



**P U T U S A N**

Nomor 544/Pdt/2018/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 :

**IBNU SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Taman Golf Timur B.I Nomor 25, RT/RW 004/003, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasanya EVALINA, SH. dan HARRY F. SIMANJUNTAK, S.H.; Para Advokat pada kantor hukum ADAMS & CO., Counsellors-at-Law, berkantor di Wisma Bumiputera, Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 75, Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Mei 2017, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat ;

M e l a w a n :

**PT. SUMBER TIRTA MAS ABADI**, berkedudukan dan berkantor di Jalan Arteri Kelapa Dua Komplek Ruko Manhattan No. 28 E, sekarang berkedudukan di Kencana Tower Bisnis Park Lt.6 Suite B1. Jl. Meruya Ilir Kav. 88, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya LUH PUTU SUSILADEWI, S.H. dan IRADIAN KUSUMAWARDHANI, S.H. Para Advokat pada kantor Pengacara LUH PUTU SUSILADEWI, S.H. & REKAN, berkantor di YKP Pandugo 2, Blok E, No. 28, Penjaringan-Rungkut, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 September 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat :

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 544/PEN/PDT/2018/PT DKI, tanggal 19 September 2018 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 DUDUK PERKARANYA :**

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 15 Agustus 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 15



Agustus 2017 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT BERWENANG UNTUK MENGADILI DAN MEMERIKSA PERKARA AQUO ;

1. Bahwa Tergugat beralamat di Jalan Arteri Kelapa Dua Komplek Ruko Manhattan No. 28 E, Jakarta Barat, oleh karena Tergugat berdomisili hukum di Jakarta Barat maka Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai ketentuan Pasal 118 ayat (1) H.I.R yang menyatakan :

*“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya.” ;*

2. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;

PENGUGAT DAN TERGUGAT TELAH BERSEPAKAT UNTUK MENJALANKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI BOGOR DAN BEKASI, DIMANA KEDUDUKAN PENGUGAT SEBAGAI PEMBERI PINJAMAN MODAL DAN TERGUGAT SEBAGAI DEVELOPER ;

3. Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat bekerjasama untuk menjalankan pembangunan perumahan dengan mengembangkan bidang tanah untuk dijadikan kompleks perumahan yang berlokasi di Bogor dan Bekasi ;
4. Bahwa Tergugat merupakan perusahaan yang bergerak dibidang *real estate* dan *developer*, sehingga Tergugat bertugas melaksanakan pekerjaan perencanaan, pembangunan sampai pemasaran, sedangkan Penggugat sebagai investor yang memberikan pinjaman modal untuk pelaksanaan proyek pembangunan perumahan tersebut ;
5. Bahwa proyek pertama antara Penggugat dan Tergugat adalah membangun kompleks perumahan *Cluster Hollywood* di daerah Bogor (“Proyek Bogor”) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 20 Desember 2010 (“Perjanjian Kerjasama Bogor”). Proyek ini dibangun di atas lahan berdasarkan sertifikat tanah ;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1213/Tanah Baru atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi, seluas 20.867 M2 (dua puluh ribu



delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat ;

- Atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi seluas 16.599 M<sup>2</sup> (enam belas ribu lima ratus sembilan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat ;
- 6. Bahwa proyek kedua antara Penggugat dan Tergugat adalah pembangunan kompleks perumahan *Cluster* Taman Sakura di daerah Bekasi ("Proyek Bekasi") sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 7 Juni 2014 ("Perjanjian Kerjasama Bekasi"). Proyek ini berdiri di atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4081/Babelan Kota atas nama Tergugat, seluas 53.775 M<sup>2</sup> (lima puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi, yang terletak di Desa Babelan Kota, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat ;
- 7. Bahwa para pihak sepakat bahwa masing-masing memiliki komposisi kepemilikan yang sama terhadap 2 (dua) proyek tersebut, yakni sebesar 50% (lima puluh persen), sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Perjanjian Kerjasama Bogor dan Perjanjian Kerjasama Bekasi yang berbunyi: *"Para Pihak telah sepakat bahwa komposisi permodal dan kepemilikan atas Proyek yang dimaksud dalam kerjasama ini adalah masing-masing Pihak memiliki 50% (lima puluh persen) bagian yang sama"* ;
- 8. Bahwa Penggugat dan Tergugat juga telah bersepakat bahwa segala keuntungan dan/atau kerugian atas kedua proyek tersebut akan ditanggung bersama berdasarkan Perjanjian Kerjasama Bogor dan Perjanjian Kerjasama Bekasi sebagai berikut : *"Sehingga segala keuntungan yang diperoleh akan dinikmati bersama, sedang kerugian yang diderita akan ditanggung bersama atas kerja sama ini masing-masing untuk 50% (lima puluh persen) bagian yang sama"* ;
- 9. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Kerjasama Bogor dan Perjanjian Kerjasama Bekasi, Penggugat bersedia mencairkan dan meminjamkan uang untuk melaksanakan proyek tersebut dimana bunga yang diberikan terhadap pinjaman tersebut mengikuti bunga yang berlaku pada Bank Tabungan Negara (BTN), yang pada saat perjanjian ditandatangani adalah sebesar 12,5% (dua belas koma lima persen)



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

untuk Perjanjian Kerjasama Bogor dan sebesar 12% (dua belas persen)  
untuk Perjanjian Kerjasama Bekasi ;

10. Bahwa untuk pembangunan proyek tersebut diatas, Penggugat telah meminjamkan/menyerahkan uang kepada Tergugat dengan cara transfer masing-masing sebagai berikut ;

a. Untuk Proyek Bogor ;

No	Tanggal Pengiriman	Jumlah (Rp)	No. Rekening Tergugat
1	20 Des 2010	2.031.000.000,00	BCA - 6010301180
2	20 Des 2010	1.500.000.000,00	BCA - 6010301180
3	8 Maret 2011	500.000.000,00	BCA - 6010301180
4	19 Ags 2011	400.000.000,00	BCA - 6010301180
5	28 Sep 2011	663.960.000,00	BCA - 6010301180
6	1 Maret 2012	2.000.000.000,00	BTN Kuningan - 000101300006269
Total			7.094.960.000,00

b. Untuk Proyek Bekasi ;

No	Tanggal Pengiriman	Jumlah (Rp)	No. Rekening Tergugat
1	6 Juni 2011	630.000.000,00	BCA - 6010301180
2	6 Juni 2011	140.000.000,00	BCA - 6010301180



3	6 Juni 2011	230.000.000,00	BCA - 6010301180
4	18 Juli 2011	350.000.000,00	BCA - 6010301180
5	18 Juli 2011	100.000.000	BCA - 6010301180
6	18 Juli 2011	400.000.000,00	BCA - 6010301180
7	19 Juli 2011	25.000.000,00	BCA - 6010301180
8	19 Ags 2011	875.500.000,00	BCA - 6010301180
9	26 Sep 2011	875.500.000,00	BCA - 6010301180
10	27 Okt 2011	875.500.000,00	BCA - 6010301180
11	23 Nov 2011	875.500.000,00	BCA - 6010301180
Total		5.377.000.000,00	

11. Bahwa apabila uang pinjaman diatas ditambahkan dengan bunga sebesar 12,5 % sampai dengan 13,5 % maka kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai berikut ;

a. Proyek Bogor ;

Kewajiban Tergugat kepada Penggugat terkait Proyek Bogor apabila dihitung sejak Desember 2010 s/d 31 Maret 2017 adalah sebesar Rp15.210.379.004,34 (lima belas miliar dua ratus sepuluh juta tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu empat Rupiah dan tiga puluh empat sen) dengan rincian sebagai berikut ;

Tahun 2010 ;

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (12,50% per tahun)
Desember	Rp 3.531.000.000,00	Rp 14.712.500,00



Tahun 2011

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (12,50% per tahun)
Januari	Rp 3.545.712.500,00	Rp 38.165.655,38
Februari	Rp 3.583.878.155,38	Rp 34.843.259,84
Maret	Rp 4.127.516.918,67	Rp 34.395.974,32
April	Rp 4.161.912.892,99	Rp 43.353.259,30
Mei	Rp 4.205.266.152,29	Rp 45.265.017,61
Juni	Rp 4.250.531.169,90	Rp 44.276.366,35
Juli	Rp 4.294.807.536,25	Rp 46.228.831,12
Agustus	Rp 4.768.167.844,67	Rp 21.522.979,85
September	Rp 5.498.554.176,00	Rp 50.631.012,08
Oktober	Rp 5.504.281.836,60	Rp 59.247.478,10
November	Rp 5.563.529.314,71	Rp 57.953.430,36
Desember	Rp 5.621.482.745,07	Rp 60.509.015,66

