



PUTUSAN

Nomor : 97/PDT/2018/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ADE SYAFEI, Swasta, beralamat di Perum Puri Sriwedari, Blok P No.8 Rt/Rw 001/002, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama M. Hendra Kusumah Jaya, SH., 2. Widodo Mudjiono, SH., 3. Gusti Pordimansyah, SH. dan 4. Erry Sulaksono, SH. Advokat pada Kantor Hukum HENDRAKUSUMAH & REKAN beralamat di Graha Gizi Jl. Tebet Barat 1 Nomor 10 Tebet Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi**;

Lawan

VIDYA ANANTA, Swasta, beralamat di Pesona Khayangan Mungil I Blok Nomor 3, Rt.001/Rw.029, Mekarjaya, Sukmajaya, Depok dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : 1. Dr. Jimmy Simanjuntak, S.H. M.H., 2. Albertus Iwan Pasau, S.H., 3. Andro Boni King Simanjuntak, S.H. M.H., 4. Jeffrey Y. Napitupulu, S.H., 5. Elysa Sinaga, S.H. M.H., 6. Jhanzen Sagala, S.H., 7. Benny Marnala Pasaribu, S.H., 8. Gabriela Sebastiani Simandjuntak, S.H. dan 9. Fransisca Theresa Simanjuntak, S.H. masing-masing para advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di Law Firm Jimmy Simanjuntak & Partners beralamat di Menara Taspen Lantai 16 Suite 1609, Jl. Jenderal Sudirman No. 2, Jakarta Pusat 10220, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi**;



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 97/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tanggal 6 Maret 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca penetapan Ketua Majelis Hakim Tingkat Banding Nomor: 97/PEN/PDT/2018/PT.BDG., tertanggal 9 Maret 2018, tentang penetapan hari sidang;

Telah membaca berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok, tertanggal 7 Agustus 2017 Nomor : 256/Pdt.G/2016/PN.Dpk. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

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

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

1. Bahwa pada tanggal 9 April 2013, PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan disetujui oleh Ny. HERLINA SESWITA selaku isteri yang sah dari TERGUGAT, telah membuat dan menandatangani PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA, sebagaimana tertuang dalam akta No.03 tertanggal 9 April 2013 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PRIA TAKARI UTAMA, SH,MKn, Notaris di Depok (selanjutnya cukup disebut "Akta No.3") (Vide Bukti P-1);
2. Bahwa pada tanggal 25 Maret 2014, PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan disetujui oleh Ny. HERLINA SESWITA selaku isteri yang sah dari TERGUGAT, telah membuat dan menandatangani ADDENDUM PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA "Akta No.3" tertanggal 03 April 2013, sebagaimana tertuang dalam Akta No.15 tertanggal 25 Maret 2014 yang dibuat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani di hadapan PRIA TAKARI UTAMA, SH. MKn., Notaris di Depok (selanjutnya cukup disebut "Akta No.15");

3. Bahwa di dalam Akta No.3 Jo Akta No.15, dihadiri oleh saksi sebagai berikut:
 - a. Tuan Ir. ARMAN HENRYATNO, lahir di Bogor, pada tanggal 11 September 1971, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Melati Bakti No.17, Rt 009/Rw 009, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
 - b. Tuan YUDI ARIF, lahir di Padang Panjang, pada tanggal 16 Agustus 1985, Karyawan swasta, bertempat tinggal di Bekasi, Kampung Kemang, Rt 006/Rw 007, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi;
4. Bahwa di dalam Akta No. 3 Jo Akta No.15, pada Pasal 1 (satu) mengatur mengenai kewajiban Para pihak, sebagai berikut:
 - a. PENGGUGAT (pihak Kedua) telah memberikan pinjaman modal usaha kepada TERGUGAT (Pihak Pertama) sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
 - b. TERGUGAT:
 - Memberikan bagi hasil kepada PENGGUGAT atas pinjaman di atas dengan memberikan cicilan bagi hasil senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per bulan dan akan disesuaikan dengan laba bersih TERGUGAT di akhir tahun, dimana nilai bagi hasil akhirnya tidak melebihi 20% (dua puluh persen) dari nilai modal yang dipinjam TERGUGAT. Cicilan bagi hasil yang disetorkan, tidak berkurang jika TERGUGAT tidak mencapai target di atas budget usahanya;
 - TERGUGAT akan mentransfer nilai bagi hasil sementara setiap bulan kepada PENGGUGAT dalam jumlah tetap selama 11 (sebelas) bulan pertama senilai Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setiap tanggal 25 April 2014, dan bulan ke-12 (dua belas) adalah Pengembalian Modal dan penyesuaian margin dari keuntungan bersih;
 - TERGUGAT bersedia membuka semua data usahanya;

Halaman 3 dari 62 halaman putusan Nomor 97/PDT/2018/PT.BDG



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

II. PENGGUGAT TELAH MELAKSANAKAN KEWAJIBAN BERDASARKAN PERJANJIAN KEPADA PENGGUGAT

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

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

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

III. TERGUGAT WAJIB MENYELESAIKAN KEWAJIBANNYA KEPADA PENGGUGAT BERDASARKAN AKTA NO.3 Jo. Akta No.15

9. Bahwa kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT berdasarkan Pasal 1 (satu) Akta No.3 Jo. Akta No.15 adalah sebagai berikut:
 - a. Pengembalian Modal: Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar Rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat selama 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal 25 Maret 2013 sampai berakhirnya tanggal 25 Maret 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bagi hasil: Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta Rupiah*) x 11 bulan yang dimulai pada tanggal 25 April 2014 sampai dengan 25 Februari 2015;

10. Bahwa total kewajiban TERGUGAT kepada PENGUGAT berdasarkan Akta No. 3 Jo. Akta No. 15 adalah sebagai berikut:

a. Pengembalian Modal Usaha sebesar: Rp. 15.000.000.000,- (*lima belas milyar Rupiah*);

b. Bagi Hasil sebesar: Rp. 2.200.000.000,- (*dua milyar dua ratus juta Rupiah*)

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

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

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

IV. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP PENGUGAT DENGAN CARA TIDAK



MELAKSANAKAN KEWAJIBAN BERDASARKAN KONTRAK / PERJANJIAN

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



- c. Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas ± 180 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - d. Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas ± 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - e. Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas ± 300 M2, yang terletak di Mekarjaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
17. Bahwa dari 5 (*lima*) aset milik TERGUGAT yang dijadikan jaminan sebagaimana tersebut di atas, terdapat 3 (*tiga*) aset yang telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan telah dijual kepada pihak ketiga yang hasil penjualannya telah diserahkan dan diterima oleh PENGUGAT sebagai pembayaran sisa kewajiban TERGUGAT kepada PENGUGAT. Adapun 3 (*tiga*) aset yang telah dijual dan hasilnya diterima oleh PENGUGAT adalah sebagai berikut:
- a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas ± 232 M2, yang terletak di Sukmajaya – Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas ± 180 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas ± 300 M2, yang terletak di Mekarjaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
18. Bahwa adapun perincian total nilai penjualan 3 (*tiga*) aset yang telah dijual sebagai jaminan pembayaran dari TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sebagai berikut:
- a. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas ± 232 M2, yang terletak di Sukmajaya – Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 80 tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.670.000.000,- (*enam ratus tujuh puluh juta Rupiah*);
 - b. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas ± 180 M2, yang terletak di Sukmajaya



- Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dijual kepada Pihak Ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.1.800.000.000,- (*satu milyar delapan ratus juta Rupiah*);
- c. Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas ± 300 M2, yang terletak di Mekarjaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dijual kepada Pihak Ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.1.310.000.000,- (*satu milyar tiga ratus sepuluh juta Rupiah*);
19. Bahwa dengan demikian, dari hasil penjualan 3 (*tiga*) aset milik TERGUGAT sebagai jaminan pembayaran tersebut di atas, telah diperoleh pembayaran sebesar Rp.3.780.000.000,- (*tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta Rupiah*);
20. Bahwa dengan demikian, sisa kewajiban yang belum dan masih harus dipenuhi oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar:
- a. Penjualan 3 (*tiga*) aset milik TERGUGAT yang dijadikan jaminan pembayaran sebesar Rp.3.780.000.000,- (*tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta Rupiah*);
- b. Pembayaran Bagi Hasil yang harus dilaksanakan oleh TERGUGAT adalah sebesar: Rp. 4.400.000.000,- (*empat milyar empat ratus juta Rupiah*) dikurangi Rp. 2.600.000.000,- (*dua milyar enam ratus juta Rupiah*) Pembayaran bagi hasil yang telah dilaksanakan oleh TERGUGAT, **maka kewajiban Pembayaran Bagi Hasil yang belum dan masih harus dipenuhi oleh TERGUGAT adalah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah)**;
- c. Pengembalian Modal yang harus dilaksanakan oleh TERGUGAT adalah sebesar Rp. 15.000.000.000,- (*lima belas milyar Rupiah*);
- Sehingga seluruh kewajiban yang belum dan harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 11.620.000.000,- (sebelas milyar enam ratus dua puluh juta Rupiah)**;
21. Bahwa berdasarkan Akta No. 3 Jo. Akta No. 15, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menyetujui bahwa Perjanjian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT berlaku sampai dengan 25 Maret



