



PUTUSAN

Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT Visi Investama Properti, beralamat di beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu No. 224, Duren Tiga Pancoran, Jakarta, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gugum Ridho Putra, S.H., M.H., Rozy Fahmi, S.H., M.H., Ahmad Maulana, S.H., Ahmad Faizal Siregar, S.H., Muhammad Iqbal Sumarlan Putra, S.H., M.H. Para Advokat pada Kantor Kantor Hukum **GUGUM RIDHO & PARTNERS** yang beralamat di 18 Office Park Building, MZ Floor, Unit D-3, Jalan TB Simatupang, Nomor 18, Kebagusan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Mei 2021 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara disingkat Perum Perhutani, yang beralamat di Gedung Perhutani, Jalan TB Simatupang Nomor 22, RT.1/RW.8, Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 6 September 2021 dalam Register Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Adapun dasar-dasar dan alasan-alasan hukum Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi ("**Gugatan**") adalah sebagai berikut:

I. KEWENANGAN MENGADILI



1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) *juncto* Pasal 1339 KUHPerdata yang kutipannya berbunyi sebagai berikut:

Vide Pasal 1338 KUHPerdata:

- “(1) Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.**
- (2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.”**

Vide Pasal 1339 KUHPerdata:

“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.”,

maka intisari dari norma hukum tersebut, yang kemudian diterapkan dalam praktik hukum Indonesia adalah **pertama**, para pihak yang akan membuat suatu perjanjian memiliki kebebasan untuk menentukan apa-apa saja yang diatur dalam perjanjian yang mereka buat atau yang biasa dikenal sebagai asas kebebasan berkontrak sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang serta tidak merugikan kepentingan para pihak dan **kedua**, keberlakuan perjanjian (*in casu* Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019) bagi Penggugat dan Tergugat layaknya undang-undang, sehingga Penggugat dan Tergugat harus menaati seluruh ketentuan-ketentuan dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019.

2. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 13 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 secara tegas menyatakan *“Menegenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya para pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya pada kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.”*
3. Bahwa atas dasar uraian tersebut di atas, Gugatan ini diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan klausul kesepakatan yang tertuang dalam Pasal 13 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019. Dengan demikian, Gugatan ini telah memenuhi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, yakni Pasal 118 ayat (1) HIR dan Pasal 134 HIR. Sehingga, Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

II. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT (*LEGAL STANDING*)

a. Penggugat Adalah Pihak Yang Melakukan Perjanjian Dengan Tergugat Berdasarkan Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Tri Firdaus Akbarsyah, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris berkedudukan di Jakarta

4. Bahwa Penggugat selaku Pihak Pertama dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 adalah pemilik “Gedung Zuria Tower” saat ini dikenal “Gedung Perhutani”, yang terletak di Jalan TB Simatupang Nomor 22, Jakarta Selatan, yang didirikan di atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01818/Jatipadang seluas 2.145M² (dua ribu seratus empat puluh lima meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 06-10-2015 (enam Oktober dua ribu lima belas), Nomor: 00195/Jatipadang/2015, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 09020403.08202, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan pada tanggal 23-10-2015 (dua puluh tiga Oktober dua ribu lima belas), sekarang terdaftar atas nama Perhutani (*in casu* Tergugat) yang sebelumnya terdaftar atas nama PT Visi Investama Properti (*in casu* Penggugat), untuk selanjutnya disebut sebagai “Gedung Zuria Tower”.
5. Bahwa Tergugat merupakan Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara disingkat Perum Perhutani adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang didirikan pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1972 tentang Pendirian Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara, sebagaimana telah beberapa kali diubah dan diatur kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010 tentang Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara yang berkedudukan di Jakarta, dahulu berkantor pusat di Gedung Manggala Wanabakti Blok VII, Jalan Gatot Subroto, Senayan, Jakarta, sekarang di Gedung Perhutani (dahulu Gedung Zuria Tower) Jalan TB Simatupang Nomor 22, RT.1/RW.8, Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 12540 selaku Pihak Kedua dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 adalah pembeli Gedung Zuria Tower.



6. Bahwa sebelumnya berdasarkan surat Penggugat No. 018/VIP/ZUR/II/2019, Hal: Tanggapan Surat Minat, tanggal 30 Januari 2019 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat telah menerima Surat Minat Tergugat Nomor 10/004.2/Um/Dir/2019 bertanggal 25 Januari 2019 untuk membeli Gedung Zuria Tower dan oleh karenanya Penggugat menawarkan kepada Tergugat dengan harga jual sebesar Rp250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar rupiah). Setelah melakukan beberapa kali penawaran harga, Penggugat akhirnya sepakat untuk menjual Gedung Zuria Tower kepada Tergugat dengan harga Rp195.000.000.000,- (seratus sembilan puluh lima miliar rupiah), dengan ketentuan dan syarat yang disepakati oleh para pihak yang kemudian dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 155, tanggal 29 November 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Jakarta Selatan (**"Akta PPJB Nomor 155"**) yang menjadi kesepakatan antara para pihak.
7. Bahwa dalam Akta PPJB Nomor: 155 diatur mengenai mekanisme pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower secara bertahap yang dilakukan dengan 2 (dua) tahap pembayaran, yakni pembayaran **Tahap Pertama** sebesar Rp50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) dan pembayaran **Tahap Kedua** sebesar Rp194.950.000.000,-(seratus sembilan puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah). Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan ketentuan Pasal 1 Akta PPJB Nomor 155 yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

"Pasal 1

Jual Beli sebidang tanah dan bangunan tersebut akan dilakukan dan diterima dengan harga total sebesar Rp195.000.000.000,- (seratus sembilan puluh lima miliar Rupiah), dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- *Tahap Pertama (I):*
Sebesar Rp50.000.000,-(lima puluh juta Rupiah) yang akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 29-11-2019 (dua puluh sembilan Nopember dua ribu sembilan belas) atau pada saat penandatanganan Akta ini.
- *Tahap Kedua (II/Pelunasan):*
Sebesar Rp194.950.000.000,-(seratus sembilan puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah)



yang akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah Pihak kedua telah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri Badan Usaha Milik Negara selaku Pemilik Modal PERUM PERHUTANI untuk pembelian objek jual beli (Gedung Zuria Tower), sekaligus penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, selambat-lambatnya tanggal 20-12-2019 (dua puluh Desember dua ribu sembilan belas)

Apabila sampai dengan tanggal 20-12-2019 (dua puluh Desember dua ribu sembilan belas) Surat Ijin untuk Pembelian Gedung Zuriah Tower belum terbit dan atau tidak disetujui oleh Menteri Badan Usaha Milik Negara selaku Pemilik Modal PERUM PERHUTANI, maka dalam kejadian hal tersebut pengikatan untuk jual beli yang termuat dalam Akta ini menjadi batal dengan sendirinya menurut hukum tanpa untuk itu diperlukan lagi suatu surat teguran Juru Sita ataupun ketetapan dari Pengadilan dan mengenai kebatalan tersebut Para Pihak mengecualikan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ...”

Namun dengan alasan Tergugat tidak memiliki dana yang cukup untuk melakukan pembayaran **Tahap Kedua** sesuai dengan tenggat waktu yang ditentukan yakni, tanggal 20-12-2019 (dua puluh Desember dua ribu sembilan belas), maka Pihak Pertama/Penggugat dan Pihak Kedua/Tergugat (**selanjutnya disebut “Para Pihak”**) membuat Akta Pembatalan Nomor: 87 tanggal 26 Desember 2019, yang pada pokoknya membatalkan PPJB Nomor: 155, sehingga Akta PPJB Nomor: 155 menjadi batal menurut hukum.

8. Bahwa Akta Pembatalan Nomor: 87 tanggal 26 Desember 2019, dibuat di hadapan Tri Firdaus Akbarsyah, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan (**“Akta Pembatalan Nomor 87”**), adalah akta kesepakatan Para Pihak yang pada pokoknya memuat pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor: 155, tanggal 29 November 2019, sebagaimana klausul kesepakatan pada halaman 5 dan 6 Akta Pembatalan Nomor:

Halaman 5 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL

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)



87 tanggal 26 Desember 2019, yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“...

Bahwa para penghadap, bersama-sama telah melakukan dan menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli tertanggal 29-11-2019 (dua puluh sembilan November dua ribu sembilan belas), Nomor 155, telah dibuat dihadapan ROSIDA RAJAGUKGUK SIREGAR, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta Selatan.

Bahwa para pihak telah mufakat dan setuju sebagaimana mereka dengan ini membuat perjanjian untuk membatalkan akta pengikatan untuk jual beli serta perubahan-perubahannya sebagaimana yang termaksud tersebut di atas, dengan ketentuan:

- a. Bahwa pembatalan Pengikatan Untuk Jual Beli tertanggal 29-11-2019 (dua puluh sembilan November dua ribu sembilan belas), Nomor 155, telah dibuat di hadapan ROSIDA RAJAGUKGUK SIREGAR, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta Selatan terjadi pada tanggal hari ini, dan/atau setelah ditandatanganinya perjanjian ini oleh para pihak.*
- b. Bahwa tentang pembatalan ini, dengan segala sesuatu yang bertalian dengan itu, pihak-pihak antara satu dengan yang lain, tidak mempunyai sesuatu hak atau sesuatu kewajiban dan karena itu hal ini antara pihak-pihak sudah diselesaikan sama sekali.*
- c. Bahwa mengenai perjanjian ini dan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.*

...”

9. Bahwa selanjutnya, setelah membuat Akta Pembatalan Nomor: 87 tanggal 26 Desember 2019, Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) membuat kesepakatan perjanjian baru, yaitu **Akta Perjanjian Nomor: 88, tanggal 26 Desember 2019**, yang dibuat di hadapan Tri Firdaus Akbarsyah, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Jakarta yang pada pokoknya berisi tentang kesepakatan sistem pembayaran



pembelian Gedung Zuria Tower dengan cara 3 (tiga) kali pembayaran, yakni pembayaran **Tahap Pertama** sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), pembayaran **Tahap Kedua** sebesar Rp60.000.000.000,- (enam puluh miliar rupiah), dan pembayaran **Tahap Ketiga** sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) disertakan dengan pembayaran Dana Kompensasi pembayaran tertunda untuk jangka waktu 1 (satu) bulan sebesar Rp 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah). Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

"Pasal 2

Bahwa Jual Beli Gedung tersebut dilakukan dengan harga total sebesar Rp195.000.000.000,-(seratus sembilan puluh lima miliar Rupiah), tidak termasuk Pajak pajak, dengan cara pembayaran sebagai berikut:

1. Tahap Pertama (I):

Telah dibayar sebesar Rp50.000.000,-(lima puluh juta Rupiah) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 29-11-2019 (duapuluh sembilan November duaribu sembilanbelas).

2. Tahap Kedua (II):

Akan dibayar Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp60.000.000.000,-(enam puluh miliar Rupiah), transfer ke rekening Pihak Pertama di Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Harmoni Jakarta, nomor rekening: 0001401300019259, Atas nama: PT VISI INVESTAMA PROPERTI.

setelah Para Pihak menandatangani Akta Jual Beli, pada tanggal 26-12-2019 (duapuluh enam Desember duaribu sembilanbelas) dihadapan saya, Pejabat.

3. Tahap Ketiga (III):

Pelunasan sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tigapuluh empat miliar sembilanratus limapuluh juta Rupiah), berikut Dana kompensasi pembayaran tertunda untuk jangka waktu 1 (satu) bulan sebesar Rp600.000.000,-(enamratus juta Rupiah), dan akan



dibayarkan selambat-lambatnya pada akhir bulan Januari 2020 (duaribu duapuluh), apabila pembayaran dipercepat maka perhitungan dana kompensasi pembayaran tertunda akan dihitung secara prorata, yang akan ditransfer ke rekening Pihak Pertama di BCA Graha Inti Fauzi, nomor : 3753025991, atas nama PT VISI INVESTAMA PROPERTI, selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (tigapuluh satu Januari duaribu duapuluh).

dan untuk setiap penerimaan jumlah uang tersebut diatas Pihak Pertama akan memberikan kwitansi bermeterai cukup secara tersendiri dan terpisah kepada Pihak Kedua.”

10. Bahwa berdasarkan klausul dalam kesepakatan Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, dikarenakan Tergugat belum mempunyai dana yang cukup untuk dapat membeli Gedung Zuria Tower milik Penggugat dan pada saat itu Tergugat menyatakan baru bisa menyanggupi pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower yaitu sebesar Rp60.050.000.000,-(enam puluh miliar lima puluh juta rupiah) dan Tergugat menjanjikan sisa pembayaran untuk pelunasan sebesar Rp134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan paling lambat tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh) (*vide* halaman 7 Akta Perjanjian No.88).

11. Bahwa kekurangan dana sebagaimana tersebut di atas, Tergugat menjanjikan akan melunasinya setelah memperoleh pinjaman dari PT Bank BRI (Persero), Tbk., serta mendapat Persetujuan tertulis dari Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia, pelunasan tersebut akan dibayarkan berikut dengan dana kompensasi atas penundaan pembayaran pelunasan sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang dibayarkan paling lambat tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh). Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan halaman 7 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa harga yang sebenarnya atas transaksi jual beli Gedung tersebut adalah sebesar Rp195.000.000.000,- (seratus sembilanpuluh lima miliar Rupiah), tidak termasuk biaya-biaya pajak dan lain-lain.



Bahwa Pihak Kedua belum mempunyai dana yang cukup untuk pembelian Gedung tersebut, dan hanya sanggup untuk membayar sebagian dari harga yaitu sebesar Rp60.050.000.000,-(enampuluh miliar limapuluh juta Rupiah).

Bahwa Pihak Pertama mau menerima sebagian atas pembayaran atas gedung tersebut sebesar Rp60.050.000.000,-(enampuluh miliar limapuluh juta Rupiah) dan sisanya sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tigapuluh empat miliar sembilanratus limapuluh juta Rupiah) berikut Dana kompensasi pembayaran tertunda untuk jangka waktu 1 (satu) bulan sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta Rupiah), dan akan dibayarkan selambat-lambatnya pada akhir bulan januari 2020 (duaribu duapuluh), apabila pembayaran dipercepat maka perhitungan dana kompensasi pembayaran tertunda akan dihitung secara prorata.

Bahwa untuk pelunasan gedung tersebut Pihak Kedua akan melakukan pinjaman pada PT. Bank BRI (Persero) Tbk, namun untuk melakukan pinjaman tersebut Pihak Kedua harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia, ... "

12. Bahwa untuk memenuhi kebutuhan pembayaran pelunasan sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), Tergugat perlu melakukan pinjaman kepada pihak ketiga, yaitu PT Bank BRI (Persero) Tbk., Namun oleh karena salah satu syarat dalam mengajukan pinjaman di PT Bank BRI (Persero) Tbk., adalah sebagai pemilik dan dilengkapi dengan dokumen kepemilikan, maka Tergugat mengajukan permohonan kepada Penggugat untuk melakukan peralihan terlebih dahulu (balik nama surat kepemilikan) agar dapat mengajukan pinjaman kepada PT Bank BRI (Persero) Tbk., untuk kemudian dana tersebut digunakan untuk pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuriyah Tower kepada Penggugat.
13. Bahwa selanjutnya, berdasarkan klausul dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 tersebut, atas dasar itikad baik dan kepercayaan antara para pihak, maka Penggugat menyetujui proses balik nama Gedung Zuriyah Tower berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 83, tanggal 26 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Tri Firdaus



Akbarsyah, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta (“**AJB Nomor 83**”) walaupun faktanya realisasi pembayarannya belum dibayarkan (pembayaran dilakukan belakangan setelah pencairan dari pinjaman kepada PT Bank BRI (Persero) Tbk). Hal ini sebagaimana terbukti berdasarkan halaman 7 Perjanjian Nomor 88 (*vide Poin 11 Gugatan ini*) dan halaman 8 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk melakukan Akta Jual Beli Terlebih dahulu dan dilakukan balik nama keatas nama Pihak Kedua, meskipun belum dilakukan pembayaran lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

...”

14. Bahwa kemudian, pada hari dan tanggal yang sama yaitu 26 Desember 2019, setelah Penggugat dan Tergugat menandatangani AJB Nomor 83 tersebut, maka Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan yang dituangkan ke dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, untuk memberikan kepastian hukum mengenai waktu pembayaran sisa pelunasan pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower oleh Tergugat sekaligus membuktikan bahwa benar masih adanya kewajiban hukum yang harus diselesaikan oleh Tergugat untuk melakukan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) berikut pula dengan pembayaran “Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda untuk jangka waktu 1 (satu) bulan” sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh) meskipun AJB Nomor: 83 sudah ditandatangani.

15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan disepakati dan ditandatanganinya Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 tersebut, **maka telah terjalin hubungan hukum di antara para pihak** yang melahirkan hak dan kewajiban hukum sebagai berikut:

(i) **Kewajiban hukum bagi Tergugat** untuk melaksanakan dan/atau memberikan prestasi kepada Penggugat diantaranya berupa pembayaran pelunasan Gedung Zuria Tower sebesar Rp134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan



ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan paling lambat tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh), dan membayar Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda 1 (satu) bulan sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh), dan apabila terlambat melakukan pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sesuai jangka waktu yang ditentukan tersebut, maka Tergugat wajib membayar denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu permil) dari jumlah pembayaran terhutang sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yakni sebesar Rp134.950.000,-(seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan kepada Penggugat. Kewajiban-kewajiban hukum Tergugat tersebut telah sesuai sebagaimana diatur dalam Pasal 2 angka 3 dan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian Nomor 88, tanggal 26 Desember 2019.

(ii) **Hak hukum bagi Penggugat** untuk menuntut dan/atau menerima kontra prestasi dari Tergugat diantaranya berupa sisa pembayaran pelunasan harga jual Gedung Zuria Tower tersebut berikut pembayaran “Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda” tepat pada waktu yang ditentukan yakni selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh) dan apabila terlambat memenuhi kewajiban pembayaran pelunasan pembelian tersebut maka Penggugat berhak menerima dan/atau menuntut pembayaran denda atas keterlambatan pelunasan pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower dari dan kepada Tergugat.

16. Bahwa dengan demikian, apabila Tergugat lalai melaksanakan kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, yakni melakukan pembayaran sisa pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower berikut pembayaran “Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda”, maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 angka 3 dan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 Penggugat berhak untuk tetap menerima dan Menuntut hal-hal sebagai berikut: **Pertama**, menerima pembayaran pelunasan harga jual Gedung Zuria Tower



berupa pembayaran pelunasan Gedung Zuria Tower sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut berikut pembayaran “Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda 1 (satu) bulan” sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) paling lambat tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh); **Kedua**, menerima pembayaran denda atas keterlambatan pelunasan pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower sebesar 1‰ (satu permil) dari jumlah pembayaran terhutang sebesar Rp134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yakni sebesar Rp 134.950.000,- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan; dan **Ketiga**, apabila Tergugat tidak melaksanakan kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, **maka Penggugat berhak dan memiliki *legal standing* untuk mengajukan Gugatan ini guna mendapatkan hak hukumnya secara penuh sesuai Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 yang secara sah berlaku seperti undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat.**

b. Pokok Permasalahan Perkara *A Quo* tentang Cidera Janji (*wanprestasi*) Yang Dilakukan Tergugat Dalam Melaksanakan Pemenuhan Kewajiban Hukum Sehubungan Dengan Pembayaran Pelunasan Pembelian Gedung Zuria Tower dan Pembayaran “Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda 1 (satu) Bulan” Yang Belum Dibayarkan

17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 Tergugat memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) berikut pembayaran “Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda 1 (satu) bulan” sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh), sebagaimana terbukti dengan adanya klausul Pasal 2 angka 3 *a quo* yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“Pasal 2



Bahwa Jual Beli Gedung tersebut dilakukan dengan harga total sebesar Rp195.000.000.000,-(seratus sembilan puluh lima miliar rupiah), tidak termasuk Pajak pajak, dengan cara pembayaran sebagai berikut:

...

3. Tahap Ketiga (III):

Pelunasan sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tigapuluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), berikut Dana kompensasi pembayaran tertunda untuk jangka waktu 1 (satu) bulan sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), dan akan dibayarkan selambat-lambatnya pada akhir bulan Januari 2020 (duaribu dua puluh), apabila pembayaran dipercepat maka perhitungan dana kompensasi pembayaran tertunda akan dihitung secara prorata, yang akan ditransfer ke rekening Pihak Pertama di BCA Graha Inti Fauzi, nomor: 3753025991, atas nama PT VISI INVESTAMA PROPERTI, selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh).

dan untuk setiap penerimaan jumlah uang tersebut diatas Pihak Pertama akan memberikan kuitansi bermeterai cukup secara tersendiri dan terpisah kepada Pihak Kedua."

18. Bahwa faktanya Tergugat baru melaksanakan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang dilakukan secara bertahap, yakni pada 7 April 2020 sebesar Rp25.000.000.000,-(dua puluh lima miliar rupiah) dan terakhir pada tanggal 15 April 2020 sebesar Rp109.950.000.000,-(seratus sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), namun belum melunasi pembayaran "Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda 1 (satu) bulan" sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) sampai dengan Gugatan ini diajukan.
19. Bahwa atas keterlambatan pembayaran pelunasan Gedung Zuria Tower tersebut, maka menimbulkan konsekuensi/akibat hukum, yaitu sanksi berupa denda pembayaran sebagaimana ketentuan dalam klausul perjanjian pada Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:



"Pasal 3

Apabila Pihak Kedua belum juga melunasi pada Tahap Pelunasan, maka selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh), dan dengan lewatnya waktu saja cukup memberi bukti akan kelalaian Pihak Kedua, dan dalam hal terjadi demikian, maka Pihak Kedua dikenakan sangsi:

- 1. DENDA sebesar 1‰ (satu promil) dari jumlah sebesar Rp134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) yakni sebesar Rp 134.950.000,- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu Rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, kewajiban denda mana hanya berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, dan apabila setelah periode selama 30 (tiga puluh) hari, Pihak Kedua belum juga melunasi pembayaran kepada Pihak Pertama maka Pihak Pertama memberikan kesempatan kedua kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari periode selanjutnya. Namun dalam jangka waktu periode kedua selama 30 (tiga puluh) hari Pihak Kedua belum juga melunasi, maka Pihak Pertama akan mengambil alih gedung tersebut, dan Pihak Pertama akan menggunakan Kuasa yang telah diberikan untuk membuat AJB kepada Pihak Pertama."*

- 20. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, terbukti secara nyata Tergugat telah lalai (wanprestasi) dalam melaksanakan kewajiban hukumnya, sebagaimana terbukti dengan adanya frasa "dan dengan lewatnya waktu saja cukup memberi bukti akan kelalaian Pihak Kedua" dalam ketentuan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 tersebut, maka konsekuensi/akibat hukum atas keterlambatan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower yang melewati akhir bulan Januari 2020 atau sama dengan tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh) tersebut, **maka secara hukum dengan mengacu pada dasar klausul kesepakatan dalam perjanjian pada Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 tersebut, secara patut Tergugat wajib membayar sanksi atas keterlambatan pembayaran pelunasan tersebut sebesar 1‰ (satu permil) dari jumlah Rp134.950.000.000,-***



(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yakni sebesar Rp134.950.000,-(seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Dalam hal ini total hari keterlambatan pembayaran Tergugat adalah 74 (tujuh puluh empat) hari terhitung dari sejak melewati tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh) sampai dengan tanggal 15 April 2020 (hari pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower). **Sehingga terhitung total denda atas keterlambatan pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower adalah sebesar Rp 9.786.300.000,- (sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah).**

21. Bahwa selain itu, Tergugat juga masih memiliki kewajiban pembayaran yang belum terselesaikan kepada Penggugat yakni pembayaran **“Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda 1 (satu) bulan sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)”** yang seharusnya dibayarkan pada saat pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower. Sehingga, jumlah akumulasi kewajiban hukum Tergugat adalah Rp9.786.300.000,- (sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) ditambah Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah), maka total kewajiban pembayaran Tergugat adalah sebesar **Rp 10.386.300.000,- (sepuluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah).**

22. Bahwa uraian/rincian perhitungan total kewajiban pembayaran Tergugat yang belum dibayarkan adalah sebagai berikut:

(i) Denda kompensasi pembayaran tertunda 1 (satu) bulan sebesar Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah); dan

(ii) Denda atas keterlambatan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower yang melewati tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh) sebesar 1% (satu perseribu) perhari dari nilai Rp134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) sebagai berikut:

• **Keterlambatan (1 Febuari 2020 s/d 6 April 2020)**

= Keterlambatan x 1/1000 x Rp134.950.000.000,-

= 66 (enam puluh enam) hari x Rp134.950.000,-

= Rp8.906.700.000,-



(delapan miliar sembilan ratus enam juta tujuh ratus ribu rupiah).

• **Keterlambatan (7 April 2020 s/d 14 April 2020)**

= Keterlambatan x 1/1000 x Rp109.950.000.000,-

= 8 (delapan) hari x Rp109.950.000,-

= Rp879.600.000,-

(delapan ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah).

Maka total jumlah denda atas keterlambatan **sebesar Rp9.786.300.000,- (sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah).**

Maka berdasarkan uraian/perhitungan tersebut di atas total kewajiban pembayaran yang harus diselesaikan Tergugat adalah sebesar **Rp10.386.300.000,- (sepuluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah).**

c. Upaya Penyelesaian Permasalahan Secara Musyawarah Yang Telah Dilakukan oleh Penggugat

23. Bahwa pada tanggal 3 Juni 2020, Penggugat melalui Surat Penggugat Nomor: 022/ZUR/VIP/VI.2020, Perihal: Konfirmasi Penyelesaian Hak dan Kewajiban, yang pada intinya menegur/mengingatkan Tergugat untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran yang belum terselesaikan berdasarkan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, yakni melakukan pembayaran denda atas keterlambatan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower adalah sebesar Rp9.786.300.000,-(sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah).

24. Bahwa selanjutnya, berdasarkan angka 1 Surat Tergugat Nomor 148/001.8/KUM/Dir tertanggal 17 Juni 2020, Perihal: Konfirmasi Penyelesaian Hak dan Kewajiban. Tergugat yang pada pokoknya menyatakan berkomitmen sebagai berikut:

"1. Berdasarkan hasil rapat Direksi Perum Perhutani tanggal 15 Juni 2020, secara kolektif kolegial telah diputuskan akan melakukan pembayaran denda atas keterlambatan pembayaran pembelian gedung Zuria sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sesuai rekomendasi hasil pendampingan BPKP Perwakilan DKI Jakarta."



25. Bahwa Tergugat melalui Surat Tergugat Nomor: 172/004.1/Um/Dir/2020, Perihal: Kekurangan Pembayaran Transaksi Jual Beli Gedung Zuria Tower, tanggal 10 Agustus 2020, pada pokoknya menyatakan Tergugat akan melaksanakan pembayaran denda atas keterlambatan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp1.000.000.000,-(satu miliar rupiah), dan sisa kekurangan sebesar Rp3.000.000.000,-(tiga miliar rupiah) setelah serah terima tahap II.
26. Bahwa selanjutnya, pada tahap ini faktanya Gedung Zuria Tower telah diserahterimakan dan digunakan oleh Tergugat sebagai kantor dan diganti nama gedungnya menjadi **“Gedung Perhutani”**, namun kewajiban realisasi pembayaran yang harus dibayarkan kepada Penggugat belum juga dibayarkan. Oleh karenanya, Penggugat telah memberikan teguran/somasi sebanyak 2 (dua) kali dan faktanya sampai dengan Gugatan ini diajukan, Tergugat hanya melakukan pembayaran denda atas keterlambatan pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp1.554.000.000,-(satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah), yang dibayarkan dua kali, yakni pada tanggal 8 Desember 2020 sebesar Rp1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) dan pada tanggal 26 Januari 2021 sebesar Rp554.000.000,-(lima ratus lima puluh empat juta rupiah). Sehingga telah jelas dan terang Tergugat memiliki itikad tidak baik (*bad faith*).
27. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, sebagaimana rincian kewajiban pembayaran denda pada Poin 22 tersebut di atas, maka perhitungan kekurangan pembayaran Tergugat adalah sebagai berikut:
- Total kewajiban Tergugat dalam pembayaran denda keterlambatan dan pembayaran kompensasi pelunasan adalah sebesar Rp10.386.300.000,-(sepuluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah).
 - Denda yang sudah dibayarkan sebesar Rp1.554.000.000,-(satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah).
- Maka total kekurangan kewajiban pembayaran adalah sebesar **Rp8.832.300.000,-(delapan miliar delapan ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah).**
28. Bahwa berdasarkan seluruh fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka atas dasar cedera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan



Tergugat, dikarenakan keterlambatan Tergugat melakukan kewajiban pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower, namun tidak membayar secara penuh denda atas keterlambatan pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower berikut kewajiban pembayaran “Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda”, maka kewajiban pembayaran yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat namun belum dibayarkan, merupakan nilai kerugian yang nyata yang merupakan Hak Penggugat. Maka berdasarkan perhitungan di atas total kewajiban yang seharusnya dibayarkan Tergugat adalah sebesar **Rp8.832.300.000,- (delapan miliar delapan ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah).**

d. Fakta-Fakta Terkait Kerugian Lain Yang Diderita Penggugat Akibat Tergugat Tidak Melaksanakan Kewajiban Hukum Sesuai Akta Perjanjian Nomor 88, 26 Desember 2019

29. Bahwa selain uraian kerugian tersebut di atas Penggugat juga mengalami kerugian lainnya akibat keterlambatan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower. Bahwa sesuai uraian penjelasan Penggugat pada Poin 9 – 13 di atas, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Tergugat memiliki kendala kekurangan dana sebesar Rp134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) untuk melunasi pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower yang akhirnya sebagai solusi Tergugat melakukan pinjaman kepada PT Bank BRI (Persero) Tbk.
30. Bahwa namun demikian, persyaratan untuk memperoleh pinjaman dari PT Bank BRI (Persero), Tbk. diantaranya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi alas hak didirikannya Gedung Zuria Tower (*in casu* objek dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019) yang pada saat itu masih atas nama Penggugat harus sudah dibalik nama ke atas nama Tergugat dan akan dijadikan jaminan/agunan untuk pemberian fasilitas pinjaman PT Bank BRI (Persero), Tbk.
31. Bahwa selanjutnya, berdasarkan kebutuhan tersebut, Tergugat berjanji kepada Penggugat setelah memperoleh fasilitas pinjaman PT Bank BRI (Persero) Tbk. dimaksud, Tergugat akan melakukan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) berikut “dana kompensasi pembayaran tertunda 1 bulan” sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) dengan syarat dokumen



- kepemilikan Gedung Zuria Tower (*in casu* objek dalam Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019) dibalik nama ke atas nama Tergugat untuk dijadikan jaminan/agunan dari fasilitas pinjaman yang diberikan PT Bank BRI (Persero) Tbk., yakni sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah).
32. Bahwa untuk dapat memenuhi permintaan Tergugat, yakni melakukan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi alas hak didirikannya Gedung Zuria Tower (*in casu* objek dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019) ke atas nama Tergugat, maka Penggugat harus terlebih dahulu melakukan pelunasan kredit kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., sebesar Rp140.000.000.000,-(seratus empat puluh miliar rupiah) sebagai pemegang Hak Tanggungan atas Gedung Zuria Tower pada saat itu, guna dapat melakukan roya serta melepaskan hak tanggungan yang dibebankan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Gedung Zuria Tower (*in casu* objek dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019) yang pada saat itu masih atas nama Penggugat.
33. Bahwa selanjutnya, Penggugat dengan berdasar pada kepercayaan terhadap janji Tergugat untuk dapat melunasi pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower tepat pada waktunya sebagaimana yang tertuang dalam klausul Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, awalnya Penggugat berupaya mengakomodir permintaan dari Tergugat sebagaimana diuraikan pada Poin 31 di atas dengan melakukan penebusan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang pada saat itu masih dalam jaminan kredit di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. tersebut, dengan mengajukan pinjaman kredit kepada Koperasi Simpan Pinjam (Kospin) Jasa dengan plafon sebesar Rp140.000.000.000,- (seratus empat puluh miliar rupiah), namun dalam proses perjalanannya sebelum pinjaman kredit tersebut dilakukan Tergugat membayar Uang Muka (*Down Payment*) sebesar Rp60.050.000.000,- (enam puluh miliar lima puluh juta rupiah) yang merupakan sebagian pembayaran atas harga jual Gedung Zuria Tower sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, sehingga Penggugat hanya melakukan pinjaman sebesar Rp85.000.000.000,-(delapan puluh lima miliar rupiah) kepada Kospin tersebut, dan berdasarkan Perjanjian Kredit Peminjaman tersebut Penggugat harus melunasi plafon peminjamannya sebesar



Rp85.000.000.000,- (delapan puluh lima miliar rupiah) pada tanggal 27-03-2020 (dua puluh tujuh Maret dua ribu dua puluh) berikut dengan biaya bunga dan biaya-biaya lainnya. Bahwa hal tersebut Penggugat lakukan karena memegang janji, kepercayaan dan itikad baik Tergugat kepada Penggugat untuk dapat melakukan pembayaran tepat pada waktunya sesuai dalam kesepakatan Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019.

