



**PUTUSAN**

**Nomor 86/PDT/2017/PT BTN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara :

PT. SWISS GERMAN UNI (PT. SGU), terakhir beralamat di Kampung Swiss German University, Edutown Kav. II.1 BSD City Rt. 001/001 Desa Pagedangan, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang-Banten, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya DR. DODI S. ABDULKADIR, B.Sc., S.E., S.H., M.H., MUHAMMAD RIDWAN, S.H., DAVE ADVITAMA, S.H., M.H., MAYA NARZALINA, S.H., M.H., SAMUEL GOKLAS, S.H., SRI HARDIMAS WIDAJANTO, S.H., ANDREAS DONNY KURNIAWAN, S.H., M. TAUFAN EPROM HASIBUAN, S.H., M.H., dan WAHYU SUGIHARTO, S.H., masing-masing sebagai Advokat & Konsultan Hukum pada MR & PARTNERS *Law Office*, berkantor di Jakarta, Grand Wijaya Center Blok B 8-9, Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta 12160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING - semula TERGUGAT;

**LAWAN**

PT. BUMI SERPONG DAMAI, Tbk. (selanjutnya disebut PT. BSD), beralamat di Jl. Pahlawan Seribu Taman Perkantoran I BSD, Tangerang-Banten 15322, dalam hal ini memberi Kuasa kepada GUNAWAN TJAHJADI, S.H., ESTER I. JUSUF, S.H., HOTMA TIMBUL H., S.H., M.H., dan CORNELIUS JAUHARI, S.H., M.H., Para Advokat pada kantor GUNAWAN, ESTER, HOTMA & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. Mutiara Taman Palem Blok C 10 No. 78 Cengkareng Timur-

*Hal - 1 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.*



Jakarta Barat 11730, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 Januari 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING - semula PENGGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten No. 86/PEN/PDT/2017/PT.BTN tanggal 16 Agustus 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 346/Pdt.G/2016/PN.Tng Tanggal 9 Januari 2017, memori banding dan kontra memori banding serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding - semula Penggugat menggugat Pembanding - semula Tergugat dalam surat gugatannya tertanggal 4 Mei 2016 mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 11 Januari 2010 Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 017/PPJB/Kavling-CBD//10 tentang sebidang tanah dan bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City, dengan rincian sebagai berikut :

a.-Stage I

Luas Tanah Stage I :  $\pm$  32.523 m<sup>2</sup> (lebih kurang tiga puluh dua ribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi).

Luas Bangunan :

Stage I A :  $\pm$  10.040 m<sup>2</sup> (lebih kurang sepuluh ribu empat puluh meter persegi), terdiri dari 2 (dua) gedung fakultas, masing-masing

Hal - 2 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



4 (empat) lantai dan gedung serba guna (utility building).

Stage I B :  $\pm$  10.650 m<sup>2</sup> (lebih kurang sepuluh ribu enam ratus lima puluh meter persegi), terdiri dari gedung rektorat, gedung auditorium, gedung sport hall, kantin, soccer field dan tribune penonton, main pedestrian.

b.-Stage II

Luas Tanah Stage II :  $\pm$  67.477 m<sup>2</sup> (lebih kurang enam puluh tujuh ribu empat ratus tujuh puluh tujuh meter persegi).

2. Bahwa harga pengikatan jual beli yang disepakati oleh para pihak atas tanah dan bangunan Stage I di atas, termasuk PPN, adalah sebesar Rp. 205.835.777,632,- (dua ratus lima miliar delapan ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh dua rupiah).
3. Bahwa Penggugat berjanji akan menyerahkan tanah dan bangunan Stage I A kepada Tergugat pada akhir Januari 2010.
4. Sedangkan Tergugat berkewajiban melakukan pembayaran atas harga pengikatan jual beli tersebut secara bertahap, yaitu sebagai berikut :
  - a.-Down payment : Rp. 33.000.000.000,- (tiga puluh tiga milyar rupiah) termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2010.
  - b.-Pembayaran ke 1 : Rp. 11.624.177.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2011.
  - c.-Pembayaran ke 2 : Rp. 35.214.821.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2012.
  - d.-Pembayaran ke 3 : Rp. 29.098.821.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2013.
  - e.-Pembayaran ke 4 : Rp. 33.388.821.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2014.
  - f.--Pembayaran ke 5 : Rp. 27.543.768.000,- termasuk PPN pada tanggal 29 Januari 2015.
  - g.-Pembayaran ke 6 : Rp. 20.686.368.000,- termasuk PPN pada tanggal 29

Hal - 3 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2016.

h. Pembayaran ke 7 : Rp. 15.279.001.632,- termasuk PPN tanggal 29 Januari 2017.

5. Bahwa mengenai penyerahan Tanah dan Bangunan Stage I B dan Stage II sesuai ketentuan pasal 3 ayat 1.b PPJB aquo, hanya akan dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama dari Para Pihak (Penggugat dan Tergugat).
6. Bahwa karena kepedulian Penggugat untuk membantu pengembangan pendidikan yang dikelola oleh Tergugat, bahkan Penggugat telah meminjam-pakaikan lahan milik Penggugat seluas  $\pm$  5.575,64 m<sup>2</sup> (lima ribu lima ratus tujuh puluh lima koma enam puluh empat meter persegi) kepada Tergugat untuk digunakan menjadi lahan parkir.
7. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya menyerahkan tanah dan Bangunan Stage I A pada tanggal 11 Januari 2010, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BS/2010.
8. Bahwa sejak penyerahan aquo, Tergugat telah menggunakan tanah dan bangunan berikut segala fasilitasnya secara penuh.
9. Akan tetapi sejak serah terima (Fitting Out dan Pinjam Pakai aquo) ternyata Tergugat sama sekali tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sesuai cara dan waktu yang telah disepakati dan ditetapkan di atas, yaitu pada tanggal 29 Januari 2011, tanggal 29 Januari 2012, tanggal 29 Januari 2013, tanggal 29 Januari 2014, dan tanggal 29 Januari 2015.
10. Bahwa atas tindakan Tergugat yang melalaikan kewajibannya tersebut, maka pada tanggal 15 Maret 2013 Penggugat mengirim surat kepada Tergugat, Surat Nomor 03/E/BS/III/2013 yang intinya meminta agar Tergugat melaksanakan kewajibannya.

