan rencana tapak (Site Plan), diberi tanda TT–20/TT.I.II-20;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali TT–3/TT.I.II-3, TT–5/TT.I.II-5, TT–11/TT.I.II-11 sampai dengan TT–20/TT.I.II-20 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama DIMAS ADNAN DWIKAPUTRA yang setelah disumpah menurut agamanya terlebih dahulu pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal dengan Penggugat sebagai seorang teman dan sahabat;
- Bahwa saksi mengenal dan mengetahui Tergugat dalam perkara ini adalah PT.Green Orchid Berkah Madani dan Turut Tergugat adalah PT. Mitra Bakti Development;
- Bahwa saksi awalnya mengenal dengan Tergugat dan Turut Tergugat ketika Penggugat selalu mengajak saksi untuk menemani Penggugat bertemu dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa benar Penggugat ada kerjasama dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui pada saat Penggugat bekerjasama dengan Tergugat dan Turut Tergugat yang mewakili Tergugat dan Turut Tergugat adalah MUJAHID, S.Si
- Bahwa kerja sama Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat berawal dari penawaran Tergugat sebagai pengembang untuk mengerjakan Proyek Apartemen di atas tanah milik Penggugat dan kebelutan Saksi ikut menemani pada saat pertemuan pertama antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi ikut hadir menemani Penggugat mengadakan pertemuan dengan Tergugat tersebut sekitar Tahun 2015 di Daerah Depok;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pertemuan pertama, Penggugat dengan Tergugat belum sampai membahas hal mengenai pihak yang akan menyerahkan lahan atau hanya sebatas penggabungan biaya diantara para Pihak;
- Bahwa pertemuan kedua Penggugat dan Tergugat, disekitar daerah Kuningan Jakarta yang dilaksanakan sekitar 2 (dua) minggu setelah pertemuan pertama dan pembahasannya hanya mengenalkan Company Profile dari Perusahaan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam Kerjasama Penggugat dan Tergugat, Penggugat menyediakan lahan Seluas 2.293 m2 disekitar wilayah Kukusan dan Tergugat memiliki kemampuan untuk mengembangkan dan membangun lahan untuk dijadikan properti yaitu apartemen dan berjanji mengoptimalkan pengolahan lahan diatas tanah milik Penggugat menjadi lahan yang bernilai tinggi namun belum membahas mengenai pembiayaan dari kerjasama tersebut;
- Bahwa pada saat itu akhirnya terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan sdr. MUJAHID, yang akhirnya tertuang didalam kesepakatan kerjasama sebagaimana bukti surat yang barusan diperlihatkan didepan persidangan kepada saksi yaitu bukti P-1/T.I-1 dan T-1/TT.I-1;
- Bahwa saksi ikut menemani dan kapasitas saksi hanya menemani Penggugat saja sebagai teman, pertemuan tersebut dilaksanakan di Kantor Tergugat didalam pertemuan tersebut membahas mengenai Kontrak Kerjasama dan Pembagian saham 60% untuk Tergugat dan 40% untuk Penggugat;
- Bahwa saksi menerangkan pertemuan ke 3 (tiga) tidak dihadiri oleh Notaris dan dalam pertemuan tersebut juga dihadiri oleh Saudara. Mujahid.S.Si selaku Direktur PT.Green Orchid Berkah Madani;
- Bahwa kerjasama antara Penggugat dengan sdr MUJAHID, saksi tidak mengetahui secara pasti kapasitas atau kedudukan sdr MUJAHID apakah sebagai Direktur Utama PT. ORCHID REALTY INDONESIA atau sebagai Direktur pada PT. GREEN ORCHID BERKAH MADANI, hanya saja saksi mengetahuinya Penggugat ada kerjasama dengan sdr MUJAHID;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut sudah dalam bentuk perjanjian dan sudah ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui nilai proyek kerjasama pembangunan apartemen tersebut senilai sekitar Rp. 300.000.000.000,- (tiga ratus milyar rupiah) atau Rp. 400.000.000.000,- (empat ratus milyar rupiah);
- Bahwa seiring berjalannya waktu project tersebut tidak jalan sama sekali dengan alasan dari Tergugat terbentur regulasi sehingga tidak bisa

Halaman 47 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



dilaksanakan termasuk pembiayaan pembebasan lahan milik Penggugat namun belum dibayarkan oleh Tergugat dan Penggugat suka mengecek tapi tidak ada yang terlaksana;

- Bahwa Pembiayaan tersebut, dilakukan dengan cara menjaminkan tanah milik Penggugat kepada Pihak ke-3 (tiga) yang dicarikan dan dilakukan oleh Tergugat, dimana saksi tidak mengetahui siapa Pihak ke-3 (tiga) yang dimaksud;
- Bahwa seingat saksi, Tergugat ada menerangkan kepada Penggugat bahwa untuk dapat mengoptimalkan pelaksanaan kerjasama pembangunan apartemen tersebut, membutuhkan modal yang sangat besar yang akhirnya Penggugat dan Tergugat membentuk satu perusahaan yaitu Turut Tergugat, yang kemudian Tergugat meminta kepada Penggugat agar mau menjual tanah milik Penggugat yang akhirnya malah sertipikat tanah milik Penggugat tersebut sebagai jaminan agunan kepada pihak ketiga;
- Bahwa kerjasama dengan pihak ketiga tersebut dalam bentuk Sukuk Ijarah, dimana Tergugat membutuhkan jaminan untuk proses penerbitan Sukuk Ijarah dan Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa demi memperlancar proses penerbitan Sukuk Ijarah dibutuhkan tanah milik Penggugat sebagai jaminan dan Penggugat menyetujui permintaan Tergugat dengan mensyaratkan Penggugat akan menerima uang sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan Tergugat juga menjanjikan Penggugat akan mendapatkan ganti rugi setelah Sukuk Ijarah terbit;
- Bahwa yang saksi ketahui kompensasi yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) bahwa nilai tersebut adalah nilai yang dibuat oleh Tergugat dengan tidak mengurangi kesepakatan yang diberikan sebelumnya namun Saksi tidak mengetahui apakah sudah diterima oleh Penggugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui dana yang diterima oleh Tergugat dari Pihak ke-3 (Tiga) PT. Syailendra Capital sebesar Rp. 250.000.000.000 (dua ratus lima puluh milyar rupiah);-
- Bahwa sampai saat ini tidak ada pelaksanaan pembangunan Apartemen yang dimulai oleh Tergugat;
- Bahwa saksi pernah menemui Penggugat bertemu dengan Saudara. Mujahid.S.si dan alasan dari Saudara. Mujahid.S.si masih terbentur regulasi sehingga pelaksanaan proyek pembangunan Apartemen belum dapat dilaksanakan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahuinya siapa yang dimaksud dengan pihak ke3, karena Penggugat tidak pernah menceritakan kepada Saksi mengenai pertemuan dengan Pihak ke-3 (Tiga) PT. Syailendra Capital;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan bukti perjanjian kerjasama Proyek Apartemen antara Penggugat dengan Tergugat oleh Penggugat namun banyak versi namun saksi tidak ikut mencampuri perjanjian tersebut;
- Bahwa sampai dengan perkara ini diajukan Tergugat tidak melakukan kewajibannya sebagaimana telah termuat dalam surat Perjanjian Kerjasama;
- Bahwa karena Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan proyek pembangunan apartemen tersebut akhirnya Penggugat memberi somasi kepada Tergugat, yang juga terkait dengan nilai pembayaran ganti rugi atas penyerahan tanah milik Penggugat hanya senilai Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar), dimana kesepakatan awal dengan keseluruhan nilai tanah tersebut sebesar Rp 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah);
- Bahwa belum terlaksananya pembangunan apartemen tersebut Tergugat memberikan alasan kepada Penggugat karena adanya regulai atau aturan dari Pemerintahan kota depok bahwa syarat luas tanah agar dapat dilakukan pembangunan apartemen diatasnya adalah seluas 5000 (lima ribu) meter persegi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat serta Para Penggugat Intervensi akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim bersama dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat dan Para Penggugat Intervensi para pihak telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 19 September 2018 yang hasil selengkapanya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat dan Para Penggugat Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing – masing tertanggal 18 Oktober 2018 yang secara lengkap termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa pada akhirnya ketiga belah pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PERKARA POKOK :

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

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat, disamping berisi bantahan dalam pokok perkara, juga eksepsi terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu mengenai hal tersebut sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

#### Eksepsi Gugatan Penggugat Cacat Formil Mengenai Pihak (Error In Persona)

Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat cacat formil mengenai pihak karena Penggugat selaku pribadi sudah tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan (persona standi in judicio) dikarenakan lahan kukusan telah beralih kepada Turut Tergugat secara sah menurut hukum. Dimana Penggugat diketahui juga berstatus pemegang saham dan komisaris di Turut Tergugat yang telah menyetujui pembelian lahan kukusan tersebut sehingga beralih status untuk merealisasikan kerjasama pengembangan lahan kukusan;

Apabila Penggugat yang berstatus sebagai komisaris dan pemegang saham tetap mengajukan gugatan kepada Penggugat, maka dapat dikatakan Penggugat akan menggugat dirinya sendiri sebagai bagian dari Turut Tergugat. Hal ini sangat kontradiktif dimana Penggugat menjabat sebagai komisaris dan pemegang saham di perusahaan tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan error in persona yakni apabila pihak yang digugat ataupun sebagai Penggugat tidak berkapasitas untuk menjadi pihak dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa apabila mencermati dalil eksepsi poin ini, maka dapat diketahui yang dipermasalahkan oleh Tergugat mengenai subyek hukum gugatan yang berkaitan dengan legalitas seseorang untuk didudukkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa pada hakikatnya gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lain, dengan kata lain setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya, berwenang untuk bertindak selaku pihak baik selaku Penggugat maupun selaku Tergugat;

Halaman 50 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, dalam suatu sengketa perdata, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yaitu Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Dan biasanya orang yang langsung berkepentingan sendirilah yang aktif bertindak sebagai pihak dimuka Pengadilan, baik sebagai Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim diatas bersesuaian dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 4.K/SIP/1958 tanggal 13 Desember 1958 yang berkaidah hukum "syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah perselisihan hukum antara kedua pihak";

Menimbang, bahwa dengan adanya gugatan ini, maka dapat diartikan bahwa Penggugat merasa ada kepentingan hukum dan merasa kepentingan hukumnya telah dilanggar oleh pihak lain yakni Tergugat dan Turut Tergugat maka untuk mempertahankannya Penggugat mengajukan gugatan a quo dan hal ini tidak dilarang oleh Undang-Undang, sementara ini mengenai hal-hal yang berkaitan dengan materi pokok pembuktian perkara ini, lebih tepat apabila dipertimbangkan pada saat mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi gugatan Penggugat cacat formil mengenai pihak haruslah ditolak;

**Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)**

Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena uraian mengenai objek permasalahan kabur dan tidak jelas, uraian kerugian yang diderita dan aturan yang dilanggar kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, Majelis Hakim berpendapat bahwa agar sebuah gugatan menjadi jelas dan bukan merupakan gugatan kabur (obscur libel), sebuah gugatan secara formil haruslah memiliki dalil yang jelas, terang dan tegas (duidelijk). Bahwa sebuah gugatan haruslah mencantumkan/menjelaskan dasar fakta (fatelijk grond) dan mencantumkan dasar hukum (rechts grond) yang selaras dengan apa yang diminta (petitum gugatan);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Depok Nomor 9/Pdt.G/2017/PN.Dpk adalah gugatan dengan pokok gugatan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat. Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah diuraikan dengan jelas dan terang mengenai peristiwa sebagai dasar fakta (fatelijk grond) dan dikaitkan dengan dasar hukum (rechts grond) yang jelas. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi mengenai gugatan tidak jelas dan kabur tidaklah dapat dikabulkan karena menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara sehingga tidak akan dipertimbangkan dalam bagian eksepsi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas haruslah ditolak;

**Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak**

Halaman 51 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat kurang pihak karena berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Usaha Lahan Kukusan Nomor 002/PKS/ORI/VIII/2015 tersebut seharusnya PT.ORCHID REALTY Indonesia, yang telah melakukan kesepakatan awal pengembangan lahan kukusan dengan Penggugat ditarik menjadi pihak dalam perkara aquo;

Menurut YAHYA HARAHAHAP, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Jakarta : Sinar Grafika, tahun 2016), bahwa gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) merupakan bentuk lain dari error in persona, yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik Tergugat;
- oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya;

YAHYA HARAHAHAP menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain :

- a. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- c. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
- d. Gugatan mengandung cacat obscur libel atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Menimbang, bahwa, setelah mempelajari dengan teliti dan seksama dalil gugatan serta jawab-menjawab, dihubungkan dengan surat-surat bukti dan saksi dari para pihak yang berperkara adanya fakta – fakta bahwa :

- Bahwa benar, Penggugat telah melakukan perbuatan hukum dengan MUJAHID sebagaimana tertuang didalam Kesepakatan Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Usaha Lahan Kukusan seluas 2293 (dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga) meter persegi Nomor 002/PKS/ORI/VIII/2015 tertanggal 5 Agustus 2010 (vide P-1 dan T-1);
- Bahwa saudara MUJAHID yang dimaksud dalam Kesepakatan Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Usaha Lahan Kukusan seluas 2293 (dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga) meter persegi Nomor 002/PKS/ORI/VIII/2015 tertanggal 5 Agustus 2010, MUJAHID selaku Direktur Utama PT. ORCHID REALTY (vide P-1 dan T-1);
- Bahwa pihak Tergugat adalah PT. GREEN ORCHID BERKAH MADANI yang mana berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. GREEN ORCHID BERKAH MADANI Nomor 28 Tanggal 25 Agustus 2010, MUJAHID sebagai Direktur dalam perusahaan tersebut (vide T-6);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk merealisasikan Kesepakatan Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Usaha Lahan Kukusan seluas 2293 (dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga) meter persegi Nomor 002/PKS/ORI/VIII/2015 tertanggal 5 Agustus 2010 tersebut, Penggugat bersama dengan Tergugat mendirikan perusahaan, yang modal perusahaan tersebut berasal dari penjualan tanah milik Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Perusahaan yang didirikan oleh Penggugat dan Tergugat dimaksud diatas adalah Turut Tergugat yang tidak lain adalah PT. MITRA BAKTI DEVELOPMENT, sebagaimana bukti surat T-2, yaitu berupa Akta Perseroan Terbatas PT. MITRA BAKTI DEVELOPMENT Nomor 37 Tanggal 30 September 2015, dimana MUJAHID sebagai Direktur dan Penggugat sebagai Komisaris;
- Bahwa benar MUJAHID yang dimaksud Direktur pada PT. MITRA BAKTI DEVELOPMENT (Turut Tergugat) adalah Orang yang sama sebagai Direktur pada Direktur Utama PT. ORCHID REALTY dan PT. GREEN ORCHID BERKAH MADANI;
- Bahwa dengan berjalannya waktu sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat bahwa realisasi dari Kesepakatan Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Usaha Lahan Kukusan seluas 2293 (dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga) meter persegi tidak berjalan juga hingga gugatan dalam perkara aquo ini disidangkan di Pengadilan Negeri Depok;
- Bahwa alasan dari Tergugat tidak terlaksannya Kesepakatan Perjanjian tersebut karena berdasarkan regulasi atau aturan dari pemerintah kota depok bahwa perihal proyek pembangunan apartemen mensyaratkan pembangunan apartemen minimal dikembangkan pada lahan seluas 4000 (empat ribu) meter persegi dan lebar muka akses masuk selebar 13 (tiga belas) meter, sedangkan lahan milik Penggugat seluas 2293 (dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, sehingga proyek pembangunan apartemen tersebut tidak bisa dilaksanakan pembangunannya;
- Bahwa selain karena alasan peraturan pemerintah kota depok yang menerangkan hal tersebut diatas, Penggugat juga merasa kecewa karena harga yang diperjanjikan kepada Penggugat atas penjualan tanah milik Penggugat kepada Turut Tergugat tidak sesuai dengan kesepakatan diawal yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa benar dalam perkara aquo telah hadir Para Penggugat Intervensi yang mana Para Penggugat Intervensi mempermasalahkan bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo yaitu tanah milik Penggugat telah menjadi obyek hak tanggungan untuk menjamin kewajiban Tergugat kepada Rekza Dana Syariah Terbatas Syailendra Orchid Properti Syariah (Penggugat Intervensi I);
- Bahwa benar menurut saksi DIMAS ADNAN DWIKAPUTRA, Penggugat bekerja sama dengan MUJAHID, namun dalam kapasitas MUJAHID sebagai

Halaman 53 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 53





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur PT. ORCHID REALTY, atau PT. PT. GREEN ORCHID BERKAH MADANI atau PT. PT. MITRA BAKTI DEVELOPMENT, saksi tidak mengetahuinya secara pasti, hanya saja yang saksi ketahui bahwa Penggugat telah bersepakat melakukan kerja sama dengan MUJAHID mengenai Pengembangan Usaha Lahan Kukusan seluas 2293 (dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga) meter persegi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap siapa pun Subjek Hukum yang terkena Akibat Hukum, baik berupa hak maupun kewajiban hukum, karena timbulnya Hubungan Hukum atas dikeluarkannya suatu Putusan Pengadilan haruslah dilibatkan sebagai Pihak di dalam suatu Gugatan yang diajukan untuk itu;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan perkara aquo dan eksepsi yang telah diajukan Tergugat dan Turut Tergugat serta sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat di dalam Repliknya dan telah pula diajukan sebagai alat bukti surat oleh Penggugat dan Tergugat yang diberi tanda P-1/T.I-1 dan T-1/TT.I-1 berupa Kesepakatan Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Usaha Lahan Kukusan seluas 2293 (dua ribu dua ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, Nomor 002/PKS/ORI/VIII/2015 tertanggal 5 Agustus 2010 antara Penggugat dengan MUJAHID yang kedudukannya sebagai Direktur PT. ORCHID REALTY, yang mana bukti surat tersebut, sebagai dasar atau alas hak Penggugat dan MUJAHID (Direktur PT. ORCHID REALTY) melakukan perbuatan hukum yang dituangkan dalam bentuk formilnya secara tertulis, hingga akhirnya dengan berjalannya waktu Penggugat mendalilkan dalam gugatannya telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan didalilkannya adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat dalam dalil gugatan perkara aquo oleh Penggugat, yang berawal dari adanya kesepakatan sebagaimana bukti surat tertanda P-1/T.I-1 dan T-1/TT.I-1, sehingga permasalahan hubungan hukum tersebut akan dapat dituntaskan apabila MUJAHID sebagai Direktur PT. ORCHID REALTY tersebut ditarik untuk menjadi salah satu Pihak di dalam persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara aquo, dimana dengan ditariknya MUJAHID sebagai Direktur PT. ORCHID REALTY sebagai salah satu pihak di dalam persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara aquo ini, akan diperoleh kejelasan mengenai dan bagaimana terjadinya hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat ataupun antara Penggugat dengan Turut Tergugat secara bersama-sama;



Bahwa pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum juga ditafsirkan sebagai pihak-pihak yang berkaitan dengan obyek sengketa dalam perkara aquo;

Bahwa pertimbangan tersebut tidak untuk mempersoalkan hak menggugat dari Penggugat terhadap para pihak, akan tetapi hanya untuk memperjelas "subyek hukum yang bagaimana" yang perlu ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan a quo, sehingga subyek hukum yang ditarik sebagai Penggugat maupun Tergugat masing-masing jelas kapasitasnya dan perannya dalam persengketaan yang dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana yang telah diuraikan diatas, dengan demikian menurut Majelis Hakim bahwa eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium) dapat dikabulkan, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan hukum (prosesuil) sebagaimana yang dimaksud Undang - Undang yaitu gugatannya kurang pihak (plurium litis consortium), oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard / NO) (vide Putusan MA No. 1149 K/SIP/1975);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dikabulkan maka oleh karena itu eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI nomor : 2895 K/Pdt/1995 tanggal 30 Agustus 1996 disebutkan bahwa karena eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat dan selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard );

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkaranya dan terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat serta Para Penggugat Intervensi tidak perlu dibuktikan dan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas, karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak sempurna dan mengandung cacat formil, sehingga gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM INTERVENSI :



**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Para Penggugat Intervensi mengajukan gugatan tertanggal 3 April 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa secara garis besar, Para Penggugat Intervensi mengajukan Gugatan Intervensi a quo karena Tergugat Intervensi mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kukusan ("SHGB No. 18/Kukusan"), padahal tanah tersebut merupakan obyek hak tanggungan untuk menjamin kewajiban Tergugat Asal kepada Reksa Dana Syariah Terbatas Syailendra Orchid Properti Syariah;
2. Oleh karena itu, Penggugat Intervensi I selaku Manajer Investasi dan Penggugat Intervensi II selaku Bank Kustodian, berkewajiban mewakili Reksa Dana dalam upaya pemenuhan hak-haknya baik di dalam maupun di luar pengadilan, dalam hal ini mencegah obyek hak tanggungan berupa tanah dengan SHGB No. 18/Kukusan menjadi tidak memiliki nilai jaminan akibat permohonan sita jaminan;
3. Bahwa kewenangan Penggugat Intervensi I untuk mengajukan Gugatan Intervensi a quo adalah berdasarkan pasal 3.1 (iii) huruf (c) Akta Kontrak Reksa Dana, sebagai berikut:

"Manajer Investasi untuk mewakili RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan, di dalam dan di luar Pengadilan termasuk menghadiri dan mengeluarkan suara pada setiap rapat umum pemegang Efek yang termasuk dalam portofolio investasi RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH"

4. Bahwa kewenangan Penggugat Intervensi II untuk mengajukan Gugatan Intervensi a quo adalah berdasarkan pasal 3.1 (iii) huruf (b) Akta Kontrak Reksa Dana, sebagai berikut :