34. Bahwa pertimbangan Penggugat mengambil resiko dengan mengajukan pinjaman kredit kepada Kospin Jasa tersebut, dikarenakan kepercayaan Penggugat atas janji Tergugat yang akan melakukan pembayaran pelunasan pembelian Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) berikut dana kompensasi pembayaran tertunda 1 bulan sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) pada tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh), sehingga secara perhitungan bisnisnya pelunasan pinjaman Kospin Jasa dapat dilakukan sebelum waktu jatuh tempo pelunasan pinjaman, yakni pada tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh) sesuai dengan jatuh tempo pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower (*vide* Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019).
35. Bahwa faktanya pada saat jatuh tempo pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower, Tergugat tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower kepada Penggugat sesuai dengan klausul kesepakatan Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 (Tergugat terlambat melakukan pembayaran pelunasan pembelian, yakni pada tanggal 15 April 2020 dimana seharusnya dibayarkan pada tanggal 31-01-2020), Sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melunasi pinjaman kredit kepada Kospin Jasa yang dananya digunakan untuk menebus Sertifikat Hak Guna Bangunan Gedung Zuria Tower (*in casu* objek dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26, Desember 2019) yang masih dalam agunan di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (*vide* Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019), padahal Penggugat sangat menggantungkan kepercayaan dan itikad baik kepada Tergugat dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower kepada Penggugat sesuai dengan klausul kesepakatan Akta Perjanjian No. 88,



tanggal 26 Desember 2019, walaupun sebelumnya Penggugat melakukan hal yang berisiko merugikan hak Penggugat yakni melakukan balik nama dokumen kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Gedung Zuria Tower (*in casu* objek dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26, Desember 2019) sesuai dengan bukti AJB Nomor 83, tanggal 26 Desember 2019.

36. Bahwa oleh karena Tergugat tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower kepada Penggugat tepat waktu sesuai dengan klausul kesepakatan Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, akhirnya Penggugat menderita kerugian materiil berupa biaya provisi, bunga, denda/penalti pinjaman dan biaya-biaya lain atas keterlambatan pembayaran pelunasan pinjaman yang dikenakan kepada Penggugat oleh Kospin Jasa sebesar **Rp6.326.796.851,-(enam miliar tiga ratus dua puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah)** – Perinciannya sebagaimana dijabarkan lebih lanjut dalam tabel poin 52 Gugatan ini.

37. Bahwa selain kerugian materiil sebesar Rp6.326.796.851,-(enam miliar tiga ratus dua puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) yang dialami Penggugat akibat cedera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat karena terlambat melakukan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower tersebut, Penggugat juga menderita kerugian immateriil yang disebabkan diantaranya sebagai berikut:

- (i) Hilangnya potensi untuk memperoleh pendapatan lebih besar dihitung dari selisih harga jual Gedung Zuria Tower kepada Tergugat (*vide* Pasal 2 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019) dengan penawaran harga jual Gedung Zuria Tower kepada penawar/peminat lainnya adalah sebesar Rp46.788.000.000,-(empat puluh enam miliar tujuh ratus delapan puluh delapan miliar rupiah); dan
- (ii) Hilangnya potensi pemanfaatan pembayaran **Tahap Ketiga** (*vide* Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019) untuk digunakan sebagai modal usaha Penggugat dalam menjalankan kegiatan usaha pembangunan/pengembangan properti lain sebesar



Rp20.332.500.000,-(dua puluh miliar tiga ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).

Dengan demikian, total kerugian immateriil yang diderita Penggugat sebesar **Rp67.120.500.000,-(enam puluh tujuh miliar seratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah)** – Perinciannya sebagaimana dijabarkan lebih lanjut dalam tabel poin 52 Gugatan ini.

III. PENGAJUAN GUGATAN TIDAK PREMATUR KARENA PENGGUGAT TELAH MENINGATKAN/MENEGUR TERGUGAT UNTUK MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA, NAMUN TERGUGAT TETAP TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN SESUAI DALAM KESEPAKATAN PERJANJIAN DALAM AKTA PERJANJIAN NO. 88, TANGGAL 26 DESEMBER 2019.

38. Bahwa dalam upayanya secara kekeluargaan Penggugat telah memberikan teguran/somasi kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali untuk menyelesaikan kewajiban hukumnya sesuai ketentuan Pasal 2 angka 3 dan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, yakni melakukan pembayaran denda atas keterlambatan pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower berikut pembayaran “Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda”, namun Tergugat sampai dengan Gugatan ini diajukan tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban hukum sesuai Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, sehingga telah cukup alasan dan berdasar menurut hukum untuk menyatakan Tergugat berada “**dalam keadaan lalai dan tidak beritikad baik**”. Adapun teguran/somasi tersebut, Penggugat kirimkan melalui surat-surat sebagai berikut:

- (i) Surat No. Ref: 019/ST.VIP/GRP/VI/21, tertanggal 8 Juni 2021, Perihal: Surat Teguran / Somasi I (Pertama), selanjutnya disebut sebagai “**Somasi I**”; dan
- (ii) Surat No. Ref: 020/STII.VIP/GRP/VI/21, tertanggal 24 Juni 2021, Perihal: Surat Teguran / Somasi II (Kedua), selanjutnya disebut sebagai “**Somasi II**”.

39. Bahwa 2 (dua) surat somasi tersebut di atas adalah upaya Penggugat untuk menempuh penyelesaian dengan jalan kekeluargaan namun Tergugat tetap tidak mengindahkannya. Oleh karena itu, untuk mendapatkan keadilan atas “kelalaian” dan/atau perbuatan “Cidera Janji” (wanprestasi) yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, maka Gugatan ini telah layak diajukan dan tidak premature. Dengan



demikian Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang mulia berkenan menerima, memeriksa, dan memutus Gugatan Penggugat dengan mengabulkan Gugatan untuk seluruhnya.

IV. DASAR YURIDIS ATAS PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN TERGUGAT

a. Akta Perjanjian Nomor 88 Dibuat Secara Sah Serta Berlaku Sebagai Undang-Undang Bagi Pembuatnya Sehingga Tergugat Wajib Menaatinya

40. Bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

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

Maka kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan merupakan **syarat subjektif** karena mengenai pihak yang membuat perjanjian atau subjek hukum yang mengadakan perjanjian, sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan **syarat objektif** karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila dikaitkan dengan perkara *a quo*, dapat ditarik kesimpulan bahwa Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 adalah sah sebab telah dibuat sesuai serta memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPdata.

41. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan sebagai berikut "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*"

42. Bahwa berkenaan dengan itu, maka sudah seharusnya Tergugat mengindahkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata dengan menaati ketentuan Pasal 2 angka 3 dan Pasal 3 angka 1 dalam Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 yang secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi pembuatnya (*in casu* Tergugat).

b. Wanprestasi Yang Dilakukan Tergugat Sehubungan Dengan Pembayaran "Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda" Sebagaimana ditetapkan Dalam Pasal 2 angka 3 Perjanjian Nomor 88



43. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1513 KUHPerdata yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.”

44. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“Pasal 2

Bahwa Jual Beli Gedung tersebut dilakukan dengan harga total sebesar Rp195.000.000.000,-(seratus sembilan puluh lima miliar Rupiah), tidak termasuk Pajak pajak, dengan cara pembayaran sebagai berikut:

1. Tahap Pertama (I):

Telah dibayar sebesar Rp50.000.000,-(limapuluh juta Rupiah) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 29-11-2019 (duapuluh sembilan November duaribu sembilanbelas).

2. Tahap Kedua (II):

Akan dibayar Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp60.000.000.000,-(enam puluh miliar Rupiah), transfer ke rekening Pihak Pertama di Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Harmoni Jakarta, nomor rekening : 0001401300019259, Atas nama : PT VISI INVESTAMA PROPERTI.

Setelah Para Pihak menandatangani Akta Jual Beli, pada tanggal 26-12-2019 (duapuluh enam Desember duaribu sembilanbelas) dihadapan saya, Pejabat.

3. Tahap Ketiga (III):

Pelunasan sebesar Rp 134.950.000.000,- (seratus tigapuluh empat miliar sembilanratus lima puluh juta Rupiah), berikut Dana kompensasi pembayaran tertunda untuk jangka waktu 1 (satu) bulan sebesar Rp 600.000.000,- (enamratus juta Rupiah), dan akan dibayarkan selambat-lambatnya pada akhir bulan Januari 2020 (duaribu duapuluh), apabila pembayaran dipercepat maka perhitungan dana kompensasi pembayaran tertunda akan dihitung secara prorata, yang akan ditransfer ke rekening Pihak Pertama di BCA Graha Inti Fauzi, nomor : 3753025991, atas nama PT



VISI INVESTAMA PROPERTI, selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (tigapuluh satu Januari duaribu duapuluh). dan untuk setiap penerimaan jumlah uang tersebut di atas Pihak Pertama akan memberikan kuitansi bermeterai cukup secara tersendiri dan terpisah kepada Pihak Kedua.”

45. Bahwa berdasarkan uraian ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat memiliki kewajiban hukum untuk melakukan pembayaran **Tahap Ketiga** yang meliputi pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) berikut pula dengan pembayaran “Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda” sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah), dimana keduanya harus dibayarkan secara bersamaan selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh).
46. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara secara tegas menyatakan sebagai berikut:
“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”
47. Bahwa dapat disimpulkan meskipun Tergugat telah diberi peringatan (*in casu Somasi I dan Somasi II*) bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya sebagaimana terbukti faktanya Tergugat melakukan pembayaran “denda kompensasi pembayaran tertunda” sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah), maka dengan keterlambatan Tergugat dalam melakukan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower yang disepakati dalam ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, maka perbuatan Tergugat secara jelas dan nyata adalah perbuatan cidera janji (*wanprestasi*).
48. Bahwa dengan demikian sudilah Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* mengabulkan Gugatan Penggugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) berdasarkan ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 dan menghukum Tergugat untuk



melakukan pembayaran “denda kompensasi pembayaran tertunda” sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah).

c. Wanprestasi Yang Dilakukan Tergugat Sehubungan Dengan Pembayaran Denda Atas Keterlambatan Pembayaran Pelunasan Pembelian Gedung Zuria Tower Sebagaimana ditetapkan Dalam Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No.88 Tanggal 26 Desember 2019

49. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 angka 1 Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 menyatakan sebagai berikut:

“Pasal 3

Apabila Pihak Kedua belum juga melunasi pada Tahap Pelunasan, maka selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh), dan dengan lewatnya waktu saja cukup memberi bukti akan kelalaian Pihak Kedua, dan dalam hal terjadi demikian, maka Pihak Kedua dikenakan sanksi:

1. ***DENDA sebesar 1‰ (satu promil) dari jumlah sebesar Rp 134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) yakni sebesar Rp 134.950.000,- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu Rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, kewajiban denda mana hanya berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, dan apabila setelah periode selama 30 (tiga puluh) hari, Pihak Kedua belum juga melunasi pembayaran kepada Pihak Pertama maka Pihak Pertama memberikan kesempatan kedua kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari periode selanjutnya. Namun dalam jangka waktu periode kedua selama 30 (tiga puluh) hari Pihak Kedua belum juga melunasi, maka Pihak Pertama akan mengambil alih gedung tersebut, dan Pihak Pertama akan menggunakan Kuasa yang telah diberikan untuk membuat AJB kepada Pihak Pertama.”***

50. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

Vide Pasal 1238 KUHPerdara:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu



bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Vide Pasal 1243 KUHPerdara:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Maka dari norma yang diatur dalam Pasal-Pasal tersebut yang jika dikaitkan dengan perkara *a quo*, dapatlah ditarik kesimpulan, dengan adanya frasa “*dan dengan lewatnya waktu saja cukup memberi bukti akan kelalaian Pihak Kedua*” dalam ketentuan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 mengakibatkan Tergugat berada dalam keadaan lalai/cidera janji (*wanprestasi*). Sehingga berdasarkan fakta dengan keterlambatan Tergugat dalam pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp134.950.000.000,- yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 31-01-2020, namun Tergugat baru membayarkan pada tanggal 15 April 2020, keadaan tersebut membuktikan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*).

51. Bahwa atas dasar cidera janji (*wanprestasi*) sebagaimana uraian di atas, maka Tergugat berkewajiban melakukan pembayaran denda atas keterlambatan pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp9.786.300.000,- (sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) akan tetapi Tergugat baru melakukan pembayaran denda atas keterlambatan tersebut sebesar Rp1.554.000.000,- (satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah), sehingga **Tergugat masih memiliki sisa pembayaran denda keterlambatan sebesar Rp8.232.300.000,- (delapan miliar dua ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah)**. Dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) dengan melanggar ketentuan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019, oleh karenanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat tersebut sudah selayaknya untuk dihukum membayar kewajiban sisa pembayaran



denda atas keterlambatan pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp8.232.300.000,- (delapan miliar dua ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Penggugat.

V. TOTAL SELURUH KERUGIAN-KERUGIAN PENGGUGAT AKIBAT WANPRESTASI YANG DILAKUKAN TERGUGAT

52. Bahwa sebagai akibat dari cedera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas pada Poin 43 – Poin 51 Gugatan ini, maka Penggugat telah mengalami kerugian sesuai dengan perincian dalam tabel di bawah ini:

Kerugian Akibat Tergugat Tidak Melakukan Kewajiban Pembayaran Berdasarkan Pasal 2 Angka 3 dan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019.

Kewajiban pembayaran yang seharusnya dibayarkan Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Pasal 2 angka 3 *a quo* dan Pasal 3 angka 1 *a quo* sebagai berikut:

(i) Denda kompensasi pembayaran tertunda 1 (satu) bulan **sebesar Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah)**; dan

(ii) Denda atas keterlambatan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower yang melewati tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh) sebesar 1‰ (satu perseribu) perhari dari nilai Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) sebagai berikut:

• Keterlambatan (1 Februari 2020 s/d 6 April 2020)

= Keterlambatan x 1/1000 x Rp134.950.000.000,-
= 66 (enam puluh enam) hari x Rp134.950.000,-
= Rp8.906.700.000,- (delapan miliar sembilan ratus enam juta tujuh ratus ribu rupiah).

• Keterlambatan (7 April 2020 s/d 14 April 2020)

= Keterlambatan x 1/1000 x Rp109.950.000.000,-
= 8 (delapan) hari x Rp109.950.000,-



= Rp879.600.000,- (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah).

Maka total jumlah denda atas keterlambatan sebesar Rp9.786.300.000,- (sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) dikurang dengan denda atas keterlambatan yang sudah dibayarkan sebesar Rp1.554.000.000,-(satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah) adalah **sebesar Rp8.232.300.000,- (delapan miliar dua ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah).**

Dengan demikian, jika dikalkulasikan sisa pembayaran denda keterlambatan sebesar Rp8.232.300.000,-(delapan miliar dua ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah) ditambah “denda kompensasi pembayaran tertunda” sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah), maka total kewajiban pembayaran yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar **Rp8.832.300.000,- (delapan miliar delapan ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah).**

Kerugian Materiil Berupa Biaya dan Bunga Pinjaman Koperasi Simpan Pinjam (Kospin) Jasa Akibat Tergugat Tidak Melakukan Kewajiban Pembayaran Sesuai Ketentuan Pasal 2 Angka 3 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019.

No.	Biaya dan Bunga Pinjaman	Jumlah
1	Biaya Provisi	Rp 212.500.000,-
2	Biaya Notaris	Rp 374.400.000,-
3	Biaya Administrasi dan Meterai	Rp 199.500,-
4	Bunga Bulan Desember 2019	Rp 360.844.946,-



5	Bunga Bulan Januari 2020	Rp 1.265.717.528,-
6	Bunga Bulan Februari 2020	Rp 1.553.234.354,-
7	Bunga Bulan Maret 2020	Rp 1.473.045.633,-
8	Bunga Bulan April 2020	Rp 1.086.854.890,-
TOTAL		Rp 6.326.796.851,-

**Kerugian Immateriil Akibat Tergugat Tidak Melakukan Kewajiban
Pembayaran Sesuai Ketentuan Pasal 2 Angka 3 Akta Perjanjian
No. 88, tanggal 26 Desember 2019.**

1. Hilangnya potensi untuk memperoleh pendapatan lebih besar dari peminat/penawar lain yang menawar dengan nilai jual Gedung Zuria Tower lebih tinggi, yakni sebesar ***Rp 46.788.000.000 (empat puluh enam miliar tujuh ratus delapan puluh delapan miliar rupiah).**

(*Terhitung dari selisih keuntungan Penggugat atas pembelian oleh peminat/penawar lain dengan harga jual Gedung Zuria Tower sesuai hasil appraisal adalah sebesar Rp 241.788.000.000 (dua ratus empat puluh satu miliar tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dikurang pembelian oleh Tergugat dengan harga jual Gedung Zuria Tower sebesar Rp195.000.000.000,- (seratus sembilan puluh lima miliar rupiah) – [perincian hilangnya pendapatan lebih besar: **Nilai Jual Gedung Zuria Tower oleh penawar lain berdasarkan nilai appraisal – Nilai Jual Gedung Zuria Tower oleh Tergugat = Keuntungan atau sama dengan Rp241.788.000.000 – Rp195.000.000.000,- = Rp 46.788.000.000**].



2. Hilangnya potensi pemanfaatan pendapatan yang diperoleh atas pembayaran **Tahap Ketiga** oleh Tergugat kepada Penggugat, yakni sebesar Rp135.550.000.000,- (seratus tiga puluh lima miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) untuk digunakan sebagai modal usaha Penggugat dalam melakukan penjualan hasil pengembangan/pembangunan properti lain sebesar ***Rp20.332.500.000 (dua puluh miliar tiga ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)** dengan asumsi profit 5% per bulan dari penggunaan modal yang berasal dari pembayaran piutang, adapun perinciannya sebagai berikut:

*Hilangnya pemanfaatan pendapatan atas pembayaran **Tahap Ketiga** yang melewati tanggal 31-01-2020 (tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh) dengan asumsi profit 5% (lima persen) perbulan dari Rp135.550.000.000,- (seratus tiga puluh lima miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) sebagai berikut:

• **Hilangnya pemanfaatan pendapatan atas pembayaran Tahap Ketiga (Bulan Febuari 2020)**

= Pemanfaatan Pendapatan x 5% x Rp135.550.000.000,-
= 1 bulan x Rp6.777.500.000,- (enam miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)
= Rp6.777.500.000,- (enam miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

• **Hilangnya pemanfaatan pendapatan atas pembayaran Tahap Ketiga (Bulan Maret 2020)**

= Pemanfaatan Pendapatan x 5% x Rp135.550.000.000,-
= 1 bulan x Rp6.777.500.000,- (enam miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)
= Rp6.777.500.000,- (enam miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

• **Hilangnya pemanfaatan pendapatan atas pembayaran Tahap Ketiga (Bulan April 2020)**



= Pemanfaatan Pendapatan x 5% x Rp135.550.000.000,-
= 1 bulan x Rp6.777.500.000,- (enam miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)
= Rp6.777.500.000,- (enam miliar tujuh ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Maka total jumlah hilangnya pemanfaatan pendapatan atas penggunaan pembayaran **Tahap Ketiga** adalah sebesar **Rp20.332.500.000 (dua puluh miliar tiga ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).**

Dengan demikian, total kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar **Rp 67.120.500.000 (enam puluh tujuh miliar seratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah).**

53. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Dengan berlandaskan ketentuan hukum di atas, maka Penggugat dengan ini memohon sudilah Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan menghukum Tergugat untuk membayar:

- 1) Sisa denda atas keterlambatan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp8.232.300.000,- (delapan miliar dua ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah);
- 2) “Denda Kompensasi pembayaran tertunda” sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
- 3) Kerugian materiil atas biaya dan bunga pinjaman Koperasi Simpan Pinjam (Kospin) Jasa sebesar Rp6.326.796.851,- (enam miliar tiga ratus dua puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah); dan



- 4) Kerugian immateriil sebesar Rp67.120.500.000,- (enam puluh tujuh miliar seratus dua puluh juta lima ratus ribu rupiah).

VI. PERMOHONAN SITA JAMINAN

54. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 yang menyatakan sebagai berikut:

“... Namun dalam jangka waktu periode kedua selama 30 (tigapuluh) hari Pihak kedua belum juga melunasi, maka Pihak Pertama akan mengambil alih gedung tersebut, dan Pihak Pertama akan menggunakan Kuasa yang telah diberikan untuk membuat AJB kepada Pihak pertama.”

55. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut seharusnya setelah tidak terealisasinya pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower yang dilakukan oleh Tergugat, maka sudah seharusnya Tergugat segera menyerahkan kembali dan memberikan kuasa jual atas Gedung Zuria Tower tersebut kepada Penggugat. Faktanya, sampai dengan Gugatan ini diajukan Tergugat tidak menyerahkan kembali Gedung Zuria Tower tersebut kepada Penggugat dan tidak juga menyelesaikan kewajiban pembayaran sisa denda atas keterlambatan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower berikut pembayaran “denda kompensasi pembayaran tertunda”.

56. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*, agar menjamin Gugatan ini tidak menjadi illusionir (sia-sia) serta menjamin kepastian hukum bagi Penggugat guna tidak ada lagi perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat dalam melaksanakan putusan ini, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas objek Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 berupa “Gedung Perhutani” dahulu dalam Akta Perjanjian No. 88 disebut dan dikenal sebagai “Gedung Zuria Tower”, yang terletak di Jalan TB Simatupang Nomor 22, Jakarta Selatan dengan batas-batas yang disebutkan dalam AJB Nomor 83 dan Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 yakni didirikan di atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01818/Jatipadang seluas 2.145M² (dua ribu seratus empat puluh lima meter persegi) sebagaimana ternyata yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 06-10-2015 (enam oktober dua ribu lima belas), Nomor: 00195/Jatipadang/2015, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB):



09020403.08202, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan pada tanggal 23-10-2015 (dua puluh tiga oktober dua ribu lima belas), terdaftar atas nama Perhutani (*in casu* Tergugat) yang sebelumnya terdaftar atas nama PT Visi Investama Properti (*in casu* Penggugat).

57. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karenanya sesuai dengan Pasal 180 HIR sangatlah beralasan apabila putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan Gedung Zuria Tower (sekarang dikenal sebagai Gedung Perhutani) yang dahulu terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Jati Padang, Jalan TB Simatupang RT 001/ RW 008, yang didirikan di atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01818/Jatipadang seluas 2.145M² (dua ribu seratus empat puluh lima meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 06-10-2015 (enam oktober dua ribu lima belas), Nomor: 00195/Jatipadang/2015, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 09020403.08202, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan pada tanggal 23-10-2015 (dua puluh tiga oktober dua ribu lima belas) (sekarang terletak di Jalan TB Simatupang Nomor 22, Jakarta Selatan Jl. TB Simatupang No. 22, RT.1/RW.8, Jati Padang, Kec. Ps. Minggu, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12540), terdaftar atas nama Perhutani (*in casu* Tergugat) yang sebelumnya terdaftar atas nama PT Visi Investama Properti (*in casu* Penggugat).

58. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat tidak lagi mengulangi perbuatan ingkar janji yang dilakukan sebelumnya, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun perlawanan yang diajukan oleh Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*).

VII. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum di atas, cukup alasan bagi Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:



DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Tri Firdaus Akbarsyah, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Jakarta antara PT Visi Investama Properti dengan Perusahaan Umum (Perum) Perhutani;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan wanprestasi karena telah melanggar:
 - a. Ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019;
 - b. Ketentuan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa denda atas keterlambatan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sesuai ketentuan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp8.232.300.000,- (delapan miliar dua ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajiban “denda kompensasi pembayaran tertunda” sesuai ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil atas biaya dan bunga pinjaman Koperasi Simpan Pinjam (Kospin) Jasa sebesar Rp6.326.796.851,- (enam miliar tiga ratus dua puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil berupa:
 - a. Kehilangan kesempatan keuntungan (*potential lost*) yang lebih besar berasal dari hasil penjualan Gedung Zuria Tower kepada peminat/penawar lain sebesar Rp46.788.000.000,-(empat puluh enam miliar tujuh ratus delapan puluh delapan miliar rupiah);
 - b. Kehilangan kesempatan keuntungan (*potential lost*) berasal dari pemanfaatan pendapatan yang diperoleh dari pembayaran Tahap Ketiga oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp20.332.500.000,- (dua puluh miliar tiga ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
8. Meletakkan sita jaminan atas objek Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019 berupa Gedung Zuria Tower (sekarang dikenal sebagai Gedung Perhutani) yang dahulu terletak di Provinsi Daerah Khusus



Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Jati Padang, Jalan TB Simatupang RT 001/ RW 008, yang didirikan di atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01818/Jatipadang seluas 2.145M² (dua ribu seratus empat puluh lima meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 06-10-2015 (enam Oktober dua ribu lima belas), Nomor: 00195/Jatipadang/2015, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 09020403.08202, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan pada tanggal 23-10-2015 (dua puluh tiga Oktober dua ribu lima belas) (sekarang terletak di Jalan TB Simatupang Nomor 22, Jakarta Selatan Jalan TB Simatupang No. 22, RT.1/RW.8, Jati Padang, Kec. Ps. Minggu, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12540), terdaftar atas nama Perhutani (*in casu* Tergugat) yang sebelumnya terdaftar atas nama PT Visi Investama Properti (*in casu* Penggugat);

9. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan Gedung Zuria Tower (sekarang dikenal sebagai Gedung Perhutani) yang dahulu terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Jati Padang, Jalan TB Simatupang RT 001/ RW 008, yang didirikan di atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01818/Jatipadang seluas 2.145M² (dua ribu seratus empat puluh lima meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 06-10-2015 (enam Oktober dua ribu lima belas), Nomor: 00195/Jatipadang/2015, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 09020403.08202, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan pada tanggal 23-10-2015 (dua puluh tiga Oktober dua ribu lima belas) (sekarang terletak di Jalan TB Simatupang Nomor 22, Jakarta Selatan Jalan TB Simatupang No. 22, RT.1/RW.8, Jati Padang, Kec. Ps. Minggu, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12540), terdaftar atas nama Perhutani (*in casu* Tergugat) yang sebelumnya terdaftar atas nama PT Visi Investama Properti (*in casu* Penggugat).
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum berupa banding, kasasi dan upaya hukum luar biasa yang dilakukan oleh Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.



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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat hadir Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat hadir Kuasanya

1. Catur Agus Saptono, S.H., M.H., Dr. Bambang Eko Supriyadi, S.H., M.Hum., M.Kn., dan Anies Nurwibowo, S.H., para Advokat pada Kantor Hukum **SAFIR Law Offices**, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Gedung ILP Pancoran – ILP Center, Lantai 2 Unit 5A-5B, Jalan Raya Pasar Minggu Nomor 39A, Jakarta Selatan 12780, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Nomor 289/SKK/KUM/DIR/2021 tanggal 29 November 2021;
2. Asep Dedi Mulyadi, S.Hut., M.M., Yuniar Permadi, S.H., Farady Hasibuan, S.H., Indianto Suhardi, S.H., Tuti Harnani, S.H., Subiyanto, S.H., Merlyza Putri Linggasari, S.H., dan Hadi Prabowo, S.H., para karyawan Perum Perhutani yang berkedudukan di Kantor Pusat Perum Perhutani, Jl. TB. Simatupang No. 22, Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12540 berdasarkan Surat Kuasa Direktur Utama Perum Perhutani Nomor 234/SKK/KUM/DIR/2021 tanggal 22 September 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mardison, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Bahwa **TERGUGAT** menolak setiap dalil yang diajukan oleh **PENGUGAT**, kecuali atas dalil yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh **TERGUGAT**;
2. Bahwa berkenaan dengan dalil **PENGUGAT** yang menguraikan "*Penggugat adalah pihak yang melakukan perjanjian dengan Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 yang*



dibuat dihadapan Tri Firdaus Akbarsyah, SH MH, Notaris berkedudukan di Jakarta" dalam halaman 3 sampai dengan halaman 11 Gugatan, maka **TERGUGAT** menyatakan bahwa kronologi yang sebenarnya dari Perjanjian Jual Beli Gedung ini adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa pada awalnya **TERGUGAT** memiliki rencana awal pengadaan Tanah dan Bangunan Gedung untuk Kantor Pusat **TERGUGAT** yang telah tertuang dalam RKAP Tahun 2019 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Badan Usaha Milik Negara (Menteri BUMN) dengan surat Nomor S-834/MBU/12/2018 tanggal 20 Desember 2018, perihal: Pengesahan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) dan RKA Program Kemitraan dan Bina Lingkungan (RKA-PKBL) Perum Kehutanan Negara (Perum Perhutani) Tahun 2019 yang ditandatangani oleh Menteri BUMN selaku Pemilik Modal Perum Perhutani.
- b. Bahwa dalam rangka pengadaan Tanah dan Gedung untuk Kantor Pusat **TERGUGAT**, **TERGUGAT** telah melakukan survey terhadap beberapa gedung, yaitu:
 - 1) Gedung Graha Anugerah di Pasar Minggu.
 - 2) Gedung Oleos 2 di Jalan TB Simatupang.
 - 3) Gedung Zuria Tower di Jalan TB Simatupang.
 - 4) Gedung Mampang Tower (RA Office) di Buncit Raya.
 - 5) Gedung X Tower di Jalan TB Simatupang.
- c. Bahwa berdasarkan hasil survey terdapat 3 (*tiga*) Gedung yang dianggap mendekati kriteria sesuai Kerangka Acuan Kerja (KAK) yang telah dibuat, yaitu:
 - 1) Gedung Zuria Tower terletak di Jalan TB Simatupang No.22 Jakarta Selatan dengan spesifikasi:
 - Harga penawaran Rp. 250 miliar.
 - Luas lahan: 2.145 m².
 - Luas bangunan: 11.174 m².
 - Total lantai adalah 20 lantai (office 17 lantai, basement 3 lantai).
 - 2) Gedung RA Office yang terletak di Mampang Prapatan No.66A-B, Jakarta Selatan, dengan spesifikasi:
 - Harga penawaran Rp. 270 miliar.
 - Luas lahan: 3.092 m².
 - Luas bangunan: 5.000 m² (semi-gross) atau 11.457 m² (gross).
 - Total lantai adalah 9 lantai (basement 3 lantai).



- 3) Gedung X Tower terletak di Jalan TB Simatupang Raya, Jakarta Selatan, dengan spesifikasi:
- Harga penawaran Rp. 120 miliar.
 - Luas lahan: $1.051 \text{ m}^2 + 83 \text{ m}^2$ terdiri dari HGB dan SHM.
 - Luas bangunan: 4.432 m^2 .
 - Total lantai 8,5 lantai masing-masing luas 470 m^2 (1 rooftop dan 1 basement)
- d. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2019, **TERGUGAT** menyampaikan surat Nomor 10/004.2/Um/Dir/2019 perihal: Minat, kepada Direktur Utama PT. Visi Investama Properti (**PENGGUGAT**).
- e. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2019, PT. Visi Investama Properti (**PENGGUGAT**) selaku pemilik Gedung Zuria Tower menyampaikan surat penawaran Nomor 018/VIP/ZUR/II/2019 kepada **TERGUGAT**, yang menyampaikan penawaran harga Gedung Zuria Tower sebesar Rp. 250 miliar.
- f. Bahwa pada tanggal 4 November 2019, dilakukan Rapat antara **TERGUGAT** selaku Pembeli dengan **PENGGUGAT** selaku Penjual, dengan hasil rapat sebagai berikut bahwa harga yang ditawarkan oleh **PENGGUGAT** sebagai Pihak Penjual adalah Rp. 195 miliar sebelum pajak dan biaya terkait lainnya. Atas penawaran tersebut pihak **TERGUGAT** akan segera memberikan jawaban setelah Rapat Direksi yang akan diselenggarakan dalam minggu ini.
- g. Bahwa pada tanggal 18 November 2019, **TERGUGAT** dengan surat Nomor 212/004.1/Um/Dir/2019, perihal Kesepakatan Harga, menyampaikan kepada **PENGGUGAT** hal-hal, sebagai berikut:
- 1) **TERGUGAT** pada prinsipnya menyepakati dan dapat menerima harga penawaran **PENGGUGAT** untuk pembelian Gedung Zuria Tower yang terletak di Jalan TB Simatupang No.22 Jakarta Selatan sebesar Rp. 195.000.000.000,- (*seratus sembilan puluh lima miliar rupiah*).
 - 2) Biaya-biaya di luar transaksi yang menjadi kewajiban masing-masing pihak adalah sebagai berikut:
 - a) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% menjadi tanggung jawab Pembeli.
 - b) BPHTB sebesar 5% menjadi tanggung jawab Pembeli.
 - c) Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 2,5% menjadi tanggung jawab Penjual.



- d) Biaya Balik Nama Sertifikat menjadi tanggung jawab Pembeli.
- e) Biaya Notaris ditanggung bersama antara Penjual dan Pembeli (fifty-fifty).

3) Hal-hal lain menyangkut syarat-syarat dan kondisi jual beli tersebut, termasuk tata cara pembayarannya akan diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh para pihak paling lambat tanggal 29 November 2019.

- h. Bahwa untuk keperluan pembelian Gedung Zuria Tower ini, **TERGUGAT** berencana menggunakan skema pendanaan menggunakan komposisi 30% dana sendiri dan 70% menggunakan sumber pendanaan Bank Rakyat Indonesia dengan agunan tanah dan bangunan yang akan dibeli, sehingga **TERGUGAT** menyampaikan surat Nomor 312/004.2/Sekper/Dir/2019 tanggal 28 November 2019, perihal Permohonan Persetujuan Pembelian Gedung Kantor Perum Perhutani dengan Skema Kredit, kepada Menteri BUMN sekaligus untuk memenuhi ketentuan Pasal 34 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010 tentang Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara.
- i. Bahwa Pasal 34 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010 tentang Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara, berbunyi:
"Perbuatan di bawah ini hanya dapat dilakukan oleh Direksi setelah mendapat persetujuan tertulis dari Menteri untuk:
 - a. mengagunkan aktiva tetap untuk penarikan kredit jangka menengah atau jangka panjang;*
 - b. ..."*
- j. Bahwa selanjutnya pada tanggal 29 November 2019, **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** bersama-sama menandatangani Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) Nomor 155 yang pada Pasal 1 berisi ketentuan:
 - 1) Bahwa Pembayaran atas sebidang tanah dan bangunan sebesar Rp. 195.000.000.000,- tersebut dilakukan secara bertahap, sebagai berikut:
 - a) Tahap Pertama (I), sebesar Rp. 50.000.000,- yang akan dibayar oleh Pihak Kedua (**TERGUGAT**) kepada Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) pada tanggal 29 November 2019 atau pada saat penandatanganan akta ini.



- b) Tahap Kedua (II/Pelunasan), sebesar Rp. 194.950.000.000,- yang akan dibayar oleh Pihak Kedua (**TERGUGAT**) kepada Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah Pihak Kedua (**TERGUGAT**) telah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri BUMN selaku Pemilik Modal Perum Perhutani untuk pembelian objek jual beli (Gedung Zuria Tower), sekaligus penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, selambat-lambatnya 20 Desember 2019.
- 2) Apabila sampai dengan tanggal 20 Desember 2019 Surat Ijin untuk Pembelian Gedung Zuria Tower belum terbit dan atau tidak disetujui oleh Menteri BUMN selaku Pemilik Modal Perum Perhutani, maka dalam kejadian hal tersebut PPJB yang termuat dalam Akta ini menjadi batal dengan sendirinya menurut hukum tanpa untuk itu diperlukan lagi suatu surat teguran Juru Sita ataupun ketetapan dari Pengadilan dan mengenai kebatalan tersebut Para Pihak mengecualikan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata dan 100 % (*seratus persen*) pembayaran yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua (**TERGUGAT**) kepada Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) harus dikembalikan sepenuhnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (*tujuh*) hari kerja dengan tidak ada hak bagi Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) untuk menuntut ganti rugi berupa apapun untuk itu.
- k. Bahwa untuk menunjukkan keseriusan **TERGUGAT** dalam mengurus Permohonan Persetujuan Pembelian Gedung Kantor Perum Perhutani dengan Skema Kredit sesuai Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) Nomor 155 tanggal 29 November 2019, maka **TERGUGAT** kembali menyampaikan surat Permohonan Persetujuan Pembelian Gedung Kantor Perum Perhutani dengan Skema Kredit kepada Menteri BUMN, melalui:
- 1) Surat **TERGUGAT** Nomor 331/004.2/Sekper/Dir/2019 tanggal 9 Desember 2019 kepada Menteri BUMN, perihal: Permohonan Persetujuan Pembelian Gedung Kantor Perum Perhutani dengan Skema Kredit.
- 2) Surat **TERGUGAT** Nomor 339/044.2/Sekper/Dir/2019 tanggal 12 Desember 2019 kepada Menteri BUMN, perihal: Permohonan



Persetujuan Pembelian Gedung Kantor Perum Perhutani dengan Skema Kredit.

- l. Bahwa pada tanggal 16 Desember 2019, Menteri BUMN menyampaikan surat Nomor S-1406/MBU/D1/12/2019 perihal Tanggapan atas Permohonan Persetujuan Pembelian Gedung Kantor Perum Perhutani dengan Skema Kredit yang isinya bahwa **Menteri BUMN tidak dapat memberikan persetujuan terkait permohonan Perum Perhutani**, dengan pertimbangan salah satunya adalah terkait pengagungan gedung dan tanah yang akan dibeli tersebut ke bank dalam rangka memperoleh kredit investasi, sesuai Pasal 34 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010 dinyatakan bahwa perbuatan mengagungkan aktiva tetap untuk penarikan kredit jangka menengah atau jangka panjang hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan tertulis Menteri, maka **gedung dan tanah tersebut terlebih dahulu dicatat sebagai aktiva tetap Perum Perhutani**, dan selanjutnya dimohonkan persetujuan pengagungan gedung dan tanah tersebut kepada Menteri BUMN dalam rangka memperoleh pinjaman.
- m. Bahwa menindaklanjuti Surat Menteri BUMN Nomor S-1406/MBU/D1/12/2019 tanggal 16 Desember 2019 tersebut yang mensyaratkan bahwa **persetujuan Pasal 34 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010 dapat diberikan hanya apabila gedung dan tanah tersebut terlebih dahulu dicatat sebagai aktiva tetap Perum Perhutani (TERGUGAT)**, sehingga **TERGUGAT** dan **PENGGUGAT** sepakat untuk melakukan Akta Jual Beli (AJB) terlebih dahulu dan dilakukan balik nama ke atas nama Perum Perhutani (**TERGUGAT**), meskipun belum dilakukan pembayaran lunas oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT**.
- n. Bahwa untuk itu, pada tanggal 26 Desember 2019 **TERGUGAT** dan **PENGGUGAT** menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 83/2019 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tri Firdaus Akbarsyah, S.H., M.H., dan pada Pasal 1 AJB menetapkan bahwa sejak ditandatangani AJB maka objek jual beli (Gedung Zuria Tower) telah menjadi milik Pihak Kedua (**TERGUGAT**) sehingga nantinya **TERGUGAT** dapat memenuhi ketentuan Pasal 34 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010 dan Surat Menteri BUMN Nomor S-1406/MBU/D1/12/2019 tanggal 16 Desember 2019 yang mensyaratkan bahwa persetujuan Pasal 34 ayat 1 huruf a Peraturan



Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010 dapat diberikan hanya apabila gedung dan tanah tersebut terlebih dahulu dicatat sebagai aktiva tetap Perum Perhutani (**TERGUGAT**).

- o. Bahwa sebagai konsekuensi bahwa **TERGUGAT** dan **PENGUGAT** telah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 83/2019 tanggal 26 Desember 2019, maka pada tanggal yang sama Para Pihak (**PENGUGAT** dan **TERGUGAT**) menandatangani:
- 1) Akta Pembatalan Nomor 87 tanggal 26 Desember 2019, yang isinya membatalkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli (PPJB) Nomor 155 tanggal 29 November 2019.
 - 2) Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
 - 3) Akta Pengakuan Hutang Nomor 89 tanggal 26 Desember 2019
- p. Bahwa dalam Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 diatur hak dan kewajiban Para Pihak:
- 1) Bahwa kewajiban **TERGUGAT** yang diatur dalam Akta Perjanjian No.88 tanggal 26 Desember 2019, sebagai berikut:

KEWAJIBAN YANG HARUS DIPENUHI OLEH TERGUGAT	
KEWAJIBAN	SANKSI
1. Melunasi pembelian gedung sebesar Rp. 195.000.000.000,-, tidak termasuk pajak-pajak, dengan cara pembayaran sebagai berikut: a) Tahap Pertama (I): Telah dibayar sebesar Rp. 50.000.000,- (<i>lima puluh juta rupiah</i>) oleh Pihak Kedua (TERGUGAT) kepada Pihak Pertama (PENGUGAT) pada tanggal 29 November 2019. b) Tahap Kedua (II): Akan dibayar Pihak Kedua (TERGUGAT) kepada Pihak Pertama (PENGUGAT)	Apabila Pihak Kedua (TERGUGAT) belum juga melunasi pada Tahap Penyelesaian, maka selambat-lambatnya pada tanggal 31-01-2020 (<i>tiga puluh satu Januari dua ribu dua puluh</i>), dan dengan lewatnya waktu saja cukup memberi bukti akan kelalaian Pihak Kedua (TERGUGAT), dan dalam hal terjadi demikian, maka Pihak Kedua (TERGUGAT) dikenakan sanksi: Denda sebesar 1 ^{0/100} (<i>satu promil</i>) dari jumlah sebesar Rp. 134.950.000.000,- (<i>seratus tiga puluh empat miliar sembilan</i>



<p>sebesar Rp. 60.000.000.000,- (<i>enam puluh miliar rupiah</i>), transfer ke rekening Pihak Pertama (PENGGUGAT) di BTN (Persero), tbk Harmoni Jakarta, nomor rekening: 0001401300019259, atas nama PT Visi Investama Properti. Setelah Para Pihak menandatangani Akta Jual Beli, pada tanggal 26 Desember 2019 di hadapan Notaris.</p> <p>c) Tahap Ketiga (III):</p> <p>Pelunasan sebesar Rp. 134.950.000.000,- (<i>seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah</i>), berikut dana kompensasi pembayaran tertunda untuk jangka waktu 1 (<i>satu</i>) bulan sebesar Rp. 600.000.000,- (<i>enam ratus juta rupiah</i>), dan akan dibayarkan selambat-lambatnya pada akhir bulan Januari 2020, apabila pembayaran dipercepat maka perhitungan dana kompensasi tertunda akan dihitung secara prorata, yang akan ditransfer ke rekening Pihak Pertama di BCA Graha Inti Fauzi Nomor 3753025991 atas nama PT</p>	<p><i>ratus lima puluh juta rupiah</i>) yaitu sebesar Rp. 134.950.000,- (<i>seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah</i>), untuk tiap-tiap hari keterlambatan, kewajiban denda mana hanya berlaku untuk jangka waktu 30 (<i>tiga puluh</i>) hari, dan apabila setelah periode selama 30 (<i>tiga puluh</i>) hari, Pihak Kedua (TERGUGAT) belum juga melunasi pembayaran kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT) maka Pihak Pertama (PENGGUGAT) memberikan kesempatan kedua kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu 30 (<i>tiga puluh</i>) hari periode selanjutnya. Namun dalam jangka waktu periode kedua selama 30 (<i>tiga puluh</i>) hari Pihak Kedua (TERGUGAT) belum juga melunasi, maka Pihak Pertama (PENGGUGAT) akan mengambil alih gedung tersebut, dan Pihak Pertama (PENGGUGAT) akan menggunakan Kuasa yang telah diberikan untuk membuat AJB kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT).</p> <p>(Pasal 3 ayat 1 Perjanjian Jual Beli Gedung)</p>
---	--



Visi Investama Properti, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Januari 2020. (Pasal 2 dan Pasal 6 huruf b Perjanjian Jual Beli Gedung)	
2. Membayar 10% Pajak Pertambahan Nilai (PPN) (Pasal 6 huruf a Perjanjian Jual Beli Gedung)	
3. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) (Pasal 6 huruf c Perjanjian Jual Beli Gedung)	
4. Membayar biaya validasi BPHTB (Pasal 6 huruf d Perjanjian Jual Beli Gedung)	
5. Membayar 50% biaya untuk Akta Jual Beli (Pasal 6 huruf e Perjanjian Jual Beli Gedung)	
6. Membayar Biaya Balik Nama (Pasal 6 huruf f Perjanjian Jual Beli Gedung)	

- 2) Bahwa kewajiban **PENGGUGAT** yang diatur dalam Akta Perjanjian No.88 tanggal 26 Desember 2019, sebagai berikut:

KEWAJIBAN YANG HARUS DIPENUHI OLEH PENGGUGAT	
KEWAJIBAN	SANKSI
1. Membayar Pajak Penjual (SSP) (Pasal 5 huruf a Perjanjian Jual Beli Gedung)	
2. Membayar Validasi Pajak Penjual (Pasal 5 huruf b Perjanjian Jual Beli Gedung)	
3. Membayar 50% (<i>lima puluh persen</i>) biaya untuk Akta Jual	



Beli (Pasal 5 huruf c Perjanjian Jual Beli Gedung)	
4. Membayar semua pajak yang dikenakan sehubungan dengan pemilikan tanah dan bangunan termasuk akan tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun 2019 (<i>dua ribu sembilan belas</i>), dan semua iuran yang harus dibayar kepada Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah sehubungan dengan penggunaan dan pemilikan tanah sampai dengan tanggal pelunasan (Pasal 5 huruf e Perjanjian Jual Beli Gedung)	
5. Menyelesaikan secara teknis atas kewajiban berdasarkan amar Kedua Keputusan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 25 November 2019 Nomor: 079/C.39a/31/74.04.1002.02.070 .K. k.l.b/1/1785.51/2019 tentang Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan gedung jalan TB. Simatupang nomor 22 RT 001 RW 008 Kelurahan Jatipadang Kecamatan Pasar Minggu Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang menyatakan bahwa Pihak Pertama (PENGGUGAT)	Apabila Pihak Pertama (PENGGUGAT) dalam jangka waktu 6 (<i>enam</i>) bulan, Pertama (PENGGUGAT) belum juga menyelesaikan pengurusan SLF tersebut, maka Pihak Pertama (PENGGUGAT) diberikan perpanjangan waktu selama 30 (<i>tiga puluh</i>) hari dan apabila Pihak Pertama (PENGGUGAT) belum juga dapat menyelesaikan SLF tersebut, maka Pihak Kedua (TERGUGAT) memberikan perpanjangan waktu untuk periode kedua selama 30 (<i>tiga puluh</i>) hari berikutnya. Jika setelah masa periode kedua Pihak Pertama (PENGGUGAT) belum juga menyelesaikan SLF



memiliki kewajiban untuk memenuhi terhadap kekurangan intensitas bangunan dengan menyediakan lahan tambahan yang diperlukan untuk memenuhi batasan intensitas Koefisien Dasar Hijau (KDH) dan Koefisien Tapak Basemen (KTB) sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 41 Tahun 2017 tentang Pengembalian Pemenuhan Intensitas Melalui Penyerahan Lahan Pengganti dalam jangka waktu 6 bulan (Pasal 5 huruf f Perjanjian Jual Beli Gedung)	tersebut, maka Pihak Pertama (PENGGUGAT) akan dikenakan denda 1 ‰ (<i>satu promil</i>) per hari keterlambatan yaitu sebesar Rp. 134.950.000,- (<i>seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah</i>), untuk tiap-tiap hari keterlambatan, ditambah biaya keterlambatan sebesar Rp. 600.000.000,- (<i>enam ratus juta rupiah</i>) per bulan dan diperhitungkan secara prorata untuk tiap hari keterlambatan. Jika Pihak Pertama (PENGGUGAT) belum juga menyelesaikan SLF tersebut, maka Pihak Pertama (PENGGUGAT) bersedia membeli kembali objek jual beli ini, dengan membayar lunas seketika kepada Pihak Kedua (TERGUGAT) (Pasal 5 huruf f Perjanjian Jual Beli Gedung)
6. Menyelesaikan secara teknis atas kewajiban berdasarkan amar Keempat Keputusan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 25 November 2019 Nomor: 079/C.39a/31/74.04.1002.02.070 .K. k.l.b/1/1785.51/2019 tentang Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan gedung jalan TB.	



Simatupang nomor 22 RT 001 RW 008 Kelurahan Jatipadang Kecamatan Pasar Minggu Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang menyatakan bahwa Pihak Pertama (PENGGUGAT) memiliki kewajiban untuk mengajukan penyesuaian PBB sesuai dengan kondisi keberadaan bangunan sesuai permohonan SLF dalam jangka waktu 6 (<i>enam</i>) bulan (Pasal 5 huruf f Perjanjian Jual Beli Gedung)	
---	--

- q. Bahwa **TERGUGAT** melakukan pembayaran Tahap III pada tanggal 7 April 2020 sebesar Rp. 25.000.000.000,- dan tanggal 15 April 2020 sebesar Rp. 109.950.000.000,- karena **TERGUGAT** baru mendapatkan biaya pelunasan sebesar Rp. 109.950.000.000,- dari pencairan perjanjian kredit dengan BRI sesuai Akta Perjanjian Kredit Investasi Nomor 11 tanggal 9 April 2020.
- r. Bahwa keterlambatan pelunasan Tahap III dipengaruhi oleh lambatnya proses perizinan pengagungan Zuria Tower dari Kementerian BUMN yang baru diperoleh oleh **TERGUGAT** pada tanggal 11 Maret 2020 dengan terbitnya Surat Menteri BUMN Nomor S-152/MBU/03/2020. Izin pengagungan Zuria Tower diperlukan sebelum dilakukan perjanjian kredit investasi dengan BRI sesuai ketentuan Pasal 34 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010.
- s. Bahwa pada tanggal 03 Juni 2020, **PENGGUGAT** menyampaikan Surat Nomor 022/ZUR/VIP.2020 yang isinya mengingatkan bahwa **PENGGUGAT** masih memiliki tagihan yang belum diselesaikan **TERGUGAT**.
- t. Bahwa tagihan yang dimaksud oleh **PENGGUGAT** tersebut adalah berkenaan dengan pembayaran Denda Keterlambatan dan Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda, sehingga **TERGUGAT** melakukan konsultasi kepada Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) Perwakilan Provinsi DKI Jakarta untuk melakukan



perhitungannya dan pada tanggal 11 Juni 2020 BPKP Perwakilan Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor S-730/PW09/4.1/2020 menyampaikan kepada **TERGUGAT** bahwa mengacu pada pedoman pengadaan barang dan jasa pemerintah, denda maksimum keterlambatan adalah 5% dari nilai yang diperjanjikan, sehingga BPKP melakukan perhitungan denda berdasarkan Suku Bunga Dasar Kredit untuk transaksi kredit pada bulan Desember 2019 sebesar 10,87% sampai dengan 17,79%, yaitu sekitar Rp. 4.219.236.040,- (3,13%) sampai dengan Rp. 6.906.297.329,- (5,12%), namun BPKP menyatakan tidak membatasi **TERGUGAT** untuk mengambil keputusan lain. **Perhitungan BPKP ini belum memperhitungkan kewajiban PENGUGAT menyelesaikan perbaikan/penyesuaian SLF yang belum jatuh tempo.**

- u. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2020, Rapat Direksi **TERGUGAT** mengambil perhitungan sebesar Rp. 4.000.000.000,- (*empat miliar rupiah*) untuk disampaikan kepada **PENGUGAT** sebagai pembayaran Denda Keterlambatan dan Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda dengan **tetap mempertimbangkan** adanya kewajiban **PENGUGAT** menyelesaikan perbaikan/penyesuaian SLF yang belum jatuh tempo.
- v. Bahwa menjawab Surat **PENGUGAT** Nomor 022/ZUR/VIP.2020 tanggal 03 Juni 2020 tersebut, **TERGUGAT** menyampaikan Surat Nomor 148/001.8/KUM/Dir tanggal 17 Juni 2020 yang isinya menyatakan:
 - 1) Bahwa berdasarkan hasil rapat Direksi Perum Perhutani tanggal 15 Juni 2020, secara kolektif kolegial telah diputuskan akan melakukan pembayaran denda atas keterlambatan pembayaran pembelian Gedung sebesar Rp. 4.000.000.000,- (*empat miliar rupiah*), sesuai dengan arahan dan rekomendasi hasil pendampingan BPKP Perwakilan DKI Jakarta.
 - 2) Pembayaran denda keterlambatan akan dilakukan paling lambat 1 (*satu*) minggu sejak dilakukannya serah terima Gedung Zuria Tower, setelah *defect list* yang ada selesai dilakukan seluruhnya.
 - 3) Bahwa sebagaimana Surat **PENGUGAT** Nomor 019/ZUR/VIP/V.2020 tanggal 29 Mei 2020 perihal Konfirmasi Pelaksanaan Serah Terima, yang menyatakan bahwa penyelesaian pekerjaan perbaikan terhadap *defect list* Gedung Zuria Tower akan dilakukan oleh **PENGUGAT** paling lambat tanggal 28 Juli 2020.



- 4) Dalam hal belum dilakukan serah terima Gedung Zuria Tower kepada **TERGUGAT** yang disebabkan masih adanya *defect* pada Gedung Zuria Tower, maka seluruh beban pemeliharaan termasuk keamanan (*security*) dan kebersihan (*cleaning service*) Gedung Zuria Tower masih menjadi tanggung jawab **PENGUGAT**.
 - 5) Perlu kami sampaikan bahwa sesuai dengan klausul dalam Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 maka terkait kewajiban pemenuhan persyaratan Sertifikat Layak Fungsi (SLF) oleh **PENGUGAT** agar menjadi prioritas dalam pemenuhannya.
- w. Bahwa pada tanggal 8 Juli 2020, **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** menandatangani Berita Acara Serah Terima Tahap I Gedung Zuria Tower, yang isinya **PENGUGAT** dan **TERGUGAT** saling sepakat dan setuju untuk melakukan serah terima dengan syarat-syarat sebagai berikut:
- 1) Bahwa Pihak Kesatu (**PENGUGAT**) menyerahkan kepada Pihak Kedua (**TERGUGAT**) dan Pihak Kedua (**TERGUGAT**) menyatakan menerima dari Pihak Kesatu (**PENGUGAT**), lahan berikut gedung kantor beserta utilitasnya, dokumen-dokumen perizinan serta dokumen terkait lainnya, kontrak service dan kunci-kunci gedung yang saat ini dikenal dengan nama Zuria Tower berlokasi di Jalan TB Simatupang No.22 Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan.
 - 2) Pihak Kedua (**TERGUGAT**) telah menerima penyerahan lahan berikut Gedung kantor beserta utilitasnya, dokumen-dokumen perizinan serta dokumen terkait lainnya, kontrak service dan kunci-kunci gedung sebagaimana dimaksud dalam angka 1 dalam keadaan baik dan lengkap dari Pihak Kesatu (**PENGUGAT**).
 - 3) Serah terima lahan dan gedung beserta utilitasnya akan dilaksanakan secara bertahap dan bersyarat sesuai dengan defect yang masih dalam proses penyelesaian berdasarkan update hasil pemeriksaan tanggal 3 Juli 2020.
 - 4) Bahwa sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Tahap I, Para Pihak sepakat bahwa Pihak Kesatu (**PENGUGAT**) akan menyelesaikan defect list yang masih belum diselesaikan sesuai Berita Acara *Final Defect List* Gedung Zuria Tower tanggal 12 Mei 2020.
 - 5) Terhitung sejak serah terima berdasarkan Berita Acara ini:



- a) Pihak Kedua (**TERGUGAT**) bertanggung jawab atas segala yang telah diserahkan oleh Pihak Kesatu (**PENGGUGAT**) kepada Pihak Kedua (**TERGUGAT**).
 - b) Pihak Kesatu (**PENGGUGAT**) bertanggung jawab atas pemenuhan penyelesaian defect list yang masih dalam proses untuk diselesaikan, dan paling lambat tanggal 28 Juli 2020 seluruh defect list harus dapat diselesaikan dan diterima Pihak Kedua (**TERGUGAT**).
 - c) Segala tagihan/biaya penggunaan listrik, air, kebersihan, keamanan, telepon, iuran/retribusi serta biaya-biaya lain yang sesuai ketentuan, dibayar oleh Pihak Kedua (**TERGUGAT**).
- x. Bahwa pada tanggal 03 Agustus 2020, **PENGGUGAT** mengirimkan kwitansi penagihan melalui surat Nomor 038/VIP/VIII/2020 tentang kekurangan pembayaran transaksi jual beli Gedung Zuria Tower sebesar Rp. 4.000.000.000,- (*empat miliar rupiah*).
- y. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2020, **TERGUGAT** menyampaikan surat Nomor 172/004.1/Um/Dir/2020 yang menyatakan akan melaksanakan pembayaran denda atas keterlambatan pelunasan pembelian Gedung sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*), dan sisa kekurangan sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga miliar rupiah*) dibayarkan setelah serah terima tahap II.
- z. Bahwa sampai dengan tanggal 25 Agustus 2020 belum ada informasi dari **PENGGUGAT** mengenai penyelesaian perbaikan/penyesuaian SLF, sementara tanggal 25 Agustus 2020 merupakan batas akhir (jatuh tempo) perpanjangan 2 x 30 hari untuk kewajiban **PENGGUGAT** menyelesaikan perbaikan/penyesuaian Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sesuai ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, sehingga **TERGUGAT** berhak mengenakan kepada **PENGGUGAT** Denda 1⁰/₁₀₀ (satu promil) per hari Keterlambatan yaitu sebesar Rp. 134.950.000,- (*seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, ditambah Biaya Keterlambatan sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) per bulan dan diperhitungkan secara pro rata untuk tiap hari keterlambatan.
- aa. Bahwa pada Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) melakukan pemeriksaan kepatuhan atas Pengelolaan Pendapatan, Biaya dan Investasi Tahun 2018, Tahun 2019, Tahun 2020 (Semester I) kepada



Perum Perhutani (**TERGUGAT**), yang salah satu pemeriksaannya terkait pelaksanaan Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, sebagai berikut:

- 1) Bahwa Surat **TERGUGAT** Nomor 148/001.8/KUM/Dir tanggal 17 Juni 2020 yang menyatakan bahwa Perum Perhutani (**TERGUGAT**) akan melakukan pembayaran denda atas keterlambatan pembayaran pembelian Gedung sebesar Rp. 4.000.000.000,- (*empat miliar rupiah*) sesuai dengan arahan dan rekomendasi hasil pendampingan BPKP Perwakilan DKI Jakarta, belum memperhitungkan denda keterlambatan **PENGUGAT** dalam menyelesaikan kewajibannya dalam hal menyerahkan Surat Laik Fungsi (SLF).
- 2) Bahwa dengan mempertimbangkan keterlambatan **PENGUGAT** dalam penyelesaian perbaikan/penyesuaian SLF sebagaimana kewajiban Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, maka temuan pemeriksaan BPK tersebut menyatakan bahwa, "*Perum Perhutani terlambat melakukan pembayaran Gedung Zuria dan wajib membayar denda sebesar Rp. 1.554.000.000,-*
- 3) Bahwa perhitungan temuan BPK tersebut sebagai berikut:
 - a) Perhitungan Denda Keterlambatan Pelunasan Pembayaran Tahap III oleh Perum Perhutani dan pembayaran Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda (**TERGUGAT**):
 - (1) Bahwa Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 menetapkan bahwa pada Tahap Ketiga (III), **TERGUGAT** membayarkan pelunasan sebesar Rp. 134.950.000.000,- berikut Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda untuk jangka waktu 1 bulan sebesar Rp. 600.000.000,- selambat-lambatnya pada akhir bulan Januari 2020.
 - (2) Bahwa Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 menetapkan bahwa apabila **TERGUGAT** belum juga melunasi Tahap Pelunasan, maka selambat-lambatnya pada tanggal 31 Januari 2020, dan dengan lewatnya waktu saja cukup memberi bukti akan kelalaian **TERGUGAT**, dan dalam hal terjadi demikian, maka **TERGUGAT** akan dikenakan sanksi denda sebesar 1 ‰ dari



jumlah sebesar Rp. 134.950.000.000,- yaitu sebesar Rp. 134.950.000,-, untuk tiap-tiap hari keterlambatan, kewajiban denda mana **hanya berlaku** untuk jangka waktu 30 hari, dan apabila setelah periode selama 30 hari, **TERGUGAT** belum juga melunasi pembayaran kepada **PENGGUGAT** maka **PENGGUGAT** memberikan kesempatan kedua kepada **TERGUGAT** dalam jangka waktu periode kedua selama 30 hari periode selanjutnya. Namun dalam jangka waktu periode kedua selama 30 hari **TERGUGAT** belum juga melunasi, maka **PENGGUGAT** akan mengambil alih gedung tersebut, dan **PENGGUGAT** akan menggunakan Kuasa yang telah diberikan untuk membuat AJB kepada **PENGGUGAT**.

(3) Bahwa **TERGUGAT** melakukan pembayaran Tahap III pada tanggal 7 April 2020 sebesar Rp. 25.000.000.000,- dan tanggal 15 April 2020 sebesar Rp. 109.950.000.000,- **TERGUGAT** mendapatkan biaya pelunasan sebesar Rp. 109.950.000.000,- dari pencairan perjanjian kredit dengan BRI sesuai Akta Perjanjian Kredit Investasi Nomor 11 tanggal 9 April 2020. Kredit investasi ke BRI dengan menjaminkan tanah dan bangunan Gedung Perkantoran Zuria Tower. Keterlambatan pelunasan Tahap III dipengaruhi oleh lambatnya proses perizinan pengagunan Zuria Tower dari Kementerian BUMN. Izin pengagunan Zuria Tower diperlukan sebelum dilakukan perjanjian kredit investasi dengan BRI.