Hal - 4 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa karena tidak mendapat tanggapan sama sekali dari Tergugat, pada tanggal 27 Agustus 2013, melalui Surat Pemberitahuan keduadengan Surat Nomor 393/E13/BSD/VIII/2013, Penggugat kembali meminta agar Tergugat melaksanakan kewajibannya.
12. Bahwa atas Surat Pemberitahuan Ke-2 di atas kemudian Tergugat memberikan tanggapannya melalui Suratnya Nomor 006/SGU/IX/2013 tertanggal 6 September 2013 yang intinya akan melaksanakan kewajiban pembayaran, akan tetapi pada kenyataannya Tergugat juga tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran yang telah disepakati.
13. Bahwa karena Tergugat tetap melalaikan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran, maka pada tanggal 29 Oktober 2013, melalui Surat Nomor 523/E13/BSD/X/2013 Penggugat kembali mengirimkan Surat Pemberitahuan untuk yang ketiga kalinya kepada Tergugat yang intinya meminta agar Tergugat melaksanakan kewajiban pembayaran.
14. Bahwa atas Surat Pemberitahuan Ketiga tersebut, Tergugat melalui suratnya Nomor Nomor 009/SGU/XI/2013 tertanggal 4 September 2013, PT SGU mengirimkan Surat Tanggapannya kepada Penggugat, namun sangat aneh dan janggal, karena ternyata Surat Pemberitahuan Ketiga dari Penggugat tertanggal 29 Oktober 2013 akan tetapi Surat Tanggapan Tergugat bertanggal 4 September 2013. Namun kembali lagi Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan pembayaran yang disepakati.
15. Bahwa tiga kali Surat Pemberitahuan (teguran tertulis/peringatan) yang dilakukan oleh Penggugat di atas adalah sebagai pelaksanaan ketentuan pasal 6 ayat 2 PPJB aquo.
16. Bahwa mengingat Tergugat juga tetap lalai melaksanakan kewajibannya selama hampir 4 tahun, pada tanggal 14 Mei 2014, Penggugat mengirimkan kepada Tergugat Surat Pemberitahuan berakhirnya pinjam pakai dan

Hal - 5 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



penyerahan kembali tanah lahan parkir, mengingat juga perjanjian pinjam lahan parkir aquo sebenarnya telah berakhir pada tanggal 16 Mei 2011.

17. Oleh karena Tergugat tetap melalaikan kewajibannya untuk melakukan pembayaran dan juga tidak adanya itikad baik dari Tergugat, maka akhirnya pada tanggal 9 September 2014, Penggugat mengirimkan kepada Tergugat, Surat Nomor 001/DIR/IX/2014 mengenai Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan Kampus SGU – Edutown BSD City di BSD City.

18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas terbukti dan tidak terbantahkan lagi Tergugat telah tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran, sesuai dengan waktu yang disepakati dan ditetapkan, yaitu pada tanggal 29 Januari 2010, tanggal 29 Januari 2011, tanggal 29 Januari 2012, tanggal 29 Januari 2013, tanggal 29 Januari 2014, dan tanggal 29 Januari 2015, bahkan Tergugat sama sekali belum pernah melakukan pembayaran sejak ditandatanganinya PPJB aquo sampai dengan didaftarkanya Gugatan ini di Pengadilan Negeri Tangerang.

19. Bahwa ketentuan pasal 6 ayat (2) Perjanjian pengikatan aquo menyatakan sebagai berikut :

**Pasal 6**

**Keterlambatan pembayaran**

2. Apabila Pihak Pembeli lalai melakukan pembayaran angsuran beserta dendanya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Pihak Penjual akan memberikan teguran tertulis atau surat peringatan maksimal sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kalender, dan setelah hari keempat belas terhitung dari tanggal surat peringatan ketiga Pihak Pembeli tidak membayar angsuran beserta dendanya kepada Pihak Penjual, maka Pihak Penjual dapat membatalkan Perjanjian ini sesuai ketentuan Pasal 8 Perjanjian ini.

*Hal - 6 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.*



20. Bahwa berdasarkan fakta-fakta juga telah terbukti bahwa Penggugat telah memberikan teguran tertulis atau peringatan pada Tergugat untuk melaksanakan kewajiban pembayaran beserta dendanya, yaitu :

a.-tanggal 15 Maret 2013 melalui Surat Nomor 03/E/BSD/III/2013;

b.-tanggal 27 Agustus 2013 melalui Surat Nomor 393/E13/BSD/VI/2013  
dan

c.-tanggal 29 Oktober 2013 melalui Surat Nomor 523/E13/BSD/X/2013;

Namun Tergugat tetap dengan sengaja melalaikan kewajibannya tersebut, sehingga dengan merujuk pada ketentuan Pasal 6 ayat 2 Perjanjian Pengikatan aquo, PPJB dapat dibatalkan.

21. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, jelas bahwa beralasan secara hukum PPJB aquo dapat dibatalkan oleh Penggugat.

22. Bahwa dengan merujuk ketentuan Pasal 8 PPJB aquo, maka Pihak Penggugat secara hukum berhak dan sah melakukan pembatalan PPJB aquo, sehingga dengan demikian tindakan Penggugat yang melakukan pembatalan Perjanjian Pengikatan aquo dengan Tergugat melalui Surat Nomor 001/DIR/IX/2014 tertanggal 9 September 2014 tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City adalah sah secara hukum karena sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat 2 Perjanjian Pengikatan aquo.