"Bank Kustodian untuk melaksanakan Penitipan Kolektif, penyimpanan, pengadministrasian dan pendaftaran kekayaan serta rekening kepemilikan Unit Penyertaan Reksa Dana sebaik mungkin untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan dan dalam hal kekayaan Reksa Dana berbentuk hak-hak kepemilikan yang keabsahan kepemilikannya memerlukan pendaftaran sebagai orang/badan hukum pada otoritas yang berwenang, Bank Kustodian akan mendaftarkan kepemilikan kekayaan tersebut atas nama Bank Kustodian, termasuk dalam hal ini mendaftarkan hak-hak kebendaan melekat/terkait pada kekayaan tersebut, seperti hak-hak jaminan kebendaan yang melekat pada hak-hak kepemilikan atas Efek Perusahaan Sasaran yang termasuk dalam portofolio investasi Reksa Dana menurut peraturan

Halaman 56 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



perundang-undangan yang berlaku, untuk kepentingan Pemegang Unit  
Penyertaan Reksa Dana;"

Selanjutnya, Para Penggugat Intervensi akan menyampaikan uraian-uraian  
alasan Gugatan Intervensi di bawah ini;

**TENTANG HUBUNGAN HUKUM ANTARA PARA PENGGUGAT INTERVENSI  
DENGAN PARA PIHAK DALAM GUGATAN ASAL**

5. Bahwa Penggugat Intervensi I bersama-sama dengan Penggugat Intervensi II membentuk reksa dana syariah berbentuk kontrak investasi kolektif penyertaan terbatas bernama Reksa Dana Syariah Penyertaan Terbatas Syailendra Orchid Properti Syariah, yang selanjutnya dalam Gugatan Intervensi a quo disebut sebagai "Reksa Dana", berdasarkan Akta Kontrak Reksa Dana;
6. Bahwa Reksa Dana ini dibentuk sebagai wadah yang digunakan untuk menghimpun dana terbatas dari pemodal profesional yang selanjutnya diinvestasikan oleh Manajer Investasi (in casu Penggugat Intervensi I) pada Efek Syariah berjenis Sukuk dan/atau Efek Syariah Berpendapatan Tetap Dalam Negeri yang diterbitkan oleh PT Green Orchid Berkah Madani / Tergugat Asal;
7. Bahwa Penggugat Intervensi I merupakan Manajer Investasi dari Reksa Dana yang pada pokoknya diberi kewenangan untuk melaksanakan pengelolaan portofolio Reksa Dana sebaik mungkin untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan termasuk untuk mewakili Reksa Dana baik di dalam dan di luar pengadilan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 9.1 (xii) dan (xix) Akta Kontrak Reksa Dana, yang kami kutip sebagai berikut:

Pasal 9.1 (xii)

"mewakili RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH di dalam dan di luar pengadilan termasuk menghadiri dan mengeluarkan suara pada setiap Rapat Umum Pemegang Efek yang termasuk dalam portofolio RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH"

Pasal 9.1 (xix)

"mewakili RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH di dalam dan di luar pengadilan terhadap pemenuhan hak-hak RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH sebagai pemegang Efek Perusahaan Sasaran oleh Perusahaan Sasaran, termasuk melakukan eksekusi jaminan yang melekat pada Efek Perusahaan Sasaran yang bersangkutan, sesuai perjanjian penerbitan Efek Perusahaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehubungan dengan diatas namakannya jaminan yang melekat pada Efek Perusahaan Sasaran atas nama Bank Kustodian, maka Manajer Investasi akan menginstruksikan Bank Kustodian untuk menyiapkan dan melengkapi syarat dan ketentuan administrasi dan dokumentasi, termasuk



- pemberian kuasa sehubungan dengan pelaksanaan penjualan jaminan dalam rangka eksekusi jaminan oleh Manajer Investasi;
8. Bahwa Penggugat Intervensi II merupakan Bank Kustodian dari Reksa Dana yang melaksanakan Penitipan Kolektif, penyimpanan, pengadministrasian dan pendaftaran kekayaan serta rekening kepemilikan Unit Penyertaan Reksa Dana. Salah satu bentuk dari tugas Bank Kustodian melakukan pendaftaran kekayaan adalah mendaftarkan hak-hak jaminan kebendaan seperti mendaftarkan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan yang melekat pada hak-hak kepemilikan atas Efek Perusahaan Sasaran atas nama Bank Kustodian sebagai penerima jaminan. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 11.1 (iii) Akta Kontrak Reksa Dana sebagai berikut :
- “mendaftarkan atau mencatatkan kekayaan RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH yang disimpan dalam akun RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH termasuk dalam rekening efek pada PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) atas nama RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH, untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan, menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melakukan tindakan yang diperlukan terkait dengan pendaftaran atau pencatatan kekayaan RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH yang disimpan dalam akun RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH. Dalam hal kekayaan RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH berbentuk hak-hak kepemilikan yang keabsahan kepemilikannya memerlukan pendaftaran sebagai orang/badan hukum pada otoritas yang berwenang, Bank Kustodian atau kuasa yang ditunjuk oleh Bank Kustodian wajib mendaftarkan kepemilikan kekayaan tersebut atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH, termasuk dalam hal ini mendaftarkan hak-hak kebendaan melekat/terkait pada kekayaan tersebut atas nama Bank Kustodian untuk kepentingan RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH, seperti mendaftarkan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan yang melekat pada hak-hak kepemilikan atas Efek Perusahaan Sasaran yang termasuk dalam portofolio investasi RDSPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH atas nama Bank Kustodian sebagai penerima jaminan, menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
9. Bahwa selanjutnya, sesuai dengan tujuan pembentukan Reksa Dana sebagaimana diuraikan pada nomor 6 di atas, Penggugat Intervensi I selaku Manajer Investasi dan Penggugat Intervensi II selaku Bank Kustodian bertindak mewakili Reksa Dana dalam mengadakan Perjanjian Penerbitan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukuk Ijarah Orchid Realty I Tahun 2016 bersama dengan Tergugat Asal yang dituangkan ke dalam Akta Nomor 2 tanggal 2 Mei 2016 yang dibuat di hadapan Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H., Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya disebut sebagai “Akta Penerbitan Sukuk Ijarah”);

10. Bahwa berdasarkan Akta Penerbitan Sukuk Ijarah, Tergugat Asal menerbitkan Sukuk Ijarah Orchid Realty I Tahun 2016 (“Sukuk Ijarah”) kepada Reksa Dana sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus miliar Rupiah) dengan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan sejak Reksa Dana melakukan pembayaran atas pembelian Sukuk Ijarah tersebut;

11. Bahwa atas penerbitan Sukuk Ijarah berdasarkan Akta Penerbitan Sukuk Ijarah, Tergugat Asal memiliki kewajiban untuk membayar Sisa Imbalan Ijarah kepada Reksa Dana sebesar Nilai Pokok Sukuk Ijarah ditambah dengan Cicilan Imbalan Ijarah dan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan (jika ada), sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3.3 Akta Penerbitan Sukuk Ijarah, yang dikutip sebagai berikut :

“Berdasarkan pernyataan Penerbit sekarang namun berlaku sejak Tanggal Penerbitan Sukuk Ijarah, Sukuk Ijarah yang diterbitkan berdasarkan Perjanjian ini merupakan bukti bahwa Penerbit secara sah dan mengikat berkewajiban untuk membayar Sisa Imbalan Ijarah kepada Pemegang Sukuk Ijarah ditambah dengan Cicilan Imbalan Ijarah dan Kompensasi Kerugian Akibat Keterlambatan (jika ada), yang wajib dibayar Penerbit kepada Pemegang Sukuk Ijarah berdasarkan syarat-syarat Sukuk Ijarah dalam Perjanjian ini dan Akta Pengakuan Kewajiban”;

12. Bahwa Nilai Pokok Sukuk Ijarah berdasarkan Pasal 1 huruf (S) jo Pasal 3.10 Akta Penerbitan Sukuk Ijarah, adalah sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar Rupiah) yang wajib dibayarkan oleh Tergugat Asal kepada Reksa Dana pada tanggal 3 Mei 2019;

13. Bahwa Cicilan Imbalan Ijarah berdasarkan Pasal 1 huruf (H) Akta Penerbitan Sukuk Ijarah, berarti bagian Imbalan Ijarah yang wajib dibayar Tergugat Asal kepada Reksa Dana sebagai imbalan atas manfaat yang diterima oleh Tergugat Asal berdasarkan Akad Ijarah;

14. Adapun besarnya Cicilan Imbalan Ijarah adalah sebesar Rp130.500.000.000,00 (seratus tiga puluh miliar lima ratus juta Rupiah) yang dibayarkan dengan cara 12 (dua belas) kali jadwal pembayaran dengan perincian sebagai berikut :

- A. Pembayaran ke 1 (satu) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Agustus 2016;
- B. Pembayaran ke 2 (dua) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 November 2016;
- C. Pembayaran ke 3 (tiga) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Pebruari 2017;

Halaman 59 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- D. Pembayaran ke 4 (empat) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Mei 2017;
- E. Pembayaran ke 5 (lima) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Agustus 2017;
- F. Pembayaran ke 6 (enam) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Nopember 2017;
- G. Pembayaran ke 7 (tujuh) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Pebruari 2018;
- H. Pembayaran ke 8 (delapan) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Mei 2018;
- I. Pembayaran ke 9 (sembilan) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Agustus 2018;
- J. Pembayaran ke 10 (sepuluh) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Nopember 2018;
- K. Pembayaran ke 11 (sebelas) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Pebruari 2019;
- L. Pembayaran ke 12 (dua belas) sebesar Rp10.875.000.000,00 pada tanggal 3 Mei 2019;
14. Bahwa Tergugat Asal sudah melaksanakan Cicilan Imbalan Ijarah untuk 4 (empat) pembayaran cicilan yaitu Pembayaran ke 1 (satu) sampai dengan Pembayaran ke 4 (empat) sehingga sisa pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah adalah sebesar Rp 87.000.000.000,00 (delapan puluh tujuh miliar Rupiah). Namun demikian, Tergugat Asal belum melaksanakan Pembayaran ke 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) yang masing-masing telah jatuh tempo pada tanggal 3 Agustus 2017, 3 Nopember 2017 dan pada tanggal 3 Pebruari 2018;
15. Bahwa untuk menjamin kewajiban Tergugat Asal melakukan pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan Sisa Imbalan Ijarah kepada Reksa Dana berdasarkan Akta Penerbitan Sukuk Ijarah, maka Tergugat Asal telah sepakat untuk mengikatkan diri untuk memberikan jaminan berupa gadai seluruh saham milik Tergugat Asal pada PT Mitra Megah Development ("MMD"), PT Citra Permata Propertindo ("CPP"), PT Mitra Bakti Development (in casu Turut Tergugat Asal), PT Citra Bakti Sentosa ("CBS") dan PT Wahana Prima Pratama ("WPP");
16. Bahwa selain itu, beberapa anak perusahaan dari Tergugat Asal yaitu Turut Tergugat Asal, MMD dan CPP juga memberikan jaminan berupa aset tetap yang diikat secara pembebanan hak tanggungan sebagaimana dirinci dalam Lampiran B.2 Akta Penerbitan Sukuk Ijarah. Aset tetap milik Turut Tergugat Asal yang diikat dengan hak tanggungan untuk menjamin kewajiban Tergugat Asal adalah sebidang tanah dengan luas 2.293 m<sup>2</sup> dengan SHGB No. 18/Kukusan;
17. Bahwa berdasarkan kewajiban Penggugat Intervensi II sebagaimana telah diuraikan pada nomor 8 di atas dan Pasal 5.1 (d) Akta Penerbitan Sukuk