(4) Bahwa atas keterlambatan pelunasan pembelian Zuria Tower, **TERGUGAT** berpotensi dikenakan denda sebesar Rp. 10.521.250.000,- Denda tersebut terdiri dari Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda sebesar Rp. 600.000.000,- dan Denda Keterlambatan pembayaran sampai dengan 15 April 2020 sebesar Rp. 9.921.250.000,-. Rincian perhitungan Denda Keterlambatan dapat dilihat pada tabel berikut:

Sisa Pokok Hutang (Rp)	Tanggal Awal	Tanggal Akhir	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan
(a)	(b)	(c)	(d) = (c - b)	(e) = d x 1 ⁰ / ₁₀₀ x



				(a)
134.950.000.000,-	31 Januari 2020	7 April 2020	67 hari	9.041.650.000,-
-				-
109.950.000.000,-	7 April 2020	15 April 2020	8 hari	879.600.000,-
-				-
Total				9.921.250.000,-
				-

- b) Perhitungan Denda Keterlambatan penyelesaian SLF oleh PT. Visi Investama Properti (**PENGGUGAT**) sebesar Rp. 8.967.100.000,- menurut Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, yang terdiri dari:

1) Denda Keterlambatan Penyelesaian SLF

Tanggal Awal	Tanggal Akhir	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan per hari	Denda Keterlambatan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=(c)x(d)
25 Agustus 2020	22 Oktober 2020	58 hari	Rp. 134.950.000,-	Rp. 7.827.100.000,-

2) Biaya Keterlambatan Penyelesaian SLF

Tanggal Awal	Tanggal Akhir	Hari Keterlambatan	Biaya Keterlambatan per bulan	Biaya Keterlambatan yang dikenakan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=d x (c/jumlah hari per bulan)
25 Agustus 2020	25 September 2020	31 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 600.000.000,-
25 September 2020	22 Oktober 2020	27 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 540.000.000,-
Jumlah Biaya Keterlambatan				Rp. 1.140.000.000,-

- 4) Bahwa atas Temuan Pemeriksaan BPK tersebut, BPK menyampaikan rekomendasi agar Direksi **TERGUGAT**



menyelesaikan kewajiban denda keterlambatan kepada PT. Visi Investama Properti (**PENGGUGAT**) dengan mempertimbangkan keterlambatan PT. Visi Investama Properti (**PENGGUGAT**) dalam penyesuaian SLF Zuria Tower sebesar Rp. 1.554.000.000.000,-

- 5) Bahwa rekomendasi tersebut wajib dijalankan oleh Direksi **TERGUGAT** sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara sehingga pada bulan Desember 2020 Direksi **TERGUGAT** menyusun Rencana Aksi (*Action Plan*) Tindak Lanjut Rekomendasi BPK Dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan Atas Pendapatan, Biaya dan Investasi Perum Perhutani Tahun Buku 2019 sampai dengan 2020 (Semester I), sehingga pada saat BPK menerbitkan Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan (LHP) Nomor 17/AUDITAMA VII/PDPTT/03/2021 atas Pengelolaan Pendapatan, Biaya dan Investasi Tahun Buku 2018, 2019 dan 2020 (Semester I) pada tanggal 5 Maret 2021, Direksi **TERGUGAT** telah menjalankan rekomendasi BPK yang tertuang pada halaman 153 sampai dengan 260 LHP tersebut, yaitu **TERGUGAT** telah menyelesaikan kewajiban denda keterlambatan kepada PT. Visi Investama Properti (**PENGGUGAT**) dengan mempertimbangkan keterlambatan PT. Visi Investama Properti (**PENGGUGAT**) dalam penyesuaian SLF Zuria Tower sebesar Rp. 1.554.000.000.000,-

bb. Bahwa menindaklanjuti rencana aksi bulan Desember 2020 tersebut, pada tanggal 19 Januari 2021 **TERGUGAT** menyampaikan surat Nomor 14/021.1/Um/Dir/2021 kepada **PENGGUGAT** yang menyatakan bahwa:

- 1) Berdasarkan surat **PENGGUGAT** nomor 002/ZUR/VIP/I.2021 tanggal 12 Januari 2021, **TERGUGAT** masih memiliki kekurangan pembayaran terhadap transaksi jual beli Gedung Zuria Tower sebesar Rp. 3.000.000.000,- dari total Rp. 4.000.000.000,- (telah dilakukan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- pada tanggal 8 Desember 2020).
- 2) Sesuai rekomendasi BPK dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan Atas Pendapatan, Biaya dan Investasi Perum Perhutani Tahun Buku 2019 s/d 2020 (Semester I), bahwa Direksi **TERGUGAT** agar menyelesaikan kewajiban membayar denda



keterlambatan kepada **PENGUGAT** dengan mempertimbangkan keterlambatan **PENGUGAT** dalam penyesuaian Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Gedung Zuria Tower.

- 3) Denda keterlambatan pembayaran yang harus dibayarkan **TERGUGAT** kepada **PENGUGAT** adalah sebesar Rp. 1.554.000.000,-, berdasarkan perhitungan denda keterlambatan pelunasan dikurangi denda keterlambatan penyesuaian SLF.
 - 4) Berdasarkan angka 1 /sd 3 di atas, **sisa kekurangan yang akan dibayarkan TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sebesar Rp. 1.554.000.000,- dikurangi Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 554.000.000,-**
- cc. Bahwa pada tanggal 12 April 2021, **PENGUGAT** melalui Surat Nomor 026/ZUR/VIP/IV.2021 menyatakan tetap meminta agar **TERGUGAT** melakukan pembayaran denda sebesar Rp. 4.000.000.000,- sesuai surat **TERGUGAT** Nomor 148/001.8/Kum/Dir tanggal 17 Juni 2020 dan **PENGUGAT** juga menyatakan belum dapat dikenakan denda keterlambatan penyesuaian SLF.
- dd. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2021, **TERGUGAT** melalui Surat Nomor 154/021.1/Keu/Dir/2021 menyampaikan kepada **PENGUGAT**, bahwa:
- 1) Terkait dengan denda keterlambatan pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower, **TERGUGAT** telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.554.000.000,- dengan rincian:
 - a) Pembayaran ke- 1 tanggal 8 Desember 2020 sebesar Rp. 1.000.000.000,-
 - b) Pembayaran ke- 2 tanggal 26 Januari 2021 sebesar Rp. 554.000.000,-
 - 2) Pembayaran sebesar Rp. 1.554.000.000,- tersebut telah memperhitungkan keterlambatan **PENGUGAT** dalam menyelesaikan penyesuaian Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sesuai rekomendasi BPK dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan Atas Pendapatan, Biaya dan Investasi Perum Perhutani Tahun Buku 2019 s/d 2020 (Semester I) dan **dokumen asli SLF sampai dengan saat ini belum diserahkan ke Perum Perhutani.**
- ee. Bahwa pada tanggal 08 Juni 2021, **PENGUGAT** melalui kuasa hukumnya dengan surat Nomor 019/ST.VIP/GRP/VI/21 menyampaikan somasi kepada **TERGUGAT** yang yang pokoknya menyatakan bahwa:



- 1) Bahwa konsekuensi atas keterlambatan pembayaran berlaku ketentuan Pasal 3 angka 1 Perjanjian Nomor 88 di mana keterlambatan pembayaran yang melewati tanggal 31 Januari 2020, dikenakan denda keterlambatan setiap harinya sebesar 1 ‰ (satu per seribu) dari Rp. 134.950.000.000,-, sehingga total denda yang wajib dibayarkan adalah Rp. 9.786.300.000,- (*sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah*), dengan perhitungan sebagai berikut:
 - a) Keterlambatan (1 Februari 2020 s/d 6 April 2020)
= keterlambatan x 1/1000 x Rp. 134.950.000.000,-
= 66 (*enam puluh enam*) hari x Rp. 134.950.000.000,-
= Rp. 8.906.700.000,-
(*delapan miliar sembilan ratus enam juta tujuh ratus ribu rupiah*)
 - b) Keterlambatan (7 April 2020 s/d 14 April 2020)
= keterlambatan x 1/1000 x Rp. 109.950.000.000,-
= 8 (*delapan*) hari x Rp. 109.950.000.000,-
= Rp. 879.600.000,-
(*delapan ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah*)
- 2) Bahwa **PENGGUGAT** mengingatkan sekaligus meminta **TERGUGAT** melakukan pelunasan sisa denda keterlambatan pembayaran pembelian Gedung sebagaimana penawaran **TERGUGAT** melalui Surat **TERGUGAT** Nomor 148/001.8/KUM/Dir tanggal 17 Juni 2020 selambat-lambatnya 16 Juni 2021, dan apabila **TERGUGAT** tidak melaksanakan pembayaran denda sesuai dengan penawaran yang diajukan tersebut, maka **PENGGUGAT** akan tetap mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran Gedung dengan mengacu pada perhitungan sesuai ketentuan Pasal 3 angka 1 Perjanjian Nomor 88.
- 3) Bahwa **PENGGUGAT** juga menyatakan **TERGUGAT** memiliki kewajiban untuk membayarkan dana kompensasi keterlambatan pembayaran 1 (*satu*) bulan sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*).
- ff. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2021, **TERGUGAT** menanggapi somasi **PENGGUGAT** tersebut dengan menyampaikan surat Nomor 084/001.8/Sekper-Kum/2021 kepada Kuasa Hukum **TERGUGAT** yang isinya:



- 1) Bahwa PT. Visi Investama Properti (**PENGUGAT**) dan Perum Perhutani (**TERGUGAT**) telah terjalin hubungan hukum terkait jual beli yang dituangkan dalam beberapa Akta sebagai berikut:
 - a) Akta Jual Beli Nomor 83 tanggal 26 Desember 2019 dibuat dihadapan Notaris Tri Firdaus Akbarsyah, S.H., M.H.
 - b) Akta Pembatalan Nomor 87 tanggal 26 Desember 2019 dibuat dihadapan Notaris Tri Firdaus Akbarsyah S.H., M.H., yang membatalkan Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 155 tanggal 29 November 2019 dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, S.H., M.Kn.
 - c) Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 dibuat dihadapan Notaris Tri Firdaus Akbarsyah, S.H., M.H.
 - d) Akta Pengakuan Utang Nomor 89 tanggal 26 Desember 2019 dibuat dihadapan Notaris Tri Firdaus Akbarsyah, S.H., M.H.
- 2) Bahwa terhadap Surat Somasi angka 3 ditanggapi sebagai berikut:
 - a) Bahwa berdasarkan Surat Direktur Utama PT. Visi Investama Properti Nomor 026/ZUR/VIP/IV.2021 tanggal 12 April 2021, Klien Saudara (**PENGUGAT**) telah menerima denda keterlambatan pelunasan pembayaran adalah sebesar Rp. 4.000.000.000,- (*empat miliar rupiah*) sesuai dengan hasil perhitungan BPKP.
 - b) Bahwa atas penawaran Perhutani dalam Surat Direksi Perum Perhutani Nomor 148/001.8/Kum/Dir tanggal 17 Juni 2020 terhadap denda keterlambatan sebesar Rp. 4.000.000.000,- (*empat miliar rupiah*) tersebut belum memperhitungkan keterlambatan penyelesaian SLF yang merupakan kewajiban Klien Saudara (**PENGUGAT**).
 - c) Selanjutnya berdasarkan hasil audit BPK dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan Atas Pendapatan, Biaya dan Investasi Perum Perhutani Tahun Buku 2019 s/d 2020 (Semester I) menyatakan bahwa kewajiban Perum Perhutani kepada PT. Visi Investama Properti adalah sebesar Rp. 1.554.000.000,- (*satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah*) karena harus juga memperhitungkan keterlambatan Klien Saudara (**PENGUGAT**) dalam menyelesaikan penyesuaian SLF, dan terhadap denda keterlambatan tersebut Perhutani (**TERGUGAT**) telah melakukan seluruh pembayaran.



gg. Bahwa untuk menanggapi Surat **PENGGUGAT** Nomor 026/ZUR/VIP/IV.2021 tanggal 12 April 2021 perihal Tanggapan Kekurangan Pembayaran Transaksi Pembelian Gedung Zuria Tower, maka **TERGUGAT** melalui surat Nomor 154/021.1/Keu/Dir/2021 tanggal 25 Mei 2021 menyampaikan penjelasan sebagai berikut:

- 1) Terkait dengan denda keterlambatan pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower, Perum Perhutani telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.554.000.000,- dengan rincian:
 - a) Pembayaran ke-1 tanggal 8 Desember 2020 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*).
 - b) Pembayaran ke-2 tanggal 26 Januari 2021 sebesar Rp. 554.000.000,- (*lima ratus lima puluh empat juta rupiah*).
- 2) Pembayaran sebesar Rp. 1.554.000.000,- tersebut telah memperhitungkan keterlambatan PT. Visi Investama Properti (**PENGGUGAT**) dalam menyelesaikan penyesuaian Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sesuai rekomendasi BPK dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan Atas Pendapatan, Biaya dan Investasi Perum Perhutani Tahun Buku 2019 s/d 2020 (Semester I) dan **dokumen asli SLF sampai dengan saat ini belum diserahkan ke Perum Perhutani.**
3. Bahwa berkenaan dengan dalil **PENGGUGAT** yang menguraikan "*Pokok Permasalahan Perkara A Quo tentang Cidera Janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat dalam melaksanakan pemenuhan kewajiban hukum sehubungan dengan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower dan pembayaran denda kompensasi pembayaran tertunda 1 (satu) bulan yang belum dibayarkan*" dalam halaman 12 sampai dengan halaman 16 Gugatan, maka **TERGUGAT** dapat menyampaikan tanggapan sebagai berikut:
 - a. Bahwa **PENGGUGAT** pada halaman 2 Gugatan telah mengutip ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata *juncto* Pasal 1339 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1338 KUH Perdata:

 - (1) *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*
 - (2) *Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.*

Halaman 59 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Pasal 1339 KUH Perdata:

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

- b. Bahwa dalam menguraikan dalilnya, **PENGGUGAT** telah melupakan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang telah dikutipnya di awal Gugatan, yaitu:

- 1) Bahwa **PENGGUGAT** pada dalil sebelumnya telah menyatakan sebagai pihak yang melakukan perjanjian dengan **TERGUGAT** berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, sehingga **PENGGUGAT** juga semestinya terikat dengan ketentuan Pasal 5 huruf f.

- 2) Bahwa Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 berbunyi:

*"Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) akan menyelesaikan secara teknis atas kewajiban berdasarkan amar Kedua dan amar Keempat Keputusan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 25 November 2019 Nomor 079/C.39a/31/74.04.1002.02.070.K.k.l.b/1/1785.51/2019, tentang Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung Jalan TB Simatupang Nomor 22 RT 001 RW 008 Kelurahan Jatipadang Kecamatan Pasar Minggu Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang menyatakan bahwa Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) memiliki kewajiban untuk memenuhi pemenuhan terhadap kekurangan intensitas bangunan dengan menyediakan lahan tambahan yang diperlukan untuk memenuhi batasan intensitas Koefisien Dasar Hijau (KDH) dan Koefisien Tapak Basemen (KTB) sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 41 Tahun 2017 tentang Pengembalian Pemenuhan Intensitas Melalui Penyerahan Lahan Pengganti dan yang menyatakan bahwa Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) memiliki kewajiban untuk mengajukan penyesuaian PBB sesuai dengan permohonan SLF dalam jangka waktu 6 (enam) bulan.*

*Apabila Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) dalam jangka waktu 6 (enam) bulan, Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) belum juga menyelesaikan pengurusan SLF tersebut, maka Pihak Pertama*

Halaman 60 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



(**PENGGUGAT**) diberikan perpanjangan waktu selama 30 (tiga puluh) hari dan apabila Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) belum juga dapat menyelesaikan SLF tersebut, maka Pihak Kedua (**TERGUGAT**) memberikan perpanjangan waktu untuk periode kedua selama 30 (tiga puluh) hari berikutnya. Jika setelah masa periode kedua Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) belum juga menyelesaikan SLF tersebut, maka Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) akan dikenakan denda 1⁰/₀₀ (satu promil) per hari keterlambatan yaitu sebesar Rp. 134.950.000,- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, ditambah biaya keterlambatan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) per bulan dan diperhitungkan secara prorata untuk tiap hari keterlambatan. ..."

- 3) Bahwa perhitungan jatuh tempo penyelesaian SLF menurut ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019:
- a) Bahwa tenggang waktu kewajiban **PENGGUGAT** untuk menyelesaikan SLF dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 26 Desember 2019 adalah jatuh pada tanggal 26 Juni 2020.
 - b) Bahwa apabila sampai dengan tanggal 26 Juni 2020, **PENGGUGAT** belum juga dapat menyelesaikan SLF, maka diberi perpanjangan waktu selama 30 hari, yaitu jatuh pada tanggal 26 Juli 2020.
 - c) Bahwa apabila sampai dengan tanggal 26 Juli 2020, **PENGGUGAT** belum juga dapat menyelesaikan SLF, maka diberi perpanjangan waktu untuk periode kedua selama 30 hari berikutnya, yaitu jatuh pada tanggal 25 Agustus 2020 sebagai batas akhir (jatuh tempo) penyelesaian SLF.
 - d) Bahwa atas SLF yang diselesaikan setelah batas akhir (jatuh tempo) tanggal 25 Agustus 2020, maka **PENGGUGAT** dikenakan denda 1⁰/₀₀ (satu promil) per hari keterlambatan yaitu sebesar Rp. 134.950.000,- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, **ditambah dengan** biaya keterlambatan sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) per bulan dan diperhitungkan secara prorata untuk tiap hari keterlambatan.



- e) Bahwa **PENGUGAT** baru menyelesaikan perbaikan/penyesuaian SLF pada tanggal 22 Oktober 2020 dengan telah terbitnya Sertifikasi Laik Fungsi (SLF) baru berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 138/C.39a/31.74.04.1002.02.070.K.1.b/1/-1.785.51/2020 yang membatalkan Sertifikasi Laik Fungsi (SLF) lama tanggal 25 November 2019 sehingga ada keterlambatan 58 hari dari batas akhir (jatuh tempo) tanggal 25 Agustus 2020.
- c. Bahwa dalam menguraikan dalilnya, **PENGUGAT** telah melupakan ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang telah dikutipnya di awal Gugatan, yaitu:
- 1) Bahwa Pasal 1339 berbicara mengenai keadilan atau kepatutan, sehingga **PENGUGAT** semestinya harus bersikap adil atau patut dalam menjelaskan kewajiban para pihak.
 - 2) Bahwa apabila dicermati penerapan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 yang mengatur kewajiban berikut denda kepada **TERGUGAT** adalah mirip dengan ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 yang mengatur kewajiban berikut denda kepada **PENGUGAT** juga.
 - 3) Bahwa sekiranya sudah cukup adil atau patut apabila **PENGUGAT** juga mengakui telah melakukan wanprestasi berdasarkan ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 sehingga dapat dilakukan kompensasi atas denda yang dikenakan kepada **TERGUGAT** dengan denda yang dikenakan kepada **PENGUGAT**.
- d. Bahwa menurut **TERGUGAT**, perhitungan BPK dalam Laporan Pemeriksaan Kepatuhan Atas Pendapatan, Biaya dan Investasi Tahun Buku 2018, 2019 dan 2020 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, sebagai berikut:
- 1) Bahwa atas keterlambatan pelunasan, **TERGUGAT** berpotensi dikenakan denda sebesar Rp. 10.521.250.000,- (*sepuluh miliar lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*), yang terdiri dari:



a) Perhitungan Denda Keterlambatan Pelunasan Gedung Zuria Tower

Sisa Pokok Hutang	Tanggal Awal	Tanggal Akhir	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan
(a)	(b)	(c)	(d)=(c-b)	(e)= d x 1 ⁰ / ₁₀₀ x a
Rp. 134.950.000.000,-	31 Januari 2020	7 April 2020	67 hari	Rp. 9.041.650.000,-
Rp. 109.950.000.000,-	7 April 2020	15 April 2020	8 hari	Rp. 879.600.000,-
Total				Rp. 9.921.250.000,-

Keterangan:

Untuk Pembayaran Tahap Ketiga (III) sebesar Rp. 134.950.000.000,-, **TERGUGAT** telah membayar sebesar Rp. 25.000.000.000,- pada tanggal 7 April 2020 dan ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 109.950.000.000,- sehingga denda keterlambatan per 31 Januari 2020 dihitung dari ⁰/₁₀₀ dari sisa pokok hutang sebesar Rp. 134.950.000.000,- dan denda keterlambatan per 7 April 2020 dihitung dari 1 ⁰/₁₀₀ dari sisa pokok hutang sebesar Rp. 109.950.000.000,-

b) Dana Kompensasi Pembyaran Tertunda sebesar Rp. 600.000.000,-

- 2) Bahwa Denda Keterlambatan Pelunasan dan Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda yang dikenakan kepada **TERGUGAT** sebesar Rp. 10.521.250.000,- (*sepuluh miliar lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) dapat dikompensasikan dengan Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan yang dikenakan kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 8.967.100.000,- (*delapan miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*), yang rincian perhitungannya sebagai berikut:

a) Perhitungan Denda Keterlambatan Penyelesaian SLF Gedung Zuria Tower

Tanggal Awal	Tanggal Akhir	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan	Denda Keterlambatan
--------------	---------------	--------------------	---------------------	---------------------



			per hari	
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=(c)x(d)
25 Agustus 2020	22 Oktober 2020	58 hari	Rp. 134.950.000,-	Rp. 7.827.100.000,-

b) Perhitungan Biaya Keterlambatan Penyelesaian SLF Gedung Zuria Tower

Tanggal Awal	Tanggal Akhir	Hari Keterlambatan	Biaya Keterlambatan per bulan	Biaya Keterlambatan yang dikenakan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=d x (c/jumlah hari per bulan)
25 Agustus 2020	25 September 2020	31 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 600.000.000,-
25 September 2020	22 Oktober 2020	27 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 540.000.000,-
Jumlah Biaya Keterlambatan				Rp. 1.140.000.000,-

- 3) Bahwa Denda Keterlambatan Pelunasan dan Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda yang dikenakan kepada **TERGUGAT** sebesar Rp. 10.521.250.000,- (*sepuluh miliar lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) dapat dikompensasikan dengan Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan yang dikenakan kepada **PENGUGAT** sebesar Rp. 8.967.100.000,- (*delapan miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*), sehingga **TERGUGAT** hanya memiliki kekurangan pembayaran Denda Keterlambatan Pelunasan dan Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda sebesar Rp. 1.554.000.000,- sebagaimana rekomendasi BPK.
- 4) Bahwa berkenaan dengan pengelolaan keuangan perusahaan/BUMN, maka **TERGUGAT** tunduk pada ketentuan hukum Pengelolaan Keuangan Negara, sebagai berikut:
- a) Bahwa Mahkamah Konstitusi melalui dua putusannya, yakni Putusan Nomor 48/PUU-XI/2013 dan putusan Nomor 62/PUU-



XI/2013 yang dibacakan tanggal 18 September 2014, telah mengukuhkan status kekayaan negara yang dipisahkan dari APBN untuk disertakan menjadi penyertaan modal di BUMN (khususnya Perum) tetap menjadi bagian dari rezim keuangan Negara.

- b) Bahwa **TERGUGAT** adalah BUMN yang termasuk sebagai Obyek Pemeriksaan oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara dan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2006 tentang Badan Pemeriksa Keuangan.

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara menetapkan:

"Pejabat wajib menindaklanjuti rekomendasi dalam laporan hasil pemeriksaan."

Pasal 22 ayat (5) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara menetapkan:

"Tata cara penyelesaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berlaku pula bagi pengelola **Perusahaan Umum (Perum)** dan perusahaan perseroan yang seluruh atau paling sedikit 51% sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia, sepanjang tidak diatur dalam undang-undang tersendiri."

Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara menetapkan:

"Menteri/pimpinan lembaga/gubernur/bupati/walikota/direksi **perusahaan negara** dan badan-badan lain yang mengelola keuangan negara melaporkan penyelesaian kerugian negara/daerah kepada BPK selambat-lambatnya 60 hari setelah diketahui terjadinya kerugian negara/daerah dimaksud."

Pasal 6 ayat (1) UU BPK menetapkan:

"BPK bertugas memeriksa pengelolaan dan tanggung jawab keuangan negara yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Lembaga Negara lainnya, Bank Indonesia, Badan Usaha Milik Negara, Badan Layanan Umum, **Badan**



Usaha Milik Daerah, dan lembaga atau badan lain yang mengelola keuangan negara."

- c) Bahwa berkenaan dengan pelaksanaan Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, BPK telah memberikan rekomendasi kepada **TERGUGAT** agar menyelesaikan kewajiban membayar denda keterlambatan kepada **PENGGUGAT** dengan mempertimbangkan keterlambatan **PENGGUGAT** dalam penyesuaian SLF Zuria Tower sebesar Rp. 1.554.000.000,- (halaman 160 Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan atas Pengelolaan Pendapatan, Biaya, dan Investasi Tahun Buku 2018, 2019, dan 2020 (Semester I) Nomor 17/AUDITAMA VII/PDTT/03/2021 tanggal 5 Maret 2021).
- d) Bahwa untuk itu **TERGUGAT** wajib menindaklanjuti rekomendasi laporan hasil pemeriksaan BPK sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara;
4. Bahwa berkenaan dengan dalil **PENGGUGAT** yang menguraikan "*Upaya penyelesaian permasalahan secara musyawarah yang telah dilakukan oleh Penggugat*" dalam halaman 16 sampai dengan halaman 18 Gugatan, maka **TERGUGAT** dapat menyampaikan tanggapan sebagai berikut:
- a. Bahwa **TERGUGAT** telah menyampaikan tanggapan atas somasi dari Kuasa Hukum **PENGGUGAT** melalui surat **TERGUGAT** Nomor 084/001.8/Sekper-Kum/2021 tanggal 16 Juni 2021 kepada Kuasa Hukum **TERGUGAT** yang salah satu isinya menegaskan bahwa berdasarkan hasil audit BPK dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan Atas Pendapatan, Biaya dan Investasi Perum Perhutani Tahun Buku 2019 s/d 2020 (Semester I) menyatakan bahwa kewajiban Perum Perhutani kepada PT. Visi Investama Properti adalah sebesar Rp. 1.554.000.000,- (*satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah*) karena memperhitungkan keterlambatan Klien Saudara (**PENGGUGAT**) dalam menyelesaikan penyesuaian SLF, dan terhadap denda keterlambatan tersebut Perhutani (**TERGUGAT**) telah melakukan seluruh pembayaran.
- b. Bahwa perhitungan denda penyelesaian SLF kepada **PENGGUGAT** sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.

Halaman 66 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Bahwa **TERGUGAT** juga wajib menindaklanjuti rekomendasi dalam laporan hasil pemeriksaan BPK tersebut menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara.

5. Bahwa berkenaan dengan dalil **PENGUGAT** yang menguraikan "*Fakta-fakta terkait kerugian lain yang diderita Penggugat sebagai akibat Tergugat tidak melaksanakan kewajiban hukum sesuai Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019*" dalam halaman 18 sampai dengan halaman 21 Gugatan, maka **TERGUGAT** dapat menyampaikan tanggapan sebagai berikut:

- a. Bahwa fakta yang disampaikan oleh **PENGUGAT** adalah fakta yang mengada-ada yang tidak diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
- b. Bahwa untuk menentukan besarnya pengganti kerugian, pihak-pihak dapat menentukan sendiri berdasar pada kesepakatan sesuai Asas Kebebasan Berkontrak
- c. Bahwa Hukum Indonesia memungkinkan permintaan penggantian kerugian menurut undang-undang yang dapat berupa biaya (*kosten*), rugi (*schaden*) dan bunga (*interessen*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang berbunyi:

"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."

- d. Bahwa prinsipnya ganti rugi yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata secara logis besarnya adalah sebesar kerugian yang diderita atau kerugian yang nyata (*feitelijke schade*). Namun Pasal 1249 KUH Perdata memberikan pengecualian, berupa kesepakatan kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian. Jika sudah diperjanjikan sebelumnya, maka Pasal 1249 KUH Perdata menegaskan tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih tinggi atau yang lebih rendah dari apa yang diperjanjikan. Klausula perjanjian semacam ini disebut **janji ganti rugi/denda** atau "*schadevergoeding/boetebeding*", dan sesuai dengan Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Pacta Sunt Servanda.
- e. Bahwa Pasal 1249 KUH Perdata, berbunyi:



"Jika dalam suatu perikatan ditentukannya, bahwa si yang lalai memenuhinya, sebagai ganti rugi harus membayar suatu jumlah uang tertentu, maka kepada pihak yang lain tak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih maupun yang kurang daripada jumlah itu."

- f. Bahwa Pasal 3 dan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 telah menetapkan bahwa bagi pihak yang lalai memenuhinya, sebagai **janji ganti rugi/denda** atau "**schadevergoeding/boetebeding**" telah disepakati diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 5 huruf f, pihak tersebut harus membayar suatu jumlah uang tertentu berupa denda kepada pihak lainnya, maka kepada pihak yang lain tidak boleh menuntut selain jumlah uang tertentu tersebut sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1249 KUH Perdata.
- g. Bahwa Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 sudah memberlakukan ketentuan Pasal 1249 KUH Perdata, sehingga pihak yang lainnya (dalam hal ini **PENGGUGAT**) **tidak boleh menuntut selain jumlah yang tertentu yang sudah ditegaskan dalam Pasal 3 dan Pasal 5 huruf f** Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, sehingga segala perhitungan kerugian oleh **PENGGUGAT** yang berdasarkan pada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata harus ditolak.
- h. Bahwa dengan demikian, fakta-fakta yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** adalah tidak relevan dengan perkara ini, apalagi perhitungan kerugian immateriil **PENGGUGAT** yang bombastis sebesar Rp. 67.120.500.000,- ini menunjukkan itikad buruk dari **PENGGUGAT** karena apa yang disampaikan **PENGGUGAT** sudah diatur dalam Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, yaitu:
- 1) Pada saat **TERGUGAT** melakukan keterlambatan pelunasan, **PENGGUGAT** lebih memilih menerima pelunasan **TERGUGAT** yang terlambat tersebut daripada **PENGGUGAT** menggunakan ketentuan Pasal 3 ayat 2 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 yang memungkinkan **PENGGUGAT** mengambil alih gedung dan menerima sebesar Rp. 50 miliar.
 - 2) Namun anehnya setelah menerima pelunasan, **PENGGUGAT** membuat perhitungan kerugian immateriil yang bombastis dan mengada-ada sebesar Rp. 67.120.500.000,-, yang berujung pada niat jahat **PENGGUGAT** untuk mengambil alih Gedung sebagaimana dinyatakan **PENGGUGAT** pada angka 55 halaman 32 Gugatan dan diwujudkan pada petitum angka 9 yang meminta



TERGUGAT untuk mengosongkan Gedung Zuria Tower. Dimana adanya nurani dan keadilan apabila jual beli sudah dibayar lunas, namun Penjual mau ngotot meminta barangnya kembali dengan mengabaikan keterlambatan Penjual sendiri melaksanakan kewajiban menyelesaikan SLF?

- i. Bahwa dengan demikian, **TERGUGAT** mohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara** untuk mengabaikan perhitungan immateriil ini.
6. Bahwa berkenaan dengan dalil **PENGUGAT** yang menguraikan "*Dasar yuridis atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat*" dalam halaman 23 sampai dengan halaman 28 Gugatan, maka **TERGUGAT** dapat menyampaikan tanggapan sebagai berikut:
 - a. Bahwa **TERGUGAT** sepakat dengan diberlakukannya ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan, "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*"
 - b. Bahwa berkenaan dengan itu, apabila **TERGUGAT** terikat dengan ketentuan Pasal 2 angka 3 dan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, maka begitupula **PENGUGAT** juga secara hukum terikat dengan ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
 - c. Bahwa berdasarkan perhitungan kompensasi denda **TERGUGAT** terhadap denda **PENGUGAT**, maka **TERGUGAT** sudah tidak memiliki kewajiban kepada **PENGUGAT**, yaitu:
 - 1) Bahwa atas keterlambatan pelunasan, **TERGUGAT** berpotensi dikenakan denda sebesar Rp. 10.521.250.000,- (*sepuluh miliar lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*), yang terdiri dari:
 - a) Perhitungan Denda Keterlambatan pelunasan Gedung Zuria Tower

Sisa Pokok Hutang	Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal Keterlambatan	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan
(a)	(b)	(c)	(d)=(c-b)	(e)= $d \times 1^{0}/_{100} \times a$
Rp.	31 Januari	7 April 2020	67 hari	Rp.