2015, namun sampai dengan masa berlaku Akta No.3 dan Akta No.15 tersebut telah lewat, bahkan sampai dengan gugatan *aquo* didaftarkan TERGUGAT tidak juga menyelesaikan kewajibannya kepada PENGGUGAT;

22. Bahwa sebenarnya PENGGUGAT selalu berupaya untuk menyelesaikan permasalahan dengan TERGUGAT dengan cara kekeluargaan, bahkan PENGGUGAT telah berupaya menyampaikan pemberitahuan baik lisan maupun tertulis kepada TERGUGAT untuk melaksanakan atau menyelesaikan kewajibannya dengan melakukan pengembalian pinjaman modal usaha dan bagi hasil **sebelum** PENGGUGAT melakukan tindakan hukum dengan mengajukan GUGATAN ke Pengadilan Negeri Depok, namun demikian sampai dengan GUGATAN ini di daftarkan ternyata TERGUGAT **tetap tidak mengindahkan** dan tidak menyelesaikan kewajibannya kepada PENGGUGAT;

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

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

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

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

23. Bahwa dengan terjadinya cidera janji (*ingkar janji*) oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana diuraikan diatas, **maka secara jelas dan nyata telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT**



secara materiil sebesar Rp. 15.400.000.000,- (lima belas milyar empatratus juta Rupiah);

24. Bahwa atas kerugian yang telah dialami oleh PENGGUGAT, maka telah patut dan berdasarkan hukum pula PENGGUGAT menuntut atas bunga dari TERGUGAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebesar 6 (*enam*) % pertahun terhitung sejak TERGUGAT tidak memenuhi kewajibannya hingga dilakukan pelunasan pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat (*Vide* Pasal 1250 KUHPerdato);

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

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

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

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

25. Bahwa selain itu menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1250 KUHPerdato disebutkan sebagai berikut:

“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi, dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus.

Penggantian biaya, rugi, dan bunga tersebut wajib dibayar, dengan tidak usah dibuktikannya sesuatu kerugian oleh si berpiutang.

Penggantian biaya, rugi dan bunga itu hanya harus dibayar terhitung mulai dari ia diminta di muka Pengadilan, kecuali dalam hal-hal dimana undang-undang menetapkan bahwa ia berlaku demi hukum.”;



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

“Ada bunga menurut undang-undang dan ada yang ditetapkan di dalam perjanjian.

Bunga menurut undang-undang ditetapkan di dalam undang-undang. Bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang oleh undang-undang.

*Besarnya bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian harus ditetapkan secara tertulis (**Bunga menurut undang-undang adalah menurut Lembaran Negara tahun 1848 No.22 : enam persen**).*”

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

- a. Putusan Mahkamah Agung No.63 K/Pdt/1987 tanggal 15 - 10 - 1988;
- b. Putusan Mahkamah Agung No.320 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979;
- c. Putusan Mahkamah Agung No.3374 K/PDT/1986 tanggal 31 Januari 1989;
- d. Putusan Mahkamah Agung No.367 K/Sip/1972 tanggal 17 Januari 1973;

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

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

29. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi ini ke Pengadilan Negeri Depok, **karena Pengadilan Negeri Depok adalah pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan**



mengadili perkara perdata ini. Berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) *Herzien Inlandsch Reglement* (“**HIR**”) Jo. Pasal 5 Akta No. 3 (*vide* **Bukti P – 1**), yang masing-masing mengatur sebagai berikut:

Pasal 118 ayat (4) HIR

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

Pasal 5 Akta No. 3

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

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

VI. AKTA NO. 3 JO. AKTA NO. 15 ADALAH PERJANJIAN YANG SAH DAN MENGIKAT BAGI PENGGUGAT DAN TERGUGAT

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

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

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



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

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

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

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Bahwa Akta No. 3 Jo. Akta No 15 merupakan perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang cakap mewakili PENGGUGAT dan TERGUGAT untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

c. Suatu hal tertentu

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

d. Suatu sebab yang halal

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

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

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

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



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

Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sesuai dengan asas hukum *Pacta sunt servanda*, sebagaimana yang dinyatakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH., dalam bukunya yang berjudul “Mengenal Hukum”, Penerbit: Liberty, Yogyakarta, 2002, halaman 112, yang menyatakan sebagai berikut:

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

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

VII. PERMOHONAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*)

33. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah dijelaskan di atas tersebut, telah jelas bahwa TERGUGAT **tidak memiliki itikad baik** dalam memenuhi Akta No. 3 Jo. Akta No. 15, untuk itu guna melindungi kepentingan hukum PENGGUGAT dan menjaga agar GUGATAN *a qou* PENGGUGAT tidak *illusoir* (tidak hampa), maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta – harta Tergugat yaitu berupa :
- Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 530, atas nama TERGUGAT, seluas ± 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg - Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;
 - Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas ± 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya - Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;
 - Sebidang tanah yang beralamat di Perum Puri Sriwedari Blok P No.8 Rt.001 Rw.012, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, berikut bangunan di atasnya;



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



PETITUM

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

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

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

Membaca, Surat Jawaban Tergugat tertanggal 10 April 2017 sebagai berikut:



EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT Kabur (*obscur libel*), maka haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dengan alasan;

a. Bahwa judul gugatan PENGGUGAT adalah Perbuatan Wanprestasi (Ingkar janji), namun gugatan tidak menguraikan secara jelas dan lengkap tentang adanya Perbuatan Wanprestasi tersebut, dan Perbuatan mana dilakukan TERGUGAT sehingga terjadi WANPRESTASI.

b. Bahwa PENGGUGAT pada angka I (satu) Romawi, point 1, 2 dan 3 sub a dan b, poin 4 sub a dan b, poin 5 dan 6 pada halaman 2 sampai dengan 4 gugatan PENGGUGAT, dan PENGGUGAT telah mendalilkan PENGGUGAT dan TERGUGAT terikat dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha sebagaimana tertuang dalam akta No. 03 tertanggal 9 April 2013, tentang Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha, yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris /PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., kemudian untuk selanjutnya dibuatkan Addendum dengan Akta No. 15 Tertanggal 03 April 2013, tentang ADENDUM PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA.

Namun dalam hal ini PENGGUGAT tidak menjelaskan jenis-jenis perjanjian tersebut, dan tidak memperincikan apa konsekwensi atas PERJANJIAN TERSEBUT, bila terjadi hal-hal yang tidak semestinya berlaku, dan tahapan-tahapan penyelesaiannya, serta apa saja keadaan yang bisa mengakhiri dan mentoleransi keadaan-keadaan memaksa, serta bagaimana sesungguhnya bentuk **Pelunasan dan Pengakhiran atas Perjanjian tersebut**, dan apakah Landasan Perjanjian atas gugatan Penggugat yang dibuat dalam bentuk Akta Notaris tersebut, telah memenuhi syarat-syarat sah nya suatu akta, sehingga memiliki nilai pembuktian sempurna sebagaimana didefinisikan kekuatan sebuah akta : sebagai berikut :

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



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

- c. Bahwa mengenai Petitum 2, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim menyatakan TERGUGAT cidera janji (wanprestasi), dalam pemenuhan pembayaran bagi hasil dan Pengembalian modal Usaha berdasarkan Akta No. 3 jo Akta No. 15. Perlu diketahui bahwa TERGUGAT tidak pernah melakukan cidera janji (wanprestasi), karena sudah jelas juga, sebagaimana diakui oleh PENGGUGAT dalam beberapa posisinya dalam gugatan ini, bahwa dirinya pernah menerima pembayaran, dan Pada tanggal 14 April 2015, TERGUGAT, dengan sepengetahuan istrinya telah menjual beberapa Aset miliknya; yaitu sejumlah 7 (tujuh) buah aset kepada beberapa pihak, dan dibuat secara sah dihadapan PPAT sehingga atas peristiwa tersebut, ditambah dengan satu buah aset jaminan yang telah dijual sebelumnya yaitu; Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 180 M2, yang terletak di sukmajaya-kota depok, berikut bangunan diatasnya. Aset/Jaminan ini pernah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp. 1.800.000.000- (*satu milyar delapan ratus juta rupiah*) maka dianggap selesailah dan **BERAKHIRLAH** sudah segala urusan Piutang dan hubungan hukum antara keduanya.
- d. Sesungguhnya atas perbuatan tersebut, dan dengan segala peristiwa lain yang mengiringinya tidak diungkap dengan jelas oleh



PENGGUGAT, dan PENGGUGAT semata-mata hanya beralih dengan cara pikirnya yang membingungkan dan tidak berdasar sama sekali dan hanya merupakan isapan jempol dan dalil dalil kosong belaka.