23. Bahwa mengingat PPJB aquo dibatalkan secara hukum, maka pinjam pakai tanah dan bangunan aquo oleh Tergugat berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai Nomor 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010 juga harus dinyatakan batal atau dibatalkan secara hukum serta tanah dan bangunan aquo harus dikembalikan kepada ke PT BSD sebagai pemilik.

24. Bahwa melalui Surat No: 001/DIR/IX/2014 tertanggal 9 September 2014 mengenai Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City, Penggugat telah meminta

*Hal - 7 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.*



Tergugat, untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan milik Penggugat.

25. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat-alat bukti yang otentik, maka kami mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali dan perlawanan.

#### PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang agar memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10.
3. Menyatakan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 berdasarkan Surat Penggugat No : 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah sah secara hukum.
4. Menyatakan dibatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City No : 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10.
5. Menyatakan dibatalkan Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No : 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010.
6. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi serta upaya hukum lainnya.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

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

*Hal - 8 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.*



Menimbang, bahwa terhadap gugatan terurai diatas, Pembanding - semula Tergugat mengajukan jawaban tertulis sebagai berikut :

A. DALAM REKONVENSI

PT. Swiss German Uni untuk selanjutnya disebut sebagai ("PENGUGAT REKONVENSI") mengajukan gugatan rekonvensi terhadap PT. Bumi Serpong Damai, Tbk ("TERGUGAT REKONVENSI") berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi dan Yayasan Swiss German University Asia telah terikat dalam *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 ("MoU").
2. Selain itu Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi juga terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU - EduTown BSD City di BSD City No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 ("PPJB") antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi.
3. Untuk menindaklanjuti MoU, PENGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI membuat PPJB di mana berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB, tanah seluas 32.523 M<sup>2</sup> dan bangunan seluas ± 10.040 M<sup>2</sup> di atas tanah tersebut diserahkan oleh PT. BSD kepada PT. SGU pada akhir Januari 2010. Ketentuan tersebut dimaksudkan agar PENGUGAT REKONVENSI dapat menyelenggarakan pendidikan tinggi di lahan dan bangunan tersebut segera setelah Januari 2010.
4. Ketentuan Pasal 3 ayat (1) PPJB tersebut ditindaklanjuti oleh PENGUGAT REKONVENSI dan Yayasan SGUA dengan membuat Perjanjian Kerjasama Penyelenggaraan Pendidikan. Berdasarkan Pasal 2 dan 3 Perjanjian Kerjasama Penyelenggaraan Pendidikan, Yayasan SGUA dapat menggunakan Kampus SGU yang telah diserahkan oleh PT. BSD kepada PT. SGU untuk menyelenggarakan pendidikan tinggi.

Hal - 9 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



5. Berdasarkan Pasal 1 MoU dan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Angka 2 PPJB, tanah seluas 10 Ha dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang akan digunakan sebagai Kampus Swiss-German University yang dikelola oleh Yayasan SGUA.
6. Bahwa PPJB tidak dapat lepaskan dari *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 (“MoU”) karena mengatur objek perjanjian yang sama dan sama-sama mengikat PENGGUGAT REKONVENSİ dan TERGUGAT REKONVENSİ sehingga harus diinterpretasikan sebagai satu kesatuan yang saling melengkapi.
7. Bahwa dalam Pasal 1 MoU maupun dalam Pasal 1 PPJB ditentukan bahwa objek perjanjian adalah pengikatan penjualan tanah yang seluruhnya seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) yang terbagi dalam 2 (dua) tahap, dalam PPJB maupun MoU disebut sebagai Stage I dan Stage II.
8. Berdasarkan Pasal 1 PPJB, objek perjanjian Stage I adalah tanah seluas ± 32.523 M<sup>2</sup> dan 2 (dua) bangunan yang terdiri dari :
  - a. Stage IA ± 10.040 M<sup>2</sup> (lebih kurang sepuluh ribu empat puluh : meter persegi).  
Terdiri dari 2 (dua) gedung fakultas masing – masing 4 (empat) lantai dan gedung serba guna (*utility building*).
  - b. Stage IB ± 10.650 M<sup>2</sup> (lebih kurang sepuluh ribu enam ratus : lima puluh meter persegi).  
Terdiri dari gedung rektorat, gedung auditorium, gedung sport hall, kantin, *soccer field&tribune* penonton, dan *main pedestrian*.
9. Pasal 2 ayat (1) PPJB mengatur harga pengikatan Jual Beli Tanah Stage I dan Bangunan Stage I sejumlah Rp. 205.835.777.632 (dua ratus lima milyar delapan ratus tiga puluh lima tujuh ratus tujuh puluh tujuh

Hal - 10 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu enam ratus tiga puluh dua Rupiah) termasuk PPn (Pajak Penambahan Nilai) ("Harga Pengikatan").

10. Cara pembayaran atas Harga Pengikatan yang objeknya adalah Tanah Stage I dan Bangunan Stage I ditentukan dalam Pasal 2 ayat (2) PPJB yang pembayarannya dimulai pada tanggal 29 Januari 2010.
11. Bahwa *down payment* yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat (2) PPJB telah dibayarkan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ sebagaimana juga diakui oleh TERGUGAT REKONVENSİ dalam gugatan konvensi *aquo*.
12. Harga Pengikatan adalah harga untuk membayar objek Perjanjian yang berupa Tanah Stage I dan Bangunan Stage I.
13. Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB Tanah dan Bangunan Stage IA akan diserahkan selambat – lambatnya akhir Januari 2010 sedangkan penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB akan disepakati bersama oleh PENGGUGAT REKONVENSİ dan TERGUGAT REKONVENSİ.
14. Pasal 3 ayat (1) PPJB dibuat demikian, tidak ditentukan secara pasti waktu penyerahan Bangunan Stage IB dan Tanah Stage II, karena design Bangunan Stage II yang dibuat oleh TERGUGAT REKONVENSİ sedang dalam tahap akhir penyelesaian sehingga dalam waktu yang tidak lama PENGGUGAT REKONVENSİ dan TERGUGAT REKONVENSİ dapat mengetahui dan menyepakati waktu penyerahan Bangunan Stage IB.  
Kesepakatan jangka waktu pembayaran ke-1 dilakukan 1 tahun setelah pembayaran *down payment* karena 1 (satu) tahun adalah waktu yang cukup untuk menyelesaikan design Bangunan Stage IB menimbang saat itu design dalam tahap akhir penyelesaian.
15. Sesuai dengan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai tanggal 11 Januari 2010, tanah dan Bangunan Stage IA telah diserahkan oleh

