



PUTUSAN

NOMOR 25/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :-----

PT. Timah (Persero) Tbk., beralamat di Jl. Jendral Sudirman No 51, Pangkal Pinang, Provinsi Bangka, yang berdasarkan Surat Perjanjian No. 005.PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1 telah disepakati memilih domicili di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Tergugat;-----

M E L A W A N :

PT. SUKMA, dahulu beralamat di Ruko Grand Wisata Blok AA9 No. 8, Celebration Boulevard - Grand Wisata, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat (sekarang beralamat di Ametis Townhouse No.12 B, Jl. Kemandoran 8, Jakarta 12210), yang diwakili oleh kuasa hukumnya bernama Surya Bakti Batubara, S.H., MM, Palti Hutagaol, SH, Robert Paruhum Siahaan, SH. dan Sumuang Manullang, S.H., dari Kantor **SURYA BATUBARA & ASSOCIATES LAW FIRM**, berkantor di Wisma Intra Asia Gedung Annex 1 Lt. 2, Jalan Prof. DR. Soepomo, SH No.58, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Februari 2014 selanjutnya disebut sebagai.....Terbanding semula Penggugat ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini :-----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Februari 2014, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 Oktober 2014, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa, pada tanggal 27 Maret 2008, Penggugat mengadakan perjanjian dengan Tergugat tentang Kerjasama Pematangan dan Pemasaran Tanah



milik Tergugat, yang terletak di Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, sebagaimana tertuang di dalam Surat Perjanjian No. 005.PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1 antara Penggugat dan Tergugat;

2. Bahwa, eksistensi Surat Perjanjian No. 005.PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1 a quo berawal dari adanya Perjanjian Kesepakatan Penyelesaian Kewajiban dengan cara Debt To Asset Settlement antara PT. Bahana Pembinaan Usaha Indonesia, PT. Timah, Tbk (Tergugat) dan PT. Putra Alvita Pratama, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

2.1. Bahwa, PT. Bahana Pembinaan Usaha Indonesia mempunyai hutang kepada PT. Timah, Tbk. (Tergugat);

2.2. Bahwa, PT. Bahana Pembinaan Usaha Indonesia memberi jaminan Persil Tanah PT. Putra Alvita Pratama sebagai jaminan hutangnya kepada PT. Timah, Tbk (Tergugat);

2.3. Bahwa, Persil Tanah yang diserahkan PT. Putra Alvita Pratama sebagai jaminan hutangnya adalah tanah dengan total seluas 1.761.863 M2 (Satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Mustika Sari dan Kelurahan Pedurenan, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi;

3. Bahwa, ruang lingkup pekerjaan dalam Surat Perjanjian No. 005.PWJ/TBK/SP- 0000/2008-B, sebagaimana diatur di dalam Pasal 2, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 2

RUANG LINGKUP PEKERJAAN

Ruang lingkup pekerjaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 Perjanjian ini

adalah sebagai berikut:

(1) Tanah milik TIMAH seluas 176 Ha yang akan dikembangkan SUKMA dalam Perjanjian ini diatur sebagai berikut:

a. Penyiapan pengembangan menjadi tanah kavling seluas 159 Ha, dan sekurang-kurangnya menjadi tanah kavling siap bangun seluas 95 Ha (efektif 60 % dari luas tanah 159 Ha);

b. Sebesar 46% dari 95 Ha tanah kavling dialokasikan untuk karyawan TIMAH, serta 54% dari 95 Ha tanah kavling dialokasikan dan dijual secara optimum kepada umum;

c. Sedangkan sisa tanah seluas 17 Ha akan dilakukan pola pengembangan tersendiri dengan acuan perhitungan harga dasar

hal 2 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



minimal sebesar Rp.137.000,- (seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) per meter persegi;

(2) SUKMA akan melaksanakan pekerjaan Pematangan tanah dengan rincian sebagai berikut:

a. Menyelesaikan pengurusan bukti kepemilikan dan seluruh perijinan atas tanah sesuai dengan peruntukannya dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan menyampaikan laporan hasil pekerjaan kepada TIMAH paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah selesai pengurusannya;

b. Dengan persetujuan tertulis TIMAH, SUKMA menyediakan sarana/prasarana sehingga menjadi kavling yang siap bangun, sesuai dengan standar dan ketentuan pematangan tanah untuk perumahan dengan rincian sebagaimana terlampir dalam Lampiran I Perjanjian ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini;

c. Segala surat dan dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah yang sudah selesai diproses SUKMA wajib diserahkan kepada TIMAH;

(3) SUKMA akan melakukan Pemasaran atas seluruh kavling dalam jangka 5 (lima) tahun dengan "full commitment" yaitu wajib melakukan penjualan secara penuh dengan kewajiban untuk melaksanakan pembayaran minimum setiap tahun sampai dengan tahun ke lima, dengan jumlah total pembayaran minimum sebesar Rp.299.000.000.000,- (Dua ratus sembilan puluh sembilan milyar rupiah), sebagaimana terinci dalam Lampiran II Perjanjian ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian

4. Bahwa, dalam rangka menindaklanjuti ruang lingkup pekerjaan dalam Surat Perjanjian No. 005.PWJ7TBK/SP-0000/2008-B1, Penggugat telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

4.1. Membentuk manajemen Proyek, yang akan mengerjakan seluruh pekerjaan guna memenuhi kewajiban Penggugat;

4.2. Membuat dan melaksanakan program untuk mempersiapkan tanah seluas 159 Ha menjadi tanah Kavling dan tanah seluas 95 Ha menjadi tanah Kavling siap bangun serta pemasarannya ;

4.3. Mengurus segala surat dan dokumen, terutama melakukan pengurusan surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah;

hal 3 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



4.4. Mengurus pengukuran tanah, melakukan pematangan tanah dan pemasaran;

5. Bahwa, dalam mengurus bukti kepemilikan atas tanah, yang kemudian akan dipergunakan untuk mengurus seluruh perizinan atas tanah sesuai dengan peruntukannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka Penggugat telah melakukan hal-hal dan menghadapi kendala-kendala, sebagai berikut:

5.1. Bahwa, Penggugat telah meminta surat-surat atas tanah dan meminta dokumen-dokumen pendukungnya namun tidak berhasil, yakni sebagai berikut:

5.1.1. Bahwa, Penggugat telah meminta surat-surat atas Persil Tanah yang diserahkan PT. Putra Alvita Pratama sebagai jaminan hutangnya seluas 1.761.863 M2 (Satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Mustika Sari dan Kelurahan Pedurenan, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi;

5.1.2. Bahwa, pada tanggal 14 Agustus 2008, melalui Surat No. 03/PT SM/8-2008 perihal Proses Sertifikasi Tanah, Penggugat meminta Tergugat untuk menyiapkan dokumen-dokumen berikut ini untuk kelengkapan administrasi dalam pensertifikatan tanah-tanah tersebut di atas, yakni sebagai berikut:

- Akta - akta PT. Putra Alvita Pratama;
- SK Kehakiman;
- KTP Direktur dan Komisaris;
- Izin lokasi atas tanah-tanah tersebut;
- Pajak Bumi dan bangunan (PBB) tahun terakhir;

5.1.3. Bahwa, pada tanggal 10 September 2008, melalui Surat No. 560PWJ/TBK/UM-0100/2008-S0 perihal Bantuan Dokumen PAP, Tergugat meminta PT. Putra Alvita Pratama untuk memberikan dokumen yang diperlukan dalam rangka pengurusan sertifikat dan izin terkait lainnya, sesuai permintaan Penggugat;

5.1.4. Bahwa, pada tanggal 15 September 2008, melalui Surat No. 564.PWJ/TBK/UM-0100/2008-SO perihal Bantuan Dokumen



PAP, Tergugat mengirim surat susulan atas Surat No. 560 PWJ/ TBK/UM-0100/2008-S0 tertanggal 10 September 2008, yang pada pokoknya Tergugat meminta PT. Putra Alvita Pratama untuk memberikan dokumen yang dibutuhkan Penggugat;

5.1.5. Bahwa, pada tanggal 24 September 2008, melalui Surat No.184/PAP/DIR/IX/2008 perihal Bantuan Dokumen PAP, PT. Putra Alvita Pratama menjawab surat Tergugat No. 560 PWJ/TBK/UM- 0100/2008-S0 tertanggal 10 September 2008 dan surat Tergugat No. 564.PWJ/TBK/UM-0100/2008-SO tertanggal 15 September 2008, yang isinya PT. Putra Alvita Pratama keberatan atas segala perizinan dan pensertifikatan tanah mempergunakan nama PT. Putra Alvita Pratama;

5.2. Bahwa, Penggugat telah memakai jasa Akuntan Publik untuk membuat dan mengawasi sistem keuangan proyek kerjasama Penggugat dengan Tergugat;

5.3. Bahwa, Penggugat telah meminta BPN Bekasi untuk melakukan pengukuran tanah untuk keperluan pembuatan Sertifikat;

5.4. Bahwa, Penggugat telah memakai jasa Notaris untuk membuat Akta Perusahaan dalam rangka penyesuaian dengan undang-undang baru;