134.950.000.000,-	2020			9.041.650.000,-
Rp. 109.950.000.000,-	7 April 2020	15 April 2020	8 hari	Rp. 879.600.000,-
Total				Rp. 9.921.250.000,-

b) Dana Kompensasi sebesar Rp. 600.000.000,-

- 2) Bahwa denda yang dikenakan kepada **TERGUGAT** sebesar Rp. 10.521.250.000,- (*sepuluh miliar lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) dapat dikompensasikan dengan Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan yang dikenakan kepada **PENGUGAT** sebesar Rp. 8.967.100.000,- (*delapan miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*), yang rincian perhitungannya sebagai berikut:

a) Perhitungan Denda Keterlambatan Penyelesaian SLF Gedung Zuria Tower

Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal Penyelesaian SLF	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan per hari	Denda Keterlambatan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=(c)x(d)
25 Agustus 2020	22 Oktober 2020	58 hari	Rp. 134.950.000,-	Rp. 7.827.100.000,-

b) Perhitungan Biaya Keterlambatan Penyelesaian SLF Gedung Zuria Tower

Tanggal Mulai per 1 bulan keterlambatan	Tanggal Akhir per 1 bulan keterlambatan	Hari Keterlambatan	Biaya Keterlambatan per bulan	Biaya Keterlambatan yang dikenakan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=d x (c/jumlah hari per bulan)
25 Agustus 2020	25 September	31 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 600.000.000,-



	2020			
25 September 2020	22 Oktober 2020	27 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 540.000.000,-
Jumlah Biaya Keterlambatan				Rp. 1.140.000.000, -

- 3) Bahwa Denda Keterlambatan pelunasan dan Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda yang dikenakan kepada **TERGUGAT** sebesar Rp. 10.521.250.000,- (*sepuluh miliar lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) dapat dikompensasikan dengan Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan yang dikenakan kepada **PENGUGAT** sebesar Rp. 8.967.100.000,- (*delapan miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*), sehingga **TERGUGAT** hanya memiliki kekurangan pembayaran Denda Keterlambatan pelunasan dan Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda sebesar Rp. 1.554.000.000,- sebagaimana rekomendasi BPK.
- 4) Bahwa **TERGUGAT** telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.554.000.000,- dengan rincian:
- c) Pembayaran ke- 1 tanggal 8 Desember 2020 sebesar Rp. 1.000.000.000,-
- d) Pembayaran ke- 2 tanggal 26 Januari 2021 sebesar Rp. 554.000.000,-
- 5) Bahwa pembayaran sebesar Rp. 1.554.000.000,- tersebut telah memperhitungkan keterlambatan **PENGUGAT** dalam menyelesaikan penyesuaian Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sesuai rekomendasi BPK dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan Atas Pendapatan, Biaya dan Investasi Perum Perhutani Tahun Buku 2019 s/d 2020 (Semester I) dan dokumen asli SLF sampai dengan saat ini belum diserahkan ke Perum Perhutani.
- d. Bahwa dengan demikian, **TERGUGAT** terbukti sudah tidak memiliki kewajiban kepada **PENGUGAT** sehingga gugatan **PENGUGAT** harus ditolak.



7. Bahwa dalil **PENGUGAT** angka 46 halaman 25, angka 50 halaman 27 dan angka 53 halaman 31 Gugatan yang mengutip ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata adalah **keliru dan tidak berdasar** karena:
- a. Bahwa Hukum Indonesia memungkinkan permintaan penggantian kerugian menurut undang-undang yang dapat berupa biaya (*kosten*), rugi (*schaden*) dan bunga (*interessen*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang berbunyi:
"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."
 - b. Bahwa prinsipnya ganti rugi yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata secara logis besarnya adalah sebesar kerugian yang diderita atau kerugian yang nyata (*feitelijke schade*). Namun Pasal 1249 KUH Perdata memberikan pengecualian, berupa kesepakatan kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian. Jika sudah diperjanjikan sebelumnya, maka Pasal 1249 KUH Perdata menegaskan tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih tinggi atau yang lebih rendah dari apa yang diperjanjikan. Klausula perjanjian semacam ini disebut **janji ganti rugi/denda** atau **"schadevergoeding/boetebeding"**, dan sesuai dengan Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Pacta Sunt Servanda.
 - c. Bahwa Pasal 1249 KUH Perdata, berbunyi:
"Jika dalam suatu perikatan ditentukannya, bahwa si yang lalai memenuhinya, sebagai ganti rugi harus membayar suatu jumlah uang tertentu, maka kepada pihak yang lain tak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih maupun yang kurang daripada jumlah itu."
 - d. Bahwa Pasal 3 dan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 telah menetapkan bahwa bagi pihak yang lalai memenuhinya, sebagai **janji ganti rugi/denda** atau **"schadevergoeding/boetebeding"** telah disepakati diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 5 huruf f, pihak tersebut harus membayar suatu jumlah uang tertentu berupa denda kepada pihak lainnya, maka kepada pihak yang lain tidak boleh menuntut selain jumlah uang tertentu tersebut sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1249 KUH Perdata.
 - e. Bahwa dengan demikian, Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 sudah memberlakukan ketentuan Pasal 1249 KUH



Perdata, sehingga pihak yang lainnya (dalam hal ini **PENGGUGAT**) tidak boleh menuntut selain jumlah yang tertentu yang sudah ditegaskan dalam Pasal 3 dan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, sehingga segala perhitungan kerugian oleh **PENGGUGAT** yang berdasarkan pada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata harus ditolak.

8. Bahwa berkenaan dengan dalil **PENGGUGAT** yang menguraikan "*Total seluruh kerugian-kerugian Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukan Tergugat*" dalam halaman 28 sampai dengan halaman 32 Gugatan, maka **TERGUGAT** dapat menyampaikan tanggapan sebagai berikut:

a. Bahwa perhitungan kerugian **PENGGUGAT** akibat **TERGUGAT** tidak melakukan kewajiban pembayaran berdasarkan Pasal 2 angka 3 dan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 adalah keliru dan harus ditolak, karena:

1) Bahwa **TERGUGAT** sudah tidak memiliki kewajiban kepada **PENGGUGAT** karena **TERGUGAT** berhak melakukan perhitungan perjumpaan utang atau kompensasi untuk menghapuskan perikatan sesuai ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata, dengan cara memperhitungkan denda yang dikenakan kepada **TERGUGAT** menurut Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 dengan denda yang dikenakan kepada **PENGGUGAT** menurut Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.

2) Bahwa atas keterlambatan pelunasan, **TERGUGAT** berpotensi dikenakan denda sebesar Rp. 10.521.250.000,- (*sepuluh miliar lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*), yang terdiri dari:

a) Perhitungan Denda Keterlambatan pelunasan Gedung Zuria Tower

Sisa Pokok Hutang	Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal Keterlambatan	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan
(a)	(b)	(c)	(d)=(c-b)	(e)= $d \times 1\% \times a$
Rp. 134.950.000.000	31 Januari	7 April 2020	67 hari	Rp. 9.041.650.000,



,-	2020			-
Rp. 109.950.000.000 ,-	7 April 2020	15 April 2020	8 hari	Rp. 879.600.000,-
Total				Rp. 9.921.250.000, -

b) Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda sebesar Rp. 600.000.000,-

3) Bahwa Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan yang dikenakan kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 8.967.100.000,- (*delapan miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*), yang rincian perhitungannya sebagai berikut:

a) Perhitungan Denda Keterlambatan Penyelesaian SLF Gedung Zuria Tower

Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal Penyelesaian SLF	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan per hari	Denda Keterlambatan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=(c)x(d)
25 Agustus 2020	22 Oktober 2020	58 hari	Rp. 134.950.000,-	Rp. 7.827.100.000,-

b) Perhitungan Biaya Keterlambatan Penyelesaian SLF Gedung Zuria Tower

Tanggal Mulai per 1 bulan keterlambatan	Tanggal Akhir per 1 bulan keterlambatan	Hari Keterlambatan	Biaya Keterlambatan per bulan	Biaya Keterlambatan yang dikenakan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=d x (c/jumlah hari per bulan)



25 Agustus 2020	25 September 2020	31 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 600.000.000,-
25 September 2020	22 Oktober 2020	27 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 540.000.000,-
Jumlah Biaya Keterlambatan				Rp. 1.140.000.000,-

- 4) Bahwa denda yang dikenakan kepada **TERGUGAT** sebesar Rp. 10.521.250.000,- dapat dilakukan **perhitungan perjumpaan utang atau kompensasi untuk menghapuskan perikatan sesuai ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata** dengan denda yang dikenakan kepada **PENGUGAT** sebesar Rp. 8.967.100.000,-, sehingga **TERGUGAT** hanya memiliki kekurangan pembayaran denda keterlambatan pelunasan dan dana kompensasi keterlambatan sebesar Rp. 1.554.000.000,- sebagaimana rekomendasi BPK.
- 5) Bahwa selanjutnya **TERGUGAT** telah melakukan pelunasan pembayaran denda keterlambatan pelunasan dan dana kompensasi keterlambatan sebesar Rp. 1.554.000.000,-, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- pada tanggal 8 Desember 2020 dan sebesar Rp. 554.000.000,- pada tanggal 26 Januari 2021.
- b. Bahwa perhitungan kerugian materiil berupa biaya dan bunga pinjaman Kospin Jasa akibat Tergugat tidak melakukan kewajiban pembayaran sesuai ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 **adalah keliru dan harus ditolak**, karena Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 telah mengatur ganti rugi berupa denda 1 ‰ (satu promil) terhadap pelanggaran ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 **sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1249 KUH Perdata, sehingga perhitungan kerugian materiil oleh PENGUGAT bertentangan dengan ketentuan Pasal 1249 KUH Perdata dan harus ditolak.**



- c. Bahwa apa yang diperjanjikan antara **PENGGUGAT** dengan Kospin Jasa tidak mengikat dan memberikan akibat hukum kepada **TERGUGAT**, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian tidak boleh berlaku kepada pihak ketiga dan juga tidak boleh merugikan pihak ketiga.
- d. Bahwa dari awal **PENGGUGAT** sudah mengetahui **TERGUGAT** akan membeli Gedung Zuria Tower dengan cara membayar bertahap dengan pinjaman perbankan sehingga **PENGGUGAT** sudah meminta diaturnya:
- 1) Adanya sanksi denda keterlambatan pelunasan Tahap Ketiga dalam ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
 - 2) Adanya sanksi untuk mengambil alih kembali Gedung Zuria Tower dengan menahan uang sebesar Rp. 50 miliar apabila **TERGUGAT** tidak melakukan pelunasan pembayaran Tahap Ketiga dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
- e. Bahwa yang terjadi saat ini adalah adanya keterlambatan pelunasan sehingga ganti rugi yang selayaknya menurut hukum dikenakan kepada **TERGUGAT** adalah sanksi denda keterlambatan menurut Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, yang bisa juga dikompensasikan dengan saksi keterlambatan **PENGGUGAT** dalam penyelesaian SLF menurut ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
- f. Bahwa perhitungan kerugian immateriil akibat Tergugat tidak melakukan kewajiban pembayaran sesuai ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 **adalah keliru dan harus ditolak**, karena Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 telah mengatur ganti rugi berupa denda 1 ‰ (satu promil) terhadap pelanggaran ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 **sebagaimana yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1249 KUH Perdata, sehingga perhitungan kerugian immateriil oleh PENGGUGAT bertentangan dengan ketentuan Pasal 1249 KUH Perdata dan harus ditolak.**
9. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** harus ditolak karena:



a. Bahwa alasan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh **PENGUGAT** pada angka 54, angka 55 dan angka 56 halaman 32 sampai dengan halaman 33 Gugatan menunjukkan itikad buruk **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT** sehingga permohonan sita jaminan ini harus ditolak, karena:

1) Bahwa pada dalil angka 54 halaman 32 Gugatan, **PENGUGAT** mengutip ketentuan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 yang menyatakan:

"... Namun dalam jangka waktu periode kedua selama 30 hari Pihak Kedua belum juga melunasi, maka Pihak Pertama akan mengambil alih gedung tersebut, dan Pihak Pertama akan menggunakan Kuasa yang telah diberikan untuk membuat AJB kepada Pihak Pertama."

2) Bahwa selanjutnya pada angka 55 halaman 32 Gugatan, **PENGUGAT** secara keliru menafsirkan bahwa seolah-olah **TERGUGAT** tidak melakukan pelunasan pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower dan tidak menyerahkan kembali dan memberikan kuasa jual atas Gedung Zuria Tower tersebut kepada **PENGUGAT**. Pernyataan **PENGUGAT** ini nyata-nyata keliru dan menyesatkan, karena:

a) Sebagaimana **TERGUGAT** telah jelaskan di atas, bahwa **PENGUGAT** sudah mengetahui dan menyetujui bahwa pembayaran atas jual beli Gedung Zuria Tower akan dilakukan oleh **TERGUGAT** secara bertahap dengan pembiayaan perbankan dan untuk itu **PENGUGAT** telah meminta diatur adanya ancaman sanksi kepada **TERGUGAT**, yaitu:

(1) Adanya sanksi denda keterlambatan pelunasan Tahap Ketiga dalam ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.

(2) Adanya sanksi untuk mengambil alih kembali Gedung Zuria Tower dengan menahan uang sebesar Rp. 50 miliar apabila **TERGUGAT** tidak melakukan pelunasan pembayaran Tahap Ketiga dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.

b) Bahwa berkenaan dengan pokok perjanjian berupa Jual Beli Gedung Zuria Tower sudah selesai secara hukum, yaitu:



- (1) **TERGUGAT** telah melakukan pelunasan atas seluruh harga jual beli Gedung Zuria Tower sebesar Rp. 195.000.000.000,- (*seratus sembilan puluh lima miliar rupiah*).
 - (2) **PENGUGAT** telah melakukan penyerahan Gedung Zuria Tower kepada **TERGUGAT** baik secara fisik maupun hukum (balik nama sertifikat).
- c) Bahwa perselisihan yang terjadi saat ini adalah:
- (1) Bahwa **TERGUGAT** melakukan keterlambatan pelunasan Tahap Ketiga yang dapat dikenakan saksi denda menurut Pasal 3 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
 - (2) Bahwa **PENGUGAT** melakukan keterlambatan penyelesaian SLF yang dapat dikenakan sanksi denda menurut Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
- d) Bahwa dengan **TERGUGAT** telah membayar lunas seluruh harga pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp. 195.000.000.000,- (*seratus sembilan puluh lima miliar rupiah*) dan **PENGUGAT** telah menerima pembayaran lunas seluruh harga pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp. 195.000.000.000,- (*seratus sembilan puluh lima miliar rupiah*) serta telah terjadi Serah Terima Gedung Zuria Tower pada tanggal 8 Juli 2020, sehingga **PENGUGAT** sudah tidak berhak lagi menggunakan ketentuan mengambil alih gedung sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat 1 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
- e) Bahwa tuduhan **TERGUGAT** tidak memberikan kuasa jual atas Gedung Zuria Tower kepada **PENGUGAT** hanya membuktikan bahwa kuasa hukum **PENGUGAT** kurang jeli dalam membaca Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, karena soal kuasa jual tersebut telah diberikan menurut ketentuan Pasal 4, yang berbunyi:
- "Untuk mengantisipasi kegagalan pembayaran Pihak Kedua kepada Pihak Pertama maka Pihak Kedua memberikan KUASA kepada Pihak Pertama untuk membeli Gedung, dan menandatangani akta jual beli atas nama Pihak Kedua, dan melakukan balik nama ke atas nama Pihak Pertama, maka*



dengan dikembalikannya Gedung Zuria Tower kepada Pihak Pertama, dan biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh Pihak Kedua tidak dapat dikembalikan."

- f) Bahwa dengan demikian, segala upaya **PENGGUGAT** untuk meminta atau menguasai kembali Gedung Zuria Tower sebagaimana dalil **PENGGUGAT** angka 55 halaman 32 Gugatan adalah bentuk niat jahat dan itikad buruk karena pelunasan pembayaran seluruh harga pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp. 195.000.000.000,- (*seratus sembilan puluh lima miliar rupiah*) telah diterima oleh **PENGGUGAT**.
- 3) Bahwa yang terjadi adalah keterlambatan pelunasan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** yang dikenakan Denda Keterlambatan sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat 1 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 dan kekurangan pembayaran Dana Kompensasi Tertunda sebesar Rp. 600.000.000,- sebagaimana dimaksud Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
- 4) Bahwa namun demikian, **PENGGUGAT** juga lalai melaksanakan kewajiban penyelesaian SLF tepat waktu sehingga **TERGUGAT** berhak melakukan perjumpaan utang atau kompensasi untuk menghapuskan perikatan sesuai ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata.
- b. Bahwa **TERGUGAT** adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) yang seluruh modalnya dimiliki oleh Negara berupa kekayaan Negara yang dipisahkan dan tidak terbagi atas saham.
- c. Bahwa Mahkamah Konstitusi melalui dua putusannya, yakni Putusan Nomor 48/PUU-XI/2013 dan putusan Nomor 62/PUU-XI/2013 yang dibacakan tanggal 18 September 2014, telah mengukuhkan status kekayaan negara yang dipisahkan dari APBN untuk disertakan menjadi penyertaan modal di BUMN (khususnya Perum) tetap menjadi bagian dari rezim keuangan Negara.
- d. Bahwa dengan demikian, ketentuan Pasal 50 UU No.1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, menetapkan:
- "Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:*
- a. *uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*



- b. uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
 - c. barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;
 - d. barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;
 - e. barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
10. Bahwa berdasarkan Surat Edaran MARI No.4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, Pimpinan Mahkamah Agung menegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA No.3 Tahun 2000. Bahkan setiap pelaksanaan putusan serta merta harus disertai dengan pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga permohonan putusan menurut Pasal 180 HIR harus ditolak. Apalagi permohonan ini *obscuur* karena dicampuradukkan dengan permohonan pengosongan rumah seolah-olah gugatan ini terkait sengketa hak milik dan bukan gugatan wanprestasi;
11. Bahwa dengan demikian, **TERGUGAT** terbukti tidak melakukan wanprestasi atau cidera janji, sehingga cukup alasan menurut hukum bagi YANG MULIA MAJELIS HAKIM yang memeriksa perkara, untuk menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa apa yang **PENGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** telah sampaikan pada Jawaban dalam Konvensi, dianggap telah diulang kembali pada gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 83/2019 tanggal 26 Desember 2019, **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGUGAT KONVENSİ** telah memiliki Serifikat Laik Fungsi (SLF) berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 079/C.39a/31.74.04.1002.02.070.K.1.b/1/-1.785.51/2019 tanggal 25 November 2019 tentang Laik Fungsi Bangunan Gedung.

Halaman 80 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL

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)



3. Bahwa amar Kedua Keputusan Nomor 079/C.39a/31.74.04.1002.02.070.K.1.b/1/-1.785.51/2019 tanggal 25 November 2019 tentang Laik Fungsi Bangunan Gedung mewajibkan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** untuk memenuhi pemenuhan terhadap kekurangan intensitas bangunan dengan menyediakan lahan tambahan yang diperlukan untuk memenuhi batasan intensitas KDH dan KTB, yang amar Kedua tersebut secara lengkap berbunyi, sebagai berikut:

*"Bahwa terhadap kekurangan intensitas bangunan dari batasan RDTR+PZ, berupa kekurangan KDH = 11,3% atau 235,98 m² dan pelampauan KTB = 4,43% atau 92,5 m² maka PT. Visi Investama Properti wajib memenuhi pemenuhan terhadap kekurangan intensitas bangunan dengan menyediakan lahan tambahan yang diperlukan untuk memenuhi batasan intensitas KDH dan KTB sesuai dengan Peraturan Gubernur No.41 Tahun 2017 tentang Pengembalian Pemenuhan Intensitas Melalui Penyerahan Lahan Pengganti berdasarkan Surat Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta No.12165/-1.785.3 tanggal 06-11-2019 perihal Keterangan Selesai Membangun untuk bangunan Zuria Tower di Jl. TB. Simatupang No.22 Kel. Jati Padang Kec. Pasar Minggu Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan. **Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak Keputusan ini ditetapkan** belum menyelesaikan kewajiban tersebut, maka SLF ini akan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku."*

4. Bahwa kewajiban yang diatur dalam Amar Kedua **disertai ancaman pencabutan SLF** dan dalam penulisannya di dalam SK juga diberi font tebal, sehingga terkait hal ini **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** meminta ini menjadi perhatian khusus dan dimasukkan sebagai kewajiban **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** selaku Penjual Gedung Zuria Tower sehingga diatur dalam Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, yang berbunyi:
- "Pihak Pertama (**TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII**) akan menyelesaikan secara teknis atas kewajiban berdasarkan amar Kedua dan amar Keempat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta tanggal 25 November 2019, Nomor 079/C.39a/31.74.04.1002.02.070.K.1.b/1/-1.785.51/2019 tentang Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan gedung jalan TB. Simatupang nomor 22, RT 001 RW 008, Kelurahan Jatipadang,*



Kecamatan Pasar Minggu Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang menyatakan bahwa Pihak Pertama memiliki kewajiban untuk memenuhi pemenuhan terhadap kekurangan intensitas bangunan dengan menyediakan lahan tambahan yang diperlukan untuk memenuhi batasan intensitas Koefisien Dasar Hijau (KDH) dan Koefisien Tapak Basemen (KTB) sesuai dengan peraturan Gubernur nomor 41 tahun 2017 tentang Pengembalian Pemenuhan Intensitas Melalui Penyerahan Lahan Pengganti dan yang menyatakan bahwa Pihak Pertama memiliki kewajiban untuk mengajukan penyesuaian PBB sesuai dengan kondisi keberadaan bangunan sesuai permohonan SLF dalam jangka waktu 6 bulan.

Apabila Pihak Pertama (**TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII**) dalam jangka waktu 6 bulan, Pihak Pertama belum juga menyelesaikan pengurusan SLF tersebut, maka Pihak Pertama diberikan perpanjangan waktu selama 30 hari dan apabila Pihak Pertama belum juga dapat menyelesaikan SLF tersebut, maka Pihak Kedua memberikan perpanjangan waktu untuk periode kedua selama 30 hari berikutnya. Jika setelah masa periode kedua Pihak Pertama belum juga menyelesaikan SLF tersebut, maka Pihak Pertama akan dikenakan denda 1 ‰ (satu promil) per hari keterlambatan yaitu sebesar Rp. 134.950.000,- untuk tiap-tiap hari keterlambatan, ditambah biaya keterlambatan sebesar Rp. 600.000.000,- per bulan dan diperhitungkan secara prorata untuk tiap hari keterlambatan. Jika Pihak Pertama belum juga menyelesaikan SLF tersebut, maka Pihak Pertama bersedia membeli kembali objek jual beli ini, dengan membayar LUNAS seketika kepada Pihak Kedua."

5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 tersebut, keterlambatan penyelesaian SLF dikenakan 2 (dua) jenis denda, yaitu:
 - a. Denda Keterlambatan dengan perhitungan 1 ‰ (satu promil) per hari keterlambatan yaitu sebesar Rp. 134.950.000,- untuk tiap-tiap hari keterlambatan; dan
 - b. Biaya Keterlambatan sebesar Rp. 600.000.000,- per bulan dan diperhitungkan secara prorata untuk tiap hari keterlambatan.
6. Bahwa menurut ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 tersebut, perhitungan jatuh tempo penyelesaian SLF sebagai berikut:
 - a. Bahwa tenggang waktu kewajiban **TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII** untuk menyelesaikan SLF



- dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 26 Desember 2019 adalah jatuh pada tanggal 26 Juni 2020.
- b. Bahwa apabila sampai dengan tanggal 26 Juni 2020, **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** belum juga dapat menyelesaikan SLF, maka diberi perpanjangan waktu selama 30 hari, yaitu jatuh pada tanggal 26 Juli 2020.
- c. Bahwa apabila sampai dengan tanggal 26 Juli 2020, **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** belum juga dapat menyelesaikan SLF, maka diberi perpanjangan waktu untuk periode kedua selama 30 hari berikutnya, yaitu jatuh pada tanggal 25 Agustus 2020 sebagai batas akhir (jatuh tempo) penyelesaian SLF.
- d. Bahwa apabila penyelesaian SLF melampaui batas akhir (jatuh tempo) tanggal 25 Agustus 2020, maka **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** dikenakan:
- 1) Denda Keterlambatan sebesar 1⁰/₁₀₀ (satu promil) per hari keterlambatan yaitu sebesar Rp. 134.950.000,- untuk tiap-tiap hari keterlambatan; dan
 - 2) Biaya Keterlambatan sebesar Rp. 600.000.000,- per bulan dan diperhitungkan secara prorata untuk tiap hari keterlambatan.
7. Bahwa **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** baru menyelesaikan perbaikan/penyesuaian SLF pada tanggal 22 Oktober 2020 dengan terbitnya Sertifikat Laik Fungsi (SLF) baru berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor 138/C.39a/31.74.04.1002.02.070.K.1.b/1/-1.785.51/2020 yang membatalkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) lama tanggal 25 November 2019 sehingga ada keterlambatan 58 hari dari batas akhir (jatuh tempo) tanggal 25 Agustus 2020.
8. Bahwa ada 3 bentuk ingkar janji atau wanprestasi yang dikenal dalam hukum perdata, yaitu:
- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
 - b. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi.
 - c. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.
9. Bahwa keterlambatan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** menyelesaikan perbaikan/penyesuaian SLF adalah salah satu bentuk ingkar janji atau wanprestasi terlambat dalam memenuhi prestasi sehingga menurut hukum **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT**



KONVENSI dapat mohon kepada **YANG MULIA MAJELIS HAKIM** yang memeriksa perkara untuk menyatakan **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** telah ingkar janji atau wanprestasi menyelesaikan pengurusan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Gedung Zulia Tower (Graha Perhutani) sesuai ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.

10. Bahwa atas perbuatan ingkar janji atau wanprestasi **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** tersebut, maka **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** mohon kepada **YANG MULIA MAJELIS HAKIM** yang memeriksa perkara untuk menghukum **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI** membayar Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan sesuai ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
11. Bahwa perhitungan total Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan sesuai ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 adalah Rp. 8.967.100.000,- (*delapan miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*) yang terdiri dari:

a. Perhitungan Denda Keterlambatan

Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal Penyelesaian SLF	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan per hari	Denda Keterlambatan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=(c)x(d)
25 Agustus 2020	22 Oktober 2020	58 hari	Rp. 134.950.000,-	Rp. 7.827.100.000,-

b. Perhitungan Biaya Keterlambatan

Tanggal Mulai per 1 bulan keterlambatan	Tanggal Akhir per 1 bulan keterlambatan	Hari Keterlambatan	Biaya Keterlambatan per bulan	Biaya Keterlambatan yang dikenakan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=d x (c/jumlah



				hari per bulan)
25 Agustus 2020	25 September 2020	31 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 600.000.000,-
25 September 2020	22 Oktober 2020	27 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 540.000.000,-
Jumlah Biaya Keterlambatan				Rp. 1.140.000.000,-

12. Bahwa Pasal 1381 KUH Perdata mengatur perikatan hapus salah satunya karena perjumpaan utang atau kompensasi.
13. Bahwa **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** mohon kepada **YANG MULIA MAJELIS HAKIM** yang memeriksa perkara agar diperkenankan menggunakan ketentuan Pasal 1381 KUH Perdata melakukan perjumpaan utang atau kompensasi atas Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan yang dikenakan kepada **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** dengan Denda Keterlambatan dan Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda yang dikenakan kepada **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII**.
14. Bahwa hasil perhitungan BPK sudah sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 terhadap potensi denda yang dapat dikenakan kepada **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** adalah sebesar Rp. 10.521.250.000,- (*sepuluh miliar lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*). Denda tersebut terdiri dari Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda sebesar Rp. 600.000.000,- dan Denda Keterlambatan pembayaran sampai dengan 15 April 2020 sebesar Rp. 9.921.250.000,-. Rincian perhitungan Denda Keterlambatan dapat dilihat pada tabel berikut.

Sisa Pokok Hutang	Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal Keterlambatan	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan
(a)	(b)	(c)	(d)=(c-b)	(e)= d x 1% ₀₀ x



				a
Rp. 134.950.000.000 ,-	31 Januari 2020	7 April 2020	67 hari	Rp. 9.041.650.000, -
Rp. 109.950.000.000 ,-	7 April 2020	15 April 2020	8 hari	Rp. 879.600.000,-
Total				Rp. 9.921.250.000, -

15. Bahwa apabila telah dilakukan perhitungan atas hak **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** untuk menerima Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan sesuai ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp. 8.967.100.000,- yang dikenakan kepada **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** yang dilakukan Perjumpaan Utang atau Kompensasi dengan hak **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** untuk menerima denda yang dapat dikenakan kepada **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** sebesar Rp. 10.521.250.000,-, maka **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** hanya memiliki kewajiban membayarkan kepada **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** sebesar Rp. 1.554.000.000,-
16. Bahwa **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** telah menyelesaikan kewajiban kepada **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** sebesar Rp. 1.554.000.000,-, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 8 Desember 2020 dan sebesar Rp. 554.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 26 Januari 2021.
17. Bahwa **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** mohon kepada **YANG MULIA MAJELIS HAKIM** yang memeriksa perkara untuk menyatakan bahwa **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** telah memenuhi seluruh prestasi yang diwajibkan oleh Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
18. Bahwa **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** mohon kepada **YANG MULIA MAJELIS HAKIM** yang memeriksa perkara untuk



menyatakan bahwa Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 telah berakhir.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah **PENGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS** uraikan tersebut di atas, bersama ini **PENGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS** mohon agar **YANG MULIA MAJELIS HAKIM** yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara, berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :
DALAM KONVENS

- Menolak gugatan **PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS** tidak dapat diterima.
- Menghukum **PENGUGAT KONVENS/TERGUGAT REKONVENS** membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENS

- Mengabulkan gugatan **PENGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS** untuk seluruhnya.
- Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Tri Firdaus Akbarsyah, SH MH, Notaris di Kota Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat.
- Menyatakan **TERGUGAT REKONVENS/PENGUGAT KONVENS** telah ingkar janji atau wanprestasi menyelesaikan pengurusan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Gedung Zulia Tower (Graha Perhutani) sesuai ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
- Menyatakan perhitungan total Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan yang dikenakan kepada **TERGUGAT REKONVENS/PENGUGAT KONVENS** sesuai ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 adalah sebesar Rp. 8.967.100.000,- (*delapan miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*) yang terdiri dari:

1. Perhitungan Denda Keterlambatan

Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal Penyelesaian SLF	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan per hari	Denda Keterlambatan
---------------------	--------------------------	--------------------	------------------------------	---------------------



(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=(c)x(d)
25 Agustus 2020	22 Oktober 2020	58 hari	Rp. 134.950.000,-	Rp. 7.827.100.000,-

2. Perhitungan Biaya Keterlambatan

Tanggal Mulai per 1 bulan keterlambatan	Tanggal Akhir per 1 bulan keterlambatan	Hari Keterlambatan	Biaya Keterlambatan per bulan	Biaya Keterlambatan yang dikenakan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=d x (c/jumlah hari per bulan)
25 Agustus 2020	25 September 2020	31 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 600.000.000,-
25 September 2020	22 Oktober 2020	27 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 540.000.000,-
Jumlah Biaya Keterlambatan				Rp. 1.140.000.000,-

- Menghukum **TERGUGAT REKONVANSI/PENGUGAT KONVANSI** membayar Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan sesuai ketentuan Pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp. 8.967.100.000,- (*delapan miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*) yang terdiri dari:

1. Perhitungan Denda Keterlambatan

Tanggal Jatuh	Tanggal Penyelesaian SLF	Hari Keterlambatan	Denda Keterlambatan per hari	Denda Keterlambatan
---------------	--------------------------	--------------------	------------------------------	---------------------



Tempo				
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=(c)x(d)
25 Agustus 2020	22 Oktober 2020	58 hari	Rp. 134.950.000,-	Rp. 7.827.100.000,-

2. Perhitungan Biaya Keterlambatan

Tanggal Mulai per 1 bulan keterlambatan	Tanggal Akhir per 1 bulan keterlambatan	Hari Keterlambatan	Biaya Keterlambatan per bulan	Biaya Keterlambatan yang dikenakan
(a)	(b)	(c)=(b)-(a)	(d)	(e)=d x (c/jumlah hari per bulan)
25 Agustus 2020	25 September 2020	31 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 600.000.000,-
25 September 2020	22 Oktober 2020	27 hari	Rp. 600.000.000,-	Rp. 540.000.000,-
Jumlah Biaya Keterlambatan				Rp. 1.140.000.000,-

- Menyatakan **PENGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS** berhak melakukan perjumpaan utang atau kompensasi atas Denda Keterlambatan dan Biaya Keterlambatan yang dikenakan kepada **TERGUGAT REKONVENS/PENGUGAT KONVENS** sebesar Rp. 8.967.100.000,- (*delapan miliar sembilan ratus enam puluh tujuh juta seratus ribu rupiah*) dengan Denda Keterlambatan dan Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda yang dikenakan kepada **PENGUGAT REKONVENS/TERGUGAT KONVENS** sebesar Rp. 10.521.250.000,-



(sepuluh miliar lima ratus dua puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

- Menyatakan bahwa **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** hanya memiliki kewajiban membayarkan kepada **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** sebesar Rp. 1.554.000.000,- (satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah) setelah dilakukan perjumpaan utang atau kompensasi tersebut di atas.
- Menyatakan bahwa **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** telah menyelesaikan kewajiban kepada **TERGUGAT REKONVENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ** sebesar Rp. 1.554.000.000,-, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 8 Desember 2020 dan sebesar Rp. 554.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 26 Januari 2021.
- Menyatakan bahwa **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** telah memenuhi seluruh prestasi yang diwajibkan oleh Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019.
- Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019 telah berakhir.
- Menghukum **TERGUGAT REKONVENSİ (PENGGUGAT KONVENSİ)** membayar biaya perkara.