Hal - 11 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



TERGUGAT REKONVENSİ kepada PENGGUGAT REKONVENSİ pada tanggal 11 Januari 2010.

16. Setelah menyerahkan tanah Stage I dan Bangunan Stage IA, TERGUGAT REKONVENSİ tidak bersedia untuk melanjutkan perundingan dalam rangka menyepakati waktu penyerahan setidaknya Bangunan Stage IB karena bangunan Stage IB merupakan objek yang harus dibayarkan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ berdasarkan Pasal 2 PPJB.

17. Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB timbul kewajiban bagi PENGGUGAT REKONVENSİ dan TERGUGAT REKONVENSİ untuk melakukan negosiasi dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan Stage IB dan tanah Stage II.

18. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2014, TERGUGAT REKONVENSİ mengajukan tagihan Pembayaran ke-1, Pembayaran ke-2, Pembayaran ke-3, dan Pembayaran ke-4 terhadap Tanah Stage I dan Bangunan Stage I yang juga termasuk Bangunan Stage IB yang belum jelas waktu penyerahannya.

Tindakan TERGUGAT REKONVENSİ tersebut menunjukkan bahwa TERGUGAT REKONVENSİ memiliki itikad tidak baik dengan berusaha menghentikan negosiasi dengan cara tidak menyelesaikan *design* Bangunan Stage IB dan mengirimkan invoice tersebut sehingga tidak dapat ditentukan dan tidak dapat disepakati waktu penyerahan Bangunan Stage IB.

19. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2014, TERGUGAT REKONVENSİ mengajukan tagihan Pembayaran ke-1, Pembayaran ke-2, Pembayaran ke-3, dan Pembayaran ke-4 terhadap Tanah Stage I dan Bangunan Stage I yang juga termasuk Bangunan Stage IB yang belum jelas waktu penyerahannya.

Hal - 12 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa Surat TERGUGAT REKONVENSİ No. 03/E/BSĐ/III/2013 tanggal 15 Maret 2013, Surat Perihal Pemberitahuan Kedua tanggal 27 Agustus 2013, dan Surat Pemberitahuan No. 523/E13/BSĐ/X/2013 tanggal 29 Oktober 2013 serta Surat Pembatalan No. 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 dikirimkan kepada PENGGUGAT REKONVENSİ pada saat PENGGUGAT REKONVENSİ dan TERGUGAT REKONVENSİ masih dalam masa negosiasi untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PPJB yaitu untuk menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB.
21. Tagihan dan surat-surat pemberitahuan/peringatan tersebut tidak diterima oleh TERGUGAT REKONVENSİ karena tidak ditujukan ke tempat kedudukan PENGGUGAT REKONVENSİ sebenarnya padahal TERGUGAT REKONVENSİ mengetahui secara pasti tempat kedudukan PENGGUGAT REKONVENSİ.
22. Tindakan-tindakan TERGUGAT REKONVENSİ dalam mengajukan tagihan dan surat pemberitahuan/peringatantidak ke tempat kedudukan PENGGUGAT REKONVENSİ, tidak menyelesaikan *design* Bangunan Stage IB sehingga tidak dapat ditentukan dan tidak dapat disepakati waktu penyerahan Bangunan Stage IB merupakan upaya-upaya TERGUGAT REKONVENSİ dalam menghentikan negosiasi dan menghambat pelaksanaan PPJB dengan cara.
23. Dalam salah satu negosiasi PENGGUGAT REKONVENSİ dan TERGUGAT REKONVENSİ menyepakati bahwa untuk melanjutkan negosiasi PENGGUGAT REKONVENSİ diwajibkan menyerahkan dana sejumlah RP. 70.000.000.000 (tujuh puluh milyar Rupiah) kepada Yayasan Swiss German University Asia dan hal ini telah dipenuhi oleh PENGGUGAT REKONVENSİ.

Hal - 13 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PĐT/2017/PT.BTN.



24. Dalam negosiasi tersebut juga disepakati bahwa TERGUGAT REKONVENSI akan membantu menyediakan fasilitas kredit dari Bank BCA yang dana kredit tersebut akan digunakan untuk membayar Harga Pengikatan, namun demikian TERGUGAT REKONVENSI tidak melaksanakan hasil kesepakatan tersebut dan menghentikan negosiasi dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan Stage IB dan tanah Stage II.

25. Negosiasi kemudian dilanjutkan pada tahun 2016, dalam penawarannya TERGUGAT REKONVENSI memberikan opsi kepada PENGGUGAT REKONVENSI untuk membeli tanah dan bangunan Kampus SGU (Tanah Stage I dan Bangunan Stage IA) dengan harga pasar yang berlaku pada tahun 2016 atau menyewa tanah dan bangunan Stage IA selama jangka waktu yang memenuhi peraturan yang ditentukan oleh Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi untuk menyelenggarakan pendidikan tinggi.