- e. Bahwa PENGGUGAT tidak menjelaskan duduk persoalan GUGATAN ini dalam suatu rangkaian peristiwa hukum yang terjadi secara meyeluruh, namun memisah misahkannya, mengikuti keinginan dan nafsu PENGGUGAT saja, yaitu ingin menguasai semua Aset yang dijaminan atas Nilai Pinjaman berdasarkan akta No. 3 dan akta No, 5, namun demikian PENGGUGAT tidak mencantumkan adanya akta lain, yaitu akta no. 35 tentang AKAD MUDHAROBAN.
- f. Diantara positanya PENGGUGAT mendalilkan bahwa PENGGUGAT menyatakan telah menerima sebagian aset yang dijual kepada nya dan/atau kepada Pihak Ketiga , yang disebutkannya diakui memiliki nilai sejumlah Rp. 3.780.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) namun disisi lain dalam Petitum gugatannya, meminta kepada Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (coservatoir beslag) terhadap beberapa aset milik TERGUGAT yang sesungguhnya atas perjanjian tersebut hanya sebagai jaminan diantara beberapa jaminan yang sudah dipindah tangankan sebagai Pelunasan keseluruhan dan Pengakhiran Perjanjian berupa;
- Sebidang tanah dengan sertifikat hak milk Nomor 530 atas nama TERGUGAT, seluas \pm 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg-Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT , seluas \pm 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya-Kota Depok, berikut bangunan di atasnya.
 - Sebidang tanah yang beralamat di Perum Sriwedari Blok P. No. 8 Rt.001 Rw.012, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, berikut bangunan di atasnya:

Khusus tanah Di Perum Sriwedari yang dipertanyakan dalm hal ini : Tanah yang mana dan tanpa batas- batas yang jelas serta kejelasan mengenai kepemilikan tanah milik siapa sebenarnya ? tidak hanya yang menempati saja dan mengenai siapa yang menguasai sekarang dan berdasarkan alas hak yang sah atau masih ada hak milik lain diatas



tanah tersebut dan apa hubungannya dengan obyek perkara ini haruslah didukung oleh bukti bukti yang akurat.

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

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

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

a. Bahwa dalil PENGGUGAT adalah berdasarkan Akta Perjanjian No. 3 dan Akta No. 15 yang dibuat oleh Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., oleh karena itu gugatan PENGGUGAT dalam konvensi yang hanya ditujukan kepada PENGGUGAT adalah keliru, karena Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., yang telah menerbitkan Akta No.3 dan Akta No. 15, tidak disinggung dalam tahap penyelesaian Perjanjian tersebut, sebagai Notaris yang membuat perjanjian, dan tiba-tiba memfungsikan bagian lain dirinya hanya sebagai PPAT yang hanya bertugas membuat Akte Jual Beli atas Aset-aset yang di jadikan jaminan dalam Perjanjian yang dibuatnya.



- b. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 9. Posita Poin 17 menyatakan; bahwa dari 5 (lima) aset milik TERGUGAT yang dijadikan jaminan sebagaimana tersebut, terdapat 3 (tiga) aset yang telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dan telah dijual kepada Pihak Ketiga yang hasil penjualannya telah diserahkan dan diterima PENGGUGAT. Pembuatan AJB tersebut dilakukan bukan hanya kepada PENGGUGAT, tetapi beberapa nama yang secara tiba-tiba ada, untuk menandatangani pembuatan AJB dihadapan PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn.,
- c. Sebagaimana perbuatan penandatanganan 7 (tujuh) buah AJB tersebut diatas nama-nama lain selain kepada PENGGUGAT, oleh karena itu seharusnya Para pelaku AJB yang namanya tertuang dalam Akta Jual beli tersebut, tidak jelas hubungan hukumnya dengan TERGUGAT dan PENGGUGAT, dan / atau apakah HANYA bertindak mewakili PENGGUGAT saja, karena itu seharusnya orang-orang ini juga harus dijadikan Pihak dalam perkara *aquo*.
- d. bahwa karena ada keterlibatan Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., dan Para pelaku AJB sebagai Pembeli dalam hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, khususnya Pengalihan aset Jaminan Tergugat dengan Akta Jual Beli, maka seharusnya PENGGUGAT juga menarik pihak Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., dan Para pelaku penandatanganan Akta jual Beli tersebut sebagai para pihak dalam gugatan *Aquo*, setidaknya tidaknya ditarik sebagai Pihak Turut Tergugat demi kelengkapan dan patuh atas putusan Majelis hakim dalam perkara *Aquo*.
Berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti gugatan kurang pihak (pulumur litis *cocsortium*) karena tidak menarik Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., dan Para pelaku penandatanganan Akta Jual Beli.
Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis hakim yang terhormat menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.
3. Bahwa gugatan PREMATUR , maka haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dengan alasan;
- a. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tertanggal 23 Desember 2016 mendalihkan bahwa penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., terhadap 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (tiga) aset dari 5 (lima) aset milik TERGUGAT, telah dijual sebagai pembayaran sisa kewajiban TERGUGAT.
- b. Atas peristiwa ini disatu sisi mengakui secara nyata namun membuat kabur fakta hukum yang sebenarnya, artinya PENGGUGAT mengesampingkan fakta hukum lain yang telah terjadi sebelumnya, sehingga terlaksananya PENANDATANGANAN beberapa Akta Jual Beli yang lain, yang terjadi pada tanggal yang sama, yaitu tanggal 14 April 2015, di tempat yang sama dan dihadapan Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn.,
- c. Dan bahwa PENGGUGAT mengesampingkan adanya fakta hukum lain, yang menjadi dasar sehingga terlaksananya penandatanganan 7(tujuh) buah aset milik TERGUGAT yang sertifikatnya dijadikan jaminan dan dipegang oleh PENGGUGAT; atas hal ini artinya PENGGUGAT menolak fakta hukum telah terjadinya peristiwa kesepakatan bahwa penandatanganan tersebut dilakukan bukanlah hanya untuk tahapan pembayaran, atas pinjaman sebagaimana tersebut pada akta No. 3 dan akta No. 15, tetapi Penandatanganan Akta jual Beli tersebut adalah untuk pelunasan dan penyelesaian hutang piutang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT secara Keseluruhan dan sebagai Pengakhiran Perjanjian (vide bukti – T-4).
- d. Bahwa perbuatan PENGGUGAT mengesampingkan peristiwa-peristiwa lain yang melatar belakangi penandatanganan 7 (tujuh) AJB ditambah dengan AJB SHM. 07743, yang telah dijual sebelumnya seharga Rp. 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) oleh PENGGUGAT, menunjukkan Itikad kurang baik dari PENGGUGAT, yang semata-mata berdalih dengan pembuktian formil, namun mengesampingkan kebenaran Materiil (kebenaran yang terjadi sesungguhnya), bahwa sebelum terlaksananya penandatanganan 7 (tujuh) AJB tersebut pada tanggal 14 April 2015. Telah terjadi juga pertemuan tanggal 8 April 2015, yang intinya adalah kesepakatan PELUNASAN HUTANG SECARA KESELURUHAN dan PENGAKHIRAN PERJANJIAN ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT. Bahwa dari seluruh aset, yaitu dari 10 aset yang dijaminakan disepakati oleh Para Pihak 2 (dua) aset tetap menjadi milik TERGUGAT.

Halaman 22 dari 62 halaman putusan Nomor 97/PDT/2018/PT.BDG

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)



e. Dengan kesepakatan tersebut, ternyata 2 (dua) sertifikat yang objeknya masih dikuasai oleh TERGUGAT, namun dikemudian hari memunculkan tanda tanya dari beberapa kejanggalan, karena kedua sertifikatnya yang ada pada PENGGUGAT tidak pernah diserahkan kepada TERGUGAT, demikian pula salinan AJB atas penandatanganan 7 (tujuh) aset pada tanggal 14 April 2015, sehingga berapa nilai pajak kepada negara yang harus ditanggung oleh Tergugat, dan berapa nilai sesungguhnya transaksi atas 7 AJB tersebut, dan apa saja dokumen yang diperlukan sebagai kepastian hukum, bahwa Tergugat tidak akan menerima tuntutan atau gugatan apapun dari PENGGUGAT atas Pelunasan ini. dan atas hal ini TERGUGAT pernah meminta baik lisan dan Tulisan kepada Notaris /PPAT PRIA TAKARI UTAMA H.,M.Kn, juga pernah Menulis surat kepada PENGGUGAT, namun tidak pernah mendapatkan kejelasan. Dengan menyadari resiko lain yang bisa merugikan dan tidak baik bagi TERGUGAT, dan demi mendapatkan kejelasan, untuk hal ini Tergugat telah Melaporkan Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA S.H.,M.Kn.,ke Dewan Kehormatan Notaris Depok, karena itu PENGGUGAT harus membuktikan hal tersebut terlebih dahulu, dan bahwa peristiwa ini tidak mengandung cacat hukum, (baik formil atau Materil) dan perlu ditetapkannya ada suatu ketetapan bahwa Akta Jual beli tanggal 14 April 2015 tersebut adalah sah atau tidak dimanipulasi oleh PENGGUGAT atau Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA S.H.,M.Kn.,

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



manipulasi peristiwa, keadaan dan harga sehingga bisa merugikan TERGUGAT. (vide bukti T.10 dan T.11);

- f. Bahwa dengan adanya peristiwa Penandatanganan AJB, dan pertemuan pada tanggal 8 April 2015, dikantor Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA S.H.,M.Kn., namun peristiwa dan perbuatan pertemuan tersebut diabaikan oleh PENGGUGAT, termasuk pada akhirnya selain menyurati Notaris TERGUGAT juga pernah mensomasi PENGGUGAT, untuk menyelesaikan segala sesuatu terkait peristiwa Penanda tanganan 7 AJB tersebut, dan melaksanakan apa yang sudah dibicarakan pada tanggal 8 April 2015, sehingga dengan ini belum jelas pula berapa sesungguhnya beban biaya pelunasan pajak yang menjadi tanggung jawab TERGUGAT, namun PENGGUGAT telah menyampaikan Gugatannya pada tanggal 23 Desember 2016.