Halaman 60 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ijarah, maka Turut Tergugat Asal bersama Penggugat Intervensi II menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 85/2016, tanggal 2 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Erning Tri Irlayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Depok;

Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut atas, Turut Tergugat Asal meletakkan hak tanggungan atas Tanah SHGB No. 18/Kukusan atas nama Penggugat Intervensi II untuk nilai pertanggungan sebesar Rp18.552.103.197,00 (delapan belas miliar lima ratus lima puluh dua juta seratus tiga ribu seratus sembilan puluh tujuh Rupiah);

18. Bahwa Para Penggugat Intervensi memandang perlu juga menekankan fakta bahwa Tergugat Intervensi dalam kapasitasnya selaku Komisaris Turut Tergugat Asal telah secara tegas memberikan persetujuannya untuk menjaminkan tanah milik Turut Tergugat Intervensi yaitu Tanah SHGB No. 18/Kukusan dengan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan Tergugat Asal atas penerbitan Sukuk Ijarah Orchid Realty I Tahun 2016. Pernyataan persetujuan ini sebagaimana termuat dalam Surat Persetujuan Dewan Komisaris PT Mitra Bakti Development tertanggal 26 Januari 2016;

19. Bahwa baru kemudian, Para Penggugat Intervensi mengetahui ternyata dalam Gugatan Asal, Tergugat Intervensi mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dengan SHGB No. 18/Kukusan;

20. Bahwa pengajuan Gugatan Intervensi a quo adalah berdasarkan pada Pasal 279 Reglement op de Rechtvordering ("RV") yang berbunyi sebagai berikut:

- "Barangsiapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan"

21. Bahwa penerapan dasar hukum menggunakan RV dapat dibenarkan oleh Mahkamah Agung sebagaimana tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.224 K/Sip/1975 tanggal 26 Nopember 1975 dengan kaidah hukum sebagai berikut:

"Dalam H.I.R atau RBg tidak diatur mengenai 'gugatan insidentil', namun dalam praktek peradilan perdata masalah ini sering terjadi, sehingga untuk memenuhi kebutuhan dalam praktek persidangan dalam menyelesaikan perkara tersebut, maka digunakannya acara perdata dalam Rv yang mengatur tentang masalah tersebut, dapat dibenarkan oleh Mahkamah Agung";

22. Bahwa selanjutnya, Gugatan Intervensi ini juga mengacu kepada Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II, Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2007, dimana dijelaskan:

"Intervensi (tussenkomst) adalah ikut sertanya pihak ketiga untuk ikut dalam proses perkara itu atas alasan ada kepentingannya yang terganggu. Intervensi diajukan oleh karena pihak ketiga merasa bahwa barang miliknya disengketakan/diperebutkan oleh Penggugat dan

Halaman 61 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat. Permohonan Intervensi dikabulkan atau ditolak berdasarkan Putusan Sela. Apabila permohonan intervensi dikabulkan, maka ada dua perkara yang diperiksa secara bersama-sama yaitu Gugatan Asal dan Gugatan Intervensi”;
23. Bahwa Reksa Dana dalam hal ini diwakili oleh Para Pengugat Intervensi memiliki kepentingan dalam permohonan sita jaminan terhadap Tanah dengan SHGB No. 18/Kukusan yang diajukan Tergugat Intervensi; Kepentingan Reksa Dana adalah untuk tetap memiliki jaminan atas pemenuhan haknya dalam hal Tergugat Asal tidak dapat melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran Cicilan Imbalan Ijarah dan Sisa Imbalan Ijarah kepada Reksa Dana. Permohonan sita jaminan oleh Tergugat Intervensi terhadap Tanah dengan SHGB No. 18/Kukusan dalam Gugatan Asal jelas mengancam hak jaminan kebendaan yang sedianya dapat dinikmati Reksa Dana;
24. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Para Penggugat Intervensi pada nomor 1 sampai dengan 23 di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat Intervensi telah terbukti memiliki kepentingan untuk masuk menggabungkan diri dalam Gugatan Asal; Oleh karena itu, dengan merujuk Pasal 279 RV dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II, Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2007, cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus pada perkara a quo untuk memperkenankan Penggugat Intervensi menggabungkan diri ke dalam Gugatan Asal demi membela kepentingan Reksa Dana;
25. Selanjutnya Para Penggugat Intervensi akan menjabarkan alasan-alasan untuk menyatakan bahwa Permohonan Sita Jaminan atas Tanah dengan SHGB No. 18/Kukusan yang dimohonkan Tergugat Intervensi adalah PERMOHONAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HUKUM, sebagaimana diuraikan di bawah ini;
- PERMOHONAN SITA JAMINAN DEMI HUKUM HARUS DITOLAK KARENA OBJEK SITA JAMINAN BUKAN MILIK DARI TERGUGAT ASAL DAN DI ATASNYA TELAH DILETAKKAN HAK TANGGUNGAN DEMI KEPENTINGAN REKSA DANA**
26. Bahwa dalam Gugatan Asal, Tergugat Intervensi telah mengajukan permohonan sita jaminan atas harta benda milik Turut Tergugat Asal meskipun secara jelas dan tegas dalil-dalil Tergugat Intervensi dalam Gugatan Asal tidak menyebut Turut Tergugat Asal sebagai pihak yang berperan serta dalam melakukan perbuatan melawan hukum yang didalilkannya;
27. Bahwa dalam Gugatan Asal, pihak yang didalilkan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menjadi Tergugat adalah PT Green Orchid Berkah Madani. Sehingga dengan demikian, sudah tentu barang



- atau harta benda yang dapat dimohonkan sita jaminan untuk menjamin pelaksanaan isi Putusan adalah harta benda milik Tergugat;
28. Bahwa sangat tidak logis, apabila seandainya Majelis Hakim memutus Tergugat Asal telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat Intervensi, namun jika Tergugat Asal tidak melaksanakan isi putusan tersebut maka harta benda yang dieksekusi adalah harta benda milik pihak lain (in casu Turut Tergugat Asal);
29. Bahwa tidak terdapat peraturan tertulis dalam hukum acara perdata di Indonesia mengenai kualifikasi menentukan suatu pihak sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam suatu gugatan. Namun, dalam praktik, kualifikasi Turut Tergugat adalah pihak yang diikutsertakan hanya untuk melengkapi unsur para pihak dalam suatu gugatan;
30. Bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;
31. Bahwa dengan demikian, dalam hal Tergugat Intervensi mengkualifisir PT Mitra Bakti Development sebagai Turut Tergugat dalam Gugatan Asal, maka konsekuensinya adalah PT Mitra Bakti Develoment bukan sebagai pihak yang didalilkan telah melakukan perbuatan yang merugikan Tergugat Intervensi dan karenanya aset PT Mitra Bakti Development tidak dapat dimintakan untuk menjadi jaminan pelaksanaan isi putusan. Terhadap Turut Tergugat Asal, Tergugat Intervensi hanya dapat memohon petitum agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim;
32. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" memberikan pendapatnya terkait larangan menyita barang pihak ketiga, yang untuk selengkapnya kami kutip sebagai berikut :
- "Proses penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (party contract) yang digariskan Pasal 1340 KUH Perdata yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara. Hanya mengikat kepada para pihak penggugat dan tergugat. Tidak boleh merugikan pihak ketiga atau pihak lain yang tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara yang bersangkutan. Sehubungan dengan itu, pengabulan dan pelaksanaan sita dalam suatu perkara:
- Hanya terbatas terhadap harta kekayaan tergugat, dan





- Tidak boleh melampaui terhadap harta kekayaan pihak ketiga"

Catatan : penekanan ditambahkan

33. Bahwa rasio hukum ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974, dalam perkara M. Pholumal melawan Ny. Yap Lim Fong, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

"Penyitaan jaminan (Conservatoir Beslag) yang diperintahkan oleh Majelis Pengadilan Negeri, dilarang atau tidak diperbolehkan terhadap harta atau barang miliknya Pihak Ketiga. Penyitaan jaminan harus dilakukan atas barang miliknya Tergugat"

Tanah dengan SHGB No. 18/Kukusan Telah Terlebih Dahulu Dijaminkan Hak Tanggungan kepada Reksa Dana;

34. Bahwa selain Tanah dengan SHGB No. 18/Kukusan bukan milik dari Tergugat Asal, Tanah SHGB No. 18/Kukusan telah dijaminkan dengan hak tanggungan demi menjamin kewajiban Tergugat Asal kepada Reksa Dana;

35. Bahwa sebagaimana kami telah uraikan pada nomor 11 sampai dengan nomor 14 di atas, Tergugat Asal, berdasarkan Akta Penerbitan Sukuk Ijarah masih memiliki kewajiban kepada Reksa Dana sebesar Rp 337.000.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh miliar Rupiah), sehingga dengan mengingat besarnya kewajiban Tergugat Asal kepada Reksa Dana tersebut, ditambah dengan belum dibayarkannya Cicilan Imbalan Ijarah untuk cicilan pembayaran kelima, keenam dan ketujuh yang masing-masing telah jatuh tempo pada 3 Agustus 2017, 3 Nopember 2017 dan pada 3 Pebruari 2018, maka sangat penting bagi Para Penggugat Intervensi mempertahankan setiap jaminan yang ada demi kepentingan Reksa Dana, termasuk Hak Tanggungan yang telah diletakkan pada Tanah dengan SHGB No. 18/Kukusan;

36. Bahwa Penggugat Intervensi I selaku Manajer Investasi dari Reksa Dana memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk mengelola dana yang telah ditempatkan investor, mengingat dana investor sesuai dengan kebijakan investasi pada Akta Kontrak Pendirian Reksa Dana diinvestasikan ke Sukuk Ijarah yang diterbitkan Tergugat Asal, maka apabila Tergugat Asal gagal memenuhi kewajibannya, secara langsung berakibat kerugian bagi investor;

37. Bahwa untuk itu, Para Penggugat Intervensi sangat berkepentingan untuk tetap mempertahankan setiap hak jaminan yang melekat pada kewajiban Tergugat Asal, sehingga sewaktu-waktu Tergugat Asal gagal memenuhi kewajibannya, Para Penggugat Intervensi masih dapat memperoleh pengembalian dana investasi dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan-jaminan yang ada, termasuk Tanah dengan SHGB No. 18/Kukusan;

38. Bahwa permohonan perlindungan kepentingan pemegang hak tanggungan tersebut di atas, sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.394 K/Pdt/1984, tanggal 5 Juli 1985, dalam perkara Moh. Kadis Gardjito cs melawan Sukem Saleh cs, dengan kaidah hukum sebagai berikut :

- “Tanah beserta bangunan di atasnya oleh pemiliknya diserahkan kepada BANK sebagai jaminan/agunan atas utang/ kredit yang diterimanya dari Bank tersebut. Selanjutnya oleh Bank, tanah tersebut diikat dalam lembaga hukum “Credit Verband (hipotik)”;
- Atas permohonan kreditur lain (selain Bank di atas), maka Pengadilan Negeri meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah yang sudah diikat oleh Bank dalam Credit Verband/hipotik tersebut;
- Penetapan Hakim Pengadilan Negeri yang berisi perintah untuk meletakkan ‘sita jaminan’ berdasar permohonan kreditur selain Bank tersebut, atas tanah yang sudah dijadikan jaminan (agunan) oleh Bank dalam hubungan ‘Credit Verband’ (hipotik) adalah tidak sah. Akibat Juridisnya Mahkamah Agung dalam putusan kasasinya memerintahkan Judex Facti (Pengadilan Negeri) untuk mengangkat Conservatoir Beslag atas tanah yang sudah dijamin pada Bank ic BRI Cab. Gresik”;

39. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian alasan Para Penggugat Intervensi tersebut, dapat disimpulkan cukup alasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memperkenankan Para Penggugat Intervensi untuk masuk dalam Perkara Gugatan Nomor 09/Pdt.G/2018/PN.Dpk. dan sekaligus menolak permohonan sita jaminan atas Tanah SHGB No. 18/Kukusan yang dimohonkan Tergugat Intervensi;

Berdasarkan uraian-uraian yang Para Penggugat Intervensi sampaikan tersebut di atas, Para Penggugat Intervensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Nomor 9/Pdt.G/2018/PN.Dpk tertanggal 18 Januari 2018, berkenan untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Penggugat Intervensi tersebut dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## DALAM INTERVENSI :

1. Menerima Permohonan Intervensi yang diajukan oleh Penggugat Intervensi I (PT Syailendra Capital) dan Penggugat Intervensi II (PT Bank Negara Indonesia (Persero Tbk));
2. Memperkenankan Para Penggugat Intervensi untuk masuk dalam Perkara Gugatan Nomor 09/Pdt.G/2018/PN.Dpk. yang didaftarkan tanggal 18 Januari 2018, dalam membela kepentingan Para Penggugat Intervensi sebagai pihak yang menyertai para pihak demi membela kepentingannya sendiri (tussenkomst);

## DALAM GUGATAN ASAL :

Menolak permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan Tergugat Intervensi terhadap sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Kukusan milik Turut Tergugat;

Halaman 65 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Penggugat, atas gugatan intervensi, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya mengajukan jawaban atas gugatan intervensi tanggal 9 Mei 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### A. TENTANG GUGATAN INTERVENSI ERROR IN PERSONA

1. Bahwa Gugatan Intervensi terhadap permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang Tanah SHGB No.18/Kukusan yang merupakan objek hak tanggungan kepada Reksa Dana Syariah Terbatas ("RSDPT") Syailendra Orchid Syariah yang mana pemenuhan atas hak tersebut merupakan kepentingan/hak dari Reksadana dalam hal ini investor dari Reksadana;
  2. Bahwa, sepatutnya pihak yang mengupayakan pemenuhan atas hak-hak tersebut di atas adalah pemegang Efek dan/atau pemegang dana Reksa Dana dan/atau Investor;
  3. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" memberikan pendapatnya terkait error in persona, yang kurang lebih dikutip sebagai berikut :  
"Bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona."
  4. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Gugatan Intervensi Para Penggugat Intervensi mengandung cacat formil karena bertindak sebagai Penggugat dalam mengajukan Gugatan Intervensi pada perkara a quo atau Gugatan Intervensi Para Penggugat Intervensi error in persona sehingga dengan demikian Gugatan Para Penggugat Intervensi patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- ### B. TENTANG PARA PENGGUGAT INTERVENSI TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN (LEGAL STANDING) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN INTERVENSI
5. Gugatan Intervensi terhadap permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang Tanah SHGB No.18/Kukusan adalah objek hak tanggungan kepada RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH dan pemenuhan atas hak tersebut merupakan kepentingan/hak dari Reksa Dana dalam hal ini investor dari Reksadana;

Halaman 66 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



6. Bahwa dalam Gugatan Intervensi pada posita nomor 3 dan 4, Para Penggugat Intervensi menyatakan kewenangannya sebagai kuasa berdasarkan Akta Kontrak Reksa Dana, yang dikutip sebagai berikut :
- 6.1. Bahwa pada posita nomor 3, pada pokoknya Penggugat Intervensi I mengutip pasal 3.1 (iii) huruf (c) AKta Kontrak Reksa Dana, yang pada pokoknya sebagai berikut : “Manajer Investasi untuk mewakili RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH untuk kepentingan Pemegang Unit Pernyataan, di dalam dan di luar Pengadilan ...”
- 6.2. Bahwa pada posita nomor 4, pada pokoknya Penggugat Intervensi mengutip pasal 3.1 (iii) huruf (b) Akta Kontrak Reksa Dana, yang pada pokoknya sebagai berikut : “Bank Kustodian untuk melaksanakan Penitipan Kolektif, penyimpanan, pengadministrasian, dan pendaftaran kekayaan serta rekening kepemilikan Unit Penyertaan Reksa Dana sebaik mungkin untuk kepentingan Pemegang Unit Penyertaan ..., Bank Kustodian akan mendaftarkan kepemilikan kekayaan tersebut atas nama Bank Kustodian, ...”
7. Bahwa dalam Gugatan Intervensi pada posita nomor 7 dan 8, Para Penggugat Intervensi kembali menyatakan kewenangannya sebagai kuasa berdasarkan Akta Kontrak Reksa Dana sebagai berikut :
- 7.1. Bahwa pada posita nomor 7, pada pokoknya Penggugat Intervensi I mengutip pasal 9.1 (xii) dan (xix) Akta Kontrak Reksa Dana, sebagai berikut :
- Pasal 9.1 (xii)
- “mewakili RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH di dalam dan di luar pengadilan ...”
- Pasal 9.1 (xix)
- “mewakili RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH di dalam dan di luar pengadilan ..., termasuk melakukan eksekusi jaminan yang melekat pada Efek Perusahaan Sasaran yang bersangkutan, ...”
- 7.2. Bahwa pada posita nomor 8, pada pokoknya Penggugat Intervensi mengutip pasal 11.1 (iii) Akta Reksa Dana, sebagai berikut :
- “ mendaftarkan atau mencatatkan kekayaan RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH yang disimpan dalam akun RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH ...”
- “ ..., seperti mendaftarkan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan yang melekat pada hak-hak kepemilikan atas Efek Perusahaan Sasaran yang termasuk dalam portofolio investasi RSDPT SYAILENDRA



ORCHID PROPERTI SYARIAH atas nama Bank Kustodian sebagai penerima jaminan, ....”

8. Bahwa Para Penggugat Intervensi berusaha mendalilkan pasal 3.1 (iii) huruf (c) dan huruf (b), pasal 9.1. (xii) dan (xix), serta pasal 11.1 (iii) Akta Kontrak Reksa Dana sebagai legitimasi pemberian Kuasa Khusus oleh RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH kepada Para Penggugat Intervensi. Akan tetapi, hal tersebut justru menunjukkan ketidakcermatan Para Penggugat Intervensi terhadap pengertian hukum mengenai suatu Perwakilan dan Kuasa;
9. Bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHP”) telah secara tegas mengatur mengenai Kuasa, sebagai berikut :
- Pasal 1792
- “Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”;
- Pasal 1795
- “ Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.”
- Pasal 1796
- “ Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas “;
10. Bahwa secara sederhana, berdasarkan KUHP terdapat 2 (dua) pengertian mengenai Kuasa, yakni Kuasa Khusus adalah pemberian kuasa yang dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih yang di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan yang dirinci mengenai apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa, dan Kuasa Umum adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan sedangkan, untuk hal-hal khusus seperti memindahtangankan benda - benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya boleh dilakukan oleh pemilik, sehingga tidak diperkenankan pemberian kuasa dengan surat kuasa umum;
11. Bahwa pengertian mengenai syarat sah dan bersifat kumulatif tentang Kuasa Khusus terdapat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (“SEMA”) Nomor 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, yang pada intinya mengatur sebagai berikut :





- a. Harus menyebutkan dengan spesifik dalam surat kuasa peran apa yang dikuasakan di pengadilan;
  - b. Harus menyebutkan kompetensi relatif;
  - c. Harus menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak;
  - d. Harus menyebut secara ringkas dan kongkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;
12. Bahwa syarat tersebut di atas adalah syarat yang bersifat kumulatif, tidak terpenuhinya salah satu syarat mengakibatkan suatu kuasa khusus tidak sah;
13. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 1 Tahun 1971, pengadilan tidak dibenarkan lagi untuk memberikan kesempatan kepada pihak melakukan perbaikan surat kuasa khusus, sebagaimana diatur di dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959 dan SEMA Nomor 5 Tahun 1962, karena yang berkepentingan dianggap harus mengetahui serta mengindahkan syarat-syarat surat kuasa khusus yang ditentukan oleh aturan perundang-undangan;
14. Bahwa dalil Penggugat Intervensi II dalam menyatakan kewenangannya sebagai Pemegang Kuasa Khusus dari RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH yang mana pemenuhan atas hak tersebut merupakan kepentingan / hak dari Reksadana dalam hal ini investor dari Reksadana tidak jelas, tidak spesifik maupun tidak secara konkret tertulis dalam pasal 3.1 (iii) huruf (b) dan pasal 11.1 (iii) Akta Kontrak Reksa Dana;
15. Bahwa walaupun Penggugat Intervensi II bermaksud mendalilkan sebagai berhak atas objek hak tanggungan yang dimohonkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) pada perkara a quo sebagaimana tersirat "... Bank Kustodian akan mendaftarkan kepemilikan kekayaan tersebut atas nama Bank Kustodian, termasuk dalam hal ini ..." perlu dicermati terlebih dahulu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal yang mengatur sebagai berikut :
- Pasal 44 ayat (3)
- " Efek yang disimpan atau dicatat pada rekening Efek Kustodian bukan merupakan bagian dari harta Kustodian tersebut."
16. Bahwa dalam Gugatan Intervensi pada posita nomor 9, pada pokoknya menjelaskan setelah RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH terbentuk, sesuai dengan tujuan pembentukan Reksa Dana sebagaimana diuraikan pada nomor 6, Para Penggugat Intervensi mengadakan Pernjanjian Penerbitan Sukuk Ijrah Orchid Realty I Tahun 2016 bersama dengan Tergugat Asal. Hal tersebut telah menjelaskan hak tanggungan dalam Reksa Dana yang dinyatakan sebagai hak dari Penggugat Intervensi