Tahun 2012

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (12,50% per tahun)
Januari	Rp 5.681.991.760,73	Rp 61.160.372,98
Februari	Rp 5.743.152.088,71	Rp 57.830.350,89
Maret	Rp 7.800.982.439,60	Rp 83.968.908,20
April	Rp 7.884.951.347,80	Rp 82.134.909,87
Mei	Rp 7.967.086.257,68	Rp 85.756.831,25
Juni	Rp 9.052.843.088,92	Rp 83.883.782,18
Juli	Rp 8.136.726.871,10	Rp 87.582.823,96
Agustus	Rp 8.224.309.695,06	Rp 88.525.555,75
September	Rp 8.312.835.250,80	Rp 88.525.555,75
Oktober	Rp 8.399.427.284,67	Rp 90.410.502,02





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

November	Rp 8.489.837.786,69	Rp 88.435.810,28
Desember	Rp 8.578.273.596,97	Rp 92.335.583,36

Tahun 2013

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (12,50% per tahun)
Januari	Rp 8.670.609.180,82	Rp 93.392.473,82
Februari	Rp 8.763.938.654,65	Rp 85.204.969,14
Maret	Rp 8.849.143.613,79	Rp 95.251.198,62
April	Rp 8.944.394.812,41	Rp 93.170.779,30
Mei	Rp 9.037.565.591,70	Rp 97.279.351,86
Juni	Rp 9.134.844.943,56	Rp 95.154.634,84
Juli	Rp 9.229.999.578,39	Rp 99.350.689,91
Agustus	Rp 9.329.350.268,29	Rp 100.420.089,69
September	Rp 9.429.770.357,99	Rp 98.226.774,56
Oktober	Rp 9.527.997.132,55	Rp 102.558.302,47
November	Rp 9.630.555.435,02	Rp 100.318.285,78
Desember	Rp 9.730.873.720,80	Rp 104.742.043,52

Tahun 2014

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (13,50% per tahun)
Januari	Rp 9.835.615.764,32	Rp 114.339.033,26
Februari	Rp 9.949.954.797,58	Rp



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

		104.474.525,37
Maret	Rp 10.054.429.322,96	Rp 116.882.740,88
April	Rp 10.171.312.063,84	Rp 114.427.260,72
Mei	Rp 10.285.739.324,55	Rp 119.571.719,65
Juni	Rp 10.405.311.044,20	Rp 117.059.749,25
Juli	Rp 10.522.370.793,45	Rp 122.322.560,47
Agustus	Rp 10.644.693.353,92	Rp 123.744.560,24
September	Rp 10.768.437.914,16	Rp 121.144.926,53
Oktober	Rp 10.889.582.840,70	Rp 126.591.400,52
November	Rp 11.016.174.241,22	Rp 123.931.960,21
Desember	Rp 11.140.106.201,43	Rp 129.503.734,59

Tahun 2015

2015	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (13,50% per tahun)
Januari	Rp 11.269.609.936,03	Rp 131.009.215,51
Februari	Rp 11.400.619.151,53	Rp 119.706.501,09
Maret	Rp 11.520.325.652,62	Rp 133.923.785,71
April	Rp 11.654.249.438,34	Rp 131.110.306,18





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

Mei	Rp 11.785.359.744,52	Rp 137.004.807,03
Juni	Rp 11.922.364.551,55	Rp 134.126.601,20
Juli	Rp 12.056.491.152,75	Rp 140.156.709,65
Agustus	Rp 12.196.647.862,40	Rp 141.786.031,40
September	Rp 12.338.433.893,80	Rp 138.807.381,31
Oktober	Rp 12.477.241.275,11	Rp 145.047.929,82
November	Rp 12.622.289.204,93	Rp 142.000.753,56
Desember	Rp 12.764.289.958,49	Rp 148.384.870,77

Tahun 2016

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (13% per tahun)
Januari	Rp 12.912.674.829,26	Rp 144.550.221,01
Februari	Rp 13.057.225.050,27	Rp 136.738.162,33
Maret	Rp 13.193.963.212,60	Rp 147.699.088,19
April	Rp 13.341.662.300,78	Rp 144.534.674,93
Mei	Rp 13.486.196.975,71	Rp 150.970.482,81
Juni	Rp 13.637.167.458,52	Rp 147.735.980,80
Juli	Rp	Rp 154.314.355,72



	13.784.903.439,32	
Agustus	Rp 13.939.217.775,04	Rp 156.041.798,98
September	Rp 14.095.259.574,03	Rp 152.698.645,39
Oktober	Rp 14.247.958.219,41	Rp 159.497.976,73
November	Rp 14.407.456.196,14	Rp 156.080.775,46
Desember	Rp 14.563.536.971,60	Rp 163.030.705,54

Tahun 2017

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (13% per tahun)
Januari	Rp 14.726.567.677,15	Rp 164.885.743,72
Februari	Rp 14.891.423.420,87	Rp 150.568.836,81
Maret	Rp 15.041.992.257,68	Rp 168.386.746,66

dengan demikian Saldo Utang Tergugat kepada Penggugat sampai dengan 31 Maret 2017 untuk Proyek Bogor adalah sebesar Rp 15.210.379.004,34. ;

b. Untuk Proyek Bekasi ;

Kewajiban Tergugat kepada Penggugat untuk Proyek Bekasi apabila dihitung sejak Juni 2011 s/d 31 Maret 2017 adalah sebesar Rp11.163.137.721,09 (sebelas miliar seratus enam puluh tiga juta seratus tiga puluh tujuh ribu tujuh ratus dua puluh satu Rupiah dan sembilan sen) dengan rincian sebagai berikut ;



Tahun 2011

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (12,50% per tahun)
Juni	Rp 1.000.000.000,00	Rp 8.680.555,56
Juli	Rp 1.890.282.015,28	Rp 8.532.522,99
Agustus	Rp 2.786.182.129,13	Rp 12.576.516,56
September	Rp 3.698.553.425,60	Rp 30.715.879,61
Oktober	Rp 4.613.922.211,98	Rp 41.457.968,31
November	Rp 5.532.738.922,37	Rp 15.368.719,23
Desember	Rp 5.548.107.641,60	Rp 59.719.214,20

Tahun 2012

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (12,50% per tahun)
Januari	Rp 5.607.826.855,80	Rp 60.362.025,18
Februari	Rp 5.668.188.880,98	Rp 57.075.513,04
Maret	Rp 5.725.264.394,02	Rp 61.626.109,80
April	Rp 5.786.890.503,82	Rp 60.280.109,41
Mei	Rp 5.847.170.613,23	Rp 62.938.294,80
Juni	Rp 5.910.108.908,03	Rp



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

		61.563.634,46
Juli	Rp 5.971.672.542,49	Rp 64.278.419,73
Agustus	Rp 6.035.950.962,21	Rp 64.970.305,50
September	Rp 6.100.921.267,71	Rp 63.551.263,21
Oktober	Rp 6.164.472.530,91	Rp 66.353.697,38
November	Rp 6.230.826.223,30	Rp 64.904.439,88
Desember	Rp 6.295.730.668,17	Rp 67.766.545,39

**Tahun 2013**

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (12,50% per tahun)
Januari	Rp 6.363.497.213,56	Rp 68.495.976,95
Februari	Rp 6.431.993.190,51	Rp 62.533.267,13
Maret	Rp 6.494.526.457,64	Rp 69.906.361,18
April	Rp 6.564.432.818,82	Rp 68.379.508,53
Mei	Rp 6.632.812.327,35	Rp 71.394.854,91
Juni	Rp 6.704.207.182,26	Rp 69.835.491,48
Juli	Rp 6.774.042.673,74	Rp 72.915.042,67
Agustus	Rp 6.846.957.716,41	Rp 73.699.892,09



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

September	Rp 6.920.657.716,41	Rp 72.090.183,42
Oktober	Rp 6.992.747.791,92	Rp 75.269.160,26
November	Rp 7.068.016.952,18	Rp 73.625.176,59
Desember	Rp 7.141.642.128,76	Rp 76.871.842,36

Tahun 2014

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (13,50% per tahun)
Januari	Rp 7.218.513.971,12	Rp 83.915.224,91
Februari	Rp 7.302.429.196,04	Rp 76.675.506,56
Maret	Rp 7.379.104.702,60	Rp 85.782.092,17
April	Rp 7.464.886.794,76	Rp 83.979.976,44
Mei	Rp 7.548.866.771,20	Rp 87.755.576,22
Juni	Rp 7.636.622.347,42	Rp 85.912.001,41
Juli	Rp 7.722.534.348,83	Rp 89.774.461,81
Agustus	Rp 7.812.308.810,63	Rp 90.818.089,92
September	Rp 7.903.126.900,56	Rp 88.910.177,63
Oktober	Rp 7.992.037.078,19	Rp 92.907.431,03
November	Rp 8.084.944.509,22	Rp