Penawaran yang diajukan TERGUGAT REKONVENSI tersebut telah menyimpang dari ketentuan Pasal 1 Kesepakatan Atas JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN KAMPUS SGU – EDUTOWN BSDCITY DI BSD CITY tanggal 11 Januari 2010 yang menentukan bahwa perubahan Harga Pengikatan dalam PPJB dapat berubah sesuai dengan kesepakatan Para Pihak yang diakibatkan antara lain karena adanya perubahan (penambahan atau pengurangan) luasa Tanah dan atau Bangunan objek PPJB sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PPJB.

26. Penawaran yang diajukan oleh TERGUGAT REKONVENSI tersebut secara materi telah menyimpang dari kewajibannya untuk melakukan negosiasi dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan Stage IB dan tanah Stage II karena penawaran yang diajukan oleh TERGUGAT REKONVENSI tersebut berbeda dengan ketentuan-

*Hal - 14 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan dalam PPJB, 1 Kesepakatan Atas JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN KAMPUS SGU – EDUTOWN BSDCITY DI BSD CITY tanggal 11 Januari 2010 maupun MoU.

27. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sesuai dengan Pasal 1267 KUHPerdara, PENGGUGAT REKONVENSİ memiliki hak untuk menuntut kewajiban TERGUGAT REKONVENSİ untuk melanjutkan kewajiban TERGUGAT REKONVENSİ melakukan negosiasi dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan Stage IB dan tanah Stage II dengan mengacu kepada PPJB, MoU, dan Kesepakatan Atas JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN KAMPUS SGU-EDUTOWN BSDCITY DI BSD CITY tanggal 11 Januari 2010.

28. Bahwa karena negosiasi tidak juga mencapai kesepakatan maka Pengadilan *aquo* berwenang untuk menilai waktu yang wajar atas kewajiban TERGUGAT REKONVENSİ dalam menyerahkan Bangunan Stage IB dan tanah Stage II kepada PENGGUGAT REKONVENSİ.

29. Bahwa secara wajar, dengan mengacu pada jangka waktu pembayaran down payment dan pembayaran ke-1 (selama 1 tahun), TERGUGAT REKONVENSİ harus menyerahkan tanah Stage II dan Bangunan Stage IB kepada PENGGUGAT REKONVENSİ paling lambat 1 (satu) tahun sejak Putusan *aquo*.

## B. DALAM KONVENSİ

TERGUGAT KONVENSİ menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT KONVENSİ dalam gugatannya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT KONVENSİ dalam jawaban *aquo*.

### I. DALAM EKSEPSİ

#### GUGATAN AQUO KURANG PIHAK

Hal - 15 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Hubungan hukum terkait dengan penjualan tanah seluas 100.000 M<sup>2</sup> dari PENGGUGAT KONVENSİ kepada TERGUGAT KONVENSİ melibatkan YAYASAN SWISS GERMAN UNIVERSITY ASIA.
2. Hubungan hukum antara PENGGUGAT KONVENSİ, TERGUGAT KONVENSİ dan YAYASAN SWISS GERMAN UNIVERSITY ASIA diawali dengan pembuatan *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 ("MoU") yang kemudian ditindaklanjuti dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No. 017/PPJB/Kavling-CBD//10 tanggal 11 Januari 2010 ("PPJB") antara PENGGUGAT KONVENSİ dan TERGUGAT KONVENSİ.
3. Objek *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 dan objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No. 017/PPJB/Kavling-CBD//10 tanggal 11 Januari 2010 adalah sama-sama tanah seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang selain restrukturisasi pengelolaan PT. Swiss German Uni dan pengelolaan Swiss German University.
4. Pasal 1 Angka 4 MoU menyebutkan bahwa tanah seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang akan digunakan sebagai Kampus Swiss-German University yang dikelola oleh Yayasan Swiss German University Asia.

Demikian juga dengan Pasal 1 ayat (1) Angka 2 PPJB menyebutkan bahwa peruntukan tanah dan bangunan Stage I dan Stage II (tanah seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang) adalah sebagai Kampus Swiss German University.

Hal - 16 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Penggunaan tanah seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang yang merupakan objek PPJB sebagai Kampus Swiss-German University hanya dapat dilakukan oleh Yayasan Swiss German University Asia karena Yayasan Swiss German University Asia adalah pemilik izin pengelolaan pendidikan tinggi sesuai dengan Keputusan Menteri Pendidikan Nomor : 108/D/0/2008 Tentang Pendirian Universitas Swiss German di Serpong Tangerang dan Pemberian Status Terdaftar kepada 10 (sepuluh) Program Studi untuk jenjang Pendidikan Program S1 di Lingkungan Universitas Swiss German di Serpong Tangerang..
6. Walaupun pihak yang menandatangani PPJB adalah PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI namun karena Pasal 1 ayat (1) Angka 2 PPJB menyebutkan bahwa penggunaan tanah seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang adalah sebagai Kampus Swiss German University dan berdasarkan *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 pengelola Kampus Swiss German University adalah Yayasan Swiss German University Asia maka dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No. 017/PPJB/Kavling-CBD/V10 tanggal 11 Januari 2010 terkait dengan dan tidak dapat dilepaskan dari *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 sehingga seharusnya Yayasan Swiss German University Asia menjadi pihak dalam perkara *aquo*.
7. Bahwa dalam gugatan *aquo*, PENGGUGAT KONVENSI memohon agar Pengadilan menyatakan batal Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No.

Hal - 17 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

017/PPJB/Kaviing-CBD//10 tanggal 11 Januari 2010 yang berarti memutuskan hubungan hukum antara PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI terkait jual beli dan peruntukan tanah seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang.

Hubungan hukum terkait jual beli dan peruntukan tanah seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang adalah antara PENGGUGAT KONVENSI, TERGUGAT KONVENSI, dan Yayasan Swiss German University Asia.