II bebentuk Sukuk Ijrah dan bukan objek yang dimohonkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) pada perkara a quo;

17. Bahwa dalil Penggugat Intervensi I dalam menyatakan kewenangannya sebagai Pemegang Kuasa Khusus dari RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH yang mana pemenuhan atas hak tersebut merupakan kepentingan/hak dari Reksadana dalam hal ini investor dari Reksadana hanya mengacu pada dalam pasal 3.1 (iii) huruf (c), pasal 9.1 (xii) dan (xix) Akta Kontrak Reksa Dana, namun perlu dicermati kewenangan tersebut hanya disebutkan untuk “ ... mewakili ... di dalam dan di luar Pengadilan ...”;
18. Bahwa klausul dalam pasal 3.1 (iii) huruf (c), pasal 9.1 (xii) dan (xix) Akta Kontrak Reksa Dana hanya memberikan kewenangan mewakili secara umum sehingga tidak spesifik apakah memberi kewenangan berperan dalam bertindak untuk dan atas nama RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH mengajukan Gugatan Intervensi pada perkara a quo, tidak menyebutkan kompetensi relatif, tidak menyebutkan identitas dan kedudukan pemberi kuasa dan penerima kuasa, tidak menyebut secara ringkas dan kongkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;
19. Bahwa Abdul Manan dalam bukunya “Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama” memberikan pendapatnya terkait akibat hukum suatu kuasa khusus yang tidak memenuhi ketentuan-ketentuan mengenai kuasa khusus, yang untuk selengkapnya dikutip sebagai berikut :  
“Pemberian kuasa sebatas hanya menyebutkan untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa mengajukan gugatan, bukti-bukti, serta saksi-saksi di pengadilan bukanlah syarat yang menentukan sahnyanya surat kuasa khusus. Jika hanya menyebutkan keperluan tersebut, tanpa memenuhi syarat yang diatur dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959, surat kuasa tersebut bukanlah surat kuasa khusus, namun surat kuasa umum, sehingga tidak sah dijadikan dasar untuk mewakili pihak pemberi kuasa di persidangan”;
20. Bahwa suatu kuasa memang diperkenankan diberikan dalam bentuk akta umum, tetapi suatu kuasa untuk bertindak di depan pengadilan tentu tidak boleh mengindahkan ketentuan Kuasa Khusus yang memuat pemberian kewenangan secara spesifik, jelas dan konkrit dalam berperan untuk dan atas nama pemberi kuasa di depan pengadilan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. Bahwa suatu kuasa khusus harus memuat ketentuan-ketentuan yang spesifik guna melindungi kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak yang benar-benar berkepentingan harus mengetahui serta mengindahkan syarat-syarat surat kuasa khusus sehingga pemberi kuasa secara jelas dan



konkret mengetahui tindakan apa yang dapat dilakukan penerima kuasa melalui suatu pemberian kuasa khusus;

22. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, karena Para Penggugat Intervensi tidak memenuhi syarat formil yang mensyaratkan seseorang layak dinyatakan sebagai Penggugat Intervensi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mempunyai kewenangan bertindak untuk dan atas nama RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH mengajukan Gugatan Intervensi dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian Gugatan Para Penggugat Intervensi patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA

23. Bahwa segala sesuatu yang termuat dalam eksepsi mohon dianggap termuat lagi dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
24. Bahwa Tergugat Intervensi/Penggugat tegas menolak seluruh dalil, argument dan pernyataan Para Penggugat Intervensi kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan tertulis oleh Tergugat Intervensi/Penggugat diakui kebenarannya;
25. Bahwa Tergugat Intervensi/Penggugat menolak dengan tegas posita nomor 26, 27, 28, 31, 32, dan 33 dalam Gugatan Intervensi Para Penggugat Intervensi yang tidak cermat dalam menyampaikan argumen;
26. Bahwa Turut Tergugat Asal merupakan afiliasi dari Tergugat Asal yang tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Mitra Bakti Development nomor 24.- tanggal 24 November 2015 yang dibuat oleh Erning Tri Irjayanti, S.H., M.Kn., notaris di Kota Depok, dengan komposisi kepemilikan saham dari total 2.500 (dua ribu lima ratus) lembar saham, Tergugat Asal memiliki 2.000 (dua ribu) lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) atau sebesar 80% (delapan puluh persen) dari total saham;
27. Bahwa berdasarkan fakta di atas dan fakta bahwa Tergugat Asal dan Turut Tergugat Asal dipimpin oleh direktur yang sama yaitu Sdr. Mujahid S.Si,;
28. Bahwa, tindakan-tindakan Turut Tergugat Asal sangat dipengaruhi oleh kebijakan dan/atau keputusan oleh Tergugat Asal terutama terhadap kebijakan dan/atau keputusan perusahaan yang perlu ditentukan berdasarkan jumlah kuorum dalam menetapkan suatu kebijakan dan/atau keputusan perusahaan;
29. Bahwa Tergugat Intervensi/Penggugat menolak dengan tegas posita nomor 29 dan 30 dalam Gugatan Intervensi Para Penggugat Intervensi, tidak ada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan tertulis dalam hukum acara perdata Indonesia mengenai kualifikasi yang menentukan suatu pihak sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;

30. Bahwa terhadap keadaan kekosongan hukum tersebut, Tergugat Intervensi/Penggugat memohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa a quo untuk lebih mengedepankan asas keadilan guna melindungi hak Penggugat dan mencegah kemungkinan itikad tidak baik Tergugat Asal, Turut Tergugat Asal, Penggugat Intervensi I dan/atau Penggugat Intervensi II;
31. Bahwa bilamana nantinya Tergugat Asal dihukum untuk melaksanakan putusan perkara a quo, maka untuk menjamin kepastian atas hak Tergugat Intervensi/Penggugat, itikad tidak baik berupa tindakan mengalihkan atau memindahtangankan tanah SHGB No. 18 dapat dicegah karena telah diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang secara materiil Penggugat belum menerima pelunasan atas penyerahan tanah tersebut kepada Turut Tergugat Asal;
32. Bahwa Tergugat Intervensi/Penggugat menolak dengan tegas posita nomor 34 dalam Gugatan Intervensi Para Penggugat Intervensi, hak tanggungan sebagai jaminan Tergugat Asal kepada Reksa Dana tidak pernah diketahui dan/atau disetujui oleh Tergugat Intervensi/Penggugat;
33. Bahwa persetujuan Tergugat Intervensi/Penggugat dalam Surat Persetujuan Dewan Komisaris PT Mitra Bakti Development tertanggal 26 Januari 2016, untuk menjaminkan tanah SHGB No. 18 sebagai hak tanggungan untuk jaminan pelunasan Tergugat Asal atas penerbitan Sukuk Ijrah bukan untuk kepentingan Reksa Dana atau dalam perkara a quo RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH sehingga perbuatan Tergugat Asal dan Turut Tergugat Asal tidak sesuai dengan amanat persetujuan tersebut yang diberikan oleh Tergugat Intervensi/Penggugat;
34. Bahwa Tergugat Intervensi/Penggugat menolak dengan tegas posita nomor 35 dalam Gugatan Intervensi Para Penggugat Intervensi, yang mana Tergugat Intervensi/Penggugat, sebagaimana Tergugat Intervensi/Penggugat dalilkan dalam poin 33 di atas, Tergugat Intervensi/Penggugat tidak hubunngannya dengan kewajiban Tergugat Asal kepada Reksa Dana;
35. Bahwa permohonan Tergugat Intervensi/Penggugat terhadap sita jaminan tidak ada hubungannya terhadap kewajiban Tergugat Asal kepada Reksa Dana;

Majelis Hakim yang Mulia,

#### 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

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat Intervensi/Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM INTERVENSI

### I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT INTERVENSI / PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa GUGATAN PARA PENGGUGAT INTERVENSI tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak GUGATAN PARA PENGGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya:

ATAU, bilamana Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berpendapat lain, dalam peradilan yang baik (in good van justitie) mohon kiranya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang ditengah-tengah masyarakat;

Menimbang, bahwa Tergugat, atas gugatan intervensi, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya mengajukan jawaban atas gugatan intervensi tanggal 30 Mei 2018 pada pokoknya sebagai berikut :

#### A. Jawaban Tergugat Asal terhadap diajukannya gugatan intervensi oleh Para Penggugat Intervensi

Tergugat asal tidak keberatan dengan dan dapat menerima kehendak para Penggugat Intervensi untuk masuk bergabung ke dalam perkara Nomor 9/PDTG/2018/PN.DPK. adapun pertimbangan hukum Tergugat asal sebagai berikut :

Para Penggugat Intervensi Yang Memiliki Kepentingan Terhadap Objek Gugatan Perkara Nomor 9/PDTG/2018/PN.DPK.

1. Tergugat asal memahami maksud dari Para Penggugat Intervensi dan membenarkan alasan dan dalil Penggugat Intervensi yang menyatakan memiliki kepentingan sedemikian rupa terhadap adanya gugatan dari Tergugat Intervensi, karena Para Tergugat Intervensi merupakan pemegang unit penyertaan Reksa Dana yang diajukan oleh Tergugat Intervensi dan Turut Tergugat Asal;
2. Kepentingan yang dimaksud Para Penggugat Intervensi terganggu dengan gugatan Tergugat Intervensi yang mengajukan permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.18/Kukusan ("SHGB No.18/Kukusan") milik Turut Tergugat Asal;
3. Hal mana karena SHGB No.18/Kukusan telah dibebankan hak Tanggungan dengan No.85/2016, tanggal 2 Mei 2016 yang dibuat di

Halaman 73 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Notaris Erning Tri Irijayanti, S.H, M.Kn. sebagai jaminan pelunasan sukuk ijarah Tergugat Asal;