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

		90.955.625,73
Desember	Rp 8.175.900.134,95	Rp 95.044.839,07

Tahun 2015

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (13,50% per tahun)
Januari	Rp 8.270.944.974,02	Rp 96.149.735,32
Februari	Rp 8.367.094.709,34	Rp 87.854.494,45
Maret	Rp 8.454.949.203,79	Rp 98.288.484,49
April	Rp 8.553.237.988,28	Rp 96.223.927,37
Mei	Rp 8.649.461.915,65	Rp 100.549.994,77
Juni	Rp 8.750.011.910,42	Rp 98.437.633,99
Juli	Rp 8.484.449.544,41	Rp 102.863.225,95
Agustus	Rp 8.951.312.770,37	Rp 104.059.010,96
September	Rp 9.055.371.781,32	Rp 101.872.932,54
Oktober	Rp 9.157.244.713,86	Rp 106.452.969,80
November	Rp 9.263.697.683,66	Rp 104.216.598,94
Desember	Rp 9.367.914.282,60	Rp 108.902.003,54

Tahun 2016





Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (13% per tahun)
Januari	Rp 9.476.816.286,14	Rp 106.087.693,43
Februari	Rp 9.582.903.979,57	Rp 100.354.300,01
Maret	Rp 9.683.258.279,57	Rp 108.398.696,85
April	Rp 9.791.656.976,43	Rp 106.076.283,91
Mei	Rp 9.897.733.260,34	Rp 110.799.625,11
Juni	Rp 10.008.532.885,45	Rp 108.425.772,93
Juli	Rp 10.116.958.658,37	Rp 113.253.731,65
Agustus	Rp 10.230.212.390,02	Rp 114.521.544,25
September	Rp 10.344.733.934,27	Rp 112.067.950,95
Oktober	Rp 10.456.801.885,23	Rp 117.058.087,77
November	Rp 10.573.859.973,00	Rp 114.550.149,71
Desember	Rp 10.688.410.122,71	Rp 119.650.813,32

Tahun 2017

Bulan	Saldo Utang (Pokok + Bunga)	Nilai Bunga (13% per tahun)
Januari	Rp 10.808.060.936,03	Rp 120.990.237,70



Februari	Rp 10.929.051.173,73	Rp 110.504.850,76
Maret	Rp 11.039.556.024,48	Rp 123.581.696,89

Sehingga saldo utang Tergugat kepada Penggugat sampai dengan 31 Maret 2017 untuk Proyek Bekasi adalah sebesar Rp 11.163.137.721,09.

12. Bahwa dengan demikian, total utang pokok beserta bunga untuk Proyek Bogor dan Proyek Bekasi yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sampai dengan 31 Maret 2017 adalah: Rp 15.210.379.004,34 + Rp 11.163.137.721,09 = Rp 26.373.516.725,44 ; (dua puluh enam miliar tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh lima Rupiah dan empat puluh empat sen) ;

- Bahwa berdasarkan Laporan Keuangan proyek yang dibuat Tergugat per 31 Desember 2016, dan diberikan kepada Penggugat, Tergugat mengakui memiliki utang kepada Penggugat sebesar :
- Untuk Proyek Bogor sebesar Rp14.726.567.677,14 (empat belas miliar tujuh ratus dua puluh enam juta lima ratus enam puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh tujuh Rupiah dan empat belas sen) dan ;
- Untuk Proyek Bekasi sebesar Rp10.808.060.936,02 (sepuluh miliar delapan ratus delapan juta enam puluh ribu sembilan ratus tiga puluh enam Rupiah dan dua sen) ;

13. Berdasarkan fakta tersebut diatas, Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan memiliki utang kepada Penggugat dan sebuah pengakuan bahwa Tergugat memiliki utang kepada Penggugat yang jumlahnya terus bertambah setiap bulannya ;

PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU ;

14. Bahwa Perjanjian Kerjasama Bogor dan Perjanjian Kerjasama Bekasi yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak, sehingga Tergugat wajib memenuhi kewajibannya layaknya mematuhi undang-undang, sesuai dengan ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) yang menyatakan: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*” ;



15. Bahwa perjanjian hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat telah sesuai dengan ketentuan dalam KUH Perdata sebagai berikut ;

Pasal 1233 KUH Perdata: *"Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang."* ;

Pasal 1313 KUH Perdata: *"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih."* ;

16. Bahwa perikatan dapat terjadi, baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Perikatan yang terbentuk antara Penggugat dan Tergugat timbul karena perjanjian, dalam hal ini Penggugat dan Tergugat telah bersepakat dan saling mengikatkan diri untuk melakukan Perjanjian Kerjasama Bogor dan Perjanjian Kerjasama Bekasi ;

17. Bahwa selain itu kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat juga telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

a. Sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya ;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan perjanjian atau kesepakatan tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan ;

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;

Bahwa Penggugat dan Tergugat adalah orang-orang yang sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan dan memenuhi syarat dalam membuat perjanjian menurut hukum ;

c. Suatu hal tertentu ;

Bahwa obyek dari perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah uang pinjaman untuk pembangunan proyek Tergugat ;

d. Suatu sebab yang halal ;

Bahwa perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum ;

TERGUGAT TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MELAKUKAN PEMBAYARAN BERDASARKAN PERJANJIAN KERJASAMA (WANPRESTASI) ;

18. Bahwa dari dana yang dipinjamkan oleh Pengugat, faktanya Tergugat belum pernah menyetorkan kewajiban membayar baik hutang pokok maupun bunga atas pinjaman tersebut kepada Penggugat terkait Proyek Bogor dan Bekasi, padahal proyek sudah berjalan 6 (enam) tahun lebih dan sudah banyak rumah dan ruko yang dijual ;



19. Bahwa berdasarkan rencana awal proyek Bogor akan dibangun Ruko 55 (lima puluh lima) unit diatas lahan efektif seluas 3.434 m<sup>2</sup> dan Rumah 99 (sembilan puluh sembilan) unit diatas lahan efektif seluas 9.022 m<sup>2</sup> dengan total luas keseluruhan lahan efektif sejumlah 12.456 m<sup>2</sup>. Dan rencana awal proyek Bekasi akan dibangun Ruko 12 (dua belas) unit diatas lahan efektif seluas 695 m<sup>2</sup> dan Rumah 327 (tiga ratus dua puluh tujuh) unit diatas lahan efektif seluas 30.217 m<sup>2</sup> dengan total luas keseluruhan lahan efektif sejumlah 30.912 m<sup>2</sup> ;
20. Bahwa terkait Proyek Bogor, berdasarkan laporan keuangan proyek yang dibuat Tergugat per 31 Desember 2016, telah terjual sebanyak 8 (delapan) unit ruko diatas tanah efektif seluas 533 M<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh tiga meter persegi) dan sebanyak 95 (sembilan puluh lima) unit rumah diatas tanah efektif seluas 8.475 M<sup>2</sup> (delapan ribu empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) dari keseluruhan tanah efektif seluas 12.456 M<sup>2</sup> (dua belas ribu empat ratus lima puluh enam meter persegi) ;
21. Bahwa terkait Proyek Bekasi, berdasarkan laporan keuangan proyek yang dibuat Tergugat per 31 Desember 2016, telah terjual sebanyak 252 (dua ratus lima puluh dua) unit rumah diatas tanah seluas 21.665 M<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh lima meter persegi) dari keseluruhan tanah efektif seluas 30.912 M<sup>2</sup> (tiga puluh ribu sembilan ratus dua belas meter persegi) ;
22. Bahwa Penggugat merasa ada kejanggalan di dalam laporan keuangan proyek yang dibuat Tergugat per 31 Desember 2016, oleh karena untuk proyek Bogor Tergugat mencatatkan kerugian sebesar Rp 6.687.539.627, sementara untuk Proyek Bekasi terdapat keuntungan sebesar Rp 6.476.175.825,. Sehingga apabila kedua proyek tersebut digabungkan maka hampir tidak ada keuntungan sama sekali karena besar keuntungan dan kerugian hampir sama ;
23. Bahwa dalam laporan keuangan proyek yang dibuat Tergugat per 31 Desember 2016 yang diberikan Tergugat kepada Penggugat, tersaji bahwa Tergugat telah menghitung dan membebankan bunga atas dana Tergugat sendiri yang digunakan untuk proyek Bogor dan proyek Bekasi sebagai berikut :
  - Proyek Bogor, perhitungan dan pembebanan bunga dari tahun 2010 sampai tahun 2016 sejumlah Rp. 1.164.476.477,70, dan saldo hutang pokok dan bunga per 31 Desember 2016 kepada Tergugat sendiri adalah Rp. 318.659.868,70 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Proyek Bekasi, perhitungan dan pembebanan bunga dari tahun 2011 sampai tahun 2016 sejumlah Rp 450.904.164,01, dan saldo hutang pokok dan bunga kepada Tergugat sendiri adalah Rp. 643.868.741,51
  - Dari perhitungan bunga dan saldo hutang pokok dan bunga kepada Tergugat sendiri yang tersaji pada laporan keuangan proyek yang dibuat Tergugat per 31 Desember 2016 untuk kedua proyek tersebut diatas menunjukkan bahwa pihak Tergugat selalu melakukan pembayaran bunga dan pokok kepada Tergugat sendiri ;
24. Bahwa sekalipun terdapat kejanggalan pada laporan keuangan proyek yang dibuat Tergugat untuk dilaporkan kepada Penggugat, yang merupakan pertanggung jawaban Tergugat sebagai Pelaksana proyek sesuai dengan Pasal 4 Perjanjian Kerjasama, Penggugat berharap itikad baik dari Tergugat untuk setidaknya melakukan pembayaran bunga pinjaman sebagaimana telah diperjanjikan. Namun, hingga Surat Gugatan ini dibuat, Tergugat belum juga melakukan pembayaran yang diharapkan Penggugat. Dengan demikian selama 6 (enam) tahun lebih Penggugat tidak memperoleh keuntungan apapun dari uang yang telah dipinjamkan atas kedua proyek tersebut, baik berupa pokok maupun bunganya ;
25. Bahwa Penggugat telah beberapa kali mengirimkan surat teguran kepada Tergugat namun tidak mendapatkan tanggapan yang baik dari Tergugat ;
26. Bahwa berdasarkan laporan keuangan proyek yang dibuat Tergugat per 31 Desember 2016, atas kedua proyek tersebut masih tersisa tanah efektif seluas ;
- Proyek Bogor ;  
Tahap I seluas 3.448 M2 (tiga ribu empat ratus empat puluh delapan meter persegi); dan Tahap II seluas 16.599 M2 (enam belas ribu lima ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) ;
  - Proyek Bekasi ;  
seluas 9.247 M2 (sembilan ribu dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) ;
27. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2016, Penggugat mengirimkan Surat No. Ref.: 392/RC-FA/AD/L/XII/2016, perihal: Undangan Pertemuan kepada Tergugat untuk membicarakan pembayaran dan pembagian hasil berdasarkan Perjanjian Kerjasama Bogor dan Perjanjian Kerjasama