8. Bahwa gugatan PENGGUGAT KONVENSI *aquo* seharusnya menarik Yayasan Swiss German University Asia sebagai pihak dalam perkara *aquo* karena Yayasan Swiss German University Asia memiliki hubungan hukum terkait dengan jual beli dan peruntukan tanah seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang.
9. Bahwa karena gugatan *aquo* tidak melibatkan Yayasan Swiss German University Asia maka gugatan *aquo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ont vankelijk verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. TERGUGAT KONVENSI menyangkal seluruh dalil-dalil yang PENGGUGAT KONVENSI sampaikan dalam gugatannya kecuali terhadap fakta-fakta yang diakui secara tegas dalam jawaban *aquo* oleh TERGUGAT KONVENSI.
2. Bahwa benar PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No. 017/PPJB/Kaviing-CBD//10 tanggal 11 Januari 2010 ("PPJB").

Hal - 18 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



3. Pembuatan PPJB merupakan tindak lanjut dari *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 (“MoU”) antara PENGGUGAT KONVENSI, TERGUGAT KONVENSI dan Yayasan Swiss German University Asia.
4. Untuk menindaklanjuti MoU, PENGGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT REKONVENSI membuat PPJB di mana berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB, tanah seluas 32.523 M<sup>2</sup> dan bangunan seluas ± 10.040 M<sup>2</sup> di atas tanah tersebut diserahkan oleh PT. BSD kepada PT. SGU pada akhir Januari 2010. Ketentuan tersebut dimaksudkan agar Yayasan Swiss German University Asia dapat menyelenggarakan pendidikan tinggi di lahan dan bangunan tersebut yang menjadi objek PPJB segera pada Januari 2010.
5. Ketentuan Pasal 3 ayat (1) PPJB tersebut ditindaklanjuti oleh TERGUGAT KONVENSI dan Yayasan SGUA dengan membuat Perjanjian Kerjasama Penyelenggaraan Pendidikan. Berdasarkan Pasal 2 dan 3 Perjanjian Kerjasama Penyelenggaraan Pendidikan, Yayasan SGUA dapat menggunakan Kampus SGU yang telah diserahkan oleh PENGGUGAT KONVENSI kepada TERGUGAT KONVENSI untuk menyelenggarakan pendidikan tinggi.
6. Berdasarkan Pasal 1 MoU dan berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Angka 2 PPJB, tanah seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) atau 10 Ha (sepuluh hektar) dan bangunan di atasnya yang terletak di BSD City, Kabupaten Tangerang akan digunakan sebagai Kampus Swiss-German University yang dikelola oleh Yayasan SGUA.
7. Bahwa PPJB tidak dapat lepas dari *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 (“MoU”) karena mengatur objek perjanjian yang sama dan sama-sama mengikat PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI sehingga harus diinterpretasikan sebagai satu kesatuan yang saling melengkapi.

Hal - 19 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



8. Bahwa dalam Pasal 1 MoU maupun dalam Pasal 1 PPJB ditentukan bahwa objek perjanjian adalah pengikatan penjualan tanah yang seluruhnya seluas 100.000 M<sup>2</sup> (seratus ribu meter persegi) yang terbagi dalam 2 (dua) tahap, dalam PPJB maupun MoU disebut sebagai Stage I dan Stage II.
9. Bahwa benar dalam Pasal 2 ayat (2) PPJB diatur mengenai waktu pembayaran harga pengikatan Jual Beli Tanah Stage I dan Bangunan Stage I sejumlah Rp. 205.835.777.632 (dua ratus lima milyar delapan ratus tiga puluh lima tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh dua Rupiah) termasuk PPN (Pajak Penambahan Nilai) (“Harga Pengikatan”).
10. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1 PPJB bahwa Bangunan Stage I terdiri dari :
  - a. Stage IA ± 10.040 M<sup>2</sup> (lebih kurang sepuluh ribu empat puluh meter persegi).  
Terdiri dari 2 (dua) gedung fakultas masing – masing 4 (empat) lantai dan gedung serba guna (*utility building*).
  - b. Stage IB ± 10.650 M<sup>2</sup> (lebih kurang sepuluh ribu enam ratus lima puluh meter persegi).  
Terdiri dari gedung rektorat, gedung auditorium, gedung sport hall, kantin, *soccer field&tribune* penonton, dan *main pedestrian*.
11. Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB Tanah dan Bangunan Stage IA akan diserahkan selambat-lambatnya akhir Januari 2010 sedangkan penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB akan disepakati bersama oleh PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI.
12. Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT KONVENSI bahwa PENGGUGAT KONVENSI telah melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan tanah dan bangunan Stage I A

Hal - 20 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



sesuai Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No. :  
001/BASTK/CRC-CCM/BS/2010 tanggal 11 Januari 2010.

Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No. : 001/BASTK/CRC-  
CCM/BS/2010 tanggal 11 Januari 2010 menunjukkan bahwa  
PENGGUGAT KONVENSI hanya melaksanakan sebagaian  
kewajibannya sebagaimana ditentukan Pasal 1 PPJB.

13. Bahwa Harga Pengikatan yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT  
KONVENSI dalam gugatan *quo* harga yang meliputi juga Bangunan  
Stage IB yang belum jelas tanggal penyerahannya.

14. Bahwa *down payment* dari Harga Pengikatan sebagaimana  
ditentukan Pasal 2 ayat (2) PPJB telah dibayarkan oleh TERGUGAT  
KONVENSI karena itu pembayaran berikutnya yaitu Pembayaran ke  
1 jatuh tempo pada saat PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT  
KONVENSI telah menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan  
Bangunan Stage IB.

15. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1) PPJB, baik PENGGUGAT  
KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI berkewajiban melakukan  
negosiasi dalam rangka menentukan waktu penyerahan Tanah Stage  
II dan Bangunan Stage IB.