4. Tergugat asal membenarkan dalil Para Penggugat Intervensi perihal telah mengadakan Perjanjian Penerbitan Sukuk Ijarah Orchid Reality pada 2016 yang kemudian dituangkan dalam akta No.2 tanggal 2 Mei 2016 ("Perjanjian Sukuk No.2 tanggal 2 Mei 2016");
5. Perlu Tergugat Asal tegaskan bahwa sebelum mengadakan Perjanjian Sukuk No.2 tanggal 2 Mei 2016, Tergugat Intervensi dan Tergugat asal secara bersama telah sepakat untuk mengadakan kerjasama pembangunan apartemen dengan mengadakan perjanjian pengembangan lahan kukusan seluas 2.229 M2 No.002/PKS/ORI/VIII/2015 tertanggal 5 agustus 2015 ("Perjanjian Pengembangan lahan Kukusan");
6. Adapun poin dalam perjanjian pengembangan tersebut, Tergugat Asal dan Tergugat Intervensi sepakat pengembangan lahan akan dilakukan pembangunan apartement dimana Tergugat Asal dan Tergugat Intervensi saling bekerjasama memberikan kontribusinya bersinergi dalam satu entitas dengan mendirikan PT Mitra Bakti Development (Turut Tergugat asal);
7. Dalam komposisi saham dan struktur kepengurusan perseroan Turut Tergugat asal disebutkan bahwa Tergugat Intervensi merupakan Pemegang saham sebanyak 500 lembar saham dan menjabat sebagai komisaris, sedangkan Tergugat asal merupakan pemegang saham 2.000 lembar saham dan menjabat selaku Direktur Turut di perseroan Tergugat asal;
8. Kemudian, langkah-langkah yang ditempuh oleh Tergugat Intervensi dan Tergugat asal sepakat untuk mengajukan dan mengadakan Perjanjian Penerbitan Sukuk;
9. Bahwa sebelum penerbitan perjanjian sukuk dilakukan, Tergugat Intervensi dan Tergugat Intervensi selaku Pemegang, telah sepakat menyetujui rencana perseroan Turut Tergugat asal melalui Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tertanggal 26 Januari 2016 ("Sirkuler Pemegang Saham 26 Januari 2016") untuk menjaminkan tanah-tanah yang telah ada atau akan dimiliki oleh Perseroan Turut Tergugat asal dengan hak tanggungan, sebagai jaminan pelunasan atas penerbitan sukuk ijarah oleh Tergugat asal;
10. Kemudian, Tergugat Intervensi selaku Dewan Komisaris di Perseroan Turut Tergugat melalui surat persetujuan dewan komisaria tertanggal 26 Januari 2016 ("Surat Persetujuan Dewan Komisaris") telah memberikan

Halaman 74 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan terkait rencana Perseroan Turut Tergugat asal untuk menjaminkan tanah sehubungan dengan penerbitan sukuk;

11. Bahwa dalam Surat Persetujuan Dewan Komisaris tersebut, disebutkan

secara tegas menyebutkan bahwa:

Dewan Komisaris Perseroan setuju dan sepakat untuk memberikan persetujuan dan wewenang kepada direksi perseoran untuk melakukan tindakan/perbuatan hukum sebagai berikut :

1) Untuk menjaminkan tanah yang telah ada atau akan dimiliki oleh Perseroan dengan Hak tanggungan, sebagai jaminan pelunasan atas penerbitan sukuk ijarah oleh PT Green Orchid Berkah Madani (Tergugat Asal);

2) Untuk melakukan tindakan/perbuatan hukum lain sebagainya yang dianggap perlu sehubungan dengan pengikatan jaminan, termasuk namun tidak terbatas untuk menandatangani perjanjian-perjanjian, dokumen-dokumen di bawah tangan maupun di hadapan atau oleh notaris, menghadap instansi yang berwenang, serta tindakan lain yang diperlukan sehubungan dengan pengikatan jaminan;

12. Mengenai status SHGB No.18/Kukusan sudah sangat jelas milik Perseroan Turut Tergugat berdasarkan Jual Beli berdasarkan akta No.01/2016 tanggal 12/01/2016 yang dibuat oleh Erning Tri Irjayanti, S.H, M.K selaku PPAT Kota Depok, sehingga Tergugat Intervensi selaku pribadi sebagaimana dinyatakan dalam gugatannya tidak memiliki hak mengajukan Tuntutan khususnya untuk meminta sita jaminan;

13. Bahwa dalil dan petitum Tergugat Intervensi yang meminta diletakan sita jaminan terhadap objek SHGB No.18/Kukusan sangat tidak jelas dan saling bertentangan. Hal mana terbukti objek SHGB No.18/Kukusan telah Tergugat Intervensi setuju untuk dibebankan hak tanggungan untuk pelunasan jaminan sukuk ijarah dan Tergugat Intervensi selaku pribadi tidak memiliki hak lagi karena objek SHGB No.18/Kukusan bukanlah milik Tergugat Intervensi;

14. Dengan demikian Turut Tergugat Asal tidak keberatan Para Tergugat Intervensi yang memiliki kepentingan sedemikian rupa terhadap objek objek SHGB No.18/Kukusan miliki Turut Tergugat Asal yang telah diberikan hak tanggungan untuk masuk bergabung dalam perkara Nomor 9/PDTG/2018/PN.DPK;

Gugatan Intervensi ("Tussenkomst") merupakan Upaya Hukum Pihak Ketiga yang Diakui dan Dijalankan dalam Praktek Acara Perdata menurut Hukum Acara Perdata Indonesia ("HIR")

15. Bahwa Gugatan Intervensi merupakan upaya hukum Pihak Ketiga yang diakui dan dijalankan dalam praktek beracara perdata menurut hukum Acara Perdata Indonesia ("HIR"), dimana pihak ketiga atas kemauan sendiri ikut bergabung dalam proses, tanpa memihak kepada Penggugat

Halaman 75 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



- maupun Tergugat untuk memperjuangkan kepentingannya sendiri (Vide halaman 52 dan 53 buku Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, Cetakan IX, 2002, karangan Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H.);
16. Bahwa berdasarkan penjelasan Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. tersebut di atas, disebutkan adanya kepentingan pihak ketiga dalam proses perkara yang harus diperjuangkan, dimana dalam perkara aquo Para Penggugat Intervensi mempunyai kepentingan yang harus diperjuangkan selaku manajer investasi dan bank kustodian yang beritikad baik sebagaimana disebutkan dalam Gugatan Intervensi Penggugat Intervensi;
17. Kepentingan Para Penggugat intervensi menjadi terganggu dikarenakan adanya tuntutan Tergugat Intervensi I yang menyatakan permohonan sita jaminan terhadap SHGB No.18/Kukusan yang telah dibebankan sita jaminan untuk yang tidak lain SHGB No.18/Kukusan tersebut telah dibebankan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan sukuk ijarah;
18. Bahwa urgensi diterimanya Para Penggugat Intervensi dalam perkara No.: 9/PDTG/2018/PN.DPK selain karena Para Penggugat Intervensi mempunyai kepentingan yang sedemikian rupa terhadap obyek perkara a-quo. Selain itu juga dimaksudkan juga agar tidak terjadi putusan-putusan yang saling bertentangan bilamana Para Penggugat Intervensi mengajukan gugatan tersendiri dan demi memenuhi prinsip berperkara cepat, biaya murah dan sederhana.
19. Bahwa diterimanya pihak ketiga sebagai Penggugat Intervensi dalam proses perkara yang sedang berjalan telah menjadi kaidah hukum yang dapat ditemukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1060 K/SIP/1972 tertanggal 14 Oktober 1975 ("Yurisprudensi No. 1060 K"), dimana Mahkamah Agung memberikan pertimbangan hukum bahwa :
- "Meskipun Rudy Sulistio dapat mempertahankan hak-haknya dalam suatu proses tersendiri, tetapi segala sesuatu akan berjalan lebih mudah dan dapat dihindarkan putusan-putusan yang saling bertentangan, jika ia langsung mencampuri proses perkara ini; Atas pertimbangan ini intervensi Rudy Sulistio tersebut dibenarkan ".
20. Bahwa kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi No. 1060 K di atas, sudah seharusnya menurut hukum diterapkan dalam perkara a quo, karena dalam perkara a quo, jelas terbukti bahwa Para Penggugat Intervensi mempunyai kepentingan yang sedemikian rupa untuk mencampuri proses perkara No. 9/PDTG/2018/PN.DPK.
21. Berdasarkan uraian di atas maka, maka Tergugat asal tidak keberatan dan dapat menerima dapat menerima kehadiran Para Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi untuk masuk sebagai pihak yang berperkara guna melindungi hak dan kepentingannya

B. Jawaban Mengenai Materi Gugatan Intervensi Para Penggugat Intervensi Bahwa Tergugat asal membenarkan dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi dalam Gugatan Intervensi a quo, kecuali yang secara tegas dinyatakan lain oleh Tergugat asal;  
Objek SHGB No.18/Kukusan Milik Perseroan (Turut Tergugat Asal), Bukan Milik Tergugat Intervensi

1. Tergugat asal membenarkan dalil Para Penggugat Intervensi bahwa Objek SHGB No.18/Kukusan bukanlah milik Tergugat Intervensi, melainkan milik Turut Tergugat Asal;
2. Tergugat Intervensi dan Tergugat Asal selaku pemegang saham telah sepakat untuk menjaminkan aset milik Turut Tergugat asal untuk keperluan penerbitan Sukuk Ijarah;
3. Tergugat Intervensi selaku Komisaris di perseroan Turut Tergugat asal telah memberikan persetujuan kepada Direksi terkait rencana Perseroan Turut Tergugat asal Untuk menjaminkan tanah yang telah ada atau akan dimiliki oleh Perseroan dengan Hak tanggungan, sebagai jaminan pelunasan atas penerbitan sukuk ijarah oleh PT Green Orchid Berkah Madani (Tergugat Asal);
4. Tergugat asal berdasarkan persetujuan Tergugat Intervensi tersebut telah menerima manfaat Objek SHGB No.18/Kukusan dari Turut Tergugat untuk menjadi jaminan penerbitan sukuk;
5. Permohonan Tergugat Intervensi untuk mengajukan sita jaminan terhadap Objek SHGB No.18/Kukusan tersebut merupakan hal yang sangat keliru. Hal mana SHGB No.18/Kukusan merupakan milik Turut Tergugat asal bukan milik Tergugat Asal;  
Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek SHGB No.18/Kukusan Merupakan Kesepakatan Tergugat Intervensi dan Tergugat Asal Serta Turut Tergugat Asal
6. Tergugat asal membenarkan dalil Para Penggugat Intervensi perihal telah mengadakan Perjanjian Penerbitan Sukuk Ijarah Orchid Reality pada 2016 yang kemudian dituangkan dalam akta No.2 tanggal 2 Mei 2016 ("Perjanjian Sukuk No.2 tanggal 2 Mei 2016");
7. Perlu Tergugat Asal tegaskan bahwa sebelum mengadakan Perjanjian Sukuk No.2 tanggal 2 Mei 2016, Tergugat Intervensi dan Tergugat asal secara bersama telah sepakat untuk mengadakan kerjasama pembangunan apartemen dengan mengadakan perjanjian pengembangan lahan Kukusan seluas 2.229 M2 No.002/PKS/ORI/VIII/2015 tertanggal 5 agustus 2015;
8. Adapun poin dalam perjanjian pengembangan tersebut, Tergugat Asal dan Tergugat Intervensi sepakat pengembangan lahan akan dilakukan pembangunan apartement dimana Tergugat Asal dan Tergugat Intervensi