Bekasi. Namun, Tergugat sama sekali tidak merespon undangan yang disampaikan oleh Penggugat ;

28. Bahwa kemudian Penggugat mengirimkan Surat Teguran/Somasi kepada Tergugat No. Ref.: 021/HS/AD/L/II/2017 tertanggal 3 Februari 2017, yang ditanggapi Tergugat melalui Surat No. 024/STMA/II/2017 tertanggal 8 Februari 2017, pokok surat: Tanggapan. Dalam surat tersebut Tergugat mengakui memiliki utang kepada Penggugat dan Tergugat meminta bertemu dengan Penggugat untuk membahas perkara *a quo* ;

29. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2017, Tergugat mengirimkan Surat No. 026/STMA/III/2017, pokok surat: Tindak Lanjut, yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat bersedia melakukan pembayaran kepada Penggugat dan meminta waktu untuk menghitung kewajiban yang harus dibayar kepada Penggugat ;

30. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2017 telah dilakukan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat untuk membicarakan perkara *a quo*, namun Tergugat tetap tidak memiliki itikad baik untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat ;

31. Bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, adanya teguran/somasi menunjukkan bahwa Tergugat lalai dalam memenuhi kewajibannya. *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau dengan perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*;

32. Bahwa hal ini sejalan dengan pendapat J.Satrio (dalam bukunya berjudul "Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi", terbitan PT Citra Aditya Bakti, Bandung tahun 2012, halaman 22) : *"Salah satu cara untuk menetapkan debitur dalam keadaan wanprestasi adalah dengan melancarkan pernyataan lalai (ingebrestelling) yang diwujudkan dalam bentuk suatu somasi."* ;

33. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut, dengan demikian Tergugat telah terbukti ingkar janji (*wanprestasi*) oleh karena tidak menjalankan kewajibannya berdasarkan perjanjian, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ;

**INGKAR JANJI (WANPRESTASI) TERGUGAT DALAM MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA TELAH MENYEBABKAN KERUGIAN BESAR BAGI PENGGUGAT ;**





34. Bahwa dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, maka Penggugat telah mengalami kerugian baik berupa hutang pokok maupun bunga sesuai perjanjian, sehingga Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut ;

*“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya” ;*

35. Bahwa Undang-Undang memperbolehkan suatu perjanjian mengatur mengenai bunga atas peminjaman uang sebagaimana dimaksud Pasal 1765 KUHPerdata ;

*“Adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian” ;*

36. Bahwa Tergugat wajib membayar bunga pinjaman kepada Penggugat yang fluktuasinya sesuai dengan bunga yang berlaku terhadap Bank Tabungan Negara (BTN) sejak perjanjian tersebut ditandatangani hingga utang dibayar lunas, hal ini sesuai dengan Pasal 3 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Bogor yang menyatakan ;

*“Uang talangan yang dipinjamkan (dicairkan) oleh Pihak Kedua (dalam hal ini Penggugat) kedalam pelaksanaan proyek kerja sama ini, akan diberikan bunga yang fluktuasinya sesuai dengan bunga yang berlaku terhadap Bank Tabungan Negara (BTN) yang pada saat perjanjian ini ditandatangani adalah 12,5% (dua belas koma lima persen) untuk satu tahunnya” ;*

37. Bahwa Tergugat wajib membayar bunga pinjaman kepada Penggugat yang fluktuasinya sesuai dengan bunga yang berlaku terhadap Bank Tabungan Negara (BTN) sejak perjanjian tersebut ditandatangani hingga utang dibayar lunas, hal ini sesuai dengan Pasal 3 ayat (2) Perjanjian Kerjasama Bekasi yang menyatakan ;

*“Uang talangan yang dipinjamkan (dicairkan) oleh Pihak Kedua (dalam hal ini Penggugat) kedalam pelaksanaan proyek kerja sama ini, akan diberikan bunga yang fluktuasinya sesuai dengan bunga yang berlaku terhadap Bank Tabungan Negara (BTN) yang pada saat perjanjian ini ditandatangani adalah 12% (dua belas persen) untuk satu tahunnya” ;*



38. Bahwa akibat wanprestasi oleh Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian atas utang pokok beserta bunga yang belum dibayar oleh Tergugat, apabila dihitung sampai dengan 31 Maret 2017 sebesar Rp26.373.516.725,44 (dua puluh enam miliar tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh lima Rupiah dan empat puluh empat sen) ;
39. Bahwa oleh karena Tergugat lalai melakukan pembayaran diatas, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat dihukum untuk membayar bunga sebesar 13% (tiga belas persen) pertahun yang dihitung sejak gugatan ini diajukan sampai Tergugat melunasi utang pokok dan bunganya secara penuh ;

OLEH KARENA WANPRESTASI DAN TIDAK ADANYA ITIKAD BAIK DARI TERGUGAT MAKA SEPATUTNYA APABILA PERJANJIAN KERJASAMA PROYEK BOGOR DAN PERJANJIAN KERJASAMA PROYEK BEKASI UNTUK DIBATALKAN ;

40. Bahwa Pasal 1266 ayat(1) KUHPdata menentukan bahwa jika perjanjian itu berupa perjanjian timbal-balik, maka kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi, sebagai berikut :

*"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbai balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan" ;*

41. Bahwa sesuai Pasal 1267 KUH Perdata, Penggugat juga berhak untuk membatalkan perjanjian sebagai akibat wanprestasi Tergugat, disertai pemberian ganti rugi dan bunga, yang menyatakan ;

*"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga" ;*

42. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat telah beretikad tidak baik terhadap Penggugat dan wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama Proyek Bogor Dan Perjanjian Kerjasama Proyek Bekasi, maka mohon agar kedua perjanjian tersebut untuk dibatalkan ;

PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG), UANG PAKSA (DWANGSOM), DAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAD)



43. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari, menjamin pemenuhan kewajiban pembayaran denda ganti rugi Tergugat kepada Penggugat, mencegah Tergugat untuk tidak mengalihkan atau memindahtangankan harta bendanya, dan mencegah upaya Tergugat untuk melakukan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dapat merugikan kepentingan Penggugat dalam rangka meminta pelunasan atas denda ganti rugi, maka sesuai dengan hukum yang berlaku, khususnya ketentuan Pasal 227 (1) HIR, Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik Tergugat berupa;

- a. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1213/Tanah Baru atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi, seluas 20.867 M2 (dua puluh ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 28 Oktober 2009 Nomor 118/Tanah Baru/2009, yang terletak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat ;
- b. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4081/Babelan Kota atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi, seluas 53.775 M2 (lima puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 23 Oktober 2012 Nomor 930/Babelan Kota/2012, yang terletak di Desa Babelan Kota, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. ;

44. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang benar dan tidak terbantah, dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorrad*) ;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan tersebut, dengan ini Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan



Hollywood Cimaphar Bogor tertanggal 20 Desember 2010 dan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Cluster Taman Sakura Bekasi tertanggal 7 Juni 2014 ;

3. Membatalkan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Hollywood Cimaphar Bogor tertanggal 20 Desember 2010 dan Perjanjian Kerjasama untuk membangun Perumahan Cluster Taman Sakura Bekasi tertanggal 7 Juni 2014 ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat meliputi utang pokok dan bunga yang dihitung sampai dengan 31 Maret 2017 sebesar Rp 26.373.516.725,44 (dua puluh enam miliar tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh lima Rupiah dan empat puluh empat sen) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 13% (tiga belas persen) pertahun yang dihitung sejak gugatan ini diajukan sampai Tergugat melunasi utang pokok dan bunganya secara penuh ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan berupa harta kekayaan milik Tergugat berupa ;

Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1213/Tanah Baru atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi, seluas 20.867 M2 (dua puluh ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 28 Oktober 2009 Nomor 118/Tanah Baru/2009, yang terletak di Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat ;

a. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4081/Babelan Kota atas nama PT Sumber Tirta Mas Abadi, seluas 53.775 M2 (lima puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 23 Oktober 2012 Nomor 930/Babelan Kota/2012, yang terletak di Desa Babelan Kota, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat ;

b. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*) ;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut, Tergugat, telah mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI ;

GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL ;

1. Bahwa gugatan penggugat obscuur libel karena disatu sisi dalam dalil gugatan No.1 sampai dengan No.8 penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi perjanjian kerjasama proyek dengan menanamkan modal tetapi di lain sisi dalam dalil gugatan No.9 s/d No.13 penggugat mengasumsikan modal yang telah ditanamkan sebagai utang piutang karena atas modal yang disetorkan oleh penggugat, penggugat meminta bunga ;
2. Bahwa dalam perjanjian kerjasama dalam Pasal 2 nya disebutkan bahwa proyek ini dimulai terhitung sejak ditandatanganinya akta ini dan selanjutnya berlangsung terus sampai dengan proyek dikerjakan pembangunannya dan hasil pembangunannya terjual habis ;
3. Bahwa karenanya modal yang disetorkan tidaklah dapat dianggap sebagai utang yang dibebani kewajiban bunga ;
4. Bahwa jika penggugat mengasumsikannya sebagai perjanjian utang piutang maka dalam perjanjian kerjasama tersebut tidak menyebutkan atau menjelaskan kapan jatuh tempo pembayaran atas utang tersebut ;
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No,3097/K/SIP/1983 tanggal 26 Maret 1987 yang menyebutkan "*Dalil gugatan yang didalamnya terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan yang lain dinyatakan sebagai gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum yang jelas*" dan oleh karenanya gugatan penggugat haruslah ditolak ;
6. Bahwa tidak benar bahwa antara penggugat dan tergugat ada kesepakatan bersama untuk menjalankan pembangunan perumahan yang berlokasi di Bogor dan Bekasi sebagaimana tersebut dalam perjanjian kerjasama, tertanggal 20 Desember 2010 atau yang disebut dengan "perjanjian kerjasama Bogor dan perjanjian 7 Juni 2014 atau yang disebut dengan "perjanjian Bekasi" ;
7. Bahwa tergugat menjalankan pembangunan perumahan di Bogor adalah tanpa kerjasama dengan pihak mana pun dan biaya pembangunan perumahan tersebut tergugat peroleh dari Bank Tabungan Negara (BTN) atas permohonan kredit yang tergugat ajukan pada tanggal 15 Nopember 2010;

**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)





8. Bahwa Bank Tabungan Negara pada tanggal 17 Desember 2010 telah menyetujui permohonan kredit tergugat dengan memberikan plafond kredit Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar) sebagaimana hal ini terbukti dari surat BTN tanggal 17 Desember 2010 dan perjanjian kredit yang dibuat antara BTN dengan tergugat pada tanggal 28 Desember 2010 di hadapan Maria Prantia, SH, Notaris di Bogor ;
9. Bahwa pembangunan perumahan tergugat di wilayah Bogor dilakukan di atas tanah milik tergugat yang tergugat miliki sejak tahun 2009 sebagaimana hal tersebut dapat dibuktikan dengan SHGB No.1213, Kecamatan Bogor Utara, Kelurahan Tanah Baru, Kota Bogor Jawa Barat dan telah dibebani hak tanggungan pada PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk ;
- Oleh karenanya, petitum gugatan penggugat no.6 halaman 18 yang meminta agar diletakkan sita jaminan atas obyek hak tanggungan tersebut diatas, adalah bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa *barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik sehingga tidak dapat dikenakan sita jaminan*. Berpedoman pada yurisprudensi ini maka petitum gugatan penggugat tidak dapat dibenarkan, terlebih penggugat bukanlah pemilik atas obyek hak tanggungan tersebut, dan oleh karenanya tergugat mohon agar gugatan penggugat ditolakatau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
10. Bahwa dari apa yang terurai di atas menunjukkan sikap ambigo dan inkonsistensi penggugat karena antara dalil yang satu dengan dalil yang lain saling bertentangan, di satu sisi penggugat mendalilkan perjanjian kerjasama dengan pembagian keuntungan dan kerugian masing-masing 50% (lima puluh persen) dan di lain sisi mendalilkan sebagai perjanjian utang piutang dengan Bunga sebesar 12% (dua belas persen), 12,5% (dua belas koma lima persen) bahkan pada halaman 4 sampai dengan halaman 7 gugatan mencantumkan bunga sampai 13% (tiga belas persen) yang hal ini bertentangan dengan Pasal 1250 KUHPerdato jo. Undang-Undang yang dimuat dalam Lembaran Negara No.22 tahun 1948 ;
11. Bahwa Pasal 1250 (1) KUHPerdato : “..... *Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang,*





*penggantian biaya rugi dan bunga sekedar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh Undang-Undang dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan Undang-Undang khusus .....". Dan Lembaran Negara No.22 Tahun 1948 menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga moratoire) yang dapat dituntut oleh kreditur terhadap debitur adalah sebesar 6% (enam persen) per tahun dan Yurisprudensi MA RI No.8 K/Sip/1974 tanggal 4 September 1974 ;*

12. Bahwa dengan demikian dalil penggugat yang mendalilkan bahwa telah terjadi perjanjian kerjasama Bogor sebagaimana tertuang dalam perjanjian kerjasama tanggal 20 Desember 2010 adalah tidak benar karena tergugat tidak pernah mau menandatangani perjanjian kerjasama dengan penggugat mengingat syarat yang diajukan penggugat dalam perjanjian yang disodorkan kepada tergugat sangat tidak masuk akal yaitu selain penggugat meminta bagian proyek untuk tergugat sebesar 50% penggugat juga meminta dari dana talangan yang disetorkan diberi keuntungan berupa bunga yang nilainya sama dengan bunga BTN sebesar 12% (dua belas persen) sampai dengan 12,5% (dua belas koma lima persen) ;
13. Bahwa tergugat juga tidak pernah membuat kesepakatan kerjasama proyek perumahan di Bekasi dengan tergugat sebagaimana didalilkan penggugat karena proyek perumahan yang dibangun tergugat di Bekasi dananya diperoleh oleh tergugat dari Bank Tabungan Negara (BTN) sebagaimana hal tersebut terbukti dari surat BTN kepada tergugat tertanggal 26 Juli 2013 yang menyetujui pemberian kredit kepada tergugat sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan dikat dengan perjanjian kredit yang dibuat antara tergugat dengan BTN pada tanggal 2 Agustus 2013, di hadapan Siswadi, SH, Notaris di Jakarta ;
14. bahwa proyek pembangunan perumahan tergugat di Bekasi dilakukan di atas tanah milik tergugat sendiri yang tergugat miliki sejak tahun 2012 tertulis atas nama PT SUMBER TIRTA MAS ABADI dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4081 Desa Babelan Kota, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang telah dibebani Hak Tanggungan oleh Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk selaku pemegang Hak Tanggungan. Dengan demikian sama halnya dengan jawaban tergugat pada butir No.4 tersebut di atas secara mutatis mutandis putusan



Mahkamah Agung RI No.394 K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 tersebut di atas berlaku juga terhadap obyek Hak Tanggungan ini ;