16. Pasal 3 ayat (1) PPJB dibuat demikian (penyerahan Bangunan Stage  
IB akan disepakati Para Pihak, tidak ditentukan waktu  
penyerahannya) karena pada saat penandatanganan PPJB gambar  
*design* untuk bangunan Stage IB yang dibuat oleh PENGGUGAT  
KONVENSI telah mencapai tahap akhir sehingga dalam waktu yang  
tidak begitu lama selanjutnya dapat ditentukan jangka waktu  
penyerahan Bangunan Stage IB.

Kesepakatan jangka waktu pembayaran ke – 1 dilakukan 1 tahun  
setelah pembayaran *down payment* karena 1 (satu) tahun adalah  
waktu yang cukup untuk menyelesaikan design Bangunan Stage IB

Hal - 21 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



menimbang saat itu design dalam tahap akhir penyelesaian sehingga pada saat pembayaran ke – 1, penyerahan Bangunan Stage IB telah dapat ditentukan dan disepakati oleh PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI.

17. Bahwa jika Pasal 3 ayat (1) PPJB dihubungkan dengan Pasal 2 ayat (2) PPJB yang mengatur mengenai waktu pembayaran Harga Pengikatan maka secara hukum harus diinterpretasikan bahwa jangka waktu pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 ayat (2) PPJB berlaku dalam hal pada tanggal 29 Januari 2011 (satu tahun sejak pembayaran *down payment* dan penyerahan Tanah Stage I dan Bangunan Stage IB), PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI telah menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB.
18. Bahwa pada tanggal 29 Januari 2011 PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI belum menyepakati mengenai waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB dan masih terus melakukan negosiasi.
19. Dalam negosiasi tersebut juga disepakati bahwa PENGGUGAT KONVENSI akan membantu menyediakan fasilitas kredit dari Bank BCA yang dana kredit tersebut akan digunakan untuk membayar Harga Pengikatan, namun demikian PENGGUGAT KONVENSI tidak melaksanakan hasil kesepakatan tersebut dan menghentikan negosiasi dalam rangka menyepakati waktu penyerahan bangunan Stage IB dan tanah Stage II.
20. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2014, PENGGUGAT KONVENSI mengajukan tagihan Pembayaran ke-1, Pembayaran ke-2, Pembayaran ke-3, dan Pembayaran ke-4 terhadap Tanah Stage I dan Bangunan Stage I yang juga termasuk Bangunan Stage IB yang belum jelas waktu penyerahannya.

Hal - 22 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



Pada saat itu PENGGUGAT KONVENSI telah beritikad tidak baik dengan berusaha menghentikan negosiasi dengan cara tidak menyelesaikan *design* Bangunan Stage IB sehingga tidak dapat ditentukan dan tidak dapat disepakati waktu penyerahan Bangunan Stage IB.

21. Bahwa Surat PENGGUGAT KONVENSI No. 03/E/BSD/III/2013 tanggal 15 Maret 2013, Surat Perihal Pemberitahuan Kedua tanggal 27 Agustus 2013, dan Surat Pemberitahuan No. 523/E13/BSD/X/2013 tanggal 29 Oktober 2013 serta Surat Pembatalan No. 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 dikirimkan kepada TERGUGAT KONVENSI pada saat PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI masih dalam masa negosiasi untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) PPJB yaitu untuk menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB.

22. Dalam salah satu negosiasi pada tahun 2015 PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI menyepakati bahwa untuk melanjutkan negosiasi PENGGUGAT REKONVENSI diwajibkan menyerahkan dana sejumlah RP. 70.000.000.000 (tujuh puluh milyar Rupiah) kepada Yayasan Swiss German University Asia dan hal ini telah dipenuhi oleh TERGUGAT KONVENSI.

23. Bahwa Surat-surat PENGGUGAT KONVENSI yang disampaikan kepada TERGUGAT KONVENSI sebagaimana Angka 18 di atas merupakan bentuk pelanggaran PENGGUGAT KONVENSI terhadap kewajiban PENGGUGAT KONVENSI untuk menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 ayat (1) PPJB.

24. Negosiasi yang berlangsung panjang disebabkan karena PENGGUGAT KONVENSI tidak menyelesaikan *design* Bangunan

Hal - 23 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



Stage IB bahkan memberikan syarat-syarat yang tidak berpegang pada prinsip-prinsip yang telah diatur dalam PPJB dan sangat jelas berniat untuk menghentikan negosiasi sehingga tidak tercapai kesepakatan seperti yang disampaikannya dalam penawarannya di mana PENGGUGAT KONVENSİ memberikan opsi kepada TERGUGAT KONVENSİ untuk membeli tanah dan bangunan Kampus SGU (Tanah Stage I dan Bangunan Stage IA) dengan harga pasar yang berlaku pada tahun 2016 atau menyewa tanah dan bangunan Stage IA selama jangka waktu yang memenuhi peraturan yang ditentukan oleh Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi untuk menyelenggarakan pendidikan tinggi.

Penawaran yang diajukan PENGGUGAT KONVENSİ tersebut telah menyimpang dari ketentuan Pasal 1 Kesepakatan Atas JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN KAMPUS SGU – EDUTOWN BSDCITY DI BSD CITY tanggal 11 Januari 2010 yang menentukan bahwa perubahan Harga Pengikatan dalam PPJB dapat berubah sesuai dengan kesepakatan Para Pihak yang diakibatkan antara lain karena adanya perubahan (penambahan atau pengurangan) luas Tanah dan atau Bangunan objek PPJB sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PPJB.

25. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa belum dibayarkannya Pembayaran ke-1 sampai ke-4 dari Harga Perikatan karena Pasal 2 ayat (1) PPJB berlaku dengan syarat bahwa PENGGUGAT KONVENSİ telah menyelesaikan design Bangunan Stage IB sehingga PENGGUGAT KONVENSİ dan TERGUGAT KONVENSİ telah menyepakati waktu penyerahan Tanah Stage II dan Bangunan Stage IB.
26. Bahwa dengan demikian Surat Pembatalan No. 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 yang disampaikan oleh PENGGUGAT

*Hal - 24 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KONVENSI kepada TERGUGAT KONVENSI tidak dapat dianggap sah karena disampaikan pada saat PENGGUGAT KONVENSI dan TERGUGAT KONVENSI sedang melakukan negosiasi dalam rangka melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (1) PPJB.