Halaman 77 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



- saling bekerjasama memberikan kontribusinya bersinergi dalam satu identitas dengan mendirikan PT Mitra Bakti Development (Turut Tergugat asal);
9. Dalam komposisi saham dan struktur kepengurusan perseroan Turut Tergugat asal disebutkan bahwa Tergugat Intervensi merupakan Pemegang saham sebanyak 500 lembar saham dan menjabat sebagai komisaris, sedangkan Tergugat asal merupakan pemegang saham 2.000 lembar saham dan menjabat selaku Direktur Turut di perseroan Tergugat asal;
  10. Kemudian, langkah-langkah yang ditempuh oleh Tergugat Intervensi dan Tergugat asal untuk merealisasikan rencana pembangunan apartement tersebut sepakat untuk mengajukan dan mengadakan Perjanjian Penerbitan Sukuk;
  11. Bahwa sebelum penerbitan perjanjian sukuk dilakukan, Tergugat Intervensi dan Tergugat Asal selaku Pemegang saham, telah sepakat menyetujui rencana perseroan Turut Tergugat asal melalui Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Sebagai Pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tertanggal 26 Januari 2016 ("Sirkuler Pemegang Saham 26 Januari 2016") untuk menjaminkan tanah-tanah yang telah ada atau akan dimiliki oleh Perseroan Turut Tergugat asal dengan hak tanggungan, sebagai jaminan pelunasan atas penerbitan Sukuk Ijarah oleh Tergugat asal;
  12. Kemudian, Tergugat Intervensi selaku Dewan Komisaris di Perseroan Turut Tergugat melalui surat persetujuan dewan komisari tertanggal 26 Januari 2016 ("Surat Persetujuan Dewan Komisaris") telah memberikan persetujuan terkait rencana Perseroan Turut Tergugat asal untuk menjaminkan tanah sehubungan dengan penerbitan sukuk;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangatlah beralasan menurut hukum bagi Tergugat Asal agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a-quo berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sela atas permohonan Gugatan Intervensi yang diajukan Para Penggugat Intervensi tersebut sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Gugatan Intervensi yang diajukan Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II;
2. Memperkenankan Para Penggugat Intervensi untuk masuk dalam perkara no. No. 9/PDTG/2018/PN.DPK yang didaftarkan 18 Januari 2018, dalam membela kepentingan para penggugat Intervensi sebagai pihak yang menyertai para pihak yang membela kepentingannya sendiri (tussenkomst);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat Intervensi mengajukan replik atas jawaban gugatan intervensi tanggal 28 Juni 2018 yang untuk singkatnya putusan tidak dikutip disini, namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan intervensinya Para Penggugat Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Kontrak Investasi Kolektif Penyertaan Terbatas Reksa Dana Syariah PEnyertaan Terbatas Syailendra Orchid Properti Syariah Nomor 01 tanggal 1 Februari 2016, diberi tanda PI.I &P.I.II – 1 ;
2. Fotokopi akta perjanjian penerbitan sukuk ijarah orchid Realty I tahun 2016 Nomor 02 Tanggal 2 Mei 2016, diberi tanda PI.I &P.I.II –2;
3. Fotokopi akta pemberian hak tanggungan Nomor 85/2016 tanggal 2 Mei 2016, diberi tanda PI.I &P.I.II –3;
4. Fotokopi sertifikat hak tanggungan nomor 05538/2016 tanggal 6 Juni 2016, diberi tanda PI.I &P.I.II–4;
5. Fotokopi Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 476K/Sip/1974 tanggal 14 November 1974, diberi tanda PI.I &P.I.II–5;
6. Fotokopi Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985, diberi tanda PI.I &P.I.II–6;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan PI.I &P.I.II – 1 dan PI.I &P.I.II –2 merupakan fotokopi sesuai salinan asli, sedangkan PI.I &P.I.II–5 dan PI.I &P.I.II–6 merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 79 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi dalam mengajukan jawaban atas gugatan Para Penggugat Intervensi, selain dalam pokok perkara juga mengajukan eksepsi atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Intervensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu mengenai hal tersebut sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

## GUGATAN INTERVENSI ERROR IN PERSONA

Bahwa Tergugat Intervensi mendalilkan gugatan intervensi error in persona karena Para Penggugat Intervensi mengandung cacat formil karena bertindak sebagai Para Penggugat dalam mengajukan gugatan intervensi pada perkara aquo atau gugatan intervensi Para Penggugat Intervensi error in persona;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan error in persona yakni apabila pihak yang digugat ataupun sebagai Penggugat tidak berkapasitas untuk menjadi pihak dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa apabila mencermati dalil eksepsi poin ini, maka dapat diketahui yang dipermasalahkan oleh Tergugat mengenai subyek hukum gugatan yang berkaitan dengan legalitas seseorang untuk didudukkan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa pada hakikatnya gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lain, dengan kata lain setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya, berwenang untuk bertindak selaku pihak baik selaku Penggugat maupun selaku Tergugat;

Menimbang, dalam suatu sengketa perdata, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yaitu Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Dan biasanya orang yang langsung berkepentingan sendirilah yang aktif bertindak sebagai pihak dimuka Pengadilan, baik sebagai Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya gugatan ini, maka dapat diartikan bahwa Penggugat merasa ada kepentingan hukum dan merasa kepentingan hukumnya telah dilanggar oleh pihak lain yakni Tergugat dan Turut Tergugat maka untuk mempertahankannya Penggugat mengajukan gugatan a quo dan hal ini tidak dilarang oleh Undang-Undang, sementara ini mengenai hal-hal yang berkaitan dengan materi pokok pembuktian perkara ini, lebih tepat apabila dipertimbangkan pada saat mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi gugatan intervensi error in persona mengenai pihak haruslah ditolak;



## GUGATAN PARA PENGGUGAT INTERVENSI TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN (LEGAL STANDING) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN INTERVENSI

Bahwa Tergugat Intervensi mendalilkan gugatan Para Penggugat Intervensi tidak memiliki kewenangan (legal standing) dalam mengajukan gugatan intervensi karena Para Penggugat Intervensi tidak memenuhi syarat formil yang mensyaratkan seseorang layak dinyatakan sebagai Penggugat Intervensi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mempunyai kewenangan bertindak untuk dan atas nama RSDPT SYAILENDRA ORCHID PROPERTI SYARIAH mengajukan gugatan intervensi dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa menanggapi dalil eksepsi Tergugat Intervensi ini menurut Majelis Hakim pada dasarnya pokok keberatan yang dikemukakan oleh Tergugat Intervensi tersebut merupakan penjabaran dari dalil keberatan/eksepsi tentang error in persona;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, eksepsi mengenai legitima persona standi in judicio merupakan jenis eksepsi error in persona dalam bentuk Diskualifikasi in Person, yang mana menurut doktrin, Diskualifikasi in Person diartikan apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan Penggugat dalam kondisi sebagai berikut:

1. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan.
2. Tidak cakap melakukan tindakan hukum.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, adalah apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu atau dengan kata lain pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 111-112);

Menimbang, bahwa sudut pandang dari pendapat diatas adalah mengenai orang atau person yang lebih ditekankan sebagai Penggugat, sehingga ada atau tidaknya diskualifikasi tersebut lebih ditentukan dari faktor Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka dapat diartikan bahwa Penggugat merasa ada kepentingan hukum berkaitan dengan obyek sengketa dan merasa kepentingan hukumnya telah dilanggar oleh pihak lain yakni Tergugat Intervensi dan Turut Tergugat Intervensi, maka untuk mempertahankannya Penggugat mengajukan gugatan a quo, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa hal ini berkaitan dengan materi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok pembuktian perkara ini, yang lebih tepat apabila dipertimbangkan pada saat mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka alasan eksepsi Tergugat Intervensi tidak beralasan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan dikesampingkannya eksepsi / keberatan yang dikemukakan oleh Tergugat Intervensi dalam jawabannya, maka terhadap adanya keberatan yang demikian itu haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensi mendalilkan mengenai permohonan sita jaminan atas sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, dimana Para Penggugat Intervensi memperoleh sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo dari Turut Tergugat Intervensi I dan Turut Tergugat Intervensi II, yang telah menjaminkannya kepada Para Penggugat Intervensi yang berawal untuk kepentingan Turut Tergugat Intervensi I dan Turut Tergugat Intervensi II;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan intervensi, Para Penggugat Intervensi mengajukan bukti-bukti yang diajukan dalam perkara pokok sekaligus untuk pembuktian dalam gugatan intervensi, demikian sebaliknya bukti-bukti oleh Penggugat dalam perkara pokok sekaligus digunakan untuk sangkalan dalam gugatan intervensi;

Menimbang, bahwa dalam gugatan intervensi, dalil gugatan Para Penggugat Intervensi bersifat innerlijke samen hangen atau memiliki keterkaitan sangat erat dengan dalil gugatan dan dalil jawaban dalam perkara pokok. Bahwa dalil Para Penggugat Intervensi memiliki pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan perkara pokok dengan gugatan intervensi;

Menimbang, bahwa dalil gugatan intervensi bersifat a contrario/bertolak belakang dengan dalil sangkalan Tergugat dan Turut Tergugat Intervensi. Dengan adanya sifat contrario dan relevansinya dengan

gugatan perkara pokok yang semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan perkara pokok, maka Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan dalam perkara pokok tersebut sebagai pertimbangan dalam intervensi;

Menimbang, bahwa dengan diambil alihnya pertimbangan dalam perkara pokok sebagai pertimbangan dalam intervensi, maka putusan gugatan dalam intervensi menjadi assesor dengan putusan dalam perkara pokok. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan intervensi haruslah juga dinyatakan tidak dapat diterima;

### DALAM PERKARA POKOK DAN DALAM INTERVENSI :

Halaman 82 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat perkara pokok / Tergugat Intervensi tidak dapat diterima, maka Penggugat perkara pokok/ Tergugata Intervensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan pasal 136 HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

## **DALAM PERKARA POKOK :**

### **DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## **DALAM INTERVENSI :**

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Intervensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

### **DALAM PERKARA POKOK DAN DALAM INTERVENSI :**

- Menghukum Penggugat / Tergugat Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp 1.756.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 6 Nopember 2018 oleh kami : YULINDA TRIMURTI ASIH MURYATI, SH., MH., selaku Ketua Majelis, I PUTU AGUS ADI ANTARA, SH., MH., dan YF.TRI JOKO GP, SH., MH., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 8 Nopember 2018, oleh Ketua Majelis bersama-sama para Hakim Anggota tersebut didampingi oleh RATIH KUSUMA DEWI, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat dan Kuasa Para Penggugat Intervensi;

Hakim Ketua,

YULINDA TRIMURTI ASIH MURYATI, SH., MH.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Halaman 83 dari 84 Putusan No.9/Pdt.G/2018/PN.Dpk





I PUTU AGUS ADI ANTARA, SH., MH.

YF.TRI JOKO GP, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

RATIH KUSUMA DEWI, SH.

**PERINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR 9/Pdt.G/2018/PN. Dpk :**

1. biaya pendaftaran	Rp 30.000,-
2. biaya proses perkara	Rp 75.000,-
3. biaya panggilan	Rp 875.000,-
4. PNBP biaya panggilan	Rp 15.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp 750.000,-
6. biaya materai	Rp 6.000,-
7. <u>biaya redaksi</u>	<u>Rp 5.000,-</u>
<b>TOTAL</b>	<b>Rp 1.756.000,-</b>

(satu juta tujuh ratus lima puluh enam ribu rupiah)