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

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

I. KONVENSİ / DALAM POKOK PERKARA :

1. PENGGUGAT mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka I (satu) Romawi, point 1, 2 dan 3 sub a dan b, poin 4 sub a dan b, poin 5 dan 6 pada halaman 2 sampai dengan 4 Gugatan PENGGUGAT, dan PENGGUGAT telah mendalihkan PENGGUGAT dan TERGUGAT terikat dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha Sebagaimana tertuang dalam akta No. 03 tertanggal 9 April 2013, tentang Perjanjian Pemberian Pinjaman Untuk Modal Usaha,



yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris /PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., kemudian untuk selanjutnya dibuatkan Addendum dengan Akta No. 15 Tertanggal 03 April 2013, tentang ADENDUM PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA .

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



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

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan para pihak
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu pokok yang tidak dilarang
 - bahwa peralihan hak atas tanah maupun pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"), sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997")**. Jadi mengenai



perbuatan-perbuatan hukum tertentu atas tanah, aktanya dibuat oleh PPAT supaya dapat didaftarkan, bukan oleh notaris.

- Bahwa sesungguhnya apabila kedua belah Pihak menjalani proses sesuai prosedur dan sesuai dengan Undang-undang dan Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA S.H.,M.Kn. melayani para pihak secara profesional dan memperhatikan kaidah-kaidah hukum tentang PENJAMINAN serta tidak melakukan perbuatan yang meninggalkan jejak penafsiran tak terbatas, sehingga menimbulkan konflik kepemilikan Tanah (sebagai objek benda tidak bergerak), yang membahayakan dan dapat saja merugikan TERGUGAT, maka mungkin sebaiknya TERGUGAT menyadari akibat yang tidak berimbang atas perjanjian ini, dan tentu sebaiknya bila belum terjadi tidak membuat perjanjian tersebut. Karena memang seharusnya penandatanganan perjanjian ini, namun bila dalam faktanya adalah dari sejak awalnya memang sejatinya sertifikat tanah milik TERGUGAT ini hanya akan digunakan sebagai jaminan, bukan sebagai objek jual beli, ini juga adalah sebagai dasar pengingat yang harusnya ada dalam syarat sahnya Perjanjian, yaitu harus adanya ITIKAD BAIK, dari kedua PIHAK yang mengikatkan diri didalamnya, yang harus ada sejak awal dan demikian pula saat Pengakhirannya, sebagaimana tersebut Mengenai itikad baik dalam KUHP Pasal 1338 ayat 3 dinyatakan bahwa: "... Suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik", bahwa awal dari PERJANJIAN tersebut berlangsung baik, maka demikian pula tentang perakhirannya.
- Jika tanah dan rumah TERGUGAT akan digunakan sebagai jaminan atas utang TERGUGAT, maka seharusnya menggunakan hak tanggungan. Menurut **Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** ("UU Hak Tanggungan"), hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-



Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, **untuk pelunasan utang tertentu**, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

- Jadi seharusnya akta yang dibuat oleh PPAT tersebut adalah APHT, dan bukan sekedar akta Perjanjian biasa sebagaimana tersebut dalam akta **No. 3 dan akta No. 15 dan akta No 35**. Oleh karena akta-akta tersebut dibuat dihadapan pejabat yang ditetapkan dengan Undang-undang namun dibuat dengan cara yang tidak sesuai Undang-undang, dan merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang terlarang, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1335 *juncto* Pasal 1337 KUHPerdara perjanjian dapat saja menjadi batal demi hukum;
- Bahwa pada faktanya selain daripada kedua Perjanjian tersebut banyak memiliki kecacatan (baik formil dan Materil) juga telah dibuat Perjanjian Akta Akad Mudhorabah, dihadapan Notaris yang sama yaitu NOTARIS /PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.KN.,
- Hal mana atas perbuatan-perbuatan tersebut adalah satu kesatuan, dan merupakan hal yang tidak terpisah, tetapi dibuat untuk Peminjam modal yang sama yaitu TERGUGAT;
- Sehingga apa yang dilakukan oleh PENGGUGAT dengan langsung mengambil alih jaminan dan memisahkan antara suatu perbuatan sebagai pelunasan YANG TERPISAH-PISAH seperti yang diakui PENGGUGAT dan sebagaimana yang disebutkan oleh PENGGUGAT bahwa atas gugatan ini PENGGUGAT hanya berlandaskan pada akte No.03 dan akte No. 15 hal ini sangatlah tidak beralasan, karena justru yang sebenarnya proses AJB, yang terjadi pada tgl. 14 April 2015. Dilaksanakannya atas 7 (tujuh) buah sertifikat sebagaimana awalnya telah diawali dengan adanya kesepakatan-kesepakatan pada pertemuan tgl 8 April 2015 di kantor NOTARIS /PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.KN., yang pada intinya adalah pembicaraan tentang kesepakatan



pengkakhiran perjanjian dan Pelunasan secara keseluruhan.

- Menyikapi hal ini kami telah melaporkan dugaan adanya Tindakan yang tidak sesuai ketentuan yang dilakukan oleh NOTARIS /PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.KN., ke Dewan Pengawas Notaris Kota Depok. (vide bukti T.10 dan T.11)
- Atas pengkakhiran tersebut, dengan tidak membuatkan notulensi tertulis, dan langsung membenarkan dan melaksanakan tindakan eksekusi berupa melakukan AJB terhadap beberapa sertifikat yang dijadikan sebagai jaminan, dan dialihkan tidak kepada Pihak PENGGUGAT tetapi justru ada beberapa kepada Pihak Lain. Dan hal ini nyatanya merugikan TERGUGAT, karena dengan tidak mendapatkan bukti pelunasan dan salinan AJB atas 7 buah sertifikat tersebut, TERGUGAT tidak tahu berapa nilai pajak penjualan yang harus diserahkan kepada Negara, dan terbukti atas gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT TELAH membuat perubahan nilai dan perhitungan nilai pelunasan membabi buta, tidak berdasar dan hanya memperhatikan kepentingan PENGGUGAT semata, disatu sisi sangat merugikan TERGUGAT.

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

- Bahwa tentang bagi hasil sebagaimana tersebut pada perjanjian adalah sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta) perbulan pada dasarnya tidak pernah di permasalahan oleh TERGUGAT dan ini tetap diberikan kepada PENGGUGAT, Meskipun disadari oleh TERGUGAT bahwa perbuatan tersebut sesungguhnya sama halnya melakukan praktek riba, DAN TIDAK DIBENARKAN SECARA KAJDAH ISLAM DAN NORMA MASYARAKAT,
- Karena dengan perhitungan bagi hasil yang sangat besar yaitu Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta) perbulan adalah sesungguhnya berlebihan dan bila diliat dari peresfektif serorang Muslim, maka ini



sama saja dengan praktek riba, apa lagi PENGUGGAT Melaksanakan ini secara perorangan, dan tidak memiliki izin sebagai Pemberi Pinjaman Modal Usaha, dan menerima objek tidak bergerak sebagai jaminan layaknya sebuah Bank yang diatur dengan UU. Karena itu beberapa kali TERGUGAT, ingin membatalkan serta merubah PERJANJIAN PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA tersebut dengan Bentuk bagi hasil yang lebih sesuai dengan kaidah Islam dan lebih berkah, karena PENGUGGAT DAN TERGUGAT adalah sebagai penganut Islam yang taat, karena itu atas PERJANJIAN PERJANJIAN PEMBERIAN PINJAMAN UNTUK MODAL USAHA berikutnya, dibuatlah oleh kedua belah Pihak dalam bentuk Mudharabah.

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

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



29-08-2003, Nomor : 3766/Mekarjaya/2003, Luas : 398M2 , Letak tanah ; Blok E . No. 10.

Bahwa dalam Perjalanan Meyelenggarakan usahanya dengan tambahan modal tersebut, tentulah tidak selalu mulus sebagaimana yang diharapkan, sehingga atas Pembayaran Bunga (bagi hasil), dan cicilan pokok pinjaman pun terpaksa harus mengalami keterlambatan , namun demikian TERGUGGAT selalu berupaya dengan Itikad baik tetap memenuhi apa yang sudah diperjanjikan, dan berusaha melakukan upaya agar PENGGUGAT tidak kecewa dan mengalami kerugian. Padahal bila dikembalikan pada asas akad Mudahrobah adalah tidak hanya keuntungan dan bagi hasil saja yang didapat oleh Pemilik modal, tetapi demikian pula kerugian mestilah ditanggung bersama, sebagaimana tersebut tentang definisi Mudhrobah :

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

Definisi di atas, selain menjelaskan wujud mudharabah yang utuh, juga tersirat dimensi filosofis yang melandasinya, yaitu adanya penyatuan antara modal dan usaha yang dapat membuat pemodal (*shahibul maal*) dan pengelola (*mudharib*) berada dalam kemitraan yang lebih *fair* serta kegiatan ekonomi ini lebih mengarah pada aspek solidaritas yang tinggi dari pemilik modal untuk dapat membantu para tenaga trampil kurang modal. Karena dalam kehidupan, keadaan seperti



memang tidak bisa dihindarkan. Di samping memperhatikan tiga hal: *pertama*, adanya penyerahan benda dari pemilik (*shohibul mal*) kepada pihak manajemen/pengelola (*mudhorib*); *Kedua*, adanya ketentuan mengenai keuntungan yaitu keuntungan dibagi dua dengan prosentase sesuai kesepakatan; dan *ketiga*, adanya pernyataan tentang kerugian, yaitu kerugian hanya dibebankan kepada pemilik harta (*rab al-mal*) dan *amil* tidak dapat dibebani kerugian.