Atau;

Apabila **YANG MULIA MAJELIS HAKIM** berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 10 Januari 2022 dan Tergugat telah pula mengajukan Duplik tanggal 31 Januari 2022 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan bukti surat berupa :

1. Bukti P-1.A : Akta Pendirian PT Visi Investama Properti Nomor: 10 tanggal 11 Januari Tahun 2012 yang dibuat di hadapan Hadijah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.
2. Bukti P-1.B : Surat Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-10892.AH.01.01.Tahun 2012 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tanggal 28 Februari 2012.
3. Bukti P-1.C : Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor 120 tanggal 30 Januari 2020 yang dibuat di



- hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta.
4. Bukti P-1.D : Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor No. AHU-0008454.AH.01.02.Tahun 2020 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Visi Investama Properti, tanggal 31 Januari 2020.
5. Bukti P-1.E : Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-AH.01.03-0056356, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Visi Investama Properti, tanggal 31 Januari 2020.
6. Bukti P-2.A : Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Visi Investama Properti Nomor 25, tanggal 02 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk-Siregar, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Jakarta.
7. Bukti P-2.B : Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor : AHU-AH.01.03-0111212, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Visi Investama Properti, tanggal 06 Maret 2017.
8. Bukti P-2.C : Kartu Tanda Penduduk atas nama Mahdi Hidayatullah selaku Direktur Utama PT Visi Investama Properti.
9. Bukti P-3 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01818/Jatipadang seluas 2.145M² (dua ribu seratus empat puluh lima meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 06-10-2015 (enam Oktober dua ribu lima belas), Nomor: 00195/Jatipadang/2015, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 09020403.08202, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan pada tanggal 23-10-2015 (dua puluh tiga Oktober dua ribu lima belas) yang pada saat itu masih atas nama PT Visi Investama Properti (*in casu* Penggugat) sekarang terdaftar atas nama Tergugat.



10. Bukti P-4 : Surat PT Visi Investama Properti No. 018/VIP/ZUR/II/2019, Hal: Tanggapan Surat Minat, tanggal 30 Januari 2019.
11. Bukti P-5 : Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor: 155, tanggal 29 Nopember 2019, yang dibuat di hadapan Rosida Rajagukguk Siregar, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Jakarta Selatan.
12. Bukti P-6 : Akta Pembatalan Nomor: 87 tanggal 26 Desember 2019, dibuat di hadapan Tri Firdaus Akbarsyah, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan.
13. Bukti P-7 : Akta Jual Beli Nomor: 83, tanggal 26 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Tri Firdaus Akbarsyah, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta.
14. Bukti P-8 : Akta Perjanjian Nomor: 88, tanggal 26 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Tri Firdaus Akbarsyah, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Jakarta.
15. Bukti P-9.A : Surat Koperasi Simpan Pinjam (Kospin) Jasa Nomor: 007/Capem.BKS/D/JS/XII/2019, Perihal: Surat Persetujuan Prinsip Pinjaman, tanggal 09 Desember 2019.
16. Bukti P-9.B : Akta Perjanjian Pinjam Uang Nomor: 10, tanggal 27 Desember 2019, yang dibuat di hadapan Eddy Gunawan Sudibyo, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bogor.
17. Bukti P-9.C : Berita Acara Serah Terima Antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Jakarta Harmoni Dengan PT Visi Investama Properti pada hari Jumat, 27 Desember 2019.
18. Bukti P-10.A : Sertifikat Laik Fungsi dan Keputusan Kepala Dinas Penanaman modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 079/C.39a/31.74.04.1002.02.070.K.1.b/1/-1.785.51/2019 tanggal 25 November 2019 ("SLF Tahun 2019").



19. Bukti P-10.B : Sertifikat Laik Fungsi dan Keputusan Kepala Dinas Penanaman modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 138/C.39A/31.74.04.1002.02.070.K.1.b/1/-1.785.51/2020 tanggal 22 Oktober 2020 ("SLF Tahun 2020").
20. Bukti P-10.C : Berita Penutupan Sementara Mal Pelayanan Publik DKI Jakarta tanggal 17 Maret – 31 Maret 2020 dimuat dalam Instagram DPMTSP DKI Jakarta (username: layananjakarta) sebagaimana tautan di bawah ini:
https://www.instagram.com/p/B92rjXYIKZ8/?utm_source=ig_web_copy_link
21. Bukti P-10.D : Pengumuman Penutupan Sementara Pelayanan DPMTSP Provinsi DKI Jakarta dan Mal Pelayanan Publik dari tanggal 2 April 2020 – 19 April 2020 yang dimuat dalam Akun Instagram DPMTSP DKI Jakarta (username: layananjakarta) dalam tautan di bawah ini:
https://www.instagram.com/p/B-d-Hv-FOch/?utm_medium=share_sheet
22. Bukti P-10.E : Informasi Pengurusan Izin dan Non Izin dari Rumah di tanggal 6 Mei 2020 sebagaimana dimuat dalam Instagram DPMTSP DKI Jakarta (username: layananjakarta) sebagaimana tautan di bawah ini:
https://www.instagram.com/p/B_1pw4XFk-v/?utm_source=ig_web_copy_link
23. Bukti P-10.F : Informasi bahwa Mal Pelayanan Publik baru dibuka kembali pada tanggal 17 Juni 2020 sebagaimana dimuat dalam Instagram DPMTSP DKI Jakarta (username: layananjakarta) sebagaimana tautan di bawah ini:
https://www.instagram.com/p/CBhpF23Fnhr/?utm_source=ig_web_copy_link
24. Bukti P-10.G : Informasi bahwa Mal Pelayanan Publik pernah kembali ditutup pada tanggal 25-27 September 2020 sebagaimana dimuat dalam Instagram DPMTSP DKI Jakarta (username: layananjakarta) sebagaimana



tautan di bawah ini:
https://www.instagram.com/p/CFhVBnrFbt9/?utm_source=ig_web_copy_link

25. Bukti P-10.H : Laporan Penyelenggaraan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2020
26. Bukti P-11.A : Faktur Pajak dari PT Visi Investama Properti selaku Pengusaha Kena Pajak terhadap Perum Perhutani dengan Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak: 030.005-19.88714243, tertanggal 26 Desember 2019.
27. Bukti P-11.B : Surat PT Visi Investama Properti Nomor: 002/VIP/I/2020 tertanggal 06 Januari 2020, Perihal: Penagihan Pembayaran Pelunasan atas Penjualan Gedung Zuria Tower.
28. Bukti P-11.C : Kwitansi Nomor: 002/VIP/I/2020, Pelunasan atas Penjualan Gedung Zuria Tower tertanggal 06 Januari 2020.
29. Bukti P-11.D : Tanda Terima dari PT Visi Investama Properti kepada Perum Perhutani tertanggal 07 Januari 2020.
30. Bukti P-11.E : Surat Setoran Pajak (SSP) Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan, tertanggal 15 Januari 2020.
31. Bukti P-12.A : Surat PT Visi Investama Properti Nomor: 022/ZUR/VIP/VI.2020, Perihal: Konfirmasi Penyelesaian Hak dan Kewajiban, tanggal 03 Juni 2020.
32. Bukti P-12.B : Surat Perusahaan Umum (Perum) Perhutani Nomor: 148/001.8/KUM/Dir tertanggal 17 Juni 2020, Perihal: Konfirmasi Penyelesaian Hak dan Kewajiban, selanjutnya disebut sebagai "Surat Tergugat Nomor 148".
33. Bukti P-12.C : Surat PT Visi Investama Properti Nomor: 025/ZUR/VIP/VI.2020 Perihal: Konfirmasi Lanjutan Penyelesaian Hak dan Kewajiban, tertanggal 23 Juni 2020.
34. Bukti P-13.A : Surat Perum Perhutani Nomor: 145/004.1/UM/DIR/2020 Perihal: Pelaksanaan



- Pekerjaan *Fitting Out* Interior dan Furniture, tertanggal 02 Juli 2020.
35. Bukti P-13.B : Surat PT Visi Investama Properti Nomor: 027/ZUR/VIP/VII.2020 Persiapan Serah Terima *Fitting Out*, tertanggal 03 Juli 2020.
36. Bukti P-13.C : Surat PT Visi Investama Properti Nomor: 029/ZUR/VIP/VII.2020 Perihal: Serah Terima Gedung, tertanggal 29 Juli 2020.
37. Bukti P-13.D : Surat PT Visi Investama Properti Nomor: 038/VIP/VIII/2020 Perihal: Penagihan Kekurangan Pembayaran Transaksi Jual Beli Gedung Zuria Tower, tertanggal 03 Agustus 2020
38. Bukti P-13.E : Kwitansi PT Visi Investama Properti Nomor: 038/VIP/VIII/2020 tertanggal 03 Agustus 2020.
39. Bukti P-13.F : Tanda Terima PT Visi Investama Properti tanggal 04 Agustus 2020.
40. Bukti P-13.G : Surat Perum Perhutani Nomor: 172/004.1/Um/Dir/2020 Perihal: Kekurangan Pembayaran Transaksi Jual Beli Gedung Zuria Tower, tertanggal 10 Agustus 2020
41. Bukti P-14.A : Surat PT Visi Investama Properti Nomor: 043/ZUR/VIP/X.2020 Perihal: Reminder Pembayaran, tertanggal 26 Oktober 2020
42. Bukti P-14.B : Surat PT Visi Investama Properti Nomor: 047/ZUR/VIP/X.2020 Perihal: Reminder Pembayaran Kedua, tertanggal 6 November 2020.
43. Bukti P-14.C : Surat Perum Perhutani Nomor: 14/021.1/Um/Dir/2021 Perihal: Tanggapan atas Surat PT Visi Investama Properti, tertanggal 19 Januari 2021.
44. Bukti P-14.D : Surat PT Visi Investama Properti No. Ref.: 026/ZUR/VIP/IV/2021 tertanggal 12 April 2021, Perihal: Tanggapan Kekurangan Pembayaran Transaksi.
45. Bukti P-14.E : Surat Perum Perhutani Nomor: 154/021.1/Keu/Dir/2021 tertanggal 25 Mei 2021, Perihal : Tanggapan atas Surat PT. Visi Investama Properti.



46. Bukti P-15.A : Surat No. Ref: 019/ST.VIP/GRP/VI/21, tertanggal 8 Juni 2021, Perihal: Surat Teguran / Somasi I (Pertama).
47. Bukti P-15.B : Tanda Terima Surat No. Ref: 019/ST.VIP/GRP/VI/21 bertanggal 8 Juni 2021, Perihal: Surat Teguran / Somasi I (Pertama) pada tanggal 8 Juni 2021.
48. Bukti P-15.C : Surat Perusahaan Umum (Perum) Perhutani Nomor:084/001.8/Sekper-Kum/2021, Perihal Jawaban Somasi I, tanggal 16 Juni 2021.
49. Bukti P-16.A : Surat No. Ref: 020/STII.VIP/GRP/VI/21, tertanggal 24 Juni 2021, Perihal: Surat Teguran / Somasi II (Kedua).
50. Bukti P-16.B : Tanda Terima Surat No. Ref: 020/STII.VIP/GRP/VI/21, bertanggal 24 Juni 2021, Perihal: Surat Teguran / Somasi II (Kedua) pada tanggal 24 Juni 2021.
51. Bukti P-16.C : Surat Perusahaan Umum (Perum) Perhutani Nomor:90/001.8/Sekper-Kum/2021, Perihal: Jawaban Somasi II, tanggal 8 Juli 2021.
52. Bukti P-17.A : Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Visi Investama Properti Nomor : 036/VIP-DIR/SIRKULER/XII.2021.
53. Bukti P-17.B : Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT Visi Investama Properti Nomor : 006/VIP-DIR/PK-SIRKULER/III.2022.
54. Bukti P-18.A : Informasi resmi mengenai Penutupan Sementara Mal Pelayanan Publik DKI Jakarta tanggal 17 Maret – 31 Maret 2020
55. Bukti P-18.B : Informasi resmi mengenai Penutupan Sementara Pelayanan DPMTSP Provinsi DKI Jakarta dan Mal Pelayanan Publik dari tanggal 2 April – 19 April 2020
56. Bukti P-18.C : Informasi resmi mengenai Pengurusan Izin dan Non Izin dari Rumah di tanggal 6 Mei 2020
57. Bukti P-18.D : Informasi resmi mengenai Pembukaan Mal Pelayanan Publik Kembali
58. Bukti P-18.E : Tanda Terima Dokumen Informasi Publik dari DPMTSP Jakarta, tanggal 14 April 2022



59. Bukti P-19.A : Surat Edaran Kepala Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta Nomor 14/SE/2020 Tahun 2020 tentang Himbauan Bekerja di Rumah (*Work From Home*) yang ditujukan kepada Pimpinan Perusahaan di Wilayah Provinsi DKI Jakarta tanggal 15 Maret 2020.
60. Bukti P-19.B : Siaran Pers Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Judul “Tekan Penyebaran COVID-19, Sejumlah Perusahaan dan Instansi Terapkan Kebijakan dari Rumah” tanggal 18 Maret 2020 sebagaimana informasi pada Laman PPID (Pejabatn Pengelola Informasi dan Dokumentasi) pada tautan di bawah ini: <https://ppid.jakarta.go.id/siaran-pers>
61. Bukti P-19.C : Seruan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Penghentian Sementara Kegiatan Perkantoran dalam Rangka Mencegah Penyebaran Wabah *Coronavirus Disease* (COVID-19) tanggal 20 Maret 2020.
62. Bukti P-19.D : Surat Edaran Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta Nomor: 3590/SE/2020 tentang Tindak Lanjut Seruan Gubernur Nomor 6 Tahun 2020 tentang Penghentian Sementara Kegiatan Perkantoran dalam Rangka Mencegah Penyebaran Wabah *Coronavirus Disease* (COVID-19) tanggal 20 Maret 2020.
63. Bukti P-19.E : Surat Edaran Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta Nomor: 20/SE/2020 tentang Perpanjangan Himbauan Bekerja di Rumah (*Work From Home*) yang ditujukan kepada Pimpinan Perusahaan di Wilayah Provinsi DKI Jakarta tanggal 3 April 2020
64. Bukti P-19.F : Surat Edaran Kepala Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta Nomor: 201/SE/2020 tentang Pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar tanggal 15 September 2020 sebagaimana Akun Instagram Resmi dari Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Energi Provinsi DKI Jakarta (username: *disnakertrans_dki_jakarta*) pada



tautan di bawah ini:

https://www.instagram.com/p/CFJtAdwDMWU/?utm_source=ig_web_copy_link

65. Bukti P-20.A : Notulen Rapat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ("DPMPTSP Prov. DKI Jakarta") dengan Penggugat pada hari Kamis, 14 April 2022
66. Bukti P-20.B : Surat DPMPTSP Prov. DKI Jakarta Perihal: Jawaban Surat Nomor: e-0609/TM.15.36 tanggal 15 Agustus 2022.

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah pula menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang bernama Nur Laila, Saksi Muhammad, Saksi Fadli Meilani yakni sebagai berikut:

1. Saksi Nur Laila dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi adalah karyawan bagian keuangan PT Visi Investama Properti.
 - Bahwa Saksi akan menerangkan mengenai bukti pembayaran.
 - Bahwa Saksi mengetahui ada 4 perjanjian, dan menyatakan mengetahui isi perjanjian, namun ketika ditanyakan soal isi perjanjian oleh Kuasa Hukum Tergugat, saksi lebih banyak bilang tidak. Pertanyaan yang prinsip yang diajukan adalah, atas dasar apa pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp. 25 juta diterima oleh Penggugat pada tanggal 29 November 2019 sementara Akta Perjanjian No.88 baru ditandatangani bersama antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 26 Desember 2019, sehingga keterangan saksi yang menjelaskan isi perjanjian harus diragukan dan ditolak karena saksi sendiri pada dasarnya tidak menguasai isi perjanjian Akta No.88.
 - Bahwa Nilai transaksi jual beli adalah Rp. 195 miliar, dengan pembayaran:
 - 1) Tahap pertama sebedar Rp. 50 juta sudah dibayarkan pada tanggal 29 November 2019.



- 2) Tahap Kedua sebesar Rp. 60 miliar pada saat ttd akta tanggal 26 Desember 2019.
 - 3) Tahap Ketiga sebesar Rp. 134.950.000.000,- akan dibayarkan pada tanggal 31 Januari 2020, dan realisasi pembayaran Tahap Ketiga dibayarkan 2 (*dua*), yaitu:
 - a) Tanggal 7 April 2020 sebesar Rp. 25.000.000.000,-.
 - b) Tanggal 15 April 2020 sebesar Rp. 109.950.000.000,-.
- Bahwa pinjaman Kospin sudah diketahui dan diinformasikan kepada Tergugat, namun ketika Majelis Hakim meminta ketegasan dan bukti, akhirnya saksi menyatakan tidak tahu apakah Tergugat mengetahui mengenai pinjaman Kospin ini. Kospin Jasa juga bukan sebagai pihak dalam perjanjian.
 - Bahwa Saksi sempat ditanya apakah saksi mengetahui bahwa asli SLF belum diserahkan kpd Perhutani? Saksi menjawab tidak tahu.
 - Bahwa perhitungan denda keterlambatan kepada Perhutani adalah ± Rp. 10 miliar sekian. Dan ketiga ditanya apakah ada pembicaraan tentang jumlah denda sebesar Rp. 10 miliar tersebut, Saksi menerangkan tidak ada. Namun ketika ditunjukkan bukti **T – 43**, saksi mengakui bahwa surat itu yang membuat Saksi dan benar PT. VIP sudah menagih denda hanya Rp. 4 miliar. Bukti **T – 43** atau **P – 13.D.** adalah Surat PT. Visi Investama Properti No.038/VIP/VIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020.
2. Saksi Muhammad dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi adalah karyawan marketing pemasaran PT Visi Investama Properti, marketing produk di perusahaan, aset perusahaan sehingga terjadi penjualan termasuk Gedung Zuria Tower.
 - Bahwa Saksi hadir sebagai saksi karena kurangnya pembayaran Perhutani atas kompensasi dan denda keterlambatan.
 - Bahwa PT. Visi Investama Properti adalah developer properti (konstruksi).
 - Bahwa Hubungan Perum Perhutani dengan PT. Visi Investama Properti adalah jual beli gedung Zuria Tower di TB Simatupang Nomor 22 .



- Bahwa Harga jual beli sebesar Rp. 195 M dengan mekanisme cicilan pembayaran mulai dari 50 juta, 60 miliar dan terakhir 134 miliar berapa gitu.
- Bahwa awalnya PPJB No.155 dibatalkan karena beralih mekanismenya, semuanya beralih Perjanjian Akta No.88, persyaratan persetujuan dari Menteri Keuangan (Ralat: Menteri BUMN) meminta agar itu dibalik nama menjadi asetnya Perhutani dulu. Maka ditandatangani AJB No.83, jual beli gedung untuk proses balik nama. Itu permintaan dari Perum Perhutani sesuai perintah Menteri BUMN, untuk mereka ingin membelinya aset mereka butuh pendanaan dari bank BRI, kalau nggak salah Bank BRI, salah satu persyaratannya masuk ke Bank BRI harus atas nama Perhutani, itu ada resiko sebenarnya di owner-nya PT VIP, owner gedung, kan karena sudah di AJB kan namun akhirnya owner mau, asal dicover dengan surat perjanjian pengakuan hutang itu (Akta Pengakuan Hutang No.89), kalau nggak salah owner mau di AJB dulu agar bisa mendapatkan dana dari BRI.
- Bahwa Tagihan denda sebesar Rp. 10.000.000.000,- (*sepuluh miliar*), turun menjadi Rp. 4.800.000.000,-. Namun Perum Perhutani minta diturunkan menjadi Rp. 4.000.000.000,- (*empat miliar*) dan PT Visi Investama Properti akhirnya menyetujui di angka Rp. 4.000.000.000,- (*empat miliar*).
- Bahwa Kewajiban penyelesaian Sertifikat Laik Fungsi (SLF) menurut Akta No.88, jangka waktu penyelesaian SLF adalah 8 bulan sejak Perum Perhutani menyelesaikan kewajiban pembayarannya. Pelunasan Perum Perhutani di bulan April 2020 sehingga Owner PT Visi Investama Properti baru memerintahkan saksi untuk mengurus penyelesaian Sertifikat Laik Fungsi karena Owner baru akan perintahkan proses Sertifikat Laik Fungsi kalau Perum Perhutani sudah lunas.
- Bahwa Jangka waktu penyelesaian SLF adalah 8 bulan sejak Perum Perhutani menyelesaikan kewajiban pembayarannya (April 2020), jadi jatuh tempo penyelesaian SLF di bulan Desember 2020.
- Bahwa Saksi membenarkan bukti yang diperlihatkan yakni bukti P – 12.A. s/d P – 12.C. oleh Kuasa Penggugat.
- Bahwa Tagihan denda 1 ‰ (per mil) dikalikan sisa tagihan menjadi sekitar Rp. 10 M. Rapat Direksi Perum Perhutani memutuskan akan

Halaman 100 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL

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)



membayar denda sebesar Rp. 4.000.000.000,- (*empat miliar rupiah*) atas dasar rekomendasi BPKP. BPKP dilibatkan di belakang. PT Visi Investama Properti sempat minta minimal Rp. 4,8 M, namun akhirnya setuju Rp. 4.000.000.000,-

- Bahwa Perum Perhutani bayar Rp. 1 M pada 8 Desember 2022.
 - Bahwa Sisa Rp. 3 M tidak dibayar dan Perum Perhutani mau bayar denda sebesar Rp. 1.554.000.000,- dengan alasan pertimbangan BPK.
 - Bahwa Saksi tidak pernah lihat hasil BPKP dan BPK.
 - Bahwa jatuh tempo penyelesaian SLF adaah 8 bulan setelah Perum Perhutani melakukan pelunasan di bulan April 2020, yaitu jatuh tempo bulan Desember 2020 sehingga PT Visi Investama Properti tidak terlambat menyelesaikan SLF, ada diatur di Akta Perjanjian No.88.
 - Bahwa saksi diperlihatkan bukti **P – 8 /T – 19**) dan Saksi tidak dapat menunjukkannya dan akhirnya Saksi mengakui bahwa perhitungan jatuh tempo penyelesaian SLF yang dia sampaikan tidak ada di dalam Perjanjian.
 - Bahwa Saksi menyatakan menahan asli SLF karena Perum Perhutani belum melakukan pelunasan. Dan sudah menyampaikan hal ini kepada Perum Perhutani, melalui telepon kepada Bapak Arman
3. Saksi Fadli Meilani, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Pekerjaan anggota Kospin Jasa.
 - Bahwa Pemilik PT Visi Investama Properti adalah anggota Kospin Jasa.
 - Bahwa saksi Tahu transaksi antara PT Visi Investama Properti dan Perum Perhutani.
 - Bahwa saksi Kenal dengan pengurus PT Visi Investama Properti adalah anggota koperasi.
 - Bahwa Kospin Jasa bergerak di simpan pinjam.
 - Bahwa Salah satu pengurus pak mahdi anggota koperasi. Terakhir pak mahdi ada pinjaman. Pinjaman 85 M, dituangkan notariil tanggal 27 Desember 2019, bunga pinjaman 21% per tahun atau 1,75% per bulan di luar biaya provisi dan notaris. Alasan pengajuan kredit untuk melunasi bank BTN. Pinjaman sudah dikembalikan oleh PT VIP,



lunas tanggal 16 April 2020. Bunga yang berjalan 3 bulan lebih. Obyek jaminan di Bekasi dan pasar minggu.

- Bahwa setahu saksi informasi transaksi Perum Perhutani dan PT Visi Investama Properti adalah jual beli.
- Bahwa Pekerjaan saksi adalah Pimpinan Cabang Kospin Jasa. Saksi menerangkan hadir atas nama Koperasi namun tidak ada surat tugas.
- Bahwa Kospin Jasa tidak ada hubungan dengan Perum Perhutani.
- Bahwa Kospin Jasa tidak ada dirugikan oleh Perum Perhutani.
- Bahwa Bukti P – 9.A. dan bukti P – 9.B. yang diperlihatkan oleh Kuasa Penggugat adalah perjanjian antara Kospin Jasa dan PT Visi Investama Properti, tidak ada Perum Perhutani sebagai pihak dalam perjanjian itu.

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

1. Bukti T – 1 : Buku Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010 tentang Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara
2. Bukti T – 2 : Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor SK-55/MBU/02/2020 tentang Pemberhentian, Perubahan Nomenklatur Jabatan, Pengalihan Tugas dan Pengangkatan Anggota-Anggota Direksi Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara
3. Bukti T – 3 : Akta Notaris No.08 tanggal 11 Maret 2020, Pernyataan Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Selaku Wakil Pemerintah Sebagai Pemilik Modal Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara tentang Pemberhentian, Perubahan Nomenklatur Jabatan, Pengalihan Tugas dan Pengangkatan Anggota-Anggota Direksi Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara
4. Bukti T – 4 : Surat Menteri BUMN No.S-834/MBU/12/2018 tanggal 20 Desember 2018, perihal Pengesahan Rencana Kerja dan Anggaran (RKAP) dan Rencana Kerja dan Anggaran Program Kemitraan dan Bina Lingkungan Hidup (RKA-PKBL) Perum Perhutani Tahun 2019



5. Bukti T – 5 : Nota Dinas No.0109/ND/PKB/2019 tanggal 30 Oktober 2019, perihal: Laporan Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Pusat Perum Perhutani
6. Bukti T – 6 : Surat Penawaran PT. Visi Investama Properti (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) No.018/VIP/ZUR/I/2019 tanggal 30 Januari 2019
7. Bukti T – 7 : Surat Penawaran Ra Mampang Office tanggal 18 Februari 2019
8. Bukti T – 8 : Surat Penawaran X Tower tanggal 26 Februari 2019
9. Bukti T – 9 : Risalah Rapat antara Perum Perhutani (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) dan PT. Visi Investama Properti (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tanggal 4 November 2019
10. Bukti T – 10 : Surat Perum Perhutani (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) No.212/004.1/Um/Dir/2019 tanggal 18 November 2019 perihal Kesepakatan Harga
11. Bukti T – 11 : Surat Perum Perhutani (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) No.312/004.2/Sekper/Dir/2019 tanggal 28 November 2019 kepada Menteri BUMN, perihal Permohonan Persetujuan Pembelian Gedung Kantor Perum Perhutani dengan Skema Kredit
12. Bukti T – 12 : Akta Notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 155 tanggal 29 November 2019
13. Bukti T – 13 : Surat Perum Perhutani (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) No.331/004.2/Sekper/Dir/2019 tanggal 9 Desember 2019 kepada Menteri BUMN, perihal: Permohonan Persetujuan Pembelian Gedung Kantor Perum Perhutani dengan Skema Kredit
14. Bukti T – 14 : Surat Perum Perhutani (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) No.339/044.2/Sekper/Dir/2019 tanggal 12 Desember 2019 kepada Menteri BUMN, perihal: Permohonan



- Persetujuan Pembelian Gedung Kantor Perum Perhutani dengan Skema Kredit
15. Bukti T – 15 : Surat Menteri BUMN No.S-1406/MBU/D1/12/2019 tanggal 16 Desember 2019 kepada Perum Perhutani, perihal: Tanggapan atas Permohonan Persetujuan Pembelian Gedung Kantor Perum Perhutani dengan Skema Kredit
16. Bukti T – 16 : Akta Jual Beli (AJB) No.83/2019 tanggal 26 Desember 2019 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tri Firdaus Akbarsyah, SH MH
17. Bukti T – 17 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01818/Jati Padang, dengan luas tanah 2.145 M² diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 06 Oktober 201, Nomor 00195/Jati Padang/2015, dengan Nomor Identifikasi bidang Tanah (NIB) 09020403.08202
18. Bukti T – 18 : Akta Notaris No.87 tanggal 26 Desember 2019
19. Bukti T – 19 : Akta Notaris No.88 tanggal 26 Desember 2019
20. Bukti T – 20 : Pengakuan Hutang, Akta Notaris No.89 tanggal 26 Desember 2019
21. Bukti T – 21 : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta tanggal 25 November 2019 No.079/C.39a/31/74.04.1002.02.070.K.k.l.b/1/1785.51/2019 tentang Laik Fungsi bangunan Gedung jalan TB Simatupang nomor 22 RT 001 RW 008 Kelurahan Jati Padang Kecamatan Pasar Minggu Kota Administrasi Jakarta Selatan
22. Bukti T – 22 : Sertifikat Laik Fungsi (SLF) No.079/C.39a/31/74.04.1002.02.070.K.k.l.b/1/1785.51/2019 tanggal 25 November 2019
23. Bukti T – 23 : Asli Print-out bukti transfer internet banking Bank BRI untuk pembayaran Tahap Pertama (I) tanggal 29 November 2019 sebesar Rp. 50.000.000,-
24. Bukti T – 24 : Kwitansi Uang Muka Penjualan Gedung Zuria Tower yang berlokasi di Jalan TB Simatupang No.22 RT 001 RW 008 Jati Padang, Pasar Minggu, Jakarta



- Selatan sebesar Rp. 60.000.000.000,- (*enam puluh miliar rupiah*) tanggal 23 Desember 2019 (Pembayaran Tahap II)
25. Bukti T – 25 : Bukti slip pengiriman uang (transfer bank) untuk pembayaran Tahap Kedua (II) tanggal 29 Desember 2019 sebesar Rp. 60.000.000.000,-
26. Bukti T – 26 : Asli Print-out bukti transfer internet banking Bank BRI untuk pembayaran Tahap Ketiga (III) tanggal 07 April 2020 sebesar Rp. 25.000.000.000,-
27. Bukti T – 27 : Bukti pencairan Kredit Investasi Bank BRI tanggal 15 April 2020 sebesar Rp. 109.950.000.000,- untuk pembayaran Tahap Ketiga (III) kepada PT. Visi Investama Properti
28. Bukti T – 28 : Surat Menteri BUMN No.S-152/MBU/03/2020 tanggal 11 Maret 2020 perihal Persetujuan atas Permohonan Pengagunan Gedung Kantor Pusat Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara
29. Bukti T – 29 : Perjanjian Kredit Investasi BRI Akta Notaris Nomor 11 tanggal 9 April 2020
30. Bukti T – 30 : Asli print-out Faktur Pajak Pertambahan Nilai (PPN) tanggal 26 Desember 2019 yang diterbitkan oleh PT. Visi Investama Properti (Penjual Gedung) sebesar Rp. 19.500.000.000,- , yaitu 10% dari harga jual Gedung yang sebesar Rp. 195.000.000.000,-
31. Bukti T – 31 : Asli Print-out Bukti Surat Setoran Pajak (SSP) internet banking Bank BRI tanggal 15 Januari 2020 untuk pembayaran PPN 10% sebesar Rp. 19,5 miliar
32. Bukti T – 32 : Asli Print-out Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) Bank DKI tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp. 9.746.010.000,-
33. Bukti T – 33 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD - BPHTB) tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp. 9.746.010.000,-
34. Bukti T – 34 : Asli Print-out bukti transfer internet banking Bank BRI tanggal 14 Januari 2020 untuk pembayaran kepada Notaris/PPAT Tri Firdaus Akbarsyah, SH sebesar Rp. 285.187.500,-



35. Bukti T – 35 : Asli Print-out bukti transfer internet banking Bank BRI tanggal 14 Januari 2020 untuk pembayaran Biaya Balik Nama, Validasi dll sebesar Rp. 380.250.000,- kepada Notaris/PPAT Tri Firdaus Akbarsyah, SH
36. Bukti T – 36 : Berita Acara Defect List tanggal 12 Mei 2020
37. Bukti T – 37 : Surat PT. Visi Properti No.019/ZUR/VIP/V.2020 tanggal 29 Mei 2020 perihal Konfirmasi Pelaksanaan Serah Terima
38. Bukti T – 38 : Surat PT. Visi Investama Properti No.022/ZUR/VIP.2020 tanggal 03 Juni 2020
39. Bukti T – 39 : Surat BPKP Perwakilan Provinsi DKI Jakarta No.S-730/PW09/4.1/2020 tanggal 11 Juni 2020
40. Bukti T – 40 : Risalah Rapat Direksi Perum Perhutani tanggal 15 Juni 2020
41. Bukti T – 41 : Surat Perum Perhutani No.148/001.8/KUM/Dir tanggal 17 Juni 2020
42. Bukti T – 42 : Berita Acara Serah Terima Tahap I tanggal 08 Juli 2020
43. Bukti T – 43 : Surat PT. Visi Investama Properti No.038/VIP/VIII/2020 tanggal 03 Agustus 2020
44. Bukti T – 44 : Surat Perum Perhutani No.172/004.1/Dir/2020 tanggal 10 Agustus 2020
45. Bukti T – 45 : Surat PT. Visi Investama Properti No.042/admin/VIP/IX/2020 tanggal 21 September 2020 tentang Permohonan Penyesuaian SLF
46. Bukti T – 46 : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta tanggal 22 Oktober 2020 No.138/C.39a/31.74.04.1002.02.070.K.I.b/1/-1.785.51/2020 tentang Laik Fungsi bangunan Gedung jalan TB Simatupang nomor 22 RT 001 RW 008 Kelurahan Jati Padang Kecamatan Pasar Minggu Kota Administrasi Jakarta Selatan
47. Bukti T – 47 : Sertifikat Laik Fungsi No.138/C.39a/31.74.04.1002.02.070.K.I.b/1/-1.785.51/2020 tanggal 22 Oktober 2020



48. Bukti T – 48 : Surat Perum Perhutani Nomor 14/021.1/Um/Dir/2021 kepada PT. Visi Investama Properti tanggal 19 Januari 2021
49. Bukti T – 49 : Surat PT. Visi Investama Properti Nomor 026/ZUR/VIP/IV.2021 tanggal 12 April 2021
50. Bukti T – 50 : Surat Perum Perhutani Nomor 154/021.1/Keu/Dir/2021 tanggal 25 Mei 2021 Perihal: Tanggapan Atas Surat PT. Visi Investama Properti
51. Bukti T – 51 : Surat Kuasa Hukum PT. Visi Investama Properti Nomor 019/ST.VIP/GRP/VI/21 tanggal 08 Juni 2021 Perihal: Surat Teguran/ somasi I (Pertama)
52. Bukti T – 52 : Surat Nomor Perum Perhutani 084/001.8/Sekper-Kum/2021 kepada Kuasa Hukum PT. Visi Investama Properti tanggal 16 Juni 2021
53. Bukti T – 53 : Tanda Terima PT. Visi Investama Properti atas Surat Nomor Perum Perhutani 084/001.8/Sekper-Kum/2021 kepada Kuasa Hukum PT. Visi Investama Properti tanggal 16 Juni 2021
54. Bukti T – 54 : Pengumuman akun resmi instagram DPMPSTSP Provinsi DKI Jakarta (@layananjakarta) tanggal 18 Maret 2020, sebagaimana tautan di bawah ini: <https://www.instagram.com/p/B92rjXYIKZ8/?utm%20source+ig%20web%20copy%20link>
55. Bukti T – 55 : Pengumuman akun resmi instagram DPMPSTSP Provinsi DKI Jakarta (@layananjakarta) tanggal 02 April 2020, sebagaimana tautan di bawah ini: <https://www.instagram.com/p/B-d-Hv-FOch/?utm%20medium=share%20sheet>
56. Bukti T – 56 : Pengumuman akun resmi instagram DPMPSTSP Provinsi DKI Jakarta (@layananjakarta) tanggal 06 Mei 2020, sebagaimana tautan di bawah ini: https://www.instagram.com/p/B_1pw4XFK-v/?utm%20source=ig%20web%20copy%20link
57. Bukti T – 57 : Pengumuman akun resmi instagram DPMPSTSP Provinsi DKI Jakarta (@layananjakarta) tanggal 17 Juni 2020, sebagaimana tautan di bawah ini:



- <https://www.instagram.com/p/CBhpF23Fnhr/?utm%20source=ig%20web%20copy%20link>
58. Bukti T – 58 : Pengumuman akun resmi instagram DPMPSTSP Provinsi DKI Jakarta (@layananjakarta) tanggal 24 September 2020, sebagaimana tautan di bawah ini: <https://www.instagram.com/p/CFhVBnrFbt9/?utm%20source=ig%20web%20copy%20link>
59. Bukti T – 59 : Surat Direktur Utama Perum Perhutani No.339/021.1/Um/Dir/2017, perihal: Penerapan Aplikasi Surat Menyurat Elektronik (ASME)
60. Bukti T – 60 : Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 48/PUU-XI/2013 yang dibacakan pada tanggal 18 September 2014
61. Bukti T – 61 : Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XI/2013 yang dibacakan pada tanggal 18 September 2014
62. Bukti T – 62 : Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara
63. Bukti T – 63 : Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2006 tentang Badan Pemeriksa Keuangan
64. Bukti T – 64 : Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
65. Bukti T – 65 : Surat Tugas Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) Nomor 37/ST/IX-XX.3/07/2020 tanggal 02 Juli 2020
66. Bukti T – 66 : Surat Badan Pemeriksa Keuangan RI Nomor 375/S/XX/12/2020 tanggal 10 Desember 2020 perihal Rencana Aksi dan Konsep Laporan Hasil Pemeriksaan yang dilampiri Draft Rencana Aksi (Action Plan) Tindak Lanjut Rekomendasi BPK
67. Bukti T – 67 : Surat Perum Perhutani No. 339/028.4/SEKPER/DIR/2020 tanggal 23 Desember 2020 Perihal: Penyampaian Rencana Aksi Temuan BPK RI Tahun 2020 yang dilampiri Action Plan Tindak Lanjut Rekomendasi BPK Dalam Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan Atas Pendapatan,



- Biaya dan Investasi Perum Perhutani TB 2019 s/d 2020 (Semester I)
68. Bukti T – 68 : Surat Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) No.23/S/IX-XX.3/03/2021 tanggal 05 Maret 2021, perihal: Hasil Pemeriksaan Keputusan Atas Pengelolaan Pendapatan, Biaya dan Investasi Tahun Buku 2018, 2019, dan 2020 (s.d Semester I) pada Perusahaan Umum Kehutanan Negara di DKI Jakarta, Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah, dan Jawa Timur, serta pada Instansi Terkait lainnya
69. Bukti T – 69 : Halaman 153 sampai dengan 160 Laporan Hasil Pemeriksaan Kepatuhan (LHP) Nomor 17/AUDITAMA VII/PDPT/03/2021 tanggal 5 Maret 2021 atas Pengelolaan Pendapatan, Biaya dan Investasi Tahun Buku 2018, 2019 dan 2020 (Semester I)
70. Bukti T – 70 : Keputusan Direksi Perum Perhutani Nomor: 1231/KPTS/DIR/2019 tanggal 15 Agustus 2019 tentang Tim Pengkaji Rencana Pengadaan Gedung Kantor Pusat Perum Perhutani
71. Bukti T – 71 : Keputusan Direksi Perum Perhutani Nomor: 1374/KPTS/DIR/20019 tanggal 16 Oktober 2019 tentang Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Pusat Perum Perhutani
72. Bukti T – 72 : Bukti transfer sebesar Rp. 1 miliar kepada PT VIP tanggal 08 Desember 2020
73. Bukti T – 73 : Bukti transfer sebesar Rp. 554.000.000,- kepada PT VIP tanggal 26 Januari 2021
74. Bukti T – 74 : Surat Perum Perhutani Nomor: 489/011.7/SDMU&IT/Dir/2020 tanggal 12 November 2020

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang bernama Saksi Kuwat Agustyawan dan Saksi Arman Irawan sebagai berikut :



1. Saksi Kuwat Agustyawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa pada saat itu Saksi adalah Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Pusat Perum Perhutani.
 - Bahwa Tahun 2019, pada saat transaksi itu Saksi berdasarkan SK Direksi ditunjuk sebagai Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan untuk Gedung Kantor Pusat Perum Perhutani. Jadi pada waktu itu pada tahun 2019 dalam rencana kerja anggaran Perum Perhutani itu sudah mendapat persetujuan dari Kementerian BUMN untuk pengadaan gedung dan tanah. Kemudian berdasarkan SK yang dikeluarkan oleh Direksi, ini Saksi bawa SK nomor 1374 tahun 2019 tanggal 16 Oktober 2019 dibentuk Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan dengan Saksi sebagai Ketua Tim Pengadaannya. Kemudian berdasarkan SK itu, tim melakukan salah satunya adalah survey lokasi dan pada waktu itu ada 5 calon lokasi yang kita nilai itu layak menjadi Gedung Kantor Pusat, salah satunya adalah gedung Zuria Tower yang terletak di Jalan TB Simatupang nomor 22. Kemudian setelah Tim melakukan beberapa tahapan, evaluasi, kelayakan segala macam itu sebagai bagian tugas Tim itu membuat laporan ke Direksi, jadi ini Saksi bawa laporan pada waktu itu berupa Nota Dinas nomor 0109 tanggal 30 Oktober 2019, jadi Saksi kutip saja, laporan kami yang terkait dengan masalah ini. Rekomendasi kepada Direksi bahwa Gedung Zuria Tower ini dapat dilaksanakan pembeliannya dengan catatan, ini saya bacakan, sebelum pembayaran dilakukan PT. Investama Properti harus menjamin bahwa sertifikat HGB nomor 01818 adalah **clear and clean** dengan menyerahkan surat keterangan pendaftaran tanah atau SKPT dan menyerahkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dari Instansi yang berwenang (*vide* bukti T – 5).
 - Bahwa dari awal Saksi memang sudah mengingatkan Direksi bahwa ini bahwa SKPT dan Surat Sertifikat Laik Fungsi itu merupakan dokumen yang penting. Itu laporan Saksi kemudian berdasarkan rekomendasi itulah kemudian dilanjutkan dan dalam prosesnya dari tadinya yang ditawarkan 250 miliar kemudian disepakati di harga 195 miliar, demikian kronologis yang bisa Saksi sampaikan.
 - Bahwa Akta Perjanjian ada pada waktu itu kita buat sebelumnya itu Perjanjian Perikatan Jual Beli. Akta Notaris PPJB 155 tanggal 29

Halaman 110 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



November 2019, itu kan pada akhirnya dibatalkan oleh para pihak. Jadi dalam transaksi ini, kan untuk skema pembayarannya rencana adalah 30% menggunakan dana Perusahaan sendiri (kas Perum Perhutani) kemudian yang 70% itu kredit dari Bank BRI. Dan sebagai agunan kredit yang diajukan oleh Perum Perhutani itu akan menggunakan Gedung yang akan dibeli tersebut. Karena Perum Perhutani ini akan agunkan gedung dalam PP 72 tahun 2010 yang merupakan anggaran dasarnya Perum Perhutani, di pasal 34 itu disitu disebutkan bahwa kalo akan mengagunkan aset itu harus mendapatkan persetujuan dari Kemeterian BUMN. Kemudian Perum Perhutani mengajukan persetujuan dengan Kementerian BUMN tetapi ternyata dari Kementerian BUMN belum memberikan persetujuan, karena salah satu Kementerian BUMN mensyaratkan bahwa itu bisa menjadi agunan kalo sudah tercatat sebagai aktiva tetapnya Perum Perhutani. Jadi karena pada waktu itu belum menjadi aset dan menindaklanjuti itu dan akhirnya PPJB itu dibatalkan dan kemudian muncul akta-akta yang ada akta jual beli, ada perjanjian, pengakuan hutang segala macam itu.

- Bahwa didalam Akta No. 88 itu disebutkan bahwa pembayaran akan dilakukan tiga kali. Tahap pertama itu 50 juta yaitu pada saat PPJB, kemudian tahap kedua itu sebesar 60 miliar, ketiga penandatanganan Akta Jual Beli dan yang ketiga itu senilai 134 miliar 950 juta itu paling lambat Januari 2020. Memang ada keterlambatan tetapi mungkin bisa Saksi jelaskan bahwa keterlambatan itu karena kan Perum Perhutani harus menunggu persetujuan dari Kementerian BUMN. Persetujuan baru keluar sekitar awal bulan April 2020.
- Bahwa realisasi pembayaran Tahap Ketiga memang dibayar dua kali kalo tidak salah itu sekitar bulan April 2020 jadi yang dua kali itu yang pertama 25 miliar kemudian yang kedua itu sisanya 104 miliar 950 juta.
- Bahwa setelah PPJB dibatalkan dibuatlah AJB Gedung (AJB No.83 tanggal 26 Desember 2019) agar Gedung yang dibeli bisa dicatatkan sebagai aset Perum Perhutani dan Menteri BUMN dapat memberikan persetujuan untuk menjaminkan aset Perum Perhutani (Bukti T – 28).
- Bahwa skema pembayaran menurut Akta No.88 tanggal 26 Desember 2019, yaitu: 1) Tahap Pertama dibayarkan Rp. 50 juta pada saat PPJB ditandatangani, 2) Tahap Kedua dibayarkan sebesar

Halaman 111 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



Rp. 60 M pada saat AJB No.83 ditandatangani, 3) Tahap Ketiga sebesar Rp. 134.950.000.000,- dibayarkan pada Januari 2020. Pada realisasi pembayaran tahap ketiga dilakukan 2 kali, yaitu Rp. 25 M dan Rp. 109.950.000.000,-

- Bahwa PT Visi Investama Properti mengirimkan surat tagihan namun tidak disebutkan nilainya berapa (Bukti T – 38) dan Direksi Perum Perhutani memerintahkan Saksi dan Tim Panitia Pengadaan untuk melakukan konsultasi ke BPKP.
- Bahwa atas dasar rekomendasi BPKP, Perum Perhutani menawarkan pembayaran denda sebesar Rp. 4 miliar (Bukti T – 41), dan penawaran Rp. 4 miliar ini sudah disepakati oleh PT Visi Investama Properti (bukti T – 43).
- Bahwa Kuasa Tergugat memperlihatkan Bukti T – 38, bukti T – 41 dan bukti T – 43.
- Bahwa tidak diatur siapa yang berwenang menghitung denda keterlambatan dan diatur dimana Misal badan independen;
- Bahwa PT Visi Investama Properti sudah sepakat Rp. 4 miliar, sebelumnya tagihannya Rp. 10 miliar.
- Bahwa Perum Perhutani sudah membayar sebesar Rp. 1.554.000.000,- sesuai rekomendasi perhitungan BPK karena pada bulan Juli 2020 masuk BPK audit ke Perum Perhutani, salah satu yang diaudit adalah transaksi jual beli gedung. Dibayar 2 kali dan temuan BPK digunakan sebagai hitung-hitungan. Dasar hitung-hitungan BPK, BPK melihat Pasal 5 huruf f ada keterlambatan kewajiban PT Visi Investama Properti untuk penyelesaian Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- Bahwa Perum Perhutani mengikuti perhitungan BPK, hal ini karena temuan BPK itu bagi Perum Perhutani sebagai BUMN itu mengikat, karena itu diatur di undang-undang, cuma Saksi lupa undang-undang nomor berapa jadi Perum Perhutani harus menjalankan apa yang diatur di Undang-undang itu. Itu yang pertama, kemudian yang kedua karena Perum Perhutani juga bahwa yang dipergunakan menghitung BPK itu juga ada di Akta No. 88 Pasal 5 tadi itu (*vide* bukti T – 19). Jadi ada 2 hal itulah yang menurut Saksi, ya Perum Perhutani harus ikut ini.
- Bahwa Harga jual beli gedung senilai Rp. 195 miliar sudah dibayar lunas. Yang jadi permasalahan soal denda.

Halaman 112 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



- Bahwa tentang BPKP, Perum Perhutani adalah BUMN jadi dalam untuk menjaga GCG biasanya dalam membuat sebuah perhitungan segala macam itu kita minta pendampingan dari BPKP termasuk misalnya juga kalo ada perjanjian-perjanjian kita juga minta pendampingan dari Kejaksaan.
 - Bahwa bahwa seperti tadi Saksi sudah sampaikan bahwa SLF ini menjadi dokumen yang penting sejak dari awal Perum Perhutani itu melakukan transaksi, itu ada di dalam surat nota dinas yang Saksi sampaikan ke Direksi tadi nomor 0109 tanggal 30 Oktober, yang di situ kan sudah disebutkan bahwa itu menjadi syarat kemudian, juga dalam surat tadi Direksi yang Nomor 148 juga disebutkan juga. Maka karena itu menurut Perum Perhutani penting, karena memang pada waktu, penjual itu memang sudah mempunyai SLF, tapi di sini kan disebutkan di amar yang kedua ini bahwa apabila dalam jangka waktu 6 bulan terhitung sejak keputusan ini ditetapkan, keputusan ini ditetapkan tanggal 25 November 2019, AJB tadi itu kan Desember 2019, 26 Desember disini ditulis dengan huruf tebal ini bahwa apabila dalam jangka waktu 6 bulan terhitung sejak keputusan ini ditetapkan belum menyelesaikan kewajiban tersebut, maka SLF ini akan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Karena ada kalimat inilah yang menjadikan Perum Perhutani khawatir, karena Perum Perhutani bertransaksi membayar tetapi karena SLF alasannya dicabut, maka ini akan menjadi masalah karena buat kami juga, tim pelaksana jadi kami berpegang bahwa perhitungan jatuh tempo penyelesaian SLF itu sejak ditandatanganinya Akta No.88.
 - Bahwa SLF ini penting untuk kami, kami sudah menegaskan dari awal. Pada SLF lama (bukti T – 21), tertulis dengan huruf tebal bahwa ancaman dicabut sejak SK SLF itu ditetapkan sehingga jatuh tempo 6 bulan dengan perpanjangan 2 bulan juga sejak Akta No.88 ditandatangani.
 - Bahwa BPK masuk melakukan audit tanpa diminta Perum Perhutani.
2. Saksi Arman Irawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa dari tahun 2018 sampai dengan saat ini masih menjabat sebagai Kepala Departemen Umum Kearsipan Sarana dan Prasarana Perum Perhutani Kantor Pusat.



- Bahwa Tahun 2019 didalam RKAP Perum Perhutani ada anggaran untuk pengadaan Kantor Pusat kemudian Saksi, karena jabatannya sebagai Kepala Departemen Umum Sarana dan Prasarana ditugaskan oleh Atasannya Direktur SDM Umum untuk melakukan survei terhadap beberapa bangunan gedung yang akan dibeli. Dari beberapa survei itu ada 3 atau 4 gedung yang dilakukan survei yang memenuhi persyaratan teknis maupun anggaran yang tersedia, salah satunya adalah Zuria Tower. Hasil survei itu kemudian kita paparkan di rapat Direksi sampai akhirnya dibentuklah Tim Pengkajian untuk rencana pembelian gedung kantor pusat Perum Perhutani, kemudian dari pengkajian itu kami tidak terlibat lagi, karena setelah itu dibentuklah Tim Pembelian dan kami tidak masuk dalam keanggotaan sebagai Tim Pembelian.
- Bahwa Saksi di samping sebagai struktural karena jabatan, Saksi juga masuk sebagai anggota Tim Pengkajian, mengkaji kelayakan gedungnya.
- Bahwa meski tidak masuk sebagai Tim Pembelian, Saksi suka diajak untuk mengikuti proses, karena memang ada beberapa kali pertemuan yang Saksi juga diajak untuk ikut hadir kaitannya dengan rencana pembelian gedung dan Saksi juga masih menyuplai dokumen dokumen atau data-data yang pernah Saksi peroleh ketika Saksi melakukan survei gedungnya. Data yang diperoleh untuk tim pembelian itu berdasarkan hasil data survei yang Saksi lakukan dari tahun 2019.
- Bahwa mengenai seperti apa yang diikuti peserta rapatnya agendanya, yaitu yang masih Saksi ingat pertemuan di gedung Zuria Tower lantai 19 dan 20 itu dulu dipakai sebagai kantor PT Visi Investama Properti, jadi pernah ada pertemuan yang dihadiri oleh Direksi Perum Perhutani, waktu itu sudah dalam tahap mendekati tahap final, jadi waktu itu ada proses antara Direksi PT Visi Investama Properti dengan Perum Perhutani karena kaitanya dengan gedung Zuria Tower ini akan diagunkan, untuk dapat pembiayaan dari bank. Dari pihak PT Visi Investama Properti yang hadir pak Mahdi dan timnya, Saksi nggak terlalu tahu tapi yang pasti ada Pak Muhammad juga waktu itu dan beberapa stafnya.
- Bahwa Harga jual gedung Rp. 195 miliar, sudah dibayar lunas.



- Bahwa Perum Perhutani menempati Gedung setelah dibayar lunas di bulan April 2020 kemudian ada proses interior karena gedung bercondition (AC), ada proses pekerjaan konsultan interior kemudian bertahap mulai September 2020 kita mulai pindah dari Manggala ke Simatupang, September 2020 itupun masih bertahap belum untuk semua karena memang ada beberapa lantai yang belum selesai.
- Bahwa ketika BPK melakukan pemeriksaan fisik di lapangan ikut juga didampingi oleh staf dari PT Visi Investama Properti namanya Yunus kemudian ketika BPK minta dilakukan klarifikasi dengan tim PT Visi Investama Properti, Perum Perhutani undang tim PT Visi Investama Properti itu, karena BPK itu counter-part nya di Perum Perhutani adalah Satuan Pengawasan Internal (SPI), pertemuannya dan seingat Saksi, PT Visi Investama Properti pernah diklarifikasi oleh BPK di Kantor Perum Perhutani.
- Bahwa ada komunikasi dengan pihak PT Visi Investama Properti mengenai Sertifikat Lain Fungsi (SLF), karena ketika BPK melakukan audit, BPK menanyakan dokumen SLF kemudian Saksi berinisiatif menghubungi Pak Muhammad melalui wa semula dengan Pak Yunus beberapa kali karena BPK itu di bulan bulan September 2020, waktu itu belum selesai. Terakhir Pak Muhammad itu mengirim filenya SLF pembaharuan di 22 Oktober 2020 sama dengan tanggal keluarnya SLF dari PTSP DKI. File SLF softcopy via WA. Dan oleh Saksi diserahkan ke BPK sebagai tindak lanjut SLF sudah selesai.
- Bahwa semula Saksi tidak tahu apa apa SLF sudah selesai karena memang Saksi tidak mengikuti proses AJB, dibelakang hari Saksi baru tahu ternyata keterlambatan SLF itu salah satu komponen klausul dalam perjanjian AJB Perum Perhutani dengan PT Visi Investama Properti selain denda keterlambatan pembayaran gedung.
- Bahwa sampai sekarang asli SLF belum diterima oleh Perum Perhutani.
- Bahwa seingat Saksi, sebenarnya Saksi yang mendesak ke Pak Muhammad karena Perum Perhutani sudah melakukan pembayaran denda secara bertahap sebagaimana surat yang pernah disampaikan oleh Direksi Perum Perhutani bahwa denda keterlambatan akan dilakukan pembayaran secara bertahap. Ketika Perum Perhutani membayar denda sebesar 1 miliar di bulan Desember 2020 kemudian ditambah lagi 550 sekian itu PT Visi Investama Properti sampai

Halaman 115 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL

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)



sekarang belum menyerahkan bukti penerimaan, itu yang saya ditanyakan oleh pihak keuangan, nah itu yang saya komunikasikan ke Pak Muhammad, kenapa bukti penerimaan itu belum diserahkan ke Perum Perhutani, kwitansi penerimaannya sampai sekarang pun belum diserahkan oleh Pak Muhammad ke Perum Perhutani.

- Bahwa sudah ada berita acara serah terima pertama yang ditandatangani dari Perum Perhutani Pak Kemal Sudiro Kemudian dari PT Visi Pak Mahdi Hidayatullah Direktur.
- Bahwa ada undangan dari Perhutani tanggal 16 November walaupun saya nggak tahu tuh undangan saya terima copy-nya kemudian saya juga ikut hadir dalam ruangan, agenda klarifikasi kepada PT Visi Investama Properti.
- Bahwa pemeriksaan BPK itu pemeriksaan rutin, kalau tidak salah di bulan September 2020.
- Bahwa Perum Perhutani membayar denda sebesar Rp. 1.550.000.000,- karena ada rekomendasi hasil temuan BPK RI bahwa hanya sebesar itu, setelah diperhitungkan denda keterlambatan penyerahan SLF maka Perum Perhutani itu hanya membayar denda sebesar Rp. 1,55 M.
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai Kospin Jasa.
- Bahwa ada pertemuan klarifikasi yang dihadiri oleh BPK, Perum Perhutani dan PT Visi Investama Properti sekitar bulan November 2020

Menimbang, bahwa selain menghadirkan saksi-saksi, Tergugat telah pula menghadirkan 1 (satu) orang ahli yang bernama Dr. Suparji, SH MH, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa, perjanjian adalah suatu persetujuan antara satu pihak lebih dengan pihak lain untuk mengikatkan suatu prestasi secara keseluruhan diatur dalam Buku III KUHPerdara, misalnya soal perikatan bersumber dari perjanjian dan bersumber dari Undang-Undang pada sisi yang lain untuk sahnya satu perjanjian memenuhi 4 hal Pasal 1320 KUHPerdara. Kausa yang halal, Kesepakatan, Kemudian hal tertentu dan Obyek yang jelas, kemudian berikutnya adalah kalau kita bicara tentang asas-asasnya adalah bagaimana asas-asas kebebasan berkontrak, asas-asas pacta sunt servanda, asas keseimbangan, asas keadilan dan lain sebagainya itu adalah secara umum berkaitan dengan hukum perikatan yang ada dalam KUHPerdara bahwa ketika satu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif

Halaman 116 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



bisa dibatalkan karena tidak ada kesepakatan, tidak ada satu kecakapan pada sisi yang lain jika tidak memenuhi klausa hal yang halal, tidak memenuhi hal tertentu, bisa dikatakan batal demi hukum, itu antara lain tentang sebuah perjanjian atau perikatan.

- Bahwa perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1338 yang dikenal dalam asas pacta sunt servanda adalah berlaku menjadi undang-undang di antara para pihak yang dimana para pihak melaksanakan dengan itikad baik, itulah yang disebut kemudian mereka layaknya sebuah undang-undang. Itu adalah konsekuensi ketika para pihak sudah melaksanakan kesepakatan, membuat sebuah kesepakatan tersebut.
- Bahwa pada dasarnya satu perjanjian itu harus mengandung unsur kepastian, dalam arti tidak multi tafsir, dalam arti tidak abu-abu atau kemudian adanya satu kejelasan, dan dalam Pasal 1342 KUHPdata jika satu hal yang sudah jelas maka tidak boleh ditafsirkan lain. Namun demikian jika memang ada ketidakjelasan yang tidak memenuhi unsur Pasal 1342 tadi, maka bisa mendasarkan pada Pasal 1343 KUHPdata dimana untuk melihat penafsiran itu bisa melihat dari kehendak dalam proses penyusunan kontrak tersebut, jadi menelusuri latar belakang dibuatnya kontrak tersebut adalah bagian dari metode penafsiran, misalnya dalam sebuah undang-undang bisa kemudian ditelusuri tentang *memorie van toelichting* nya, artinya kehendak nya, politik hukumnya apa pada waktu itu, itu akan bisa menjadi metode penafsiran. Demikian pula dalam suatu perjanjian itu bisa menggunakan metode penafsiran tentang kehendak, tentang asal-usul, tentang maksud dibuat sebuah perjanjian tersebut. Jadi kalau memang tidak ada kejelasan maka salah satu metode penafsiran adalah melihat dibuatnya latar belakang suatu perjanjian tersebut, atau dibuat atau kehendak yang mendasari dari perjanjian tersebut.
- Bahwa berkaitan dengan satu konsekuensi dari tidak dilaksanakannya suatu prestasi oleh para pihak atau oleh salah satu pihak, maka dikembalikan dalam perjanjian tersebut. Jika misalnya dalam perjanjian tersebut sudah diatur tentang konsekuensi, jika salah satu pihak itu wanprestasi atau ingkar janji akan membayar sejumlah uang, maka itu yang menjadi dasar untuk sebagai bentuk konsekuensi atau sebagai bentuk akibat dari tidak dilaksanakannya prestasi tersebut, jadi prinsip dasarnya adalah kembali kepada aturan yang ada dalam perjanjian tersebut.

Halaman 117 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



- Bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kausa yang halal. Salah satu dari ciri kausa yang halal adalah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak bertentangan dengan ketertiban, kesusilaan, demikian pula dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika dalam proses pelaksanaan suatu perjanjian itu kemudian mendasarkan pada satu perintah undang-undang, maka tentunya tidak bisa dikategorikan wanprestasi, tidak bisa dikategorikan ingkar janji, misalnya dalam suatu norma dalam Undang-Undang No. 15 Tahun 2004, misalnya pemeriksaan pengelolaan dan tanggungjawab keuangan negara di pasal 20, misalnya pejabat wajib menindaklanjuti hasil pemeriksaan, maka berarti itu harus dilaksanakan sebagaimana ketentuan yang berlaku di dalam undang-undang itu, oleh karenanya jika ada salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi atau kemudian dalam rangka melaksanakan suatu undang-undang tadi itu, maka tidak bisa dikategorikan suatu tindakan wanprestasi karena apa yang dilakukan adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Bahwa kalau kita cermati ada beberapa sebab, misalnya hapusnya suatu perikatan, misalnya karena pembayaran karena pelunasan dan lain sebagainya dan salah satunya di Pasal 1425 KUHPdata itu adalah karena perjumpaan utang karena suatu kompensasi, misalnya oleh karenanya jika salah satu pihak memiliki kewajiban membayar sejumlah uang kemudian pihak lain juga demikian pula maka ketika terjadi suatu perjumpaan antara kewajiban tadi itu dibenarkan secara hukum, jadinya kompensasi tadi itu dibenarkan adanya pertemuan atau perjumpaan utang tadi itu, karena apa? karena pada prinsipnya, dasarnya adalah bahwa antara para pihak tadi itu tidak saling dirugikan karena satu sisi harus membayar pada sisi yang lain juga harus membayar, maka dianggap terjadi pembayaran tadi, terjadi perjumpaan tadi.
- Bahwa, hakikat dari asas pacta sunt servanda, bagaimana Pasal 1338 KUHPdata itu oleh para pihak harus dengan itikad baik, melaksanakan apa yang telah disepakati orang atau pihak yang telah menandatangani, jadi dianggap mengetahui, dianggap menyetujui, kemudian siap melaksanakan oleh karenanya jika para pihak sudah menandatangani kemudian dalam pelaksanaannya menganggap tidak paham dengan apa yang telah ditandatangani, pada dasarnya yang bersangkutan adalah memiliki kewajiban untuk melaksanakan sebagaimana mestinya. Jadi



sekali lagi bahwa hakikat dari asas pacta sunt servanda tadi itu kedua belah pihak adalah itikad baik melaksanakan kemudian apa yang telah tertuang di dalam kesepakatan di dalam perjanjian ataupun fakta tadi itu.

- Bahwa, pada prinsipnya asas personalitas tadi itu adalah asas yang mengikat pada pihak-pihak yang membuat kesepakatan tadi, jadi ahli tadi menyebutkan tentang asas, tentang keadilan, tentang keseimbangan, tentang kebebasan berkontrak, pengertian asas pacta sunt servanda dalam sebuah kontrak tadi itu.
- Bahwa, tentunya para pihak atau instansi atau lembaga yang terkait ketika melaksanakan apa yang menjadi tugas dan kewenangannya sesuai dengan substansi tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan, misalnya satu instansi yang memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan maka menjadi kewajiban dan menjadi perintah oleh suatu konstitusi untuk melakukan pemeriksaan, dalam suatu misalnya keuangan negara ketika lembaga tersebut melakukan pemeriksaan terhadap keuangan negara atau keuangan yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara maka adalah sah secara hukum dan tentunya dalam proses pemeriksaan tadi itu akan ada beberapa penilaian atau temuan atau hasil kemudian rekomendasi, salah satunya rekomendasi tentunya mungkin akan menyikapi tentang apa yang terjadi dalam pelaksanaan suatu perjanjian. Apa yang dilakukan oleh lembaga tadi itu ketika kemudian memberikan pendapat hukum bahwa ternyata pihak dalam kontrak tadi itu dalam melakukan wanprestasi maka itu adalah bukan bagian dari intervensi tapi adalah bagian dalam melaksanakan kewenangan tadi itu, oleh karenanya ahli berpendapat atas pengetahuan yang ahli miliki maka yang dilakukan tadi bukan bagian dari intervensi, bukan bagian untuk mengkategorikan wanprestasi tapi adalah bagian melaksanakan tugas dan kewenangan memberikan penilaian sesuai dengan hasil pemeriksaan yang dilakukan.
- Bahwa, tentunya asas Asas Keseimbangan harus dilaksanakan konsisten, baik dalam hal perjanjian, melaksanakan perjanjian dan lain sebagainya. oleh karenanya dalam membuat suatu perjanjian tersebut tentunya harus bisa mengandung unsur itikad baik, bisa memprediksi kemungkinan-kemungkinan yang terjadi, oleh karenanya tentunya hal-hal yang ditengarai kan itu tentunya tidak diinginkan terjadi, dengan demikian bahwa apa yang dilakukan oleh misalnya BUMN bukan berarti dalam "memperalat atau meminjam" instansi pemeriksaan resmi, kemudian untuk

Halaman 119 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



menghindar dalam kewajiban terhadap pihak swasta tadi itu, jadi dalam hal ini bukan dalam rangka mencederai asas keseimbangan dalam kontrak tadi itu, tetapi adalah bagian melaksanakan sesuai dengan norma hukum yang berlaku sesuai dengan perjanjian yang berlaku, dan kalau faktanya memang ada pelajaran yang akan dilaksanakan maka tentunya adalah suatu hal yang objektif bukan sesuatu hal yang tentunya secara subjektif untuk kepentingan BUMN semata, tetapi adalah memang berdasarkan fakta objek yang ada di perjanjian tadi itu.

- Bahwa, pada dasarnya yang menjadi dasar pelaksanaan adalah apa yang tertuang di dalam perjanjian tadi itu dan kemudian di dalam perjanjian tadi itu tentunya adalah berdasarkan asas-asas yang berlaku, jika memang sudah dituangkan ke dalam perjanjian maka perjanjiannya dilaksanakan sebagaimana mestinya.
- Bahwa, ketika ada hal-hal yang belum dilaksanakan maka dapat dikategorikan wanprestasi, jika ketika dalam perjanjian tadi itu sudah menuangkan berbagai prestasi yang harus dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tetapi kemudian tidak dilaksanakan atau dilaksanakan terlambat, melaksanakan tidak sepenuhnya atau sama sekali tidak dilaksanakan maka itu bisa dikategorikan sebagai wanprestasi.
- Bahwa, jika ada perbedaan penafsiran sebagaimana yang Ahli sampaikan tadi itu bahwa ketika sesuatu sudah jelas maka tidak perlu ditafsirkan, tetapi jika memang tidak ada kejelasan salah satu metode penafsirannya adalah melihat kehendak dibuatnya perjanjian tersebut atau kemudian hal-hal yang melatarbelakangi dibuatnya perjanjian tersebut, misalnya ketika perjanjian itu karena melaksanakan adanya satu instansi bahwa ini dalam tempo 6 bulan itu harus diperbaiki standar misalnya laik fungsi dan sebagainya maka kemudian dibuatlah suatu perjanjian maka perjanjian tadi mencantumkan 6 bulan kemudian mendasarkan pada apa yang instansi tadi itu menghitungnya tentunya adalah sesuai dengan apa yang tertuang dalam perjanjian berdasarkan jangka waktu start-nya adalah ketika perjanjian itu ditandatangani karena tentunya perjanjian itu pada umumnya mengikat setelah ditandatangani.
- Bahwa, sekiranya mengulang ini sekiranya ada hal yang dituangkan dalam kesepakatan perjanjian tadi belum dilaksanakan maka saya kategorikan sebagai wanprestasi. Ketika kemudian terjadinya soal kapan dimulainya keterlambatan tadi itu kembali mengacu pada kapan dibuatnya perjanjian dan mengapa ada jangka waktu itu latar belakangnya seperti apa? jadi

Halaman 120 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



sekali lagi ahli berpendapat jika ada prestasi yang belum dilaksanakan maka termasuk kategori dari wanprestasi.

- Bahwa, berkaitan dengan perhitungan dalam konteks memenuhi prestasi bisa berupa biaya, bunga, denda dan sebagainya, bagaimana menghitungnya tentunya harus kembali merujuk pada apa yang ada di dalam perjanjian tadi itu, jika kemudian di dalam perjanjian tadi sudah dijadikan pedoman perhitungan maka itu yang menjadi dasar untuk melakukan penghitungan tapi tentunya semuanya berdasarkan secara objektif tidak bisa kemudian secara subjektif, jadi sekali lagi saya sebagai Ahli berpendapat berkaitan dengan jumlah perhitungan itu dikembalikan tentang mekanisme yang tertuang di dalam perjanjian tersebut.
- Bahwa, bagaimana mengimplementasikan satu maksud atau kehendak dalam rangka menafsirkan suatu norma yang ada di dalam perjanjian, di mana norma tersebut masih timbul perbedaan pandangan maka kembali lagi merujuk kepada latar belakang dibuatnya perjanjian itu dan kemudian tentunya bukan terus kemudian mengundang pihak lain untuk memberikan penilaian terus kemudian mengatakan pihak tersebut wanprestasi, tetapi misalnya instansi resmi tadi itu sudah menjadi kewajiban hukum yang hadir perintah undang-undang untuk melakukan suatu penilaian dan kemudian penilaian tadi itu menjadi dasar untuk memberikan pengertian terhadap perbedaan pandangan tadi.
- Bahwa, jika memang kewenangan itu ada dasar hukum yang jelas dan kewenangan ada relevansinya pada substansi tadi itu, tentunya bisa melakukan pertimbangan, kemudian menilai tindakan para pihak dalam perjanjian-perjanjian tadi itu misalnya dalam konteks suatu kontrak kemudian ada instansi yang mengatakan bahwa ini harus ada perbaikan syarat-syarat tertentu kemudian itu mengikat, maka tentunya perlu dilaksanakan.
- Bahwa di Pasal 1238 KUHPerdara antara itu mengatur tentang bagaimana mengkonstruksikan seseorang telah dikategorikan wanprestasi, namun kemudian kita bisa merujuk juga pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 di mana untuk mengkategorikan satu orang atau pihak yang wanprestasi itu tidak kemudian harus adanya somasi atau tindakan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan wanprestasi, tetapi dengan adanya misalnya gugatan atau adanya tindakan hukum yang telah dilakukan salah satu pihak itu adalah menunjukkan telah terjadinya wanprestasi tadi, nah pada sisi yang lain juga bahwa bisa mengacu pada

Halaman 121 dari 133 Putusan Perdata Gugatan Nomor 735/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL

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)



perjanjian yang ada bahwa sebetulnya ketika prestasi-prestasi sudah dilaksanakan dapat dikategorikan tentang itu antara lain bahwa kemudian bisa menjadi dasar untuk mengatakan wanprestasi tadi.

- Bahwa tentunya apa yang tertuang dalam perjanjian tadi itu termasuk kewajiban-kewajiban tadi itu, tidak boleh bertentangan dengan undang-undang di atasnya kalau kemudian undang-undang di atasnya memberikan ruang untuk kemudian tidak adanya kewajiban tersebut maka tentunya kewajiban tadi itu kemudian menjadi hal dikonfirmasi dengan undang-undang tadi itu seharusnya melihat dengan undang-undang yang ada tadi itu

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tanggal 03 Oktober 2022 dan akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Dalam Kompensi

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat dan Tergugat telah menanda tangani Akta Perjanjian No. 88 tanggal 26 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Tri Firdaus Akbarsyah, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris berkedudukan di Jakarta, dimana Penggugat adalah pemilik "Gedung Zuria Tower" yang terletak di Jalan TB Simatupang Nomor 22, Jakarta Selatan, yang didirikan di atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01818/Jatipadang seluas 2.145M² (dua ribu seratus empat puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 06-10-2015 Nomor: 00195/Jatipadang/2015, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB): 09020403.08202, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan pada tanggal 23-10-2015 terdaftar atas nama PT. Visi Investama Property yang dikenal dengan "**Gedung Zuria Tower**" yang sekarang terdaftar atas nama Perhutani;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat untuk menjual Gedung Zuria Tower tersebut seharga Rp. 195.000.000.000,- (seratus sembilan puluh lima miliar rupiah), dengan ketentuan dan syarat dan kesepakatan antara



para pihak yang dituangkan dalam Akta Perjanjian tanggal 26 Desember 2019 No. 88, dimana disebutkan bahwa harga Rp195.000.000.000,- (seratus sembilan puluh lima miliar rupiah), tersebut belum termasuk biaya-biaya pajak dan lain-lain dan para pihak sepakat untuk membayar sebagian dari harga tersebut yakni sebesar Rp. 60.050.000.000,-(enam puluh miliar lima puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) berikut dana kompensasi pembayaran tertunda untuk jangka waktu 1 (satu) bulan sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) akan dibayarkan selambat-lambatnya pada akhir bulan Januari 2020 (tanggal 31-Januari-2020) dan apabila pembayaran dipercepat maka perhitungan akan dihitung secara prorata;

Menimbang, bahwa untuk pelunasan pembayaran kedua yaitu sebesar Rp134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), para pihak sepakat bahwa pihak Tergugat akan melakukan pelunasan gedung tersebut pihak kedua akan melakukan pinjaman kepada PT Bank BRI (Persero) Tbk., dan para pihak akan melakukan jual beli dan dilakukan balik nama ke atas nama Tergugat, meskipun belum dilakukan pelunasan pembayaran oleh pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa apabila Tergugat melakukan keterlambatan pembayaran, bila lewat waktu tanggal 31 Januari 2020, maka akan dikenakan denda sebesar 1% (satu permil) dari jumlah Rp. 134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) = Rp 134.950.000,- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dan apabila setelah 30 (tiga puluh) hari pihak Tergugat belum juga melunasi pembayaran maka pihak Penggugat memberikan kesempatan ke-2 dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari periode berikutnya pihak Tergugat belum melunasinya maka Penggugat akan mengambil alih gedung tersebut dengan mengembalikan sisa uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat setelah dipotong biaya pajak dan biaya-biaya denda keterlambatan sebesar sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (T-19, T-20) dan Tergugat telah mengakui berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dan akan dibayarkan selambat-lambatnya tanggal 31 Januari 2020;

Menimbang, bahwa faktanya Tergugat baru membayar pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp. 134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang dilakukan secara



bertahap, yaitu pada 7 April 2020 sebesar Rp. 25.000.000.000,-(dua puluh lima miliar rupiah) dan pada tanggal 15 April 2020 sebesar Rp. 109.950.000.000,- (seratus sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), dan belum melunasi Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda 1 (satu) bulan sebesar Rp. 600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) sehingga hal tersebut Tergugat telah lalai (wanprestasi) melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian No. 88, tanggal 26 Desember 2019 sehingga total denda atas pembayaran pembelian Gedung Zuria Tower adalah sebesar Rp 9.786.300.000,- (sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) sedangkan Denda Kompensasi Pembayaran Tertunda 1 (satu) bulan adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) tersebut sehingga seluruhnya kewajiban pembayaran Tergugat adalah Rp 10.386.300.000,- (sepuluh miliar tiga ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas denda atas keterlambatan sebesar Rp 9.786.300.000,- (sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) Tergugat baru melunasi sisa sebesar Rp. 1.554.000.000,-(satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah), sehingga sisa pembayaran denda sebesar Rp. 8.832.300.000,-(delapan miliar delapan ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat pada pokoknya mengakui telah membeli gedung Zuria Tower milik Penggugat dan tentang keterlambatan pelunasan Tahap III dipengaruhi oleh lambatnya proses perizinan pengagungan Zuria Tower dari Kementerian BUMN yang baru diterima oleh Tergugat pada tanggal 11 Maret 2020 sebelum dilakukan perjanjian kredit investasi dengan BRI sesuai ketentuan Pasal 34 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010;

Menimbang, bahwa atas surat tagihan dari Penggugat tersebut, Tergugat mengacu pada hasil konsultasi kepada Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) Perwakilan Provinsi DKI Jakarta untuk melakukan perhitungannya dan pada tanggal 11 Juni 2020 BPKP Perwakilan Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Nomor S-730/PW09/4.1/2020 menyampaikan kepada Tergugat bahwa pedoman pengadaan barang dan jasa pemerintah, denda maksimum keterlambatan adalah 5% dari nilai yang diperjanjikan, sehingga BPKP melakukan perhitungan denda berdasarkan Suku Bunga Dasar Kredit untuk transaksi kredit pada bulan Desember 2019 sebesar 10,87% sampai dengan 17,79%, yaitu sekitar Rp. 4.219.236.040,- (3,13%) sampai dengan Rp.



6.906.297.329,- (5,12%), namun BPKP menyatakan tidak membatasi Tergugat untuk mengambil keputusan lain. Perhitungan BPKP ini belum memperhitungkan kewajiban Penggugat menyelesaikan perbaikan/penyesuaian SLF yang belum jatuh tempo;

Menimbang, bahwa tanggal 15 Juni 2020, pada Rapat Direksi Tergugat mengambil perhitungan sebesar Rp. 4.000.000.000,- (*empat miliar rupiah*) sehingga pembayaran Denda Keterlambatan dan Dana Kompensasi Pembayaran Tertunda tetap mempertimbangkan adanya kewajiban Penggugat menyelesaikan perbaikan/penyesuaian SLF yang belum jatuh tempo dan Pembayaran denda keterlambatan akan dilakukan paling lambat 1 (*satu*) minggu sejak dilakukannya serah terima Gedung Zuria Tower, dan Penggugat menyatakan siap dengan melakukan perbaikan terhadap *defect list* Gedung Zuria Tower akan dilakukan paling lambat tanggal 28 Juli 2020 dan pada tanggal 8 Juli 2020, telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat Serah Terima Tahap I Gedung Zuria Tower, yang pada pokoknya masih ada defect yang masih dalam proses penyelesaian berdasarkan update hasil pemeriksaan tanggal 3 Juli 2020 dan akan diselesaikan paling lambat tanggal 28 Juli 2020, akan tetapi Penggugat belum menginformasikan mengenai penyelesaian perbaikan / penyesuaian SLF sampai dengan tanggal 25 Agustus 2020 merupakan jatuh tempo setelah perpanjangan 2x30 hari kewajiban Penggugat untuk menyelesaikan perbaikan/penyelesaian sertifikat laik Fungsi (SLF) sebagaimana ketentuan pasal 5 huruf f Akta Perjanjian Nomor 88 tanggal 26 Desember 2019, sehingga Tergugat berhak mengenakan kepada Penggugat Denda 1⁰/₀₀ (*satu promil*) per hari Keterlambatan yaitu sebesar Rp. 134.950.000,- (*seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah*) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, ditambah Biaya Keterlambatan sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) per bulan dan diperhitungkan secara pro rata untuk tiap hari keterlambatan;

Menimbang, bahwa Tergugat akan membayar denda atas keterlambatan pembayaran pembelian gedung sebesar Rp. 4.000.000.000,- (*empat milyar rupiah*) dan dengan mempertimbangkan keterlambatan Penggugat untuk menyelesaikan perbaikan / penyesuaian SLF sebagaimana kewajiban pasal 5 huruf f Akta Perjanjian No. 88 tanggal 26 Desember 2019 maka temuan Pemeriksaan BPK tersebut menyatakan bahwa Perum Perhutani terlambat melakukan pembayaran Gedung Zuria dan wajib membayar denda sebesar Rp.1.554.000.000,-(*satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah*);



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1A s/d P-20B dan menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Nurlaila, Muhammad, Saksi Fadli Meilani, sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-74 dan 2 (dua) orang yaitu Saksi Kuwat Agustyawan dan Saksi Arman Irawan dan 1 (satu) orang Ahli yang bernama Dr. Suparji, SH MH ;

Menimbang, bahwa Penggugat yang dalam gugatannya mendasarkan atas adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara, dimana pihak disatu sisi telah lalai dalam memenuhi pada pasal 1320 KUHPerdara , dimana pihak disatu sisi telah lalai dalam memenuhi perjanjiannya dan hal tersebut telah merugikan pihak lainnya dimana satu pihak menuntut pihak lainnya untuk melakukan prestasinya, sebagaimana yang telah disepakati dan dalam Pasal 1234 KUHPerdara prestasi yang dituntut umumnya berupa 3 (tiga) hal yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan untk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1238 KUHPerdara, Wanprestasi adalah kondisi/keadaan Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan Akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu apabila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-19, P-8 adalah pembuktian dimana Penggugat dan Tergugat telah melakukan dan menanda tangani Akta Jual Beli dan sepakat untuk melakukan pembelian Gedung Zuria Tower dengan harga Rp195.000.000.000,- (seratus sembilan puluh lima miliar rupiah), dengan pembayaran yang dilakukan dengan 3 (tiga) tahap yaitu :

Tahap I : Telah dibayar sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta Rupiah) pada tanggal 29-11-2019 (dua puluh sembilan Nopember dua ribu sembilan belas) oleh pihak Tergugat kepada Penggugat (bukti T-23);

Tahap II : Rp. 60.000.000.000,- (enam puluh milyar) akan dibayarkan pihak Tergugat kepada Penggugat dengan transfer ke rekening Penggugat di Bank Tabungan Negara (Persero), nomor rekening: 0001401300019259, Atas nama: PT VISI INVESTAMA PROPERTI setelah Para Pihak menandatangani Akta Jual Beli, pada tanggal 26-12-2019 dan telah dibayarkan pada tanggal 29-12-2019 (Bukti T-60);



Tahap III : Pelunasan sebesar Rp. 134.950.000.000,- (seratus tigapuluh empat miliar sembilanratus limapuluh juta Rupiah), berikut Dana kompensasi pembayaran tertunda sebesar Rp. 600.000.000,- (enamratus juta Rupiah), dan akan dibayarkan selambat-lambatnya pada akhir bulan Januari 2020 apabila pembayaran dipercepat maka perhitungan dana kompensasi pembayaran tertunda akan dihitung secara prorata;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 3 diatur pula apabila Tergugat belum juga melunasi pada tahap pelunasan dan dengan lewatnya waktu yaitu tanggal 31-1-2020 maka pihak Tergugat akan dikenakan denda sanksi yaitu denda sebesar 1‰ (satu promil) dari jumlah sebesar Rp. 134.950.000.000,-(seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) yaitu sebesar Rp 134.950.000,- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu Rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, kewajiban denda untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, dan apabila belum dilunasi maka akan diperpanjang kembali dan memberi kesempatan pihak Tergugat dalam jangka waktu berikutnya dan pihak Penggugat dapat membeli kembali gedung Zuria Tower tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan P-7, T-20 bahwa terhadap Gedung Zuria Tower tersebut telah dilakukan proses balik nama ke atas nama Tergugat meskipun pembayaran pelunasan pembelian sebesar Rp. 134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) belum dibayar lunas oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa faktanya Tergugat baru melunasi tahap ketiga secara bertahap yakni pada tanggal 7 April 2020 sebesar Rp. 25.000.000.000,-(dua puluh lima miliar rupiah) dan terakhir pada tanggal 15 April 2020 sebesar Rp. 109.950.000.000,-(seratus sembilan miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), sehingga waktu pelunasan telah melewati batas yang disepakati yaitu tanggal 31-01-2020 (Bukti T-26, T-27) ;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat tentang keterlambatan pelunasan tahap ke-III dipengaruhi oleh lambatnya proses perizinan pengagungan Zuria Tower dari Kementerian BUMN yang baru diterima oleh Tergugat pada tanggal 11 Maret 2020, sebelum dilakukan Perjanjian Kredit Investasi dari BRI ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dengan adanya pengakuan bahwa Tergugat terlambat dan baru melunasi maka Tergugat telah lalai karena telah lewat waktu yang ditentukan tanggal 31-01-2020 (Pasal 1238 KUHPdata);



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah lalai maka apa yang diatur dalam Pasal 3 pada Akta Perjanjian No. 8 tanggal 26 Desember 2019 yang mengatur bahwa karena Tergugat telah melunasi batas waktu yang ditentukan dalam melunasi tahap ke III sebesar Rp. 134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) maka terhadap Tergugat dikenakan denda sebesar 1‰ (satu promil) dari jumlah Rp. 134.950.000.000,- (seratus tiga puluh empat miliar sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) yaitu sebesar Rp 134.950.000,- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus lima puluh ribu Rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari, dan Tergugat berkewajiban melakukan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sebesar Rp 9.786.300.000,- (sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh enam juta tiga ratus ribu rupiah) dengan perincian keterlambatan tanggal 1 Februari 2020 s/d tanggal 6 April 2020 sebesar Rp. 8.906.700.000,- (*delapan miliar sembilan ratus enam juta tujuh ratus ribu rupiah*) dan keterlambatan tanggal 7 April 2020 s/d tanggal 14 April 2022 sebesar Rp. 879.600.000,- (*delapan ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah*) dan dikurangkan uang keterlambatan yang telah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp. 1.554.000.000,- (satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah), sehingga Tergugat masih memiliki hutang berupa sisa pembayaran sebesar Rp. 8.232.300.000,- (*delapan miliar dua ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah*) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat telah lalai menjalankan isi perjanjian sebagaimana Pasal 2 angka 3 terhadap Tergugat juga diwajibkan membayar denda kompensasi pembayaran tertunda 1 (satu) bulan sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) sehingga bila dikalkulasikan sisa pembayaran denda keterlambatan Rp. 8.232.300.000,- (*delapan miliar dua ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah*) + Rp 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) = Rp. 8.832.300.000,- (*delapan miliar delapan ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah*);

Menimbang, bahwa atas alasan Tergugat yang menentukan dan membayarkan uang denda keterlambatan adalah sebesar Rp. 1.554.000.000,- (*satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah*) adalah merupakan hasil perhitungan BPKP Propinsi DKI Jakarta menurut Majelis Hakim adalah tidak tepat, karena sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam bukti P-8, T-19 adalah mengikat bagi Penggugat dan Tergugat karena Perjanjian yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat tersebut wajib mentaati isi perjanjian tersebut, sehingga oleh karenanya Tergugat wajib membayar denda



keterlambatan tersebut sebagaimana disebutkan pasal 3 angka 1 bukti P-8 T-19 tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap pengenaan denda SLF kepada Penggugat yang dikenakan sebagaimana ketentuan Akta Perjanjian No. 88 tanggal 26 Desember 2019, menurut Majelis Hakim oleh karena tidak secara tegas batas waktu mulai dihitung untuk berlakunya tentang Denda SLF kepada Penggugat tersebut, maka besaran denda SLF kepada Pengguga tidak dapat dihitung oleh para pihak, sehingga oleh karenanya tentang besaran denda SLF kepada Penggugat yang dimintakan oleh Tergugat tersebut tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengirimkan surat somasi yaitu Surat No. Ref: 019/ST.VIP/GRP/VI/21, tertanggal 8 Juni 2021, dan Surat No. Ref: 020/STII.VIP/GRP/VI/21, tertanggal 24 Juni 2021, akan tetapi Tergugat tidak juga melakukan kewajibannya ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga oleh karenanya petitum 2, 3, 4, 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat point 6 yang bermohon agar Tergugat membayar ganti kerugian materiil atas biaya dan bunga pinjaman koperasi simpan pinjam (Kospin) Jasa sebesar Rp. 6.326.796.851,-(enam miliar tiga ratus dua puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah) akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat untuk merealisasikan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk membaliknamakan dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat sebagai syarat agar Tergugat disetujui oleh Kementerian BUMN untuk membeli Gedung Zuria Tower tersebut, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut adalah merupakan konsekwensi yang harus ditanggung oleh Penggugat, sehingga hal tersebut tidak dapat dibebankan kepada Tergugat sehingga oleh karenanya petitum gugatan point 6 ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara a quo Majelis Hakim tidak melakukan sita jaminan oleh perkara ini, atas objek Akta Perjanjian No. 88 tanggal 26 Desember 2019 berupa Gedung Zuria Tower (sekarang dikenal dengan sebagai Gedung Perhutani) yang terletak di Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Pasar Minggu, Kelurahan Jatipadang, Jln. TB Simatupang Rt. 001/Rw. 008 yang didirikan diatas sebidang tanah SHGB No. 01818/Jatipadang seluas 2.145 M2 sebagaimana diuraikan dalam



Surat Ukur tertanggal 06-01-2015 No. 00195/Jatipadang/2015 dengan No. Indentifikasi Bidang (NIB) 09020403.08202 yang diterbitkan oleh Kepala Pertanahan Kota Jakarta Selatan pada tanggal 23-10-2015, sekarang terletak di Jl. TB Simatupang No. 22 Rt. 01/Rw.08 Jakarta Selatan yang terdaftar atas nama Perhutani, yang sebelumnya terdaftar atas nama PT Visi Investama Properti sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat point 8 ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Point 7 akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap ganti rugi immateriil akibat wanprestasi dalam Perjanjian Perdata adalah kerugian yang diderita oleh pihak yang hak-haknya tidak dipenuhi oleh pihak yang menjanjikan untuk dipenuhi;

Menimbang, bahwa suatu ganti rugi immateriil dapat dikabulkan jika suatu peristiwa wanprestasi menjadi sebab dan memiliki keterkaitan erat dengan akibat kerugian immateriil yang timbul yang berpatokan pada ketentuan perundang-undangan dengan mengamanatkan pada prinsip keadilan dan kemampuan serta kualitas para pihak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil Penggugat dalam petitum gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak membuktikan adanya keseriusan pihak lain yang akan membeli Gedung Zuria Tower tersebut yang pada akhirnya akan memberikan keuntungan lebih kepada Penggugat, sehingga oleh karenanya petitum gugatan Penggugat Point 7 ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat adalah keterlambatan tentang waktu pembayaran yang dijadikan dasar gugatan Penggugat dan nyatanya Penggugat telah membayar lunas maka petitum gugatan Penggugat Point 9 ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo, menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat tersebut tidak sesuai dengan maksud dari SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan SEMA No 4 tahun 2001 tentang permasalahan serta merta maka petitum gugatan Penggugat Point 10 ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian maka petitum gugatan Penggugat point 11 dikabulkan ;

Dalam Rekonpensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas;



Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan rekonsensi Penggugat dalam Rekonsensi pada pokoknya adalah menyatakan Penggugat dalam Rekonsensi telah memenuhi seluruh prestasi yang diwajibkan oleh Akta Perjanjian No. 88 tanggal 26 Desember 2019 dan menyatakan Penggugat dalam Rekonsensi telah menyelesaikan kewajiban kepada Tergugat dalam Rekonsensi sebesar Rp1.554.000.000,-(satu miliar lima ratus lima puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonsensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam Konpensasi tersebut diatas, dan Penggugat dalam Rekonsensi / Tergugat dalam Konpensasi dinyatakan wanprestasi maka gugatan dalam Rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonsensi tersebut ditolak;

Dalam Konpensasi dan Rekonsensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonsensi ditolak, maka Penggugat dalam Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;

Mengingat Pasal 1320 KUHPdata serta peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

Dalam Konpensasi

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Perjanjian No. 88 tanggal 26 Desember 2019 yang dibuat dihadapan Tri Firdaus Akbarsyah, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Jakarta antara PT Visi Investama Properti dengan Perusahaan Umum (Perum) Perhutani;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan wanprestasi karena telah melanggar:
 - a. Ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019;
 - b. Ketentuan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa denda atas keterlambatan pembayaran pelunasan pembelian Gedung Zuria Tower sesuai ketentuan Pasal 3 angka 1 Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp8.232.300.000,- (delapan miliar dua ratus tiga puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Penggugat;



5. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajiban “denda kompensasi pembayaran tertunda” sesuai ketentuan Pasal 2 angka 3 Akta Perjanjian Nomor: 88 tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi

- Menghukum Tergugat dalam Kompensi / Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 690.000,- (enam ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Selasa, tanggal 08 Nopember 2022, oleh kami, Fauziah Hanum Harahap, S.H..MH sebagai Hakim Ketua, Kamijon, S.H dan Joni Kondolele, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 15 Nopember 2022 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Yusuf Supriatna, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan dihadiri kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kamijon, S.H

Fauziah Hanum Harahap, S.H..M.H

Joni Kondolele, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Yusuf Supriatna, S.H.



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBP	:	Rp20.000,00;
5. Panggilan	:	Rp450.000,00;
6. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
7. Penggandaan	:	Rp70.000,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp690.000,00;

(enam ratus sembilan puluh ribu rupiah)