Bahwa, bersamaan dengan pengurusan bukti kepemilikan atas tanah dan perizinan atas tanah, Penggugat juga melakukan program untuk mempersiapkan tanah menjadi tanah Kavling siap bangun serta pemasarannya, yakni sebagai berikut:

6.1. Bahwa, pada tanggal 24 April 2008, melalui Surat No. 07/PTSM/4-2008, Penggugat memberitahukan kepada Tergugat tentang rencana Penggugat untuk menjalin kerjasama pemasaran dengan L.J. Hooker Indonesia;

6.2. Bahwa, pada tanggal 26 April 2008, Penggugat mengadakan perjanjian di hadapan Notaris dengan PT. Andalan Mitra Griya, yang isinya antara lain :

6.2.1. PT. Andalan Mitra Griya akan mengembangkan tanah seluas + 176 Ha milik PAP menjadi Kavling Siap Bangun;

6.2.2. PT. Andalan Mitra Griya akan mengkoordinasikan semua informasi dan kelengkapannya untuk dijadikan Term of

hal 5 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



Reference (TOR) dalam pembuatan Master Plan dan akan mengawasi pembuatan Master Plan agar sesuai dengan TOR yang telah ditentukan;

- 6.2.3. PT. Andalan Mitra Griya akan menggunakan nama L.J. Hooker Kelapa Gading sebagai project Development dan sole agent;
- 6.2.4. PT. Andalan Mitra Griya akan membuat business plan dan program promosi;
- 6.3. Bahwa, pada tanggal 25 April 2008, melalui Surat No. 08/PTSM/4-2008, Penggugat memberitahukan kepada Tergugat tentang rencana Penggugat untuk menjalin kerjasama dengan PT. Metropolitan Berkat Sukses;
- 6.4. Bahwa, pada tanggal 25 April 2008, Penggugat menerbitkan SPK kepada PT. Metropolitan Berkat Sukses untuk melakukan pekerjaan Cut and Fiil dengan volume sebesar 72.000 M³;
- 6.5. Bahwa, pada tanggal 25 April 2008, Penggugat menerbitkan SPK kepada PT. Metropolitan Berkat Sukses untuk melakukan Survey dan Pemasaran Perumahan Grand Alamanda;
- 6.6. Bahwa, pada tanggal 02 Juni 2008, Penggugat menerbitkan SPK kepada PT. Aramsa Infrayasa untuk mengerjakan pekerjaan Penentuan Peil Banjir dan Sistim Makro Drainase Air Hujan;
- 6.7. Bahwa, pada tanggal 01 Desember 2008, Dinas Pekerjaan Umum Kota Bekasi memberi Advis Teknis Peil Banjir melalui Surat No.611.13/463. 8~PU. 4/XII /2008;
- 6.8. Bahwa, pada tanggal 16 Oktober 2008, Penggugat melaksanakan pembuatan Master Plan dengan PT. Anggara Architeam;
7. Bahwa, selain hal-hal tersebut di atas, Penggugat juga telah melaksanakan pekerjaan-pekerjaan lain sehubungan dengan Ruang Lingkup pekerjaan dalam Surat Perjanjian No. 005.PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1, antara lain : pengukuran tanah girik untuk keperluan proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan, mengajukan Permohonan Izin Site Plan, mengajukan Permohonan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, d 11;
8. Bahwa, pada tanggal 05 Juli 2010, Penggugat dan Tergugat mengadakan rapat tentang perkembangan penyelesaian lahan di Bekasi, yang pada pokoknya membahas hal-hal yang termuat dalam "Minute of Meeting",

hal 6 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



yang antara lain berisi:

- 8.1. Lahan bersertifikat HGB seluas + 60 Ha (16 sertifikat) dilanjutkan bersama konsultan untuk balik nama dari PT. Putra Alvita Pratama kepada Tergugat;
- 8.2. Sertifikasi lahan girik yang 110 Ha masih perlu dikoordinasikan dulu dengan pihak BPN;
- 8.3. Segera dilakukan revisi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, khususnya penyelesaian atas lahan seluas + 17 Ha oleh Penggugat;
9. Bahwa, kegagalan Tergugat untuk memenuhi permintaan Penggugat, melalui Surat No. 03/PT SM/8-2008, yang meminta dokumen-dokumen PT. Putra Alvita Pratama telah menyebabkan kegagalan Penggugat untuk mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan;
10. Bahwa, kegagalan Tergugat tersebut dalam uraian angka 9 di atas, telah menyebabkan Penggugat tidak dapat memenuhi seluruh isi dari Perjanjian No. 005 PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1;
11. Bahwa, pada tanggal 23 Mei 2013, Tergugat mengirim Surat No. 1527TBK/UM-0000/2013-SO kepada Penggugat, perihal Pembatalan Kerjasama & Permohonan Pembelian Tanah, yang juga menegaskan bahwa Tergugat akan memberikan kompensasi sesuai dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat selama proses pengurusan perijinan dan biaya operational Penggugat;
12. Bahwa, penghentian Perjanjian No. 005 PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1, oleh Tergugat secara sepihak adalah perbuatan yang tidak benar dan oleh karenanya Penggugat hanya dapat menyelesaikan sebagian prestasi yang ditentukan didalam perjanjian a quo, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
13. Bahwa, untuk melaksanakan pekerjaan sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya, yakni sebagai berikut:
 1. Gaji Direksi dan Karyawan (Maret 2008 s/d Juni 2013): Rp. 4.670.000.000,-

1.1. Tanggal 25 Maret 2008

- | | |
|------------|--------------------|
| - Direksi | : Rp. 50.000.000,- |
| - Karyawan | : Rp. 45.000.000,- |

1.2. Tanggal 25 April 2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 45.000.000,-
1.3. Tanggal 26 Mei 2008	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 45.000.000,-
1.4. Tanggal 25 Juni 2008	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 45.000.000,-
1.5. Tanggal 25 Juli 2008	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 45.000.000,-
1.6. Tanggal 25 Agustus 2008	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 45.000.000,-
1.7. Tanggal 25 September 2008	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 45.000.000,-
1.8. Tanggal 24 Oktober 2008	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 45.000.000,-
1.9. Tanggal 25 November 2008	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 45.000.000,-
1.10. Tanggal 26 Desember 2008	
- Direksi	Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	Rp 45.000.000,-
1.11. Tanggal 26 Januari 2009	
- Direksi	Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	Rp 45.000.000,-

hal 8 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



1.12. Tanggal 25 Februari 2009

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan Rp 45.000.000,-

1.13. Tanggal 25 Maret 2009

- Direksi Rp. 50.000.000,-
- Karyawan Rp 45.000.000,-

1.14. Tanggal 24 April 2009

- Direksi Rp. 50.000.000,-
- Karyawan Rp 45.000.000,-

1.15. Tanggal 25 Mei 2009

- Direksi Rp. 50.000.000,-
- Karyawan Rp 45.000.000,-

1.16. Tanggal 25 Juni 2009

- Direksi Rp. 50.000.000,-
- Karyawan Rp 45.000.000,-

1.17. Tanggal 26 Juli 2009

- Direksi Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 45.000.000,-

1.18. Tanggal 25 Agustus 2009

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 45.000.000,-

1.19. Tanggal 25 September 2009

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 45.000.000,-

1.20. Tanggal 26 Oktober 2009

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 45.000.000,-

1.21. Tanggal 25 November 2009



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

- Direksi : Rp. 50.000.000,-

- Karyawan : Rp 45.000.000,-

1.22. Tanggal 24 Desember 2009

- Direksi : Rp. 50.000.000,-

- Karyawan : Rp 45.000.000,-

1.23. Tanggal 25 Januari 2010

- Direksi : Rp. 50.000.000,-

- Karyawan : Rp 25.000.000,-

1.24. Tanggal 25 Februari 2010

- Direksi : Rp. 50.000.000,-

- Karyawan : Rp 25.000.000,-

1.25. Tanggal 25 Maret 2010

- Direksi : Rp. 50.000.000,-

- Karyawan : Rp 25.000.000,-

1.26. Tanggal 26 April 2010

- Direksi : Rp. 50.000.000,-

- Karyawan : Rp 20.000.000,-

1.27. Tanggal 25 Mei 2010

- Direksi : Rp. 50.000.000,-

- Karyawan : Rp 20.000.000,-

1.28. Tanggal 25 Juni 2010

- Direksi : Rp. 50.000.000,-

- Karyawan : Rp 20.000.000,-

1.29. Tanggal 26 Juli 2010

- Direksi :

Rp.50.0000.000

- Karyawan : Rp. 15.000.000,-

1.30. Tanggal 25 Agustus 2010

- Direksi : Rp. 50.000.000,-

- Karyawan : Rp. 15.000.000,-

hal 10 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.31. Tanggal 27 September 2010
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-
- 1.32. Tanggal 25 Oktober 2010
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-
- 1.33. Tanggal 25 November 2010
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-
- 1.34. Tanggal 24 Desember 2010
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-
- 1.35. Tanggal 25 Januari 2011
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-
- 1.36. Tanggal 25 Februari 2011
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-
- 1.37. Tanggal 25 Maret 2011
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-
- 1.38. Tanggal 25 April 2011
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-
- 1.39. Tanggal 25 Mei 2011
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-
- 1.40. Tanggal 24 Juni 2011
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-
- 1.41. Tanggal 25 Juli 2011
- Direksi : Rp. 50.000.000,-
 - Karyawan : Rp. 15.000.000,-

hal 11 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.42. Tanggal 25 Agustus 2011

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 15.000.000,-

1.43. Tanggal 26 September 2011

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 15.000.000,-

1.44. Tanggal 25 Oktober 2011

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 15.000.000,-

1.45. Tanggal 25 November 2011

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 15.000.000,-

1.46. Tanggal 23 Desember 2011

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 15.000.000,-

1.47. Tanggal 25 Januari 2012

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 15.000.000,-

1.48. Tanggal 24 Februari 2012

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 15.000.000,-

1.49. Tanggal 26 Maret 2012

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 15.000.000,-

1.50. Tanggal 25 April 2012

- Direksi : Rp. 50.000.000,-
- Karyawan : Rp 15.000.000,-

1.51. Tanggal 25 Mei 2012

hal 12 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 15.000.000,-
1.52. Tanggal 25 Juni 2012	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 15.000.000,-
1.53. Tanggal 25 Juli 2012	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 15.000.000,-
1.54. Tanggal 24 Agustus 2012	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 15.000.000,-
1.55. Tanggal 25 September 2012	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 15.000.000,-
1.56. Tanggal 25 Oktober 2012	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 15.000.000,-
1.57. Tanggal 26 November 2012	
- Direksi	: Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	: Rp 15.000.000,-
1.58. Tanggal 24 Desember 2012	
- Direksi	Rp. 50.000.000,-
- Karyawan	Rp 15.000.000,-
1.59. Tanggal 25 Januari 2013	
- Direksi :	Rp. 50.000.000,-
1.60. Tanggal 25 Februari 2013	
- Direksi	Rp. 50.000.000,-
1.61. Tanggal 25 Maret 2013	
- Direksi	Rp. 50.000.000,-

hal 13 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



1.62. Tanggal 25 April 2013

- Direksi Rp. 50.000.000,-

1.63. Tanggal 24 Mei 2013

- Direksi Rp. 50.000.000,-

1.64. Tanggal 25 Juni 2013

- Direksi Rp. 50.000.000,-

Rp. 4.670.000.000,-

2. Biaya Akuntan Publik Rp. 223.300.000,-

3. Biaya Perencanaan Penentuan Peil Banjir

& Sistim Makro Drainase Air Hujan : Rp. 250.000.000,-

4. Biaya Perancangan Konsep Masterplan : Rp. 162.000.000,-

5. Biaya Pengukuran Tanah : Rp. 447.790.750,-

6. Biaya Notaris : Rp. 8.750.000,-

7. Biaya Operasional : Rp. 1.515.960.000,-

8. Biaya Pemasaran : Rp. 151.399.500,-

9. Biaya Pematangan Tanah-SPK : Rp. 871.200.000,-

Total : **Rd. 8.300.400.250,-**

(Delapan milyar tiga ratus juta empat ratus ribu dua ratus lima puluh rupiah)

14. Bahwa, selain itu, perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut juga telah menyebabkan Penggugat mengalami kerugian Immateril yakni tercemarnya nama baik Penggugat dan turunnya tingkat kepercayaan terhadap Penggugat yang telah mengadakan perikatan-perikatan dengan pihak ketiga dan calon konsumen yang mempunyai keinginan membeli rumah yang ditawarkan Penggugat, yang tidak ternilai harganya, namun tidak kurang dari Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah);

15. Bahwa, tindakan Tergugat menghentikan Perjanjian No. 005 PWJ/TBK/SP- 0000/2008-B1, secara sepihak menimbulkan konsekuensi bahwa Tergugat harus memberikan kompensasi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat selama proses pengurusan perijinan dan biaya operational Penggugat;

hal 14 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



16. Bahwa, untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, mohon perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang mulia untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat, yang terletak di Desa Mustika Sari, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa Barat, yang dikenal sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 811, Gambar Situasi No.4769/1997, seluas 93.195 M²;
17. Bahwa, Penggugat telah berupaya melakukan musyawarah dengan pihak Tergugat untuk menyelesaikan perkara ini, namun tidak berhasil, dan oleh karena itu Penggugat memohon keputusan yang seadil-adilnya;
18. Bahwa, oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sudah sangat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, mohon perkenan agar putusan perkara ini dinyatakan sebagai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu kendatipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali (Uit voerbaar bij voorraad);

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, Penggugat memohon perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang mulia untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah Ingkar Janji/Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, seluruh biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat, yaitu sebagai berikut:
 1. Gaji Direksi dan karyawan (Maret 2008 s/d Juni 2013): Rp. 4.670.000.000,-
 2. Biaya Akunting Publik: Rp. 223.300.000,-
 3. Biaya Perencanaan Penentuan Peil Banjir & Sistim Makro Drainase Air Hujan : Rp. 250.000.000,-
 4. Biaya Perancangan Konsep Masterplan : Rp.162.000.000,-
 5. Biaya Pengukuran Tanah : Rp.447.790.750,-
 6. Biaya Notaris : Rp. 8.750.000,-
 7. Biaya operasional : Rp. 1.515.960.000,-



8. Biaya pemasaran : Rp. 151.399500
9. Biaya Pematangan Tanah-SPK : Rp.871.200.000,-
Total Rp. 8.300.400.250.-

(Depalan milyar tiga ratus juta empat ratus ribu dua ratus lima puluh rupiah);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, kerugian Immateril yang diderita Penggugat yakni tercemarnya nama baik Penggugat dan turunnya tingkat kepercayaan terhadap Penggugat yang telah mengadakan perikatan-perikatan dengan pihak ketiga dan calon konsumen yang mempunyai keinginan membeli rumah yang ditawarkan Penggugat, yang tidak ternilai harganya, namun tidak kurang dari Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat, yang terletak di Desa Mustika Sari, Kecamatan Bantar Gebang, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang dikenal sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 811, Gambar Situasi No.4769/1997, seluas 93.195 M²;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu kendatipun ada upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali (Uit voerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Dan atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex a quo et bono);-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat, tanggal 16 Juli 2014 telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENS!

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Tergugat didasarkan pada Surat Perjanjian No. 005.PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1 tanggal 27 Maret 2008 ("**Surat Perjanjian 005**") antara Penggugat dan Tergugat;

hal 16 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



2. Bahwa Pasal 8 Surat Perjanjian 005 menyatakan:
 - (1) Perjanjian ini berlaku untuk dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sebagaimana tercantum dalam Rencana Usaha, terhitung sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian ini dan dapat diperpanjang sekurang-kurangnya untuk waktu 2 (dua) tahun sesuai kesepakatan Para Pihak;
 - (2) Perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya apabila Para Pihak tidak memperpanjang Perjanjian ini dan atau komitmen penuh SUKMA sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 dan Pasal 6 Perjanjian ini telah terpenuhi.;

Dari ketentuan pasal 8 Surat Perjanjian 005 tersebut jelas bahwa Perjanjian berlaku dalam waktu 5 (lima tahun) sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian tersebut dan dapat diperpanjang untuk waktu sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun sesuai kesepakatan Para Pihak, namun Perjanjian akan berakhir dengan sendirinya apabila Pa ra Pihak tidak memperpanjang Perjanjian ini; Bahwa Surat Perjanjian 005 ditandatangani pada tanggal 27 Maret 2008, dengan demikian Surat Perjanjian 005 berakhir pada tanggal 27 Maret 2013 sesuai Pasal 8 Surat Perjanjian 005 dan Para Pihak sampai saat ini tidak pernah memperpanjang perjanjian tersebut;

3. Bahwa perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Register Perkara Nomor: 84/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST pada tanggal 25 Februari 2014 **sedangkan Surat Perjanjian 005 telah berakhir pada tanggal 27 Maret 2013**. Dengan demikian gugatan Penggugat telah Daluwarsa sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah kabur dengan alasan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Salah satu syarat formil mengenai isi gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 8 No.3 Rv mengharuskan gugatan



pada pokoknya memuat dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan tuntutan (posita/fundamentum petendi);

Fundamentum Petendi memuat dua unsur yaitu :

- 1) Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan ; dan antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;
- 2) Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*) yang memuat penjelasan mengenai :
 - fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat;
 - atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat ;

Penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud. (M. Yahya Harahap, SH, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta : Mei 2006, Cetakan Keempat).

- b. Berdasarkan ketentuan pasal 8 Surat Perjanjian 005, Perjanjian berlaku selama 5 (lima) tahun sejak tanggal 27 Maret 2008 dan berakhir pada tanggal 27 Maret 2013. Dengan berakhirnya Perjanjian pada tanggal 27 Maret 2013 maka sudah tidak ada hubungan hukum lagi antara Penggugat dan Tergugat;
 - c. Berdasarkan uraian dan pendapat ahli tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).
2. Gugatan Penggugat tidak berdasar atas hukum dengan alasan

hal 18 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



sebagai berikut:

a. Penggugat dalam posita gugatan halaman 6 angka 9 s/d 12 menyebutkan:

“9. Bahwa kegagalan Tergugat untuk memenuhi permintaan Penggugat, melalui Surat No.03/PT SM/8-2008, yang meminta dokumen-dokumen PT Putra Alvita Pratama telah menyebabkan kegagalan Penggugat untuk mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan;

10. Bahwa kegagalan Tergugat tersebut dalam uraian angka 9, telah menyebabkan Penggugat tidak dapat memenuhi seluruh isi dari Perjanjian No. 005 PWJSTBK/SP-0000/2008-B1;

11. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2013, Tergugat mengirim surat No. 1527 TBK/UM-0000/2013-SO kepada Penggugat perihal Pembatalan kerjasama & Permohonan Pembelian Tanah, yang juga menegaskan bahwa Tergugat akan memberikan kompensasi sesuai dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat selama proses pengurusan perijinan dan biaya operational Penggugat;

12. Bahwa penghentian perjanjian No. 005 PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1, oleh Tergugat secara sepihak adalah perbuatan yang tidak benar dan oleh karenanya Penggugat hanya dapat menyelesaikan sebagian prestasi yang ditentukan didalam perjanjian a quo, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.”;

b. Selanjutnya Penggugat dalam posita gugatan halaman 12 angka 14 menyebutkan :

“14. Bahwa, selain itu, perbuatan Ingkar Janji/Anprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut juga telah menyebabkan Penggugat mengalami kerugian Immateriil yakni tercermarnya nama baik Penggugat dan turunnya tingkat kepercayaan terhadap Penggugat yang telah mengadakan perikatan-perikatan dengan pihak ketiga dan calon konsumen yang mempunyai keinginan membeli rumah yang ditawarkan Penggugat, yang tidak ternilai harganya, namun tidak kurang dari Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

hal 19 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



15. Bahwa tindakan Tergugat menghentikan Perjanjian No. 005 PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1, secara sepihak menimbulkan konsekuensi bahwa Tergugat harus memberikan kompensasi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat selama proses pengurusan perijinan dan biaya operasional Penggugat. ”

c. Penggugat dalam perkara a quo mendalilkan bahwa Penggugat mengajukan gugatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Tergugat. Sekalipun demikian Penggugat dalam posita gugatannya **tidak menyebutkan ketentuan atau peraturan yang menjadi dasar hukum diajukannya gugatan oleh Penggugat**. Selain itu Penggugat juga tidak menguraikan ketentuan atau pasal yang mana dalam Surat Perjanjian 005 yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga Tergugat dikatakan melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi. Hal ini menjadikan gugatan Penggugat kabur dan tidak berdasar sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

A. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN INKGAR JANJI/ WANPRESTASI

1. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan halaman 2 s/d 3 angka 3 menyebutkan:

“3. Bahwa ruang lingkup pekerjaan dalam Surat perjanjian No.005.PWJ/TBK/SP-0000/2008-B, sebagaimana diatur di dalam Pasal 2, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2

RUANG LINGKUP PEKERJAAN

Ruang lingkup pekerjaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 Perjanjian ini adalah sebagai berikut:

(1) Tanah milik TIMAH seluas 176 Ha yang akan dikembangkan SUKMA dalam Perjanjian ini diatur sebagai berikut:

- a. Penyiapan pengembangan menjadi tanah kavling seluas 159 Ha dan sekurang-kurangnya menjadi tanah kavling siap bangun seluas 95 Ha (efektif 60% dari luas tanah 159 Ha);
- b. Sebesar 46% dari 95 Ha tanah kavling dialokasikan untuk

hal 20 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



karyawan TIMAH serta 54% dari 95 Ha tanah kavling dialokasikan dan dijual secara optimum kepada umum;

c. Sedangkan sisa tanah seluas 17 Ha akan dilakukan pola pengembangan tersendiri dengan acuan perhitungan harga dasar minimal sebesar Rp. 137.000,- (seratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) per meter persegi;

(2) SUKMA akan melaksanakan pekerjaan Pematangan tanah dengan rincian sebagai berikut:

a. Menyelesaikan pengurusan bukti kepemilikan dan seluruh perijinan atas tanah sesuai dengan peruntukannya dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan menyampaikan laporan hasil pekerjaan kepeah Timah paling lambat 30(tiga puluh)hari setelah selesai pengurusannya;

b. Dengan persetujuan tertulis TIMAH, SUKMA menyediakan sarana/prasarana sehingga menjadi kavling yang siap bangun, sesuai dengan standar dan ketentuan pematangan tanah untuk perumahan dengan rincian sebagaimana terlampir dalam lampiran I Perjanjian ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini;

c. Segala surat dan dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah yang sudah selesai diproses SUKMA wajib diserahkan kepada TIMAH;

(3) SUKMA akan melakukan pemasaran atas seluruh kavling dalam jangka 5 (lima) tahun dengan "full commitment" yaitu wajib melakukan penjualan secara penuh dengan kewajiban untuk melaksanakan pembayaran minimum setiap tahun sampai dengan tahun ke lima, dengan jumlah total pembayaran minimum sebesar Rp. 299.000.000.000,- (Dua ratus Sembilan puluh Sembilan milyar rupiah) sebagaimana terinci dalam Lampiran II Perjanjian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

2. Penggugat dalam posita gugatan halaman 3 s/d 4 angka 5, mendalilkan:

"5. Bahwa dalam mengurus bukti kepemilikan atas tanah, yang kemudian akan dipergunakan untuk mengurus seluruh perizinan atas tanah sesuai dengan peruntukannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka Penggugat telah melakukan hal-hal dan menghadapi

hal 21 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



kendala-kendala sebagai berikut:

5.1 Bahwa Penggugat telah meminta surat-surat atas tanah dan meminta dokumen-dokumen pendukungnya namun tidak berhasil, yakni sebagai berikut:

5.1.1 Bahwa Penggugat telah meminta surat-surat atas persil tanah yang diserahkan PT Putra Alvita Pratama sebagai jaminan hutangnya seluas 1.761.863 m² (satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi), yang terletak di Kelurahan Mustika Sari dan Kelurahan Pedurenan, Kecamatan Bantar Gebang Kota Bekasi;

5.1.2 Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2008, melalui Surat No. 03/PT SM/8-2008 perihal Proses Sertifikasi tanah, penggugat meminta Tergugat untuk menyiapkan dokumen-dokumen berikut ini untuk kelengkapan administrasi dalam persertifikatan tanah-tanah tersebut diatas, yakni sebagai berikut:

- Akta-akta PT Putra Alvita Pratama;
- SK Kehakiman;
- KTP Direktur dan Komisaris;
- Izin lokasi atas tanah-tanah tersebut;
- Pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun terakhir; ...dst

3. Selanjutnya Penggugat dalam posita gugatan halaman 6 angka 9 s/d 10 menyebutkan :

“9. Bahwa kegagalan Tergugat untuk memenuhi permintaan Penggugat, melalui Surat No. 03/PT SM/8-2008, yang meminta dokumen-dokumen PT Putra Alvita Pratama telah menyebabkan kegagalan Penggugat untuk mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan;

10. Bahwa kegagalan Tergugat tersebut dalam uraian angka 9, telah menyebabkan Penggugat tidak dapat memenuhi seluruh isi dari Perjanjian No. 005 PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1

4. *Bahwa dalil Penggugat di atas adalah tidak benar dan tidak berdasar dengan alasan :*

hal 22 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



- a. Bahwa perbuatan ingkar janji/wanprestasi diatur dalam Ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang menyebutkan :

‘Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberhutang, 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 dilampaukan.’

- b. Bahwa ketentuan pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan :

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

- c. Menurut Subekti, bentuk ingkar janji/wanprestasi ada 4 (empat) yaitu:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi dilakukan;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

- d. Bahwa dalam Surat Perjanjian 005 tidak ada satupun ketentuan yang mengatur tentang kewajiban Tergugat untuk menyerahkan dokumen-dokumen untuk kelengkapan administrasi pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat;

- e. Dalil Penggugat di atas yang pada pokoknya menyatakan kegagalan Penggugat dalam mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah disebabkan oleh kegagalan Tergugat yang tidak menyerahkan dokumen adalah dalil yang mengada-ada karena Tergugat secara nyata telah menyerahkan kepada Penggugat seluruh asli dokumen yang diperlukan untuk pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan tanah objek sengketa, meskipun hal ini tidak wajib dilakukan oleh Tergugat. Hal tersebut dapat dibuktikan oleh Tergugat dengan adanya Tanda Terima penyerahan dokumen dari Tergugat kepada Penggugat, sebagai berikut:

- Tanda Terima tertanggal 12 Mei 2008 tentang penyerahan dokumen asli Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai berikut:

1) SHGB No. 808/Desa Mustika Sari luas 53.975 m²

hal 23 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



2) SHGB No. 809/Desa Mustika Sari luas 45.365 m²

3) SHGB No. 810/Desa Mustika Sari luas 16.490 m²

- Tanda Terima tertanggal 26 Mei 2008 tentang penyerahan dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 4 Desa Mustika Sari atas nama Sri Hanijati dkk (22 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 26 Mei 2008 tentang penyerahan dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 15 Desa Mustika Sari atas nama Gunah dkk (14 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 26 Mei 2008 tentang penyerahan dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 16 Desa Mustika Sari atas nama B.Sucipto dkk (16 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 26 Mei 2008 tentang penyerahan dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 17 Desa Mustika Sari atas nama Bodong Niman dkk (7 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 26 Mei 2008 tentang penyerahan dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 22 Desa Mustika Sari atas nama Kwe Kian dkk (17 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 13 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok I Kelurahan Pedurenan atas nama Uwin dkk (87 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 13 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok II Kelurahan Pedurenan atas nama Sanih Sanim dkk (100 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 13 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok III Kelurahan Pedurenan atas nama Sinam Bedeng dkk (11 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 27 Juni 2008 tentang serah terima

hal 24 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 2 Desa Mustika Sari atas nama H.M.Ahdar S dkk (24 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);

- *Tanda Terima tertanggal 27 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 3 Desa Mustika Sari atas nama Piin Jaisin dkk (15 orang), dalam rangka Sari atas nama I Nengah Sepir dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);*
- Tanda Terima tertanggal 27 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 5 Desa Mustika Sari atas nama Mawih Jasim dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 27 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 5A Desa Mustika Sari atas nama Ronin Kidun dkk (13 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 27 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 11 Desa Mustika Sari atas nama Drs. Dany Bahar dkk (22 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 27 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 12 Desa Mustika Sari atas nama Ronin dkk (32 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 27 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 13 Desa Mustika Sari atas nama Wanta Sadi dkk (14 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 27 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 18 Desa Mustika Sari atas nama Wanta Sadi dkk (4 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 27 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 25A Desa

hal 25 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



Mustika Sari atas nama Tompel Jairan dkk (7 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);

- Tanda Terima tertanggal 27 Juni 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok I Desa Mustika
- *Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 8 Kelurahan Mustika Sari atas nama Marnah Saih dkk (11 orang)*, dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 9 Kelurahan Mustika Sari atas nama Tagoras Pasaribu dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 10 Kelurahan Mustika Sari atas nama Baka B. Jasim dkk (19 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 19 Kelurahan Mustika Sari atas nama Samsi dkk (13 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 21 Kelurahan Mustika Sari atas nama Yonky Laufian dkk (31 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 23 Kelurahan Mustika Sari atas nama Jokis Kumin dkk (4 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima

hal 26 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 20 Kelurahan Mustika Sari atas nama Siti Zahroh dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);

- Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 24 Kelurahan Mustika Sari atas nama Nemin Gatot Cs Ena dkk (15 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);

- Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 25 Kelurahan Mustika Sari atas nama Gendok Camin dkk (12 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);

- Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 26 Kelurahan Mustika Sari atas nama Parjo Bin Gurok dkk (11 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);

- Tanda Terima tertanggal 11 Juli 2008 tentang serah terima dokumen Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 6 Kelurahan Mustika Sari atas nama Poin Kinun Tablo dkk (28 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);

- Tanda terima tertanggal 2 September 2008, dilaksanakan serah terima dokumen copy Sertifikat Hak Guna Bangunan, sebagai berikut:

- 1) SHGB No. 806/Desa Mustika Sari luas 15.420 m²
- 2) SHGB No. 807/Desa Mustika Sari luas 78.780 m²
- 3) SHGB No. 811/Desa Mustika Sari luas 93.195 m²
- 4) SHGB No. 812/Desa Mustika Sari luas 67.785 m²
- 5) SHGB No. 813/Desa Mustika Sari luas 10.435 m²
- 6) SHGB No. 814/Desa Mustika Sari luas 49.790 m²
- 7) SHGB No. 815/Desa Mustika Sari luas 6.085 m²
- 8) SHGB No. 816/Desa Mustika Sari luas 7.180 m²
- 9) SHGB No. 817/Desa Mustika Sari luas 3.880 m²

hal 27 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



- 10) SHGB No. 818/Desa Mustika Sari luas 75.925 m²
- 11) SHGB No. 819/Desa Mustika Sari luas 21.330 m²
- 12) SHGB No. 820/Desa Mustika Sari luas 14.645 m²
- 13) SHGB No. 821/Desa Mustika Sari luas 40.790 m²

Berdasarkan uraian di atas jelas bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1243 KUHPerdara karena dalam Surat Perjanjian 005 **tidak ada kewajiban bagi Tergugat untuk menyerahkan dokumen-dokumen PT Putra Pratama kepada Penggugat.** Meskipun demikian Tergugat dengan itikad baik telah menyerahkan asli dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan oleh Penggugat dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana diuraikan diatas;

- h. Bahwa justru sebaliknya Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Tergugat karena sampai dengan diajukannya gugatan a quo Penggugat tidak juga melaksanakan kewajibannya melakukan pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan sesuai Surat Perjanjian 005. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----

B. TENTANG TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT

1. Penggugat dalam posita gugatan halaman 6 angka 11 s.d 12 mendalilkan :

- "11. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2013, Tergugat mengirim surat No. 1527 TBK/UM0000/2013-SO kepada Penggugat perihal Pembatalan kerjasama & Permohonan Pembelian Tanah, yang juga menegaskan bahwa Tergugat akan memberikan kompensasi sesuai dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat selama proses pengurusan perijinan dan biaya operational Penggugat;
12. Bahwa penghentian perjanjian No. 005 PWJ/TBK/SP-0000/2008- B1, oleh Tergugat secara sepihak adalah perbuatan yang tidak benar dan oleh karenanya Penggugat hanya dapat menyelesaikan sebagian prestasi yang ditentukan didalam perjanjian a quo, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat

2. Penggugat dalam posita gugatan halaman 6 s.d 12 angka 13 s.d 15

hal 28 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



mendalilkan :

“13. Bahwa untuk melaksanakan pekerjaan sebagaimana diuraikan diatas, Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya yakni sebagai berikut:

1. Gaji Direksi dan karyawan (Maret 2008 s/d Juni 2013):
Rp.4.670.000.00,-dst
 2. Biaya Akuntan Publik Rp. 223.000.000,-
 3. Biaya perencanaan Penentuan Peil Rp. 250.000.000,-
 4. Banjir & sistem Makro drainase hujan biaya perancangan Konsep Masterplan Rp.162.000.000,-
 5. Biaya Pengukuran Tanah Rp. 447.790.750,-
 6. Biaya Notaris Rp. 8.750.000,-
 7. Biaya Operasional Rp. 1.515.960.000,-
 8. Biaya Pemasaran Rp. 151.399.500,-
 9. Biaya Pematangan Tanah-SPK Rp. 871.200.000,-
- Total Rp.8.300.400.250,- (delapan milyar tiga ratus juta empat ratus ribu dua ratus lima puluh rupiah)

14. Bahwa, selain itu, perbuatan Ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut juga telah menyebabkan Penggugat mengalami kerugian Immateriil yakni tercemarnya nama baik Penggugat dan turunnya tingkat kepercayaan terhadap Penggugat yang telah mengadakan perikatan-perikatan dengan pihak ketiga dan calon konsumen yang mempunyai keinginan membeli rumah yang ditawarkan Penggugat yang tidak ternilai harganya, namun tidak kurang dari Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

15. Bahwa tindakan Tergugat menghentikan perjanjian No. 005 PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1 secara sepihak menimbulkan konsekuensi bahwa tergugat harus memberikan kompensasi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat selama proses pengurusan perijinan dan biaya operational penggugat;

3. Dalil Penggugat diatas adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar dengan alasan :

- a. Bahwa Tergugat pada tanggal 10 Desember 2008 telah bersurat kepada Penggugat dengan Surat Nomor : 729.PWJ/Tbk/UM- 0100/2008-S5 perihal Proposal Jual Beli tanah yang pada pokoknya menjawab surat dari

hal 29 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



Penggugat Nomor: 07/PTSM/11- 2008 tanggal 17 November 2008 yang isinya antara lain yaitu :

1. Mengenai proposal perubahan perjanjian kerjasama menjadi perjanjian jual beli sedang dikaji;
 2. PT Timah mengharapkan PT Sukma menyampaikan progress kegiatan dan kewajiban yang telah dilaksanakan sebagaimana dicantumkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama;
 3. Untuk sementara PT Sukma dapat menunda kegiatan-kegiatan terutama menyangkut kewajiban-kewajiban yang akan menimbulkan konsekuensi keuangan bagi PT Sukma maupun PT Timah”;
- b. Kerugian yang didalilkan oleh Penggugat adalah kerugian yang diakibatkan oleh Perbuatan Penggugat sendiri, dimana Penggugat terus melakukan kegiatan-kegiatan yang menimbulkan biaya-biaya, padahal secara nyata-nyata Tergugat dalam suratnya No. 729.PWJ/Tbk/UM-0100/2008-S5 di atas telah meminta kepada Penggugat untuk menghentikan sementara kegiatan-kegiatan yang menimbulkan konsekuensi keuangan bagi Penggugat maupun Tergugat;
- c. Bahwa Tergugat sebelum mengeluarkan Surat Nomor : 1527/TBK/ UM-0000/2013-S0 tanggal 23 mei 2013 telah melakukan upaya- upaya penyelesaian permasalahan dengan bersurat kepada Penggugat maupun melakukan pertemuan-pertemuan dengan Penggugat. Sebaliknya Penggugat dalam suratnya maupun dalam pertemuan-pertemuan terus meminta kepada Tergugat untuk memberikan kompensasi dan mengganti biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat. Namun demikian Penggugat tidak memberikan bukti-bukti tanda pembayaran yang rinci dan riil, Penggugat hanya menyerahkan kwitansi-kwitansi saja tanpa perhitungan yang detail dan rinci sehingga diragukan kebenarannya. Permintaan Kompensasi dan penggantian biaya- biaya oleh Penggugat disebutkan dalam surat Penggugat kepada Tergugat antara lain :
- Pada tanggal 24 Maret 2012, Tergugat melakukan pertemuan dengan Penggugat yang membahas tentang pembatalan Surat Perjanjian Kerjasama;
 - Surat dari Direktur PT Sukma kepada Direktur Utama PTTimah (Persero) Tbk No. 12/PTSM/6-2012 tanggal 7 Maret 2012 perihal Pembatalan Kerjasama yang pada pokoknya Penggugat mengajukan usulan penyelesaian agar Tergugat memberi

hal 30 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



kompensasi atas kerugian materiil dan immaterial berupa tanah seluas 10 Ha yang terletak dalam kelompok tanah 17 Ha di kelurahan Mustikasari, Kota Bekasi;

- Surat dari Kuasa Hukum PT Sukma kepada Direktur Utama PT Timah No. 32/U-SBA/IV/13 tanggal 9 April 2013 perihal Undangan Musyawarah dengan agenda penyelesaian hak dan kewajiban yang ditentukan dalam Surat Perjanjian Kerjasama;
- Surat dari Kuasa Hukum PT Sukma kepada Direktur Utama PT Timah No. 61 /P-SBAA/111/13 tanggal 29 Agustus 2013 perihal Pengeluaran PT Sukma berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian Nomor 005 PWJ/TBK/SP- 0000/2008-B1 tanggal 27 Maret 2008 yang pada pokoknya meminta penggantian biaya-biaya yang telah dikeluarkan penggugat dengan total biaya sebesar Rp.7.429.992.250,-

4. Bahwa ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata yang menyebutkan :

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberhutang, 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 dUampaukan."

Berdasarkan ketentuan pasal 1243 KUHPerdata jelas bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga baru dapat diterapkan kepada Tergugat apabila Tergugat lalai memenuhi perikatan atau jika sesuatu yang harus dilakukan telah lewat waktu;

5. Bahwa dalam perkara a quo Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa kegagalan Penggugat dalam mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah disebabkan oleh kegagalan Tergugat yang tidak menyerahkan dokumen (vide posita gugatan halaman 6 angka 9 s/d 10), padahal tidak ada satu ketentuanpun dalam Surat Perjanjian 005 yang mewajibkan Tergugat untuk menyerahkan dokumen-dokumen dalam rangka pengurusan Sertifikat HGB, sehingga tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat tidak memenuhi ketentuan pasal 1243 KUHPerdata karena Tergugat tidak melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat.

C. TENTANG SITA JAMINAN

1. Penggugat dalam posita halaman 12 angka 16 menyebutkan :

hal 31 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



“16. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, mohon perkenan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta cq. Majelis Hakim yang mulia untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Desa Mustika Sari, Kecamatan Bantar Gebang, Kota Bekasi, Jawa Barat yang dikenal sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :811, Gambar Situasi No.4769/1997, seluas 93.195 m²”

2. Dalil Penggugat diatas tidak benar dan tidak berdasar dengan alasan :

Bahwa tanah yang dimohonkan untuk diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) oleh Penggugat adalah hak milik Tergugat yang merupakan barang milik negara; Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara pasal 50 menyebutkan :

“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. ”;

3. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara pasal 50 huruf d jelas bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah. Dengan demikian permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tidak dapat diletakkan terhadap harta kekayaan Tergugat;

4. Uraian diatas menunjukkan bahwa tuntutan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat bertentangan dengan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan ditolak untuk seluruhnya.

D. TUNTUTAN TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM ACARA PERDATA

1. Petitum gugatan pada halaman 13 angka 6 pada pokoknya mohon agar

hal 32 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada banding maupun kasasi;

2. Tuntutan dimaksud tidak benar dan tidak berdasar atas hukum dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa hukum acara perdata yang berlaku hanya memperkenankan diberikannya putusan serta merta dalam suatu perkara perdata jika gugatan tersebut didukung alat bukti yang kuat (vide pasal 180 HIR).

b. Posita gugatan Penggugat dalam perkara ini ternyata tidak didukung oleh alat bukti yang kuat. Dalam posita gugatan, Penggugat tidak menguraikan dalil-dalil dan bukti-bukti yang mendukung untuk dapat dilaksanakannya putusan serta merta;

c. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2011 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) menyebutkan :

“Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan :

“Adanya 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.”

d. Dari uraian tersebut di atas, ternyata bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2011, oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh para Penggugat;

DALAM REKONVENSI

1. PT TIMAH (Persero) Tbk, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap PT SUKMA, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian eksepsi dan jawaban dalam gugatan Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan apa yang dikemukakan dalam Rekonvensi sepanjang hal itu mempunyai relevansi yuridis dengan Rekonvensi;
3. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2008 telah diadakan Perjanjian Kerjasama

hal 33 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



Pematangan dan Pemasaran Tanah Milik PT TIMAH (Persero) Tbk di Kecamatan Bantar Gebang Kota Bekasi dengan Nomor : 005.PWJ/TBK/SP-0000/2008-B1 antara PT TIMAH (Persero) Tbk (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) dengan PT SUKMA (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) (**"Surat Perjanjian 005"**);

4. Bahwa Pasal 1 Surat Perjanjian 005 menyebutkan :

"TIMAH dan SUKMA sepakat untuk melakukan kerjasama yang saling menguntungkan dan tetap menghormati posisi masing-masing dengan objek perjanjian berupa pencairan aset TIMAH yang akan dilaksanakan SUKMA dalam bentuk pekerjaan pematangan tanah/lahan dan pemasaran tanah milik TIMAH seluas 176 Ha, yang terletak di Kelurahan Mustika Sari dan Pedurenan, Kecamatan Bantar Gebang Kota Bekasi.

5. Bahwa Pasal 2 Surat Perjanjian 005 menyebutkan :

"Ruang lingkup pekerjaan sebagaimana dimaksud pada pasal 1 perjanjian ini adalah sebagai berikut:

(1) Tanah milik TIMAH seluas 176 Ha yang akan dikembangkan SUKMA dalam perjanjian ini diatur sebagai berikut:

- a. Penyiapan pengembangan menjadi tanah kavling seluas 159 Ha, dan sekurang-kurangnya menjadi tanah kavling siap bangun seluas 95 Ha (efektif 60 % dari luas tanah 159 Ha);
- b. Sebesar 46 % dari 95 Ha tanah kavling dialokasikan untuk karyawan TIMAH, serta 54 % dari 95 Ha tanah kavling dialokasikan dan dijual secara optimum kepada umum;
- c. Sedangkan sisa tanah seluas 17 Ha akan dilakukan pola pengembangan tersendiri dengan acuan perhitungan harga dasar minimal sebesar Rp. 137.000,- (seratus tiga puluh tujuh rupiah) per meter persegi;

(2)SU KM A akan melaksanakan pekerjaan pematangan tanah dengan rincian sebagai berikut:

- a. Menyelesaikan pengurusan bukti kepemilikan dan seluruh perijinan atas tanah sesuai dengan peruntukannya dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan menyampaikan laporan hasil pekerja kepada TIMAH paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah selesai pengurusannya;
- b. Dengan persetujuan tertulis TIMAH, SUKMA menyediakan sarana/prasarana sehingga kavling yang siap bangun, sesuai dengan standar dan ketentuan pematangan tanah untuk perumahan dengan rincian sebagaimana terlampir dalam lampiran I perjanjian ini dan



merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini;

- c. Segala surat dan dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah yang sudah selesai diproses SUKMA wajib diserahkan kepada TIMAH.

(3) SU KM A akan melakukan pemasaran atas seluruh kavling dalam jangka 5(lima) tahun dengan "full commitment", yaitu wajib melakukan penjualan secara penuh dengan kewajiban untuk melaksanakan pembayaran minimum setiap tahun sampai dengan tahun kelima dengan jumlah total pembayaran minimum sebesar Rp. 299.000.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh sembilan milyar rupiah), sebagaimana terinci dalam lampiran II perjanjian ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini. ”;

Berdasarkan ketentuan pasal 2 Surat Perjanjian 005 jelas bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berkewajiban untuk melakukan menyelesaikan pengurusan bukti kepemilikan dan seluruh perijinan atas tanah sesuai dengan peruntukannya. Untuk keperluan pengurusan bukti kepemilikan tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menyerahkan dokumen-dokumen pendukung berupa 3 Sertifikat HGB asli dan 29 Girik asli sebagai berikut:

- a. Asli Sertifikat HGB No. 808/Desa Mustika Sari luas 53.975 m²
- b. Asli Sertifikat HGB No. 809/Desa Mustika Sari luas 45.365 m²
- c. Asli Sertifikat HGB No. 810/Desa Mustika Sari luas 16.490 m²
- d. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 4 Desa Mustika Sari atas nama Sri Hanijati dkk (22 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- e. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 15 Desa Mustika Sari atas nama Gunah dkk (14 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- f. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 16 Desa Mustika Sari atas nama B.Sucipto dkk (16 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- g. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 17 Desa Mustika Sari atas nama Bodong Niman dkk (7 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- h. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 22 Desa Mustika Sari atas nama Kwe Kian dkk (17 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna

hal 35 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



- Bangunan (HGB);
- i. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok I Kelurahan Pedurenan atas nama Uwin dkk (87 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - j. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok II Kelurahan Pedurenan atas nama Sanih Sanim dkk (100 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - k. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok III Kelurahan Pedurenan atas nama Sinam Bedeng dkk (11 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - l. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 2 Desa Mustika Sari atas nama H.M.Ahdar S dkk (24 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - m. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 3 Desa Mustika Sari atas nama Piin Jaisin dkk (15 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - n. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 5 Desa Mustika Sari atas nama Mawih Jasim dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - o. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 5A Desa Mustika Sari atas nama Ronin Kidun dkk (13 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - p. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 11 Desa Mustika Sari atas nama Drs. Dany Bahar dkk (22 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - q. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 12 Desa Mustika Sari atas nama Ronin dkk (32 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - r. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 13 Desa Mustika Sari atas nama Wanta Sadi dkk (14 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - s. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 18 Desa Mustika Sari atas nama Wanta Sadi dkk (4 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - t. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 25A Desa Mustika Sari atas nama Tompel Jairan dkk (7 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna



- Bangunan (HGB);
- u. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok I Desa Mustika Sari atas nama I Nengah Sepir dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - v. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 8 Kelurahan Mustika Sari atas nama Mamah Saih dkk (11 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - w. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 9 Kelurahan Mustika Sari atas nama Tagoras Pasaribu dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - x. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 10 Kelurahan Mustika Sari atas nama Baka B. Jasim dkk (19 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - y. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 19 Kelurahan Mustika Sari atas nama Samsi dkk (13 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - z. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 21 Kelurahan Mustika Sari atas nama Yonky Laufian dkk (31 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - aa. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 23 Kelurahan Mustika Sari atas nama Jokis Kumin dkk (4 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - bb. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 20 Kelurahan Mustika Sari atas nama Siti Zahroh dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - cc. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 24 Kelurahan Mustika Sari atas nama Nemin Gatot Cs Ena dkk (15 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - dd. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 25 Kelurahan Mustika Sari atas nama Gendok Camin dkk (12 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - ee. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 26 Kelurahan Mustika Sari atas nama Parjo Bin Gurok dkk (11 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
 - ff. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 6 Kelurahan Mustika Sari atas nama Poin Kinun Tablo dkk (28 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak



Guna Bangunan (HGB);

Bahwa faktanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sampai saat dilakukan pembatalan kerjasama berdasarkan surat Nomor : 1527TBK/UM-0000/2013-SO tanggal 23 Mei 2013 ternyata tidak melaksanakan pekerjaan sebagaimana diperjanjikan berdasarkan pasal 2 ayat (2) huruf a Surat Perjanjian 005. Dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1243 KUHPerdato jo pasal 1234 KUHPerdato, sehingga seluruh surat-surat dan dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi wajib diserahkan kembali kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut diatas, Tergugat mohon dengan hormat kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

• PRIMAIR :

- DALAM PROVISI :

Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;

- DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat tidak ingkar janji/wanprestasi;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan kembali:
 - a. Asli Sertifikat HGB No. 808/Desa Mustika Sari luas 53.975 m²

hal 38 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



- b. Asli Sertifikat HGB No. 809/Desa Mustika Sari luas 45.365 m²
- c. Asli Sertifikat HGB No. 810/Desa Mustika Sari luas 16.490 m²
- d. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 4 Desa Mustika Sari atas nama Sri Hanijati dkk (22 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- e. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 15 Desa Mustika Sari atas nama Gunah dkk (14 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- f. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 16 Desa Mustika Sari atas nama B.Sucipto dkk (16 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- g. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 17 Desa Mustika Sari atas nama Bodong Niman dkk (7 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- h. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 22 Desa Mustika Sari atas nama Kwe Kian dkk (17 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- i. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok I Kelurahan Pedurenan atas nama Uwin dkk (87 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- j. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok II Kelurahan Pedurenan atas nama Sanih Sanim dkk (100 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- k. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok III Kelurahan Pedurenan atas nama Sinam Bedeng dkk (11 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- l. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 2 Desa Mustika Sari atas nama H.M.Ahdar S dkk (24 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- m. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 3 Desa Mustika Sari atas nama Piin Jaisin dkk (15 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- n. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 5 Desa Mustika Sari atas nama Mawih Jasim dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- o. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 5A Desa Mustika Sari atas nama

hal 39 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



- Ronin Kidun dkk (13 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- p. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 11 Desa Mustika Sari atas nama Drs. Dany Bahar dkk (22 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- q. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 12 Desa Mustika Sari atas nama Ronin dkk (32 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- r. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 13 Desa Mustika Sari atas nama Wanta Sadi dkk (14 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- s. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 18 Desa Mustika Sari atas nama Wanta Sadi dkk (4 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- t. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 25A Desa Mustika Sari atas nama Tompel Jairan dkk (7 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- u. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok I Desa Mustika Sari atas nama I Nengah Sepir dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- v. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 8 Kelurahan Mustika Sari atas nama Marnah Saih dkk (11 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- w. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 9 Kelurahan Mustika Sari atas nama Tagoras Pasaribu dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- x. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 10 Kelurahan Mustika Sari atas nama Baka B. Jasim dkk (19 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- y. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 19 Kelurahan Mustika Sari atas nama Samsi dkk (13 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- z. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 21 Kelurahan Mustika Sari atas nama Yonky Laufian dkk (31 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- aa. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 23 Kelurahan Mustika Sari atas nama



- Jokis Kumin dkk (4 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- bb. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 20 Kelurahan Mustika Sari atas nama Siti Zahroh dkk (18 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- cc. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 24 Kelurahan Mustika Sari atas nama Nemin Gatot Cs Ena dkk (15 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- dd. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 25 Kelurahan Mustika Sari atas nama Gendok Camin dkk (12 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- ee. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 26 Kelurahan Mustika Sari atas nama Parjo Bin Gurok dkk (11 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
- ff. Girik asli beserta copy 2 rangkap Blok 6 Kelurahan Mustika Sari atas nama Poin Kinun Tablo dkk (28 orang), dalam rangka pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB);
3. Menyatakan bahwa putusan atas Rekonvensi dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*) meskipun ada banding, kasasi dan atau permohonan peninjauan kembali;-----

DALAM KONVENSI-REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau,

• SUBSIDAIR

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Membaca salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 13 Mei 2015 Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

hal 41 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, seluruh biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat, yaitu sebagai berikut:
 1. Gaji Direksi dan karyawan (Maret 2008 s/d Juni 2013): Rp. 4.670.000.000,-
 2. Biaya Akunting Publik: Rp. 223.300.000,-
 3. Biaya perencanaan Penentuan Peil, Banjir & Sistem Makro Drainase Air Hujan: Rp. 250.000.000,-
 4. Biaya Perancangan Konsep Masterplan: Rp. 162.000.000,-
 5. Biaya Pengukuran Tanah: Rp. 447.790.750,-
 6. Biaya Notaris: Rp. 8.250.000,-
 7. Biaya Operasional: Rp. 1.515.960.000,-
 8. Biaya Pemasaran: Rp. 151.398.500,-
 9. Biaya Pematangan Tanah-SPK: Rp. 871.200.000,-Sehingga jumlah keseluruhnyan sebesar Rp. 8.299.899.250,- (delapan milyar dua ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah);
- Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.321.000,-(satu juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Tergugat pada tanggal 26 Mei 2015, telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 13 Mei 2015 Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst ;
2. Relas Pemberitahuan banding kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Oktober 2015 ;
3. Akta penerimaan memori banding dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Tergugat pada tanggal 29 Oktober 2015 telah mengajukan memori banding ;

hal 42 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



4. Relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 November 2015 ;
5. Akta penerimaan kontra memori banding dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Penggugat pada tanggal 9 November 2015 mengajukan memori banding yang diserahkan pada tanggal 17 November 2015 ;
6. Relas penyerahan kontra memori banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 24 November 2015 kepada pihak lawannya telah diserahkan kontra memori banding tersebut ;
7. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa kepada Pemanding semula Tergugat, dan kepada Terbanding semula Penggugat masing-masing pada tanggal 16 Oktober 2015, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14(empat belas)hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, tanggal 13 Mei 2015 dan Tergugat sekarang Pemanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 26 Mei 2015, maka permohonan banding dari Tergugat sekarang Pemanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Judex Facti telah keliru dalam pertimbangan hukumnya tentang eksepsi gugatan lewat waktu/daluwarsa;
- Judex Facti telah keliru dalam pertimbangan hukumnya tentang eksepsi gugatan Penggugat obscur libel;

Dalam Pokok Perkara :

- Judex Facti telah keliru dalam pertimbangan hukumnya dengan menyatakan Pemanding telah ingkar janji/wanprestasi;



- Judex Facti dalam putusannya tidak cukup pertimbangan hukumnya (OMVOL DOENDE GEMOTIVEERD) karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding ;
- Judex Facti tidak cukup pertimbangan hukumnya karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding terkait amar putusan yang menghukum Pembanding membayar biaya sejumlah Rp.8.299.899.250,- (delapan milyar dua ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus lima puluh rupiah) ;

Dalam Rekonvensi:

- Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat konvensi/sekarang Terbanding telah melakukan perbuatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdato jo Pasal 1234 KUHPerdato;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Pembanding/semula Tergugat mohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, tanggal 13 Mei 2015 dengan mengadili sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan atas jaminan yang diajukan oleh Penggugat ;

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NIET ONVANKELIYK VERKLAARD);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat tidak ingkar janji/wanprestasi;
3. Menghukum Penggugat untuk membiayai biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan kembali :
 - a. Asli Sertifikat HGB No. 808/Desa Mustika Sari luas 53.975 m²;
 - b. Asli Sertifikat HGB No. 809/Desa Mustika Sari luas 45.365 m²;
 - c. Asli Sertifikat HGB No. 810/Desa Mustika Sari luas 16.490 m²;
 - d. Girik asli Blok 15 Desa Mustika Sari atas nama Gunah dkk (14



- orang);
- e. Girik asli blok 16 Desa Mustika Sari atas nama B.Sucipto dkk (16 orang);
- f. Girik asli blok 17 Desa Mustika Sari atas nama Bodong Niman dll (17 orang);
3. Menyatakan bahwa putusan atas rekonsensi dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorrard) meskipun ada banding, kasasi dan atau permohonan peninjauan kembali;

Dalam Kovensi-Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Penggugat dalam kontra memori banding pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Menolak alasan-alasan banding yang diajukan Pemanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, tanggal 13 Mei 2015 ;
- Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari dan meneliti dengan saksama berkas perkara, baik dari dalil-dalil gugatan Penggugat/Terbanding, jawaban Tergugat/Terbanding, bukti-bukti yang diajukan para pihak yang berperkara dimuka persidangan, berita acara persidangan, memori banding dan kontra memori banding, pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Putusan Pengadilan Negeri, maka Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan Penggugat dalam gugatannya adalah gugatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat berdasarkan surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat Nomor: 005.PWJ/TBK/SP.0000/2008-B.I tanggal 27 Maret 2008 (Bukti P.1) yang dilakukan Tergugat secara sepihak;

Menimbang, bahwa bukti (P21) adalah surat dari Tergugat (PT. TIMAH) yang ditujukan kepada Penggugat (PT. SUKMA) Nomor 1527/TBK/UM.0000/2013-SO tanggal 23 Mei 2013 perihal : Pembatalan kerja sama dan permohonan pembelian tanah ; yang dalam poin I menyatakan :

PT. TIMAH (PESERO) TBK. Berketetapan untuk membatalkan perjanjian kerja sama pematangan dan pemasaran tanah yang berada di

hal 45 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bantar Gebang Bekasi sesuai surat Perjanjian Nomor: 005.PWJ/TBK/SP-0000/2008-B.I tanggal 28 Maret 2008

Point angka 4 menyatakan:

PT. TIMAH akan memberikan kompensasi sesuai biaya-biaya yang telah dikeluarkan selama proses pengurusan perijinan dan biaya operasional yang dilaksanakan oleh PT. SUKMA;

Menimbang, bahwa bukti (P1) dan bukti (P21) tidak dibantah dan diakui kebenarannya oleh Tergugat PT. TIMAH;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut telah terbukti bahwa Tergugat PT. TIMAH telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat PT. SUKMA, dengan demikian pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat Pertama telah tepat, benar dan tidak bertentangan dengan hukum sehingga pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo dalam tingkat banding, kecuali mengenai ganti rugi poin angka 1(satu) tentang gaji direksi dan karyawan (Maret 2008 s/d Juni 2013) berjumlah Rp.4.670.000.000,-" Majelis Hakim tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan bukti P22.1 s/d P22.64 adalah bukti pembayaran gaji direksi dan karyawan yang berupa "Bukti keluar kas/bank" tidak ada rincian secara jelas gaji direksi tersebut siapa-siapa saja, juga gaji karyawan tersebut siapa-siapa orangnya sehingga bukti tersebut tidak jelas, tidak punya nilai pembuktian dan patut untuk dikesampingkan ;
- Bahwa Penggugat/PT. SUKMA selaku badan usaha yang berbentuk PT (Perseroan Terbatas) memang berkewajiban untuk membayar gaji baik kepada direksi maupun karyawan/pegawainya setiap bulan baik ada perjanjian ataupun tidak ada perjanjian kerja sama dengan pihak Tergugat/PT. TIMAH (PERSERO)TBK;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan ganti rugi mengenai gaji direksi dan karyawan harus ditolak dan tidak dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, tanggal 13 Mei 2015 dapat dipertahankan dan dikuatkan, kecuali mengenai ganti rugi jumlahnya akan dikurangi dengan gaji direksi dan gaji karyawan sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

hal 46 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/semula Tergugat tetap dipihak yang kalah maka kepadanya dibebankan membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan;

Mengingat: HIR, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat;
- Merubah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 84/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, tanggal 13 Mei 2015 sepanjang mengenai ganti rugi sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Dalam Pokok Perkara :
 - Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
 - Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi;
 - Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, seluruh biaya. Biaya yang telah dikeluarkan Penggugat, yaitu sebagai berikut:

1. Biaya Akuntan Publik	Rp.	223.300.000,-
2. Biaya perencanaan Penentuan Peil, Banjir & Sistem Makro Drainase Hujan	Rp.	250.000.000,-
3. Biaya Perancangan Konsep Masterplan	Rp.	162.000.000,-
4. Biaya Pengukuran Tanah	Rp.	447.790.750,-
5. Biaya Notaris	Rp.	8.250.000,-
6. Biaya Operasional	Rp.	1.515.960.000,-
7. Biaya Pemasaran	Rp.	151.398.500,-
8. Biaya Pematangan Tanah-SPK	Rp.	871.200.000,-

Sehingga jumlah keseluruhnyan sebesar Rp. 3.629.699.230,-(tiga milyar enam ratus dua puluh sembilan juta enam ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus tiga puluh rupiah)

- Menolak gugatan selain dan selebihnya ;
- Dalam Rekonpensi :
- Menolak gugatan Penggugat rekonpensi seluruhnya;
- Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

hal 47 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat/Penggugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.321.000,-(satu juta tiga ratus dua puluh satu ribu rupiah);
- Menghukum Pembanding/semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Senin tanggal 4 April 2016 oleh kami SUTARTO. KS, S.H., M.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, Ny. SRI ANGGARWATI, S.H., M.Hum dan HUMUNTAL PANE, S.H., M.H, para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta, tanggal 22 Januari 2016 Nomor 25/PEN.PDT/2016/PT.DKI, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 6 April 2016 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh ANITJE SAMPE, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. Ny. SRI ANGGARWATI, S.H., M.Hum.-

SUTARTO KS, S.H., M.H.-

2. HUMUNTAL PANE, S.H., M.H.-

PANITERA PENGGANTI

ANITJE SAMPE, S.H.-

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,00
 2. Redaksi-----Rp. 5.000,00
 3. Pemberkasan-----Rp. 139.000,00 +
- Jumlah-----Rp.150.000,00

hal 48 dari 48 hal put. No.25/PDT/2016/PT.DKI

Disclaimer

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