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

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

- Bahwa memperhatikan komparasi Gugatan dan apa yang menjadikan landasan gugatan PENGGUGAT benar benar memanfaatkan kelengahan TERGUGAT dan niat baik TERGUGAT, dimana disatu sisi PENGGUGAT lebih dahulu mengaggap telah selesai akad **Mudharabah akta No. 35, karena semua AJB , terhadap semua yang dijaminan dalam Perjanjian tersebut telah di pindah tangankan**, dan menahan 2 (dua) buah sertifikat yang masih ada padanya, dan menjadi bagian dari jaminan pada akta No. 3 dan No. 15.
- Padahal bila TERGUGAT mau mempermasalahkan akad Mudhorabah; juga memiliki kekuatan sama mengikat, dan yang namanya mudhorabah adalah sistem bagi hasil, (namun atas kerugian tidak pernah dimaklumi) oleh PENGGUGAT, dan melakukan balik nama seluruh aset yang dijadikan sebagai jaminan tersebut, tanpa melalui prosedur penyelesaian akad Mudorabah sebagaimana ditentukan Undang-undang, yang mana tersebut pulan pada salah



satu klausula Perjanjian tersebut, harus mengikuti diikuti tahapan dalam penyelesaiannya, dan bila timbul perselisihan yaitu diharuskan menghadirkan ULAMA, hal ini diatur pada akta no. 35 pasal 6, tentang PENYELESAIAN PERSELISIHAN ; tertuang pada hal 9.

Perjanjian ini dan segala akibatnya hukumnya tunduk pada ketentuan hukum Negara Republik Indonesia. Jika terjadi perselisihan yang berkaitan dengan laba / rugi maka tunduk kepada fatwa Ulama.

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



merupakan pengganti cek dimana cek tersebut sesungguhnya belum pernah di serahkan kepada pihak Bank untuk dicairkan.

6. Bahwa terhadap dallil-dalil gugatan posita II (dua) Romawi point 16 dan 17 tidak akan TERGUGATanggapi, namun karena PENGGUGAT sudah mendalilkan, maka pihak PENGGUGAT harus membuktikan dalilnya tersebut, yang mestinya dengan bukti-pendukungnya yang akurat.

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

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

Yaitu sebagai berikut :

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

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



- c. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 300 M2, yang terletak di Mekarjaya-kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.1.310.000.000,- (*satu milyar tiga ratus sepuluh juta*).

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

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

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

Bila mengikuti harga ini totalnya adalah **Rp. 9.600.000.000,-** (***sembilan milyar enam ratus juta rupiah***), Berdasarkan hal tersebut, maka apa yang didalilkan penggugat tentang total jumlah nilai penjualan aset TERGUGAT adalah sangat merugikan TERGUGGAT, entah apa yang ada difikiran PENGGUGAT



sehingga mengabaikan sendiri peristiwa-peristiwa hukum lain yang mengiringi adanya PERIKATAN INI.

Apa yang disampaikan TERGUGAT bukanlah tanpa alasan, karena dengan adanya kesepakatan yang sesuai dengan harga pasaran, untuk ini TERGUGAT telah menyelenggarakan appraisal, dengan menunjuk APPRAISAL INDEPENDENT yang dapat dipercaya dan memiliki akuntabilitas penilaian yang akurat dan sesuai dengan fakta dan dengan nilai pasar yang berlaku.(vide bukti T.20)

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

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

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

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



sebesar Rp. 1.800.000.000- (*satu milyar delapan ratus juta rupiah*) .

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

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

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu (somasi), atau berdasarkan dari perikatan



sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan dibitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan “

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

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

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



Juga sebagaimana disebutkan pada dalilnya pada point 23 gugatan ini, bahwa TERGUGAT telah melakukan cedera janji (ingkar Janji), dan menimbulkan kerugian secara materil sebesar 15.400.000.000 ,- adalah merupakan dalil-dalli kosong belaka dan cenderung mengada ada, karena seperti pula diakuinya sendiri pada point 17 gugatan ini, bahwa PENGGUGAT telah menerima hasil penjualan 3 (tiga) aset, dan diterima oleh PENGGUGAT sebagai berikut :

- a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7673, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 232 M2, yang terletak di Sukmajaya-kota Depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/ Jaminan ini telah dilakukan penandatanganan akta Jual Beli Nomor 80 tahun 2015 tanggal 14 April 2015, dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.670.000.000,- (*enam ratus tujuh puluh juta Rupiah*)
- b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 07743, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 180 M2, yang terletak di sukmajaya-kota depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini pernah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp. 1.800.000.000- (*satu milyar delapan ratus juta rupiah*)
- c. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11106, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 300 M2, yang terletak di mekarjaya-kota depok, berikut bangunan di atasnya. Aset/Jaminan ini telah dijual kepada pihak ketiga dengan nilai penjualan aset sebesar Rp.1.310.000.000,- (*satu milyar tiga ratus sepuluh juta*).

- total Penjualan Asset yang diterima dan diakui oleh PENGGUGAT ADALAH senilai :

Rp. 3. 780.000.000,-

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

Jadi apa yang didalilkan PENGGUGAT bahwa iannya megalami kerugian adalah sesuatu yang tidak benar; karena faktanya telah terjadi



PELUNASAN, SEBAGAIMANA TELAH DILAKSANAKANNYA PENANDATANGANAN AJB dihadapan PPAT pada tanggal 14 April 2015.

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

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

10. Bahwa terhadap dallil-dalil gugatan posita point ; 24, 25, dan 26 dan 27, 28 dan 29 tidak akan TERGUGAT tanggapi, namun karena PENGGUGAT sudah mendalilkan, maka pihak PENGGUGAT harus membuktikan dalilnya tersebut, yang mestinya dengan bukti pendukungnya yang akurat.

11. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada point; 30, 31 Sub a, b, dan d dan 32, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa sesungguhnya sahnya suatu perjanjian, ada juga pembatal suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 1335 KUHPerdara yang berbunyi “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau**



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

- Bahwa dalam membuat Perjanjian dan melaksanakannya juga tidak boleh mengabaikan asas yang dikenal dengan Itikad baik. Mengenai itikad baik dalam KUHPerdata Pasal 1338 ayat 3 dinyatakan bahwa: "... Suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik",
- Beranjak apa yang didalilkan PENGGUGAT, Sebagaimana apa yang telah dilakukan TERGUGAT, terhadap kewajiban- kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan telah dilaksanakan, yaitu : sebagaimana adanya kewajiban membayar bagi hasil juga Menjual beberapa aset yang dijaminan, adalah membuktikan TERGUGAT sangat menghargai perjanjian dan memiliki niat yang baik dalam melaksanakan Perjanjian.
- Itikad baik menurut M.L Wry adalah: “Perbuatan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan orang lain”
- "Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum".:

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

12. Bahwa TERGUGAT Menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada point; 33, sub a, b , dan c juga poin 34 dan 36 Perihal Permohonan sita Jaminan (Coservatoir Beslag), dengan alasan sebagai berikut :

- Ketentuan sita jaminan terdapat pada pasal 227 ayat (1)



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

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

III. DALAM REKONVENSİ

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.01604, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. NIB : 10.27.08.0305522 Letak tanah ; Blok A 1. No.19. surat ukur Tgl : 27 – 05- 2013, Nomor : 00335/Jatimulya/2013, Luas Dan bahwa sertifikat tersebut: 135M2 M2 ,
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 011639, Kelurahan Jatimulya, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat surat ukurTgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00381/Jatimulya /2013,Luas : 135M2
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01637, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat surat Letak Blok A 1. No. 20. Ukur Tgl : 28-06-2013, Nomor : 00382/jatimulya/2013,Luas : 135M2.
 - f. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01605, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. surat ukur Tgl : 27– 05- 2013, Nomor : 00338/Jatimulya/2013, Luas : 135M2 letak tanah ; Blok A . I. No.18.
 - g. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10999, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat surat ukur Tgl : 29 – 08- 2003, Nomor : 3766/mekarjaya/2003, Luas : 398M2, Letak tanah ; Blok E . No. 10.
 - h. *Sertifikat hak milik Nomor : 07743, atas nama Ade Syafei, seluas +- 180 M2, yang terletak di Sukma jaya- kota depok, berikut bangunan di atasnya. Nilai Penjualan aset sebesar Rp. 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah), telah dijual terlebih dahulu.*
4. Bahwa Penandatanganan AJB terhadap 7 buah sertifikat sebagaimana tersebut pada point 5 diatas, pada tanggal 14 April 2015, adalah dilakukan karena telah disepakati sebelumnya perihal beberapa aset diambil oleh PENGUGAT dan adanya 2 aset yang tetap menjadi milik PENGUGAT REKONVENS, Sebagai bentuk Pelunasan secara keseluruhan dan PENGAKHIRAN PERJANJIAN, yaitu :
- a. Sebidang tanah dengan sertifikat hak milk Nomor 530 atas nama TERGUGAT, seluas ± 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg- Kabupaten Bogor, berikut bangunan di atasnya;