Selain itu berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) dan Pasal 1266 KUHPerdara, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak atau melalui putusan pengadilan.

27. Permohonan PENGGUGAT KONVENSI agar putusan *aquo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum vezet, banding atau kasasi (*Uitvoerbarr bij voorraad*) tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000 karena tidak ada bukti otentik yang mendasari gugatan PENGGUGAT KONVENSI lagi pula gugatan PENGGUGAT KONVENSI tidak diakui oleh TERGUGAT KONVENSI karena TERGUGAT KONVENSI tidak melakukan wanprestasi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT KONVENSI memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim perkara *aquo* memutuskan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi PENGGUGAT REKONVENSI PT. SWISS GERMAN UNI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI PT. BUMI SERPONG DAMAI, TBK telah melakukan wanprestasi.
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No. 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 ("PPJB") antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi.

Hal - 25 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan mengikat *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 ("MoU") antara PENGGUGAT REKONVENSİ, TERGUGAT REKONVENSİ dan Yayasan Swiss German University Asia.
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ PT. BUMI SERPONG DAMAI, TBK untuk menyerahkan tanah Stage II dan Bangunan Stage IB kepada PENGGUGAT REKONVENSİ paling lambat 1 (satu) tahun sejak Putusan *aquo*.
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000/hari kepada PENGGUGAT REKONVENSİ dalam hal TERGUGAT REKONVENSİ gagal melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Diktum No. 5.
7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar biaya perkara *aquo* sesuai hukum.

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

1. Menerima eksepsi TERGUGAT KONVENSİ untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan *aquo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT KONVENSİ untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT KONVENSİ untuk membayar biaya perkara *aquo* sesuai hukum.

Dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan kedua pihak berperkara, Hakim Tingkat Pertama menjatuhkan putusan yang amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSİ

Dalam Eksepsi :

Hal - 26 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No : 017/PPJB/Kavling-CBD/V10.
3. Menyatakan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/Kavling-CBD/V10 berdasarkan Surat Penggugat No : 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah sah secara hukum.
4. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/Kavling-CBD/V10.
5. Menyatakan batal Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/V/2010 tanggal 11 Januari 2010.

6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 466.000,- (Empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Hal - 27 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.

### 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

Membaca Akte Pernyataan Permohonan Banding tanggal 16 Januari 2017 Kuasa Tergugat dihadapan Plh. Panitera Pengadilan Negeri Tangerang mengajukan permohonan agar perkara ini diperiksa di tingkat banding di Pengadilan Tinggi Banten, selanjutnya permohonan banding tersebut oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang diberitahukan secara resmi kepada Kuasa Penggugat - kini Terbanding pada tanggal 25 Januari 2017;

Membaca Relas Penerimaan Memori Banding, tanggal 9 Juni 2017 Kuasa Pembanding - semula Tergugat menyerahkan Memori Banding kepada Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang; selanjutnya pada tanggal 14 Juni 2017 oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang Memori Banding tersebut diberitahukan dan diserahkan secara resmi kepada Kuasa Terbanding - semula Penggugat;

Membaca Relas Penerimaan Kontra Memori Banding, tanggal 10 Juli 2017 Kuasa Terbanding - semula Penggugat menyerahkan Kontra Memori Banding kepada Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Tangerang; selanjutnya Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang memberitahukan dan menyerahkan secara resmi Kontra Memori Banding tersebut kepada Kuasa Pembanding - semula Tergugat;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (*Inzage*) tanggal 23 Mei 2017, Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Tangerang memberi kesempatan kepada Kuasa Terbanding - semula Penggugat untuk memeriksa berkas perkara dalam tempo 14 hari terhitung mulai hari berikutnya dari pemberitahuan ini;

Bahwa kesempatan memeriksa berkas perkara juga diberikan secara delegasi oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Kuasa Pembanding - semula Tergugat pada tanggal 30 Mei 2017 selama 14 hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten;

Hal - 28 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan banding diajukan oleh Pemanding - semula Tergugat masih dalam tenggang waktu dan diajukan telah memenuhi persyaratan undang-undang, karena itu secara formal permohonan tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemanding - semula Tergugat didalam memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut bertentangan dengan fakta yang terungkap di persidangan;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengandung kekeliruan dalam penilaian fakta dan penerapan hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pemanding/dahulu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten memutuskan hal-hal sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding Pemanding / dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) dalam Rekonvensi tersebut diatas;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 346/Pdt.G/2016/PN.TNG. Tanggal 9 Januari 2017 yang dimohonkan banding oleh Pemanding –semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni).

**DALAM REKONVENSI**

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Pemanding/Dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. SWISS GERMAN UNI) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) telah melakukan wanprestasi.

*Hal - 29 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.*



3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Kampus SGU-EduTown BSDCity di BSDCity No. 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 tanggal 11 Januari 2010 ("PPJB") antara Pembanding/Dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) dan Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.);
4. Menyatakan sah dan mengikat *Memorandum of Understanding* tanggal 11 Januari 2010 ("MoU") antara Pembanding/Dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni), Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) dan Yayasan Swiss German University Asia.
5. Menghukum Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) untuk menyerahkan tanah Stage II dan Bangunan Stage IB kepada Pembanding/Dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) paling lambat 1 (satu) tahun sejak Putusan *aquo*.
6. Menghukum Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000/hari kepada Pembanding/Dahulu Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) dalam hal Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) gagal melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Diktum No. 5.
7. Menghukum Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) untuk membayar biaya perkara *aquo* sesuai hukum.

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Hal - 30 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi Pembanding/Dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) untuk seluruhnya.
2. