



P U T U S A N

Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Ir. EDDY YANTO BUDIONO, Nomor KTP 3174010102520008 Pekerjaan Pensiunan, Alamat Jalan Tebet Timur Dalam III/22 Kelurahan Tebet Timur Kecamatan Tebet Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada David H. Siregar, S.H., Aleksky Bagoes MB, S.H.,M.H., Christian P. Tambunan, S.H., Para Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "PARDEDE & REKAN" yang Kantor di Jalan Cempaka Sari III Nomor 17 Blok C4, Jakarta Pusat 10640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

L A W A N

1. PT. NUSA INDAH CIPTA KARYA, sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan didepan Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman, S.H., pada tanggal 5 Agustus 2005 yang berkedudukan Jakarta Selatan, berkantor di Gedung Wira Usaha Lt. 2, Jalan HR. Rasuna Said Kav. C5, Jakarta Selatan namun sekarang tidak diketahui alamat domisili hukumnya, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. M. MUSA DATUK, bertempat tinggal di Jalan Salemba Raya Nomor 9, RT 001/RW 003 Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Kotamadya Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **TAUFIK HIDAYAT NASUTION, SH.,CLA.,** Advokat, Konsultan Hukum dan Auditor Hukum pada Kantor Hukum **TAUFIK HIDAYAT NASUTION, SH.,CLA.,&PARTNER,** berkantor di Jalan Salemba Raya Nomor 9C, Senen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2017, Jakarta-Pusat, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

Halaman 1 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. RONALD MARADEN HUTAPEA, bertempat tinggal di Jalan Angsana I/6-B, RT 002 RW 006, Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pejaten Timur, Jakarta Selatan, namun sekarang tidak diketahui alamat domisili hukumnya yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI, tanggal 18 Desember 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 30 Januari 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 1 Februari 2017 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada Bulan 28 Mei 2014, PARA TERGUGAT telah menjanjikan bisnis investasi Promissory Notes (untuk selanjutnya disebut sebagai **"Perjanjian"**) yang dikenal dengan nama **Perjanjian Investasi Promissory Note No. 101/PN/JP/NICV/2014, tertanggal 28 Mei 2014** (Bukti P-1) kepada PENGGUGAT, dengan janji prospek bisnis yang bagus dan menguntungkan.
2. Bahwa untuk meyakinkan PENGGUGAT agar mau berinvestasi dalam bisnis tersebut, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II memberikan **barang jaminan berupa Tanah dan Bangunan Rumah dengan Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea (i.c. TERGUGAT III) (selanjutnya disebut "Barang Jaminan" diajukan sebagai Bukti P-2).**
3. Bahwa karena adanya janji dan iming-iming keuntungan disertai pemberian Barang Jaminan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II

Halaman 2 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI

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)



tersebut di atas, maka PENGGUGAT akhirnya percaya dan bersedia untuk menyerahkan dana milik PENGGUGAT sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I untuk dikelola dalam bisnis investasi yang dijalankan oleh TERGUGAT I bersama dengan TERGUGAT II yang dijamin oleh TERGUGAT III dan telah menyerahkan dana tersebut melalui skema transfer rekening pada tanggal 28 Mei 2014 melalui Bank Central Asia (BCA) sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) ke Rekening TERGUGAT I dengan Nomor 2213018879 atas nama PT. Nusa Indah Cipta Karya (Bukti P-3).

4. Bahwa untuk mengikat dan mengatur bisnis investasi tersebut, maka dibuat dan ditandatangani perjanjian investasi antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT, yang dituangkan dalam **Perjanjian** dengan skema pengelolaan keuangan sebagai berikut :

4.1. PENGGUGAT selaku PIHAK KEDUA yang telah menyerahkan dana miliknya sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I untuk investasi Promissory Note yang dikelola TERGUGAT I untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan dari tanggal 28 Mei 2014 s/d tanggal 27 Mei 2015;

4.2. PENGGUGAT telah menyerahkan seluruh Dana Investasi sebagaimana yang dimaksud dalam poin 4.1. diatas pada tanggal 28 Mei 2014 Sebagaimana terbukti dalam Bukti Transfer yang dikeluarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I ;

4.3. TERGUGAT I selaku Pengelola Investasi, yang menjanjikan akan mengelola modal investasi PENGGUGAT dengan menjanjikan pengembalian dana pokok investasi sebesar Rp3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) ditambah keuntungan investasi sebesar Rp525.000.000,- (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 27 Mei 2015 sehingga rencana awalnya, PENGGUGAT akan mendapatkan kembali Dana Investasi dan keuntungan sebesar Rp4.025.000.000,- (empat milyar dua puluh lima juta rupiah).