Halaman 43 dari 62 halaman putusan Nomor 97/PDT/2018/PT.BDG

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)



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



9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas menandakan bahwa PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGGAT dalam REKONPENSI mempunyai itikad buruk, hal ini diperkuat dengan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGGAT dalam Perkara ini berdasarkan hitungan yang mengabaikan nilai dan harga sebenarnya dan menjadikannya sebagai dasar dengan bukti yang dibuat tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dalam Rekonvensi/TERGUGAT dalam Konvensi;
10. Bahwa perbuatan PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGGAT dalam REKONPENSI yang menguasai dan menahan sertifikat milik PENGGUGAT REKONVENSI tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa belum adanya klarifikasi dari Notaris/PPAT dan Dewan Pengawas Notaris kota Depok karena atas hal ini telah secara nyata Menyebabkan Kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSI, karena nilai Transaksi yang diakui Penggugat adalah sangat merugikan Tergugat, padahal perbuatan yang tidak mencantumkan keadaan transaksi sebenarnya adalah bertentangan dengan peraturan ; yakni
- Ketentuan pada **Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** ("Perka BPN 1/2006") sebagaimana telah diubah dengan **Peraturan Kepala BPN No. 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** disebutkan bahwa Pengisian blanko akta dalam rangka **pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar** serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.
 - Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban bagi PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah **bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak** (**Pasal 3 huruf e Kode Etik PPAT**).
 - Dengan demikian, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya telah melanggar Perka



BPN 1/2006 dan Kode Etik PPAT karena ketidakbenaran data yang ditulis dalam akta.

- Atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dalam **Pasal 28 Perka BPN 1/2006**, diatur mengenai pemberhentian, pelanggaran ringan, serta pelanggaran berat yang dilarang dilakukan oleh seorang PPAT:

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

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

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

- Kerugian materiil :
Untuk membiayai Penasehat hukum sebesar Rp. 250.000.000,-
- Kerugian Inmateriil ;
Sebesar -----Rp. 1. 000.000.000,-

Total keseluruhan kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT REKONVENSI adalah sebesar -----Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

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

- a. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11106, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat surat ukur Tgl : 24 – 09- 2003, Nomor :



3936/mekarjaya/2003, Luas : 300M2 (tiga ratus meter persegi), NIB : 10.27.06.04454, Letak tanah ; Blok I. No.08.

- b. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :7673, Desa / kelurahan :Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat, nama jalan /Persil Bolk AQ. No. Q1. Surat ukur Tanggal : 05- 02 – 1998. Nomor :25 / Sukmajaya/ 1998. Luas :232M2 (dua ratus tiga puluh dua meter persegi).
 - c. Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01604, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. NIB : 10.27.08.0305522 Letak tanah ; Blok A 1. No.19. surat ukurTgl : 27 – 05- 2013, Nomor : 00335/Jatimulya/2013,Luas Dan bahwa sertifikat tersebut: 135M2 M2 ,
 - d. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 011639, Kelurahan Jatimulya, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. surat ukur Tgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00381/Jatimulya /2013, Luas : 135 M2
 - e. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01637, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat surat Letak Blok A 1. No. 20. Ukur Tgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00382/jatimulya/2013,Luas : 135M2.
 - f. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01605, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat surat ukur Tgl : 27-05-2013, Nomor : 00338/Jatimulya/2013, Luas : 135M2 letak tanah ; Blok A . I. No.18.
 - g. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10999, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat surat ukur Tgl : 29 – 08- 2003, Nomor : 3766/mekarjaya/2003, Luas : 398M2 (), Letak tanah ; Blok E . No. 10.
 - h. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik Nomor : 07743, atas nama Ade Syafei, seluas ± 180 M2, yang terletak di Sukmajaya- kota depok,
- Ditambah dengan harta kekayaan TERGUGAT REKONVENSİ baik harta tetap maupun harta bergerak yang rinciannya akan kami sampaikan dalam permohonan tersendiri. Maka berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, PENGGUGAT REKONVENSİ / TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KONVENSI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGGUGAT dalam Kompensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sahnya PERTEMUAN TANGGAL 8 April 2015, dan Pelaksanaan penandatanganan 7 (buah AJB), ditambah AJB sebelumnya, senilai 1.8 M adalah merupakan kegiatan PELUNASAN SECARA KESELURUHAN DAN PENGAKHIRAN PERJANJIAN.
3. Menghukum PENGGUGAT dalam Kompensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari PENGGUGAT Rekonvensi/ TERGUGAT dalam Kompensi.
2. Menyatakan PENGGUGAT dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Perbuatan Hukum.
3. Memerintahkan TERGUGGAT REKONVENSI agar menyerahkan kepada PENGGUGAT REKONVENSI :
 - a. Sertifikat hak milk Nomor 530 atas nama TERGUGAT, seluas \pm 2.036 M2, yang terletak di Pondok Rajeg- Kabupaten Bogor;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 6514, atas nama TERGUGAT, seluas \pm 1.362 M2, yang terletak di Sukmajaya-Kota Depok.
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminn (coservatoir beslag) yang diletakkan dalam gugatan ini , yaitu :

Halaman 48 dari 62 halaman putusan Nomor 97/PDT/2018/PT.BDG



- c. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11106, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat surat ukur Tgl : 24 – 09- 2003, Nomor : 3936/mekarjaya/2003, Luas : 300M2 (tiga ratus meter persegi), NIB : 10.27.06.04454, Letak tanah ; Blok I. No.08.
- d. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :7673, Desa / kelurahan :Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat, nama jalan /Persil Bolk AQ. No. Q1. Surat ukur Tanggal : 05– 02 – 1998. Nomor :25 / Sukmajaya/ 1998. Luas :232M2 (dua ratus tiga puluh dua meter persegi).
- e. Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01604, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. NIB : 10.27.08.0305522 Letak tanah ; Blok A 1. No.19. surat ukurTgl : 27 – 05- 2013, Nomor : 00335/Jatimulya/2013, Luas Dan bahwa sertifikat tersebut: 135M2 M2.
- f. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 011639, Kelurahan Jatimulya, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat. surat ukur Tgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00381/Jatimulya / 2013, Luas : 135M2.
- g. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01637, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat surat Letak Blok A 1. No. 20. Ukur Tgl : 28 – 06- 2013, Nomor : 00382/jatimulya/2013, Luas : 135M2.
- h. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 01605, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat surat ukur Tgl : 27-05-2013, Nomor : 00338/Jatimulya/2013, Luas : 135M2 letak tanah ; Blok A . I. No.18.
- i. Tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 10999, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat surat ukur Tgl : 29-08-2003, Nomor : 3766/mekarjaya/2003, Luas : 398M2 (), Letak tanah ; Blok E . No. 10.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

j. Tanah dan bangunan dengan *Sertifikat hak milik Nomor : 07743, atas nama Ade Syafei, seluas ± 180 M2, yang terletak di Sukma jaya- kota depok,*

- Ditambah dengan harta kekayaan TERGUGAT REKONVENSI baik harta tetap maupun harta bergerak yang rinciannya akan kami sampaikan dalam permohonan tersendiri

5. Menghukum PENGGUGAT dalam Kompensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

SUBSIDAIR

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

Membaca putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 7 Agustus 2017 Nomor 256/Pdt.G/2016/PN.Dpk. yang amarnya sebagai berikut :

A. DALAM KONPENS

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat ditolak ;

II. DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 50 dari 62 halaman putusan Nomor 97/PDT/2018/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

B. DALAM REKONPENS

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

C. DALAM KONPENS DAN REKONPENS :

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

Telah membaca :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menerangkan bahwa pada tanggal 16 Agustus 2017 kuasa hukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 7 Agustus 2017 Nomor : 256/Pdt.G/2016/PN.Dpk.;
2. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 September 2017 Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi;
3. Memori Banding tertanggal 30 Oktober 2017 yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi yang dilampiri dengan bukti surat dan selengkapnya masing-masing diberi tanda T.1 sampai dengan T.3 dan diterima di

Halaman 51 dari 62 halaman putusan Nomor 97/PDT/2018/PT.BDG

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

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 30 Oktober 2017, yang telah diserahkan salinan resminya kepada kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 31 Oktober 2017;

4. Kontra Memori Banding tertanggal 14 Nopember 2017 yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 14 Nopember 2017, yang telah diserahkan salinan resminya kepada kuasa hukum Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 16 Nopember 2017;
5. Tambahan Memori Banding tertanggal 20 November 2017 yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 21 November 2017, yang telah diserahkan salinan resminya kepada kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 6 Desember 2017;
6. Tambahan Kontra Memori Banding tertanggal 12 Desember 2017 yang diajukan oleh kuasa hukum Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 12 Desember 2017, yang telah diserahkan salinan resminya kepada kuasa hukum Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 17 Januari 2018;
7. Relaas Pemberitahuan Memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok tanggal 16 Nopember 2017 yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, untuk mempelajari berkas perkara tersebut selama 14 (empat belas) hari sebelum pengiriman berkas perkara ke Pengadilan Tinggi;
8. Relaas Pemberitahuan Memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok tanggal 15 September 2017 yang ditujukan kepada Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, untuk mempelajari

Halaman 52 dari 62 halaman putusan Nomor 97/PDT/2018/PT.BDG

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)



berkas perkara tersebut selama 14 (empat belas) hari sebelum pengiriman berkas perkara ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mohon kepada Pengadilan Tinggi untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 7 Agustus 2017 Nomor 256/Pdt.G/2016/PN.Dpk. dengan alasan sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Bahwa pertimbangan *judex factie* yang tidak memperhatikan dalil-dalil Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tingkat pertama adalah gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*), adalah salah dalam pertimbangannya dengan alasan :
 - a. Bahwa judul gugatan Penggugat adalah perbuatan wanprestasi, namun gugatan tidak menguraikan secara jelas dan lengkap tentang adanya perbuatan wanprestasi tersebut, dan perbuatan mana dilakukan Tergugat sehingga terjadi wanprestasi;
 - b. *Obscur libernya* tidak menjelaskan jenis-jenis perjanjian tersebut, dan tidak memperincikan apa konsekwensi atas PERJANJIAN TERSEBUT, bila terjadi hal-hal yang tidak semestinya berlaku, dan tahapan-tahapan penyelesaiannya, serta apa saja keadaan yang bisa mengakhiri dan mentoleransi keadaan-keadaan memaksa, serta bagaimana sesungguhnya bentuk Pelunasan dan Pengakhiran atas Perjanjian tersebut, dan apakah Landasan Perjanjian atas gugatan Penggugat yang dibuat dalam bentuk Akta Notaris tersebut, telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu akta, sehingga memiliki nilai pembuktian sempurna sebagaimana didefinisikan kekuatan sebuah akta otentik;



- c. Kaburnya gugatan adalah dikatakan wanprestasi, karena Penggugat hanya mendalilkan dengan 2 (dua) buah akta saja, yaitu Akta No. 3 jo. Akta No 15 padahal dengan diadakan AJB-AJB terhadap 7 (tujuh) buah jaminan asset ditambah 1 (satu) yang telah dijual sebelumnya yang bermula dari kesepakatan dalam pertemuan tanggal 8 April 2015 dan merupakan bentuk pelunasan secara keseluruhan meliputi Akta No. 3 jo. Akta No. 15 dan Akta No. 35;
- d. Bahwa Penggugat tiba-tiba saja menjumlahkan sendiri secara sepihak bahwa hutang Pemanding yang belum terbayar sebesar Rp. 11.620.000.000,- (sebelas milyar enam ratus dua puluh njuta rupiah);
- e. Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mengatakan bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya namun disisi lain Penggugat mengakui pembayaran yang telah diterima dari Tergugat sehingga hal ini menimbulkan ketidak jelasan dalam perkara a quo, gugatan wanprestasi seperti ini tidak relevan antara dalil-dalil yang menjadi alasan Penggugat dengan petitum yang dimintakan;
- Bahwa pertimbangan judex factie yang tidak memperhatikan dalil-dalil Pemanding bahwa gugatan kurang pihak adalah salah dengan alasan :
 - a. Bahwa dalil Penggugat adalah berdasarkan Akta Perjanjian No. 3 dan Akta No. 15 yang dibuat oleh Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., oleh karena itu gugatan Penggugat dalam konvensi yang hanya ditujukan kepada Penggugat adalah keliru, karena Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA, S.H.,M.Kn., yang telah menerbitkan Akta No.3 dan Akta No. 15, tidak disinggung dalam tahap penyelesaian Perjanjian tersebut, sebagai Notaris yang membuat perjanjian, dan tiba-tiba memfungsikan bagian lain dirinya hanya sebagai PPAT yang hanya bertugas membuat Akte Jual Beli atas Aset-aset yang di jadikan jaminan dalam Perjanjian yang dibuatnya dan AJB-AJB tersebut bertujuan sebagai bukti pelunasan hutang. Padahal Pria Takari mengetahui jumlah hutang yang harus dilunasi;
 - b. Bahwa perbuatan penandatanganan 7 (tujuh) buah AJB tersebut diatas nama-nama lain selain kepada Penggugat, oleh karena itu seharusnya Para pelaku AJB yang namanya tertuang dalam Akta Jual beli tersebut, tidak jelas hubungan hukumnya dengan Tergugat dan Penggugat, dan / atau apakah Hanya bertindak mewakili Penggugat saja, karena itu



seharusnya orang-orang ini juga harus dijadikan Pihak dalam perkara *aquo*;

- Bahwa pertimbangan *judex factie* yang tidak memperhatikan dalil-dalil Pembanding bahwa gugatan prematur adalah salah dengan alasan :
 - a. Bahwa perbuatan Penggugat mengesampingkan peristiwa-peristiwa lain yang melatar belakangi penandatanganan 7 (tujuh) AJB ditambah dengan AJB SHM. 07743, yang telah dijual sebelumnya seharga Rp. 1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) oleh Penggugat, menunjukkan Itikad kurang baik dari Penggugat, yang semata-mata berdalih dengan pembuktian formil, namun mengesampingkan kebenaran Materiil, bahwa sebelum terlaksananya penandatanganan 7 (tujuh) AJB tersebut pada tanggal 14 April 2015. Telah terjadi juga pertemuan tanggal 8 April 2015, yang intinya adalah kesepakatan Pelunasan hutang secara keseluruhan dan Pengakhiran perjanjian antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa dari seluruh aset, yaitu dari 10 aset yang dijaminakan disepakati oleh Para Pihak 2 (dua) aset tetap menjadi milik Tergugat;
 - b. Bahwa tidak pernah diserahkan kepada Tergugat atas salinan AJB penandatanganan 7 (tujuh) AJB pada tanggal 14 April 2015, sehingga berapa nilai pajak kepada negara yang harus ditanggung oleh Tergugat, dan berapa nilai sesungguhnya nilai transaksi atas 7 AJB tersebut, dan apa saja dokumen yang diperlukan sebagai kepastian hukum, bahwa Tergugat tidak akan menerima tuntutan atau gugatan apapun dari Penggugat atas Pelunasan ini dan atas hal ini Tergugat pernah meminta baik lisan dan tulisan kepada Notaris /PPAT PRIA TAKARI UTAMA H.,M.Kn, juga pernah menulis surat kepada Penggugat, namun tidak pernah mendapatkan kejelasan. Dengan menyadari resiko lain yang bisa merugikan dan tidak baik bagi Tergugat, dan demi mendapatkan kejelasan, untuk hal ini Tergugat telah melaporkan Notaris/PPAT PRIA TAKARI UTAMA H.,M.Kn.,ke Dewan Kehormatan Notaris Depok;

Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa amar putusan oleh *judex factie* didasarkan pertimbangan hukum yang salah dan dengan pemahaman yang salah atas duduk perkara, dengan mengesampingkan adanya fakta-fakta hukum yang lain (adanya pertemuan tanggal 8 April 2014 dan dilanjutkan dengan adanya



penandatanganan 7 buah AJB sebagai bentuk pelunasan dan pengakhiran atas semua perjanjian berdasarkan akta No. 3 jo. akta No. 15 dan akta No. 35 (Mudharobah) dan dengan dikesampingkannya peristiwa dan akta 35 tersebut;

- Bahwa *judex factie* hanya memperhatikan 2 (dua) buah akta, sebagai landasan perjanjian serta hasil penjualan 3 (tiga) buah asset yang telah dijual sebagai jaminan pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat yang dilaksanakan AJB nya pada tanggal 14 April 2015, bersamaan dengan 5 (lima) buah asset yang ada sebagai jaminan pada Akta No. 35. Karena itu sesungguhnya apa yang menjadi pertimbangan *judex factie* dengan hanya mempergunakan 2 (dua) akta sebagai bukti telah terjadi perikatan dan 3 (tiga) buah asset yang dijaminakan dalam akta No. 3 jo. akta No. 15 saja sebagai dasar telah terjadinya pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat adalah keliru;
- Bahwa dalam pertimbangannya *judex factie* menyebutkan bisa jadi ada pertemuan tanggal 8 April 2015, namun disatu sisi mengatakan tidak melihat ada tindak lanjutnya, sehingga dengan hanya mengakui 2 (dua) AJB saja pada tanggal 14 April 2015 tersebut, artinya ada inkonsistensi *judex factie* menilai fakta dan kejadian;
- Bahwa *judex factie* dalam pertimbangannya hanya memperhatikan bukti P-1, P-2 sebagai dasar telah terjadinya perjanjian dan dengan bukti P-9 dan P-12 sebagai dasar terjadinya jual beli secara sah dan bukti pelunasan dan membenarkannya, namun disisi lain *judex factie* tidak menerima adanya peristiwa pertemuan tanggal 8 April 2015 yang sesungguhnya sebagai awal pertemuan sehingga ditindaklanjuti dengan pelaksanaan penandatanganan 7 (tujuh) buah AJB pada tanggal 14 April 2015 sebagai bentuk pelunasan secara keseluruhan yang mencakup Akta No. 3 jo. Akta No. 15 dan akta No. 35;
- *Judex factie* telah salah menerapkan hukum mengenai kurang bayaran Pembanding senilai Rp 11.620.000.000,00;
- Bahwa *judex factie* telah salah dalam pertimbangan putusan tersebut, dimana jika memperhatikan bukti P-6 perihal surat permohonan Strukturisasi yang dibuat pada 6 Oktober 2014 adalah justru semestinya membuktikan bahwa sejak Pembanding telah menyatakan keberatannya dan menyampaikan kesulitan keuangan yang sedang dialaminya sehingga mohon diberi kemudahan dan keringanan, namun dibalik itu dengan penuh



itikad baik Pembanding tidak pernah melepaskan tanggungjawabnya atas utang yang dipinjamnya tersebut, malah justru sebaliknya judex factie yang salah mendudukan perkara dan salah dalam menilai alat bukti, sehingga justru atas pembuktian (vide P-6) tentang surat permohonan restrukturisasi pembayaran tanggungan dan setoran dari Ade Syafei (vide bukti T-30), malah menempatkan bukti tersebut untuk Terbanding bisa membuktikan dalil gugatannya, yang dengan cara tanpa sadar telah menghitung nilai kewajiban bagi hasil Ade Syafei keatas Vidya Ananta adalah sejumlah Rp 2.200.000.000,00 yang artinya Vidya Ananta tidak memperhatikan surat permohonan restrukturisasi yang disampaikan Ade Syafei tersebut;