15. Bahwa dengan demikian bagaimana mungkin penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi kesepakatan kerjasama antara penggugat dan tergugat yang ditandatangani pada tanggal 7 Juni 2014 ? padahal proyek telah berjalan sejak tahun 2013 ketika BTN telah menyetujui pemberian kredit kepada tergugat ;
16. Bahwa benar penggugat ingin bekerjasama didalam proyek pembangunan perumahan dengan tergugat tetapi tidak untuk proyek yang sudah berjalan yang didanai oleh Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu proyek Bogor yang berdiri di atas tanah tergugat SHGB No.1213/Tanah Baru dan proyek Bekasi yang berdiri di atas tanah tergugat SHGB No.4081/Bebelan kota, karena hal itu tidak dimungkinkan;
17. Bahwa sesungguhnya kerjasama antara penggugat dengan tergugat adalah kerjasama terkait pembebasan tanah seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) yang juga terletak di Bekasi tepatnya di Desa Babelan kota, Kedung Jaya, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi dimana untuk pembebasan tanah ini tergugat telah terlebih dahulu memiliki surat izin dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) berkaitan dengan Aspek Tata Guna Tanah No.060/R.PTPGT. IL-2008 tanggal 13 Agustus 2008 atas nama PT SUMBER TIRTA MAS ABADI, tergugat ;
18. Bahwa selain itu tergugat juga telah memiliki Surat Keputusan Bupati Bekasi No.591/Kep.37-DTR/2008 tanggal 13 Oktober 2008 yang berakhir tanggal 13 Oktober 2013 tentang izin lokasi sehingga penggugat tertarik untuk ikut membebaskan lahan dimaksud dan tergugat pun tidak berkeberatan karena untuk pembebasan tanah seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) tersebut dibutuhkan biaya yang cukup besar ;
19. Bahwa kerjasama pembebasan lahan tersebut dengan menggunakan izin-izin yang sudah dimiliki tergugat sementara penggugat menyetorkan sejumlah dana melalui transfer BCA ke rekening BCA milik tergugat secara bertahap terhitung sejak tanggal 20 Desember 2010 s/d tanggal 1 Maret 2012 yang jumlah seluruhnya sebesar Rp.12.471.960.000,- (dua belas milyar empat ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) ;



20. Bahwa kerjasama antara penggugat dan tergugat di atas hanya didasarkan atas kesepakatan lisan dan kepercayaan karena penggugat tahu bahwa tergugat adalah pengembang yang betul-betul mempunyai proyek perumahan yang sedang berjalan yaitu perumahan di Bogor seluas 20.867 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu delapan ratus enam puluh tujuh meter persegi) dan perumahan di Bekasi seluas 53.775 m<sup>2</sup> (lima puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang lokasinya berdekatan dengan lokasi tanah seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) dan karenanya antara penggugat dan tergugat yang sudah sejak lama saling mengenal tidak pernah menuangkannya dalam bentuk tertulis ;
21. Bahwa untuk pembebasan lahan seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) diperlukan dana dimana sebesar Rp.320.000.000.000,- (tiga ratus dua puluh milyar rupiah) dengan harga per meter tanah di wilayah tersebut sesuai dengan perhitungan appraisal adalah Rp.400.000,-/m<sup>2</sup> ;
22. Bahwa oleh karena penggugat tidak kunjung menambahkan modal untuk membebaskan tanah tersebut maka tergugat pun harus mengeluarkan biaya perpanjangan ijin lokasi karena ijin lokasi pertama, yang diterbitkan pada tahun 2008 telah habis masa berlakunya pada tanggal 13 Oktober 2011 sehingga tergugat harus memperpanjangnya kembali sehingga kemudian terbit surat Keputusan Bupati Bekasi No.591/Kep .057-BBPT/2011 dengan masa berlaku hingga tanggal 23 Desember 2014 ;
23. Bahwa karena tergugat sudah sampai dua kali memperpanjang ijin lokasi, sementara pembebasan tanah belum bias dituntaskan karena penggugat tidak mengucurkan dana untuk pembebasan tanah dengan alasan khawatir tergugat meninggalkan penggugat, maka penggugat kemudian meminta kepada tergugat agar tergugat mau menandatangani perjanjian kerjasama dengan penggugat seolah-olah penggugat turut andil didalam pelaksanaan proyek perumahan di Bekasi di atas tanah tergugat seluas 53.775 m<sup>2</sup> (lima puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana tersebut dalam HGB No.4081/Babelan kota, Bekasi, dengan syarat-syarat dan ketentuan yang ditentukan oleh penggugat sebagaimana tertuang didalam perjanjian kesepakatan bersama tanggal 7 Juni 2014 ;
24. Bahwa perjanjian kesepakatan bersama dengan syarat dan ketentuan yang sama dengan di atas pernah diminta oleh penggugat kepada



tergugat atas proyek tergugat yang ada di Bogor pada tanggal 20 Desember 2010, akan tetapi tergugat tidak mau menandatangani karena syarat-syarat perjanjian tersebut sangat merugikan tergugat dimana selain penggugat meminta bagian proyek sebesar 50% dari tergugat, penggugat juga masih meminta keuntungan bunga atas modal yang disetor yang besarnya sama dengan bunga yang ditetapkan oleh BTN yaitu berkisar antara 12% s/d 12,5% bahkan dalam gugatan terhitung bulan Januari 2017 penggugat menghitung besarnya bunga hingga 13% ;

25. Bahwa karena pembebasan lahan seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) tidak kunjung selesai sementara tergugat dikejar-kejar oleh para pemilik tanah (yang bukti kepemilikannya hanya berupa girik, AJB dan lain-lain) dan diancam akan dibunuh bila tidak segera menyelesaikan pembayaran tanahnya maka sebagaimana telah tergugat uraikan, tergugat akhirnya mau membuat dan menandatangani kesepakatan kerjasama tertanggal 7 Juni 2014. Selain pertimbangan ditandatanganinya kesepakatan bersama karena tergugat tergiur akan janji penggugat yang menjanjikan akan mempertemukannya tergugat dengan Bapak Maryono, Direktur Utama Bank Tabungan Negara yang dikenal dekat oleh penggugat ;
26. Bahwa meskipun tergugat sudah memenuhi keinginan penggugat untuk menandatangani kesepakatan kerjasama tanggal 7 Juni 2014 akan tetapi penggugat tetap tidak pernah mengucurkan dana kepada penggugat untuk melanjutkan pelaksanaan pembebasan tanah seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) tersebut ;
27. Bahwa dari apa yang dilakukan penggugat terhadap tergugat sudah cukup menunjukkan itikad buruk (*te kwader trouw*) penggugat yang berupaya menguasai proyek-proyek perumahan yang dimiliki tergugat dengan memanfaatkan posisi tergugat yang sedang membutuhkan dana yang besar dan cepat ;
28. Bahwa penggugat telah menggunakan ketidakbebasan tergugat dalam menentukan kehendak dikarenakan kedudukan ekonomi yang tidak seimbang antara penggugat dan tergugat. Hal ini dalam hukum disebut dengan *Mibruik van omstandigheden/unfair contract* penyalahgunaan keadaan yang bertentangan/melanggar Pasal 1338 ayat 3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan : “*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.*”, juncto Pasal 1323 Kitab Undang-



Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "*Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa, perjanjian tersebut tidak telah dibuat.*" Maka Tergugat mohon agar Perjanjian Kerjasama tanggal 7 Juni 2014 dinyatakan batal demi hukum dan tidak punya kekuatan hukum mengikat ;

29. Bahwa karena perjanjian atau kesepakatan tertulis antara penggugat dengan tergugat baru ditandatangani pada tanggal 7 Juni 2014 maka perjanjian tersebut tidak bisa diberlakukan surut atau digunakan untuk menetapkan bunga atas modal yang disetor oleh penggugat kepada tergugat apalagi senyatanya uang disetor oleh penggugat bukan untuk proyek-proyek perumahan penggugat yang ada di Bogor dan Bekasi yang sudah ada tahun 2010 dan tahun 2013 dengan menggunakan dana dari PT Bank Tabunga Negara (Persero) Tbk ;
30. Bahwa oleh karena penggugat tidak pernah melaksanakan prestasi sebagaimana tersebut dalam perjanjian tanggal 7 Juni 2014 maka tergugatpun tidak perlu memenuhi kewajiban hal ini dikenal sebagai prinsip hukum Exceptio non adimpleti contractus. Penggugat sebagai kreditor, yang menggugat, secara hukum tidak berhak untuk mengajukan tuntutan untuk memaksa tergugat sebagai debitor untuk memenuhi prestasinya, karena penggugat telah melakukan wanprestasi terlebih dulu ;
31. Bahwa sangat janggal jika kemudian penggugat menghitung dana yang ditransfer kepada tergugat sejak tanggal 20 Desember 2010 s/d tanggal 1 Maret 2012 dihitung sebagai utang pokok yang dikenakan bunga masing-masing 12,5% (dua belas koma lima persen), 12% (dua belas persen) dan bahkan sejak Januari 2017 sampai dengan tanggal 31 Maret 2017 dihitung menjadi sebesar Rp.26.373.516.725,44,- (dua puluh enam milyar tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah dan empat puluh empat sen) vide angka 12 halaman 10 gugatan penggugat ;
32. Bahwa senyatanya uang sebesar Rp.12.471.960.000,- (dua belas milyar empat ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) tersebut telah tergugat gunakan untuk membebaskan sebagian lahan (dari jumlah seluruhnya 800.000 m<sup>2</sup>) dan juga dikurangi biaya royalty sebesar Rp.5000/m<sup>2</sup> atas penggunaan izin lokasi milik tergugat





pembebasan tanah seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi);

33. Bahwa adapun perincian penggunaan uang yang disetor oleh penggugat tersebut adalah sebagai berikut :

a. untuk pembayaran royalty kepada PT SUMBER TIRTA MAS ABADI sebagai pemegang ijin lokasi yang sah, sesuai yang telah disepakati bersama yaitu sebesar Rp.5000/m<sup>2</sup> atas penggunaan ijin lokasi milik tergugat atas pembebasan tanah seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) seluas 800.000 m<sup>2</sup> x Rp.5000 = Rp.4.000.000.000,- sehingga dari total uang yang disetor oleh penggugat sebesar Rp.12.471.960.000,- (dua belas milyar empat ratus tujuh puluh satu juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) setelah dipotong biaya royalty sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) adalah menjadi sebesar Rp.8.471.960.000,- (delapan milyar empat ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) digunakan sebagai dana efektif untuk pembayaran pembebasan tanah seperti disebutkan di bawah ini ;

b. sebagai uang muka, pembayaran bertahap atas tanah di belakang seluas  $\pm 47.021$  m<sup>2</sup> x Rp.400.000 m<sup>2</sup> = Rp.18.808.400.000,- (belum lunas) ;

c. pembelian atas tanah di depan jalan raya seluas  $\pm 2.004$  m<sup>2</sup> x Rp.2.000.000,- = Rp.4.008.000.000,- (lunas) ;

Jadi jumlah butir A + B + C sebesar Rp.26.816.400.000,- (dua puluh enam milyar delapanratus enambelas juta empatratus ribu rupiah) ;

34. Bahwa jika penggugat masih menghendaki kerjasama pembebasan tanah seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapanratus ribu meter persegi) dengan menggunakan ijin lokasi milik tergugat dan melanjutkannya dengan pembangunan perumahan dan sarana prasarana penunjang lainnya maka penggugat seharusnya menambahkan kekurangan biaya pembebasan lahan sesuai dengan perhitungan awal Rp.320.000.000.000,- dikurangi Rp.12.471.960.000,- = Rp.307.528.040.000,- (tigaratus tujuh milyar limaratus duapuluh delapan juta empatpuluh ribu rupiah) ;

35. Bahwa dengan demikian adalah premature jika penggugat telah mengajukan gugatan terhadap tergugat yang isinya meminta agar tergugat membayar sejumlah uang kepada tergugat dengan menambahkan bunga-bunga sebagaimana tersebut dalam gugatan ;





36. Bahwa dengan demikian tergugat, sudah bisa membuktikan bahwa tergugat telah menjalankan/melaksanakan prestasi untuk penggugat sebagaimana telah disepakati yaitu sepakat bekerjasama dengan tergugat untuk membebaskan lahan sebesar 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) berdasarkan izin lokasi yang dimiliki tergugat sejak tahun 2008 ;
37. Bahwa berdasarkan uraian di atas juga membuktikan tidak ada utang yang harus diselesaikan tergugat kepada penggugat sebaliknya justru penggugatlah yang harus membayar sisa kekurangan biaya pembebasan tanah ;
38. Bahwa itu pula sebabnya mengapa surat-surat yang dikirimkan penggugat kepada tergugat bunyinya menjadi tidak konsisten dan ambigo dimana dengan surat tertanggal 5 Desember 2016, penggugat mengundang tergugat untuk membicarakan pembayaran dan pembagian hasil kerjasama Bogor dan Bekasi sedangkan dengan suratnya tertanggal 16 Januari penggugat mengundang tergugat untuk mengadakan pertemuan untuk membicarakan kelanjutan kerjasama proyek perumahan di Bogor dan Bekasi padahal kerjasama proyek Bogor tidak pernah ada dan untuk proyek perumahan Bekasi, meskipun penggugat telah menandatangani perjanjian kerjasama dimaksud tetapi penggugat tidak pernah melaksanakan prestasi apapun ;
39. Bahwa tergugat telah beritikad baik menjawab surat-surat penggugat dan bahkan datang kepada penggugat menyampaikan tidak ingin memperpanjang kerjasama pembebasan tanah Bekasi dan juga menanyakan jika uang yang disetorkan ke rekening tergugat dianggap sebagai utang maka tergugat minta kepada penggugat tentang berapa utang yang harus dibayarkan tergugat kepada penggugat sesuai catatan/dokumen yang ada pada penggugat karena hampir seluruh dokumen dan juga uang tergugat dicuri oleh karyawan tergugat yang bernama Ruyi Binti Warjo yang meminta perlindungan kepada penggugat dimana atas perbuatan Ruyi Ruyi Binti Warjo tersebut, pengadilan telah menjatuhkan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan sesuai bunyi petikan putusan No.817/Pid.B/PN.JKT.BAR tanggal 27 Juli 2016 ;
40. Bahwa tergugat tidak pernah menandatangani kesepakatan apapun dengan penggugat terkait proyek Bogor. Sedangkan untuk perjanjian kerjasama Bekasi meskipun tergugat menandatangani perjanjian tertanggal 7 Juni 2014 namun perjanjian tersebut tidak mengikat tergugat



karena tidak ada prestasi yang dilakukan penggugat terhadap tergugat dan proyek tergugat di Bekasi telah berjalan/ada sebelum penandatanganan kerjasama pada tanggal 7 Juni 2014 tersebut ;

41. Bahwa penggugat meminta secara rutin laporan keuangan kepada tergugat meskipun tidak ada kaitan kerjasama dengan penggugat untuk proyek Bogor dan proyek Bekasi namun tergugat semata-mata menuruti kehendak penggugat karena tergugat berharap janji penggugat kepada tergugat untuk mempertemukan tergugat dengan MARYONO, Direktur BTN dapat terealisasi ;
42. Bahwa dalil penggugat No.22 yang menganggap ada kejanggalan dalam laporan keuangan tergugat yang dibuat atas instruksi penggugat sendiri maka kewajiban penggugat untuk mengaudit laporan tersebut atas beban biaya penggugat. In casu dalil gugatan yang menganggap adanya kejanggalan dalam laporan keuangan tergugat adalah kontradiktif dengan dalil posita No.13 yang berasumsi mengenai utang tergugat berdasarkan laporan keuangan, sehingga sudah sepatutnya gugatan penggugat ditolak ;
43. Bahwa seharusnya didalam laporan keuangan yang diminta oleh penggugat, penggugat harusnya tahu jika atas dana disetor untuk pembebasan tanah seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) dikurangi royalty untuk tergugat karena pengurusan ijin lokasi menggunakan nama tergugat, PT SUMBER TIRTA MAS ABADI yang besarnya dihitung sebesar 5000 per meter persegi x 800.000 m<sup>2</sup> = 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ;
44. Bahwa sesungguhnya penggugat ingin menunjukkan kepada bank-bank pemberi dana talangan bahwa benar penggugat adalah pengusaha yang bekerjasama sama menjalankan proyek bersama dengan tergugat sehingga kepercayaan bank akan performance penggugat meningkat dan pihak Bank mau mencairkan dana untuk penggugat dimana nantinya dana Bank tersebut dipinjamkan lagi kepada pihak lain sebagai setoran modal bagi penggugat namun atas setoran tersebut uang penggugat harus diberi bunga yang besarnya sama dengan bunga bank pemberi pinjaman kepada penggugat ;
45. Bahwa jika penggugat menganggap ada kejanggalan dalam laporan keuangan tergugat maka hal tersebut merupakan kewajiban penggugat untuk mengaudit laporan tersebut atas beban biaya penggugat ;



46. Bahwa karenanya sekali lagi tidak benar bahwa tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran berdasarkan kerjasama dan atau wanprestasi baik terkait proyek Bogor dan proyek Bekasi karena perjanjian bahwa sampai akhirnya gugatan ini diajukan oleh penggugat, tergugat tidak pernah mendapatkan dokumen atau penjelasan tentang bagaimana tergugat sampai harus membayar kewajiban berupa utang yang ditambah dengan bunga sehingga mencapai angka sebesar Rp.26.373.516.725,44,- (dua puluh enam milyar tiga ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus enam belas ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah dan empat puluh empat sen) ;
47. Bahwa selain itu yang terpenting adalah bahwa tergugat telah membuktikan bahwa ternyata penggugatlah yang mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi kepada tergugat berupa pelunasan harga tanah seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) di Bekasi/di luar tanah yang telah bersertipikat atas nama tergugat yang luasnya 53.775 m<sup>2</sup> sebagaimana yang telah disepakati secara lisan ;
48. Bahwa suatu perjanjian tidak saja harus memenuhi azas Pacta Suntservanda sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 KUH Perdata dan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian melainkan harus pula dipakai oleh penggugat tentang adanya ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata yang memuat tentang syarat batalnya perjanjian dimana didalam Pasal 1266 KUH Perdata disebutkan bahwa :  
“..... Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban .....”. Dan oleh karena in casu perjanjian kerjasama tanggal 07 Juni 2014 antara pengguat dan tergugat yang merupakan perjanjian/persetujuan yang bertimbal balik maka syarat batal secara de yure dianggap dicantumkan dalam perjanjian tersebut karena tidak ada addendum perjanjian untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata ;

DALAM REKONPENSI :

49. Bahwa Penggugat Rekonsensi, semula sebagai Tergugat Konpensi menolak seluruh dalil gugatan konpensi dari Tergugat Rekonsensi, semula sebagai Penggugat Konpensi, kecuali dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonsensi ;



50. Bahwa apa yang telah Pengugat Rekonpensi uraikan dalam Konpensi, di atas mohon mutatis mutandis dianggap telah terulang kembali dalam Rekonpensi ini
51. Bahwa sebagaimana Penggugat konpensi uraikan dalam konpensi bahwa untuk pembebasan lahan seluas 800.000 m<sup>2</sup> (delapan ratus ribu meter persegi) dengan menggunakan ijin lokasi yang telah dimiliki oleh tergugat konpensi-penggugat rekonpensi pada tahun 2008 memerlukan biaya sebesar Rp.320.000.000.000,- (tiga ratus dua puluh milyar rupiah) karena harga tanah per m<sup>2</sup> (dihitung rata-rata) adalah sebesar Rp.400.000,- per meter persegi, sehingga uang yang disetorkan penggugat kepada tergugat masih sangat kurang dibandingkan total jumlah dana yang dibutuhkan oleh tergugat untuk pembebasan tanah tersebut, yaitu Rp.320.000.000.000,- dikurangi Rp.12.471.960.000,- = Rp.307.528.040.000,- (tiga ratus tujuh milyar lima ratus dua puluh delapan juta empat puluh ribu rupiah) ;
52. Bahwa kekuarangan sejumlah tersebut belum termasuk royalty yang harus dibayar tergugat rekonpensi kepada pengguat rekonpensi karena pemakaian izin lokasi milik penggugat konpensi sebesar Rp.5000/m<sup>2</sup> x 800.000 m<sup>2</sup> = Rp.4.000.000,- (empat milyar rupiah) ;
53. Bahwa karena sampai dengan dibuatnya gugatan rekonpensi ini, tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mentransfer kekurangan biaya untuk pembebasan lahan sebesar Rp.307.528.040.000,- ditambah royalty sebesar Rp.4.000.000.000,- = Rp.311.528.040.000,- , maka perjanjian yang dibuat antara penggugat dan tergugat adalah batal hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1266 KUH Perdata Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan :  
*“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian, persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban, dinyatakan didalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana, namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”;*



Maka berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan menjatuhkan putusan:

Dalam Konpensi :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Mengabulkan gugatan penggugat rekonpensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan batal perjanjian kerjasama tanggal 07 Juni 2014 antara Penggugat dan Tergugat ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada penggugat konpensi – tergugat rekonpensi ;

A t a u,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt, tanggal 13 Maret 2018 yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

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

DALAM KONPENSI ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Perjanjian Kerjasama tanggal 7 Juni 2014 antara Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat konpensi/Penggugat Rekonpensi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.1.900.000,- ( satu juta sembilan ratus ribu rupiah ) ;

Membaca berturut-turut :





1. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 20 Maret 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Kuasa Penggugat yaitu Evalina, S.H., menerangkan bahwa pada tanggal 20 Maret 2018, telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 13 Maret 2018, Nomor 505/Pdt.G/2017/PN Jkt Brt. tersebut ;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 19 Juli 2018 yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menerangkan bahwa pada tanggal 20 Maret 2018, Penggugat telah menyatakan banding dan kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Memori banding tanggal 02 Juli 2018, yang diajukan oleh Kuasanya Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 02 Juli 2018, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 19 Juli 2018 ;
4. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding tanggal 06 Agustus 2018 yang diajukan oleh Kuasa Tergugat Iradian Kusumawardhani, S.H. diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 06 Agustus 2018, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 28 Agustus 2018 ;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara tanggal 19 Juli 2018 dan tanggal 28 Agustus 2018 yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, diberi kesempatan mempelajari berkas perkara selama 14 hari, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 20 Maret 2018, sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang diajukan banding tersebut dijatuhkan pada tanggal 13 Maret 2018 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, dengan demikian permohonan banding dari Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu banding 14 hari, sesuai 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/Penggugat di dalam Memori Bandingnya mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut, bahwa





Pembanding/Penggugat keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak tepat, tidak konsisten dalam menyampaikan pertimbangan hukum dan amar putusannya yang membahas mengenai Perjanjian Kerjasama tertanggal 7 Juni 2014 ;

Bahwa dalam Kompensi, Judex Factie menyatakan petitum gugatan point 3 yang memohon agar Perjanjian Kerjasama untuk membangun perumahan Cluster Taman Sakura Bekasi tertanggal 7 Juni 2014 dibatalkan tidaklah beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan ditolak, sebagaimana dinyatakan pada halaman 48 putusannya ;

Bahwa dalam Rekonpensi, Judex Factie menyatakan Perjanjian Kerjasama tertanggal 7 Juni 2014 antara Pembanding dengan Terbanding telah nyata tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata sehingga dinyatakan batal demi hukum, sebagaimana dinyatakan pada halaman 48 putusannya ;

Bahwa terbukti pertimbangan hukum dalam putusan perkara a quo mengandung pertentangan, yaitu di bagian kompensi Judex Factie menolak untuk membatalkan Perjanjian Kerjasama tertanggal 7 Juni 2014, sebaliknya dalam bagian rekonpensi justru mengabulkan agar Perjanjian Kerjasama tertanggal 7 Juni 2014 batal demi hukum ;

Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., tanggal 13 Maret 2018 yang kurang pertimbangan hukum karena memuat suatu pertimbangan hukum dan amar putusan yang bertentangan pada gugatan kompensi dan rekonpensi harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta ;

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat di dalam Kontra Memori bandingnya menyatakan pada pokoknya bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah tepat dan benar pertimbangan Judex Factie yang telah menyatakan batal Perjanjian Kerjasama tanggal 7 Juni 2014 antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding dengan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Terbanding dengan pertimbangan bahwa “..... dalam perjanjian kerjasama tertanggal 7 Juni 2014 sebagaimana surat bukti P-2 yang didalilkan oleh Penggugat Kompensi sebagai kerjasama hutang piutang telah ternyata bahwa disamping penggugat kompensi tersebut meminta pembagian keuntungan dari Perjanjian tersebut sebesar 50 % (lima puluh persen) Penggugat Kompensi juga meminta perhitungan pengembalian bunga sebesar 12 % (dua belas persen) untuk setiap tahunnya dan terhadap Perjanjian Kerjasama hutang piutang yang didalilkan Penggugat Kompensi tersebut tidak ditentukan tenggang waktu pemenuhan prestasi terakhir .....”.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka seluruh materi memori banding dari Pembanding/Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding/Tergugat dianggap telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br., tanggal 13 Maret 2018 dan telah pula membaca memperhatikan dengan seksama memori banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh kedua belah pihak ternyata tidak ada hal hal baru yang perlu di pertimbangkan karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar sesuai dengan keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br., tanggal 13 Maret 2018 dapat di pertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat tetap di pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Pembanding/Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

*Mengingat akan 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 Peradilan Ulangan Untuk Jawa dan Madura, Pasal-pasal KUHPerdara, Ketentuan-Ketentuan HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;*

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 505/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., tanggal 13 Maret 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : Rabu, tanggal 24 Oktober 2018 oleh Kami : IMAM SUNGUDI, S.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H., dan SRI ANDINI, S.H., M.H., masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari : Selasa, tanggal 13 November 2018 dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh : HADI SUKMA, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau kuasa hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

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

IMAM SUNGUDI, S.H.

2. SRI ANDINI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

HADI SUKMA, S.H., M.H.

Perincian biaya banding :

1. Meterai .....	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	: Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan .....	: Rp. 139.000,-
Jumlah .....	: <u>Rp. 150.000,-</u>