4.4. Berdasarkan pasal 2 Perjanjian Investasi, pengembalian dana investasi dan pembayaran keuntungan dari TERGUGAT I kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT akan dilakukan secara bertahap selama 12 (dua belas) kali dalam waktu 12 (dua belas) bulan dari mulai tanggal 21 Agustus 2014 sampai dengan tanggal 22 Juli 2015, dengan cara TERGUGAT I menyerahkan 12 (dua belas) Bilyet Giro Bank kepada PENGUGAT untuk dicairkan oleh PENGUGAT setiap bulannya, sebagaimana Pasal 2 Perjanjian yang berbunyi,”

TERM DAN KONDISI

Kedua setuju dengan term dan kondisi investasi sebagai berikut:

Tanggal	No. Bilyet Giro	Jumlah
26 Juni 2014	CS 292201	Rp. 43.750.000
28 Juli 2014	CS 292202	Rp. 43.750.000
27 Agustus 2014	CS 292203	Rp. 43.750.000
26 September 2014	CS 292204	Rp. 43.750.000
27 Oktober 2014	CS 292205	Rp. 43.750.000
26 November 2015	CS 292206	Rp. 43.750.000
26 Desember 2015	CS 292207	Rp. 43.750.000
26 Januari 2015	CS292208	Rp. 43.750.000
25 Februari 2015	CS 292209	Rp. 43.750.000
27 Maret 2015	CS 292210	Rp. 43.750.000
27 April 2015	CS 292211	Rp. 43.750.000
27 Mei 2015	CS 292212	Rp. 3.543.750.000
NILAI		Rp. 4.025.000.000

Dengan demikian maka jumlah pengembalian Dana Investasi ditambah keuntungan yang wajib dibayar oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT adalah sebesar Rp4.025.000.000,- (empat milyar dua puluh lima juta rupiah).

- 4.5. TERGUGAT I telah memberikan JAMINAN, berdasarkan Pasal 9 huruf a Perjanjian Investasi, menyerahkan Barang Jaminan kepada PENGUGAT berupa **Tanah dan Bangunan Rumah dengan Sertifikat Hak Milik, Nomor 7261/Kelurahan Jaka Sampurna,**

Halaman 4 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea (i.c. TERGUGAT III),

Pasal 9 ayat d menyatakan jika TERGUGAT I menjamin dan berjanji kepada PENGUGAT bahwa apabila TERGUGAT I tidak dapat mengembalikan dana pokok investasi ditambah keuntungan investasinya kepada PENGUGAT, maka Barang Jaminan tersebut akan dialihkan kepemilikannya oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT untuk menjadi milik PENGUGAT, sebagaimana tertulis. "Apabila PIHAK PERTAMA gagal bayar secara total kepada PIHAK KEDUA sampai dengan jatuh tempo sesuai term dan kondisi yang dimaksud dalam Pasal 2, maka jaminan pada Pasal 9 a tersebut diatas akan dieksekusi dan beralih menjadi milik PIHAK KEDUA";

Sesuai Pasal 9 ayat f Perjanjian Investasi, maka sertifikat Barang Jaminan tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/ Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea, disimpan di Kantor Notaris Sri Agustini, S.H.

5. Bahwa karena Bilyet Giro pembayaran yang dapat dicairkan **hanya** tahap ke-1 saja, yaitu Bilyet Giro yang bernomor CN 292201 tanggal 26 Juni 2014 yang jatuh tempo tanggal 26 Juni 2014 sebesar Rp43.750.000,- (empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan Bilyet Giro lainnya setelah PENGUGAT datang ke Bank untuk dicairkan, ternyata dananya tidak ada sama sekali, Bilyet Giro yang dimaksud adalah :

- Tahap ke 2 bernomor CN 292202 jatuh tempo tanggal 28 Juli 2014;
- Tahap ke 3 bernomor CN 292203 jatuh tempo tanggal 27 Agustus 2014;
- Tahap ke 4 bernomor CN 292204 jatuh tempo tanggal 26 September 2014;
- Tahap ke 5 bernomor CN 292205 jatuh tempo tanggal 27 Oktober 2014;

Halaman 5 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap ke 6 bernomor CN 292206 jatuh tempo tanggal 26 November 2014;
 - Tahap ke 7 bernomor CN 292207 jatuh tempo tanggal 26 Desember 2014;
 - Tahap ke 8 bernomor CN 292208 jatuh tempo tanggal 26 Januari 2015;
 - Tahap ke 9 bernomor CN 292209 jatuh tempo tanggal 25 Februari 2015;
 - Tahap ke 10 bernomor CN 292210 jatuh tempo tanggal 27 Maret 2015;
 - Tahap ke 11 bernomor CN 292211 jatuh tempo tanggal 27 April 2015;
 - Tahap ke 12 bernomor CN 292212 jatuh tempo tanggal 27 Mei 2015;
6. Bahwa karena Bilyet Giro –Bilyet Giro tersebut tidak dapat dicairkan oleh PENGUGAT sejak Jatuh tempo pembayaran Bilyet Giro Tahap kedua yang terjadi pada tanggal 28 Juli 2014 sebagai tanggal yang telah ditentukan, maka berdasarkan Pasal 8 Perjanjian Investasi yang berbunyi, *“Apabila terjadi keterlambatan pembayaran dari PIHAK PERTAMA (i.c: TERGUGAT I) kepada PIHAK KEDUA (i.c: PENGUGAT) terhitung sejak jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan, maka PIHAK PERTAMA akan membayar denda kepada PIHAK KEDUA sebesar 15% (limabelas persen) p.a atau 0.0416% (nol koma nol empat ratus enam belas persen) per hari keterlambatan dan selanjutnya PIHAK PERTAMA wajib menjual Portofolio untuk melunasi kewajiban kepada PIHAK KEDUA sebesar pokok ditambah denda keterlambatan”*.

Berdasarkan Pasal 8 Perjanjian tersebut di atas, maka setelah dihitung dengan cermat, lama keterlambatan yang akan dijadikan objek denda sudah berjalan selama 30 bulan terhitung sejak 28 Juli 2014 hingga tanggal 27 Januari 2017;

Oleh karena itu TERGUGAT I dikenakan sanksi denda keterlambatan, dengan perhitungan sampai saat gugatan ini diajukan, yaitu sebesar $15\% \times 2,5 \text{ tahun} \times \text{Rp}3.500.000.000 = \text{Rp}1.312.500.000,-$ (satu milyar tiga ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

Halaman 6 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian sampai saat gugatan ini didaftarkan, jumlah total sanksi denda keterlambatan yang harus dibayar oleh TERGUGAT I yang terdiri dari komponen pokok yang adalah Pokok Investasi (Rp3.500.000.000,-) ditambah Denda Keterlambatan (1.312.500.000) kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp4.812.500.000,- (empat milyar delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

7. Bahwa karena TERGUGAT I tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diuraikan dalam butir 8 di atas, maka berdasarkan Pasal 8 Jo. Pasal 9 huruf a, b, dan d Perjanjian, maka TERGUGAT III selaku Penjamin wajib mengalihkan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT untuk dibalik nama menjadi milik PENGGUGAT sebagai pelunasan sebagian atas seluruh kewajiban TERGUGAT I.

Namun ternyata sampai saat gugatan ini didaftarkan, TERGUGAT III sebagai Penjamin juga tidak memenuhi kewajibannya untuk mengalihkan kepemilikan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT termasuk namun tidak terbatas pada permintaan keterangan melalui surat, melakukan panggilan melalui telepon secara berkali-kali maupun mendatangi rumah TERGUGAT III sesuai alamat yang ada di KTP (Kartu Tanda penduduk) sebagai pelunasan kewajiban TERGUGAT I.

Dengan demikian maka terbukti TERGUGAT III juga telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.

8. Bahwa sehubungan adanya wanprestasi dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut di atas, maka sebelum gugatan ini diajukan, PENGGUGAT telah 2 (dua) kali mengirimkan surat somasi melalui Pengiriman Surat Tercatat, yaitu:

- 8.a. Surat Somasi ke-1, No. : 25/Somasi/PR/XII/2015, Tertanggal 27 Desember 2016, Perihal: SOMASI (Bukti P- 4).

Dengan somasi ke-1 ini, PENGGUGAT telah memberikan tenggang waktu 5 (Lima) hari kerja kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengembalikan dana investasi beserta keuntungannya kepada PENGGUGAT sesuai ketentuan Pasal 7 huruf b Perjanjian Investasi.

- 8.b. Surat Somasi ke-2, No. : 26/Somasi/PR/I/2017, Tertanggal 3 Januari 2017, Perihal: Surat Somasi II dan Terakhir perihal Eksekusi Jaminan EKSEKUSI JAMINAN (Bukti P- 5).

Halaman 7 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Namun ternyata kedua Surat Somasi tersebut telah dikembalikan Pengirim Surat Tercatat tersebut dengan catatan bahwa Pihak yang dituju tidak dikenal dan hingga sekarang PENGUGAT tidak mengetahui lagi dimana alamat TERGUGAT I yang benar dan tepat sebagaimana tercatat terakhir kali oleh PENGUGAT sebagai alamat yang sah dan tempat PENGUGAT dan PARA TERGUGAT melakukan perikatan.

Hal ini telah membuktikan adanya itikad buruk dari PARA TERGUGAT yang sengaja menghilang agar tidak dapat diketahui keberadaannya dan agar komunikasi terputus untuk tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) yang ditentukan dalam Perjanjian Investasi serta sengaja bermaksud merugikan PENGUGAT.

9. Bahwa karena PENGUGAT telah dilanggar hak keperdataannya, maka PENGUGAT mengajukan gugatan ini sebagaimana PENGUGAT telah mencadangkan haknya untuk meminta hak yang telah dilanggar oleh PARA TERGUGAT dan PENGUGAT mendasari pencadangan haknya sebagaimana tertulis dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut,” **Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan baik,**”.
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan menurut hukum untuk PENGUGAT menuntut PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk memenuhi kewajibannya mengembalikan seluruh Dana Investasi yaitu 3.500.000.000 (tiga milyar lima ratus ribu rupiah) ditambah Denda Keterlambatan (1.312.500.000) kepada PENGUGAT adalah sebesar Rp4.812.500.000 (empat milyar delapan ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah), untuk dselanjutnya akan disebut sebagai **“Total Kewajiban”**.
11. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi PENGUGAT, maka sangat beralasan menurut hukum untuk PENGUGAT menuntut PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian sebesar 15% per tahun dari jumlah total kewajiban PARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dilunasinya seluruh kewajiban PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT.

12. Bahwa apabila PARA TERGUGAT tidak melunasi kewajibannya kepada PENGGUGAT dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak adanya peringatan/teguran untuk melaksanakan putusan pengadilan (Aanmaning), maka sangat beralasan menurut hukum PENGGUGAT menuntut TERGUGAT III untuk menyerahkan dan mengalihkan hak kepemilikan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT untuk menjadi milik dan atas nama PENGGUGAT, berupa **Sertifikat Hak Milik, Nomor : 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** (i.c. TERGUGAT II), sebagai pelunasan kewajiban TERGUGAT I sebagaimana tertulis dalam Pasal 9 ayat d yang berbunyi, "*Apabila PIHAK PERTAMA (i.c. TERGUGAT I) gagal bayar secara total kepada PIHAK KEDUA (i.c. PENGGUGAT) sampai dengan jatuh tempo sesuai term dan kondisi yang dimaksud dalam pasal 2, maka jaminan pada pasal 9a tersebut diatas akan dieksekusi dan beralih menjadi milik PIHAK KEDUA (i.c. PENGGUGAT)*".
13. Bahwa atas Total Kewajiban PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT tersebut, maka berdasarkan Perjanjian, Nilai tanah sebagaimana Jaminan **Sertifikat Hak Milik, Nomor 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** akan menjadi faktor pengurang dari Total Kewajiban PARA TERGUGAT, karena bagaimanapun juga, Nilai Tanah Jaminan tersebut masih lebih kecil daripada Total Kewajiban yang harus diselesaikan.
14. Bahwa menurut data terakhir yang kami miliki (Bukti P – 6) yang berasal dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi yang mengeluarkan data mengenai Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya akan disebut sebagai NJOP) atas Bumi dan Bangunan yang dijadikan Jaminan, dimana Nilai dari tanah a quo adalah Rp1.573.000,-/meter dan Bangunan sebesar Rp968.000,-/meter.
15. Bahwa setelah dihitung Luas Jaminan yang sebesar 300 m2 (tiga ratus meter persegi) untuk Bumi dan 125 m2 (seratus dua puluh lima meter persegi) untuk nilai Bangunan dikalikan dengan Nilai NJOP Jaminan, maka nilai Bumi sesuai Nilai Jual Objek Pajak hasilnya adalah

Halaman 9 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp471.900.000,- (hasil dari 300 m2 dikali Rp1.573.000,-) dan Nilai Bangunan adalah Rp121.000.000,- (hasil dari 125 m2 dikali Rp968.000) sehingga **total NJOP adalah Rp592.900.000,-** (lima ratus Sembilan puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) untuk selanjutnya akan disebut sebagai "Harga Tanah dan Bangunan".

16. Bahwa oleh karena itu PARA TERGUGAT harus menyelesaikan kewajibannya dengan cara membayar seluruh Total Kewajibannya dikurangi dengan Harga Tanah dan Bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama TERGUGAT III serta di sesuaikan dengan Harga NJOP yang berlaku sekarang sebagaimana harus di serahkan kepada PENGGUGAT sebagai jaminan.
17. Bahwa Total Kewajiban yang harus diselesaikan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng setelah dikurangi oleh Harga Tanah dan bangunan adalah sebesar Rp4.812.500.000,- dikurangi Rp592.900.000,- **yaitu Rp4.219.600.000,-** (empat milyar dua ratus Sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah).
18. Bahwa untuk menghindari tindakan PARA TERGUGAT yang lalai atau sengaja mengulur-ulur waktu melaksanakan putusan pengadilan untuk mengalihkan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT sebagaimana yang tertuang dalam **Perjanjian Pasal 9 butir a, b, c dan d**, maka sangat beralasan menurut hukum kepada PARA TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan sampai dengan dilaksanakannya pengalihan Barang Jaminan kepada PENGGUGAT.
19. Bahwa karena pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui Kantor Pertanahan Kota Bekasi, maka sangat beralasan menurut hukum, Badan Pertanahan Bekasi, agar mematuhi putusan pengadilan yang memerintahkan Badan Pertanahan Kota Bekasi untuk memproses pendaftaran peralihan hak kepemilikan Barang Jaminan berupa **Sertifikat Hak Milik, Nomor : 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea (i.c. TERGUGAT III) menjadi atas nama PENGGUGAT sebagai pemilik baru yang sah.**

Halaman 10 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI

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

20. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari usaha PARA TERGUGAT yang akan mengalihkan Barang Jaminan kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat dilakukan sita jaminan terhadap Barang Jaminan berupa sebidang Tanah dan Bangunan **Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** (i.c. TERGUGAT III).
21. Bahwa karena gugatan ini didukung bukti-bukti yang otentik, maka PENGGUGAT mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada upaya hukum Banding, Kasasi, maupun Verzet (*uitvoerbaar bijvoorraad*).
22. Membebaskan PARA TERGUGAT atas biaya yang timbul dalam perkara ini.

PETITUM

Berdasarkan seluruh dalil dan bukti tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara ini, untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT dalam Perjanjian Investasi Promissory Note No. 101/PN/JP/NIC/V/2014, tertanggal 28 Mei 2014 ;
3. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk melunasi Total Kewajiban mengembalikan dana investasi ditambah denda keterlambatan kepada PENGGUGAT, terhitung sampai saat gugatan ini didaftarkan, yang memiliki Total Kewajiban berjumlah Rp**4.219.600.000,-** (empat milyar dua ratus Sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah) ;
4. Menghukum TERGUGAT III untuk mengalihkan hak kepemilikan Tanah dan Bangunan Rumah **Sertifikat Hak Milik, Nomor : 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** (i.c. TERGUGAT III), kepada PENGGUGAT untuk menjadi hak milik dan atas nama PENGGUGAT sebagai pelunasan

Halaman 11 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban TERGUGAT I sesuai dengan **Perjanjian Investasi Promissory Note Pasal 9 butir a, b, c dan d**, yang jelas-jelas mengatakan apabila Pihak Tergugat I tidak bisa membayar secara keseluruhan, maka Pihak Tergugat III secara hukum akan tunduk dan patuh untuk menyerahkan jaminannya kepada Pihak Penggugat untuk dilakukan pembayaran hutang Pihak Tergugat I sesuai dengan **Perjanjian Investasi Promissory Note No. 101/PN/JP/NIC/V/2014**, tertanggal 28 Mei 2014 ;

5. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan sampai dengan dilaksanakannya pengalihan kepemilikan Tanah dan Bangunan Rumah **Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea** kepada PENGGUGAT ;
6. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional cq badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi untuk melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan hak kepemilikan Tanah dan Bangunan Rumah **Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea (i.c. TERGUGAT III)** menjadi atas nama PENGGUGAT sebagai pemilik baru yang sah setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Tanah dan Bangunan Rumah **Sertifikat Hak Milik, Nomor: 7261/Kelurahan Jaka Sampurna, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama Ronald Maraden Hutapea (i.c. TERGUGAT III)**;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada upaya hukum Banding, Kasasi, maupun Verzet (*uitvoerbaar bijvoorraad*);
9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Halaman 12 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI

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

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 8 Agustus 2017 yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp5.541.000,00 (lima juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 21 Agustus 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat melalui kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 21 Agustus 2017, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 8 Agustus 2017, Nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tersebut ;
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 5 Oktober 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 5 Oktober 2017, kepada Tergugat I dan Tergugat III telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 27 September 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 September 2017, kepada Tergugat II telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori banding tanggal 20 September 2017, yang diajukan oleh Kuasa Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 20 September 2017, telah diserahkan salinan resminya kepada Tergugat I pada tanggal 5 Oktober 2017, kepada Tergugat II pada tanggal 27 September 2017 dan kepada Tergugat III pada tanggal 5 Oktober 2017;
5. Kontra memori banding tanggal 16 Oktober 2017, yang diajukan oleh Kuasa Tergugat II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 16 Oktober 2017, telah diserahkan salinan resminya kepada Penggugat pada tanggal 1 Nopember 2017;

Halaman 13 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Penggugat dan Tergugat II, masing-masing pada tanggal 27 September 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;
7. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa Tergugat I dan Tergugat , masing-masing pada tanggal 5 Oktober 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

-----Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diajukan banding tersebut dijatuhkan pada tanggal 8 Agustus 2017, dengan dihadiri Kuasa Penggugat/Pembanding dan Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat III, dan selanjutnya Kuasa Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 21 Agustus 2017, dengan demikian permohonan banding dari Penggugat/Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu banding 14 hari, sesuai dengan tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura , oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

-----Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam Memori Bandingnya mengemukakan pada pokoknya keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima, karena Terbanding II semula Tergugat II selaku Direksi PT.Nusa Indah Cipta Karya (PT.NIC) sesuai dengan jawaban poin 6 strip 16 adalah pengakuan Terbanding II menjelaskan dan mengakui bahwa Termohon II/Tergugat II, mengetahui mekanisme kerja yang berujung pada tindakan merugikan Pemohon banding/Penggugat dan juga kepada nasabah lain, dengan modus operandi keduanya menggelapkan uang para nasabah PT Nusa Indah Ciptakarya, termasuk Penggugat/Pembanding dengan cara mentransfer sejumlah uang yang nilainya fantastis tersebut ke rekening kerabat dan keluarga. Terbanding II/Tergugat II mengetahui terhadap Pembanding/Penguat yang menjadi korban atas kerugian atau pun adanya wanprestasi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, terkait Perjanjian Promissory Note Nomor 101/PN/JP/NIC/V/2014, tanggal 28 Mei

Halaman 14 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014, yang selengkapnya sebagaimana dalam memori banding tanggal 20 September 2017, yang terlampir dalam berkas perkara;

-----Menimbang, bahwa Terbanding II/ Tergugat II di dalam Kontra Memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa putusan pengadilan Negeri Jakarta Selatan aquo sudah tepat dan benar, untuk menegakkan hukum materiil dalam perkara aquo tidak boleh mengenyampingkan hukum formil/ hukum acara perdata, Terbanding II sudah menyarankan Pembanding untuk membuat gugatan baru dengan perbaikan, penguatan aspek hukum formilnya, selain itu yang berhak menyatakan Tergugat lalai menurut Undang-Undang PT/1997 adalah internal PT NIC, yaitu pemegang saham yang mewakili paling sedikit 1/10 bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara dan anggota direksi lain dan/atau anggota dewan komisaris, sementara kapasitas pembanding adalah sebagai kreditor yang notabene merupakan pihak luar/eksternal PT NIC yang memiliki dimensi hukum yang berbeda (Pasal 97 ayat (6) dan ayat (7) UU PT/2007;

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari serta meneliti berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 8 Agustus 2017, baik dalil-dalil Penggugat/Pembanding, jawaban Tergugat II/Terbanding II, alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding dan Tergugat II/Terbanding II, di depan persidangan serta pertimbangan hukum pendapat dan kesimpulan dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut, dihubungkan dengan memori-banding dan kontra memori banding, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

-----Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang dimintakan banding sebagaimana tersebut di atas;

-----Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat III tidak hadir di persidangan walaupun telah dilakukan pemanggilan secara patut, sesuai undang-undang, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Tergugat I dan Tergugat III tidak menggunakan haknya dalam persidangan perkara aquo;

-----Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi atas perjanjian bisnis investasi antara Penggugat sebagai kreditor dan para Tergugat sebagai debitur, berdasarkan Perjanjian Investasi Promissory Notes Nomor 101/PN/JP/NIC/V/2014, tanggal 28 Mei

Halaman 15 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI

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

2014, Penggugat dirugikan sebesar Rp4.219.600.000,-, agar dana investasi dan barang jaminan dikembalikan kepada Penggugat, berikut denda keterlambatan;

-----Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyangkal dalil Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II memiliki iktikad buruk dari para Tergugat yang sengaja menghilang agar tidak dapat diketahui keberadaannya dan agar putus komunikasinya, dapat terbantahkan karena terbukti Tergugat II memiliki iktikad baik dan penuh kepasrahan tetap menghadiri sidang yang terhormat ini karena posisi Tergugat II saat ini sangat terpuruk, Tergugat II tidak menafikan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III terkait perjanjian di atas, dan perbuatan Tergugat III dan Sdr.Rahma Sari (pemegang saham mayoritas PT Nusa Indah Ciptakarya), yang telah menggelapkan uang nasabah;

-----Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-11 dan ditambah 2 orang saksi masing-masing Versailles Karmatoni dan Sri Agustini/Notaris-PPAT dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat diberi tanda TII-1 s/d TII-8, tidak mengajukan saksi;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Penggugat berupa P-1 s/d P-11 dan didukung dengan keterangan saksi-saksi di atas, dibawah sumpah dan didukung pula dengan bukti Tergugat berupa bukti TII-1 s/d TII-8, terbukti bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II selaku direksi dari Tergugat I dan Tergugat III telah terikat dengan perjanjian yaitu Perjanjian Investasi Promissory Notes Nomor 101/PN/JP/NIC/V/2014, tanggal 28 Mei 2014, bukti P-1 terbukti Tergugat I, diwakili oleh Tergugat II selaku direksi telah mengadakan perjanjian investasi promissory note dengan Penggugat dan Penggugat telah menyerahkan dana investasi kepada Tergugat I, tanggal 28 Mei 2014, sebesar Rp.3.500.000.000,- (*tiga milyar lima ratus juta rupiah*) melalui transfer ke Bank Mandiri ke Rekening BCA Nomor 2213018879 a.n. Tergugat I PT.Nusa Indah Cipta Karya bukti P-3, dan Tergugat III telah memberikan jaminan kepada Penggugat, berupa asset property berupa tanah dan bangunan SHM Nomor 7261/Kelurahan Jakasampurna, luas 300m2, bertempat di Perumahan Jakapermai, Jalan Cendana Raya No.43 Jakasampurna, Bekasi Barat, bukti-P.2, terdaftar atas nama Tergugat III, Ronald Maraden Hutapea, sebagai penjamin;

-----Menimbang, bahwa Tergugat I berkewajiban mengelola dana investasi Penggugat dengan mengembalikan dana pokok investasi sebesar Rp.3.500.000.000,- (*tiga milyar lima ratus juta rupiah*) ditambah keuntungan

Halaman 16 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI

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

investasi sebesar Rp.525.000.000,- (*lima ratus dua puluh lima juta rupiah*), yang dilakukan secara bertahap, dalam jangka waktu 12 bulan, dari tanggal 21 Agustus 2014 sampai dengan tanggal 27 Mei 2015, sehingga Penggugat akan mendapatkan kembali dana investasi dan keuntungan sebesar Rp4.025.000.000,- (*empat milyar dua puluh lima juta rupiah*) bukti P-1, dengan cara Tergugat I menyerahkan 12 (dua belas) bilyet giro bank kepada Penggugat untuk dicairkan oleh Penggugat setiap bulannya sebagaimana ketentuan Pasal 2 Perjanjian Investasi tersebut, ternyata hanya bilyet giro Nomor CN 292201 tanggal 26 Juni 2014 yang dapat dicairkan sebesar Rp43.750.000,- (*empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh juta rupiah*), sedangkan bilyet-giro lainnya, dananya tidak ada sama sekali;

-----Menimbang, bahwa Pasal 9 huruf d, bukti P-1 tersebut, menyatakan bahwa TERGUGAT I menjamin dan berjanji kepada PENGGUGAT bahwa apabila TERGUGAT I tidak dapat mengembalikan dana pokok investasi ditambah keuntungan investasinya kepada PENGGUGAT, maka Barang Jaminan tersebut akan dialihkan kepemilikannya oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT untuk menjadi milik PENGGUGAT;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 berupa Berita Acara Penyerahan SHM 7261/Jakasampurna, terbukti bahwa SHM 7261/Jakasampurna telah diserahkan oleh Notaris/PPAT Jakarta Selatan, SRI AGUSTINI,SH., kepada Penggugat berdasarkan Pasal 9 huruf d Perjanjian;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas terbukti Tergugat I dan Tergugat III tidak memenuhi kewajibannya mengembalikan dana investasi dan keuntungannya, walau sudah ditagih sebagaimana bukti P-4, surat somasi I tanggal 27 Desember 2016 dan bukti P-5, surat somasi II tanggal 3 Januari 2017, yang ditujukan kepada Tergugat I PT Nusa Indah Ciptakarya, namun surat somasi tersebut kembali lagi, dengan catatan penerima tidak dikenal pada alamat dimaksud/sudah pindah.

-----Menimbang, bahwa Tergugat II yang pada dasarnya tidak menyangkal dalil gugatan Penggugat, terbukti telah lalai dalam tugasnya sebagai direksi, karena tidak dapat mengendalikan beralihnya dana Tergugat I kepada sejumlah kerabat dan teman dekat Tergugat III dan Rahma Sari (pemegang saham) sehingga sesuai dengan Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 sehingga Tergugat II ikut bertanggung-jawab atas perbuatan Tergugat I PT. Nusa Indah Ciptakarya yang merugikan Penggugat;

Halaman 17 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas ,
Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan keberatan-keberatan
memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan tidak sependapat
dengan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II karena
gugatan tidak error in persona, Tergugat II dapat digugat berdasarkan Pasal
97 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tersebut di atas;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas Majelis
Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat
telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya bahwa Tergugat I,
Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi, selanjutnya
Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan petitum gugatan
Penggugat sebagai berikut :

-----Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim Tingkat Banding
mempertimbangkan petitum, Majelis Hakim Tingkat Banding akan
mempertimbangkan lebih dahulu tentang sah tidaknya Perjanjian Investasi
Promissory Notes Nomor 101/PN/JP/NIC/V/2014, tanggal 28 Mei 2014 (bukti
P1), oleh karena perjanjian tersebut tidak disangkal oleh Tergugat II, maka
perjanjian tersebut harus dinyatakan sah dan mengikat pihak-pihak yang
membuat perjanjian tersebut oleh karena itu untuk lengkapnya amar putusan
aquo, maka akan dinyatakan dalam amar putusan bersama-sama dalam
amar butir 2;

-----Menimbang, bahwa terhadap petitum 1, yang menuntut agar gugatan
dikabulkan seluruhnya akan dipertimbangkan pada bagian akhir petitum
setelah seluruh petitum dipertimbangkan;

-----Menimbang, bahwa terhadap petitum 2, menyatakan para Tergugat
melakukan ingkar janji telah dipertimbangkan dalam pokok perkara,
sehingga petitum butir 2 dapat dikabulkan;

-----Menimbang, bahwa terhadap petitum 3 dan 4 mengenai kewajiban
Para Tergugat dapat dikabulkan karena para Tergugat telah melakukan
wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati bersama dan
mengikat pihak-pihak dalam perjanjian, dan bertanggungjawab bersama pula
atas resiko yang ada, sehingga petitum 3 dan 4 dapat dikabulkan;

-----Menimbang, bahwa petitum 5 tuntutan uang dwangsom sebesar
Rp50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*), tidak dapat dikabulkan karena uang
paksa (*dwangsom*) tidak dapat dijatuhkan untuk tuntutan pembayaran
sejumlah uang, sedangkan mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor
7261/Kelurahan Jaka Sampurna yang menjadi jaminan dari Tergugat III

Halaman 18 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI

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

sudah dikuasai oleh Penggugat dalam hal ini Pembanding, karenanya petitum 5 harus ditolak;

-----Menimbang, bahwa petitum 6 mengenai perintah kepada Badan Pertanahan Nasional cq Badan Pertanahan Nasional kota Bekasi untuk melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan hak sebagaimana petitum 6, tidak dapat dikabulkan karena tidak termasuk pihak dalam perkara aquo, namun berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, Badan Pertanahan Nasional berkewajiban menjalankan putusan Pengadilan;

-----Menimbang, bahwa petitum 7 mengenai sita jaminan tidak dapat dikabulkan karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak melakukan sita-jaminan, Pengadilan Tinggi tidak melakukan sita-jaminan;

-----Menimbang, bahwa petitum mengenai tuntutan putusan dapat dijalankan lebih dahulu walau ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 180 HIR;

-----Menimbang, bahwa petitum 9, oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara, karenanya petitum 9 dapat dikabulkan;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa gugatan penggugat error in persona dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 8 Agustus 2017, yang dimohonkan banding tersebut, tidak dapat dipertahankan sehingga harus dibatalkan dengan mengadili sendiri, sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

-----Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, sebagai pihak yang kalah, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk kedua tingkat peradilan, yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang

Halaman 19 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Ulangan Untuk Jawa dan Madura, Pasal-pasal KUHPerdara, Ketentuan-Ketentuan HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya berhubungan ;

MENGADILI

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 55/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 8 Agustus 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perjanjian Investasi Promissory Notes Nomor 101/PN/JP/NIC/V/2014, tanggal 28 Mei 2014 sah menurut hukum dan menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap PENGUGAT ;
3. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, secara tanggung renteng untuk mengembalikan dana investasi ditambah denda keterlambatan kepada PENGUGAT, terhitung sampai saat gugatan ini didaftarkan, yang memiliki Total Kewajiban berjumlah Rp4.219.600.000,- (*empat milyar dua ratus sembilan belas juta enam ratus ribu rupiah*);
4. Menghukum TERGUGAT III untuk mengalihkan hak kepemilikan Tanah dan Bangunan Rumah SERTIFIKAT HAK MILIK, Nomor 7261/KELURAHAN JAKA SAMPURNA, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi yang terdaftar atas nama RONALD MARADEN HUTAPEA (i.c. TERGUGAT III), kepada PENGUGAT untuk menjadi hak milik dan atas nama PENGUGAT sebagai pelunasan kewajiban TERGUGAT I;
5. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional cq Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi untuk melakukan pencatatan dan pendaftaran peralihan hak kepemilikan Tanah dan Bangunan Rumah SERTIFIKAT HAK MILIK, Nomor 7261/KELURAHAN JAKA SAMPURNA, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi. terdaftar atas nama RONALD MARADEN HUTAPEA (i.c.

Halaman 20 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI

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

TERGUGAT III) menjadi atas nama PENGGUGAT sebagai pemilik baru yang sah setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkrach van gewijsde*) ;

- III. Menghukum yang Terbanding semula Tergugat membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (*seratus lima puluh ribu rupiah*) ;

-----Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Kamis, tanggal 15 Februari 2018 oleh kami, H. IMAM SUNGUDI, S.H., Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H., dan NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H. masing-masing Hakim Tinggi sebagai Anggota, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Jum'at, tanggal 23 Februari 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh H. SUPARNO,SH.,MH., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara. -----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H.

H. IMAM SUNGUDI, S.H.

NYOMAN DEDY TRIPARSADA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

H. SUPARNO, S.H., M.H.

Halaman 21 Putusan Nomor 739/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi	Rp. 139.000,-
<u>J u m l a h</u>	<u>Rp. 150.000,-</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)