Dalam Rekonpensi :

- Bahwa Pembanding menolak dengan tegas putusan judex factie yang tidak mempertimbangkan gugatan rekonpensi dari Pembanding, karena yang menjadi objek penyelesaian pelunasan secara keseluruhan/ pengakhiran perjanjian adalah dengan diserahkannya 8 (delapan) buah asset milik Penggugat Rekonpensi yang satunya sudah dijual dengan harga Rp 1.800.000.000,00 yang pada asalnya secara keseluruhan apa yang dijaminan adalah 10 (sepuluh) buah asset dan dipegang sertifikatnya sebagai jaminan oleh Tergugat Rekonpensi, dari 10 Asset tersebut telah diadakan penandatanganan AJB terhadap 7 buah sertifikat pada tanggal 14 April 2015 yang dilakukan karena telah disepakati sebelumnya perihal 7 buah asset ditambah 1 buah yang dijual sebelumnya senilai Rp 1.800.000.000,00 diambil oleh Penggugat dan adanya 2 asset yang telah menjadi milik Penggugat Rekonpensi;
- Bahwa asal mula terjadinya gugatan perkara a quo karena yang menjadi objek sengketa bagi Penggugat Rekonpensi adalah karena pelaksanaan penandatanganan 7 buah AJB pada tanggal 14 April 2015 ditambah penjualan asset Penggugat Rekonpensi senilai Rp 1.800.000.000,00 masih dianggap belum mencukupi;
- Bahwa Penggugat Rekonpensi lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah membuat pengakuan dengan harga yang rendah dan mengarahkan pengalihan AJB tidak atas nama Terbanding tapi kepada orang lain dan atas perbuatan tersebut telah merugikan Penggugat Rekonpensi;
- Bahwa Pembanding mengajukan daftar bukti surat pada pemeriksaan perkara pada tingkat banding yaitu :



Nama Surat	Keterangan	Keterangan
T-1	Surat Pernyataan Kesaksian Herlina Seswita (istri Tn Ade Syafei) tanggal 18 Oktober 2017 yang dilegalisasi No. 120/Legalisasi/X/2017. Oleh Notaris WASILAH ACHMAD SUNGKAR	Bahwa yang membuat pernyataan mengetahui adanya pembicaraan tentang Pelunasan dan pengakhiran Perjanjian di Kantor Notaris Pria Takari Utama, SH. M.Kn. pada tanggal 8 April 2015;
T-2	Keterangan Nilai Pokok Investasi Tn. Ade Syafei terhadap Tanah dan Bangunan di Pesona Khayangan Block I/8 dan Gema Pesona Blok AQ.1;	Menerangkan bahwa harga pembelian Tn Ade Syafei lebih mahal dari harga jual yang diakui Vidya Ananta, sebagaimana bukti 2 (dua) buah AJB (bukti P-9 dan P-12);
T-3	Print Out BBM, komunikasi Tn Ade Syafei dan Vidya Ananta, yang mana Vidya Ananta pernah mensyaratkan semua objek jaminan, harus dijual dengan harga Rp. 36,1 milyar;	Bahwa harga patokan yang ditentukan Tn Vidya Ananta (termasuk harga 2 (dua) asset yang di AJB kan) (bukti P-9 dan P-12) adalah telah ditentukan dengan harga yang lebih tinggi;

Menimbang, bahwa disamping memori banding seperti terurai tersebut, Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah pula menyampaikan tambahan memori banding tertanggal 20 November 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Kewenangan absolut perkara a quo bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, karena sesungguhnya apa yang disebut bagi hasil dalam perjanjian berdasarkan Akta No. 3 jo. Akta No. 15 tersebut adalah merupakan kewenangan Pengadilan Agama;
- Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat adalah berlandaskan pada adanya 2 (dua) buah perjanjian yaitu Akta No. 3 jo. No. 15 sebagaimana disebutkan judex factie atas amar putusnya sebagaimana dalam pertimbangan halaman 75 paragraf kedua;
- Bahwa dengan pertimbangannya tersebut judex factie menyatakan Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya dimana bahwa terbukti adanya pengakuan penerimaan bagi hasil dari Penggugat telah membuktikan pada dasarnya apa yang berlaku dalam perjanjian berdasarkan akta No. 3 jo akta No. 15 adalah pemberlakuan perjanjian pinjaman modal usaha yang berdasarkan Ekonomi Syariah dan sesuai Undang-undang yang berlaku Kompetensi Absolut Pengadilan tentang Ekonomi Syariah adalah merupakan Kompetensi Pengadilan Agama yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam pasal 2 Undang-undang No. 7 tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-undang No. 3 tahun 2006;

- Bahwa *judex factie* yang dengan cara tanpa sadar telah membenarkan Penggugat menghitung nilai kewajiban bagi hasil Ade Syafei keatas Vidya Ananta sejumlah Rp 2.200.000.000,00 yang artinya Vidya Ananta tidak memperhatikan restrukturisasi yang disampaikan Ade Syafei tersebut yang mana sesungguhnya dalam perikatan kerjasama bagi hasil, adalah jelas merupakan hal terkait Ekonomi Syariah, bila mengacu pada kebiasaan pinjam meminjam sesungguhnya pembagian yang bersifat flat sangat memberatkan dan sangat tidak manusiawi dan melanggar ketentuan tentang suku bunga pinjaman sehingga sangat wajar bila dalam suatu perikatan pinjam meminjam diadakan suatu restrukturisasi, namun permintaan tersebut tidak ditanggapi oleh Penggugat padahal sudah jelas kedua belah pihak adalah muslim yang taat beragama dan tidak mau terlibat riba. Dan salah satu bentuk perjanjian yang ada (akta No. 35) adalah jelas disebutkan berlandasan Mudharabah;
- Bahwa seharusnya *judex factie* secara *Ex Efficio* harus menyatakan diri tidak berwenang tentang hal ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dan tambahan memori banding dari Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tersebut, Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding dan tambahan kontra memori banding yang pada pokoknya bahwa putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 256/Pdt.G/2016/PN.Dpk tanggal 7 Agustus 2017 sudah benar, tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum, menolak seluruh dalil-dalil Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi baik dalam Kompensi maupun dalam Rekonpensi dan mohon agar Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 256/Pdt.G/2016/PN.Dpk tanggal 7 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka memori banding dan tambahan memori banding dan kontra memori banding dan tambahan kontra memori banding selengkapnya dianggap termuat dan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari mengenai keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi/Penggugat Rekonpensi di dalam memori banding tanggal 30 Oktober 2017 dan tambahan memori banding tanggal 20 November 2017, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat tidak perlu dibahas secara khusus, sebab keberatan-keberatan tersebut hanya merupakan pengulangan dari surat jawaban yang disampaikan pada persidangan tingkat pertama dan tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding dan tambahan memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta surat-surat yang tersebut di dalamnya dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 7 Agustus 2017 Nomor. 256/Pdt.G/2016/PN.Dpk. dan telah pula membaca dan memperhatikan memori banding, tambahan memori banding serta kontra memori banding dan tambahan kontra memori banding yang disampaikan dalam perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut telah tepat dan benar menurut hukum, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan pertimbangan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding sehingga dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 7 Agustus 2017 Nomor 256/Pdt.G/2016/PN.Dpk., yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tetap berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang

Halaman 60 dari 62 halaman putusan Nomor 97/PDT/2018/PT.BDG

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

Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 7 Agustus 2017 Nomor 256/Pdt.G/2016/PN.Dpk. yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari **Jum'at** tanggal **27 April 2018**, oleh kami **MUCHTADI RIVAIE, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **HERY SUPRIYONO, S.H., M.Hum.** dan **ACHMAD SOBARI, S.H., M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **7 Mei 2018** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu **ASEP GUNAWAN, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri pihak-pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HERY SUPRIYONO, S.H., M.Hum.

ACHMAD SOBARI, S.H., M.H.

HAKIM KETUA MAJELIS

MUCHTADI RIVAIE, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ASEP GUNAWAN, S.H.

Halaman 61 dari 62 halaman putusan Nomor 97/PDT/2018/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai	Rp. 6.000,00
2. Biaya Redaksi putusan	Rp. 5.000,00
3. Biaya Pemberkasan	Rp. <u>139.000,00</u>
Jumlah	Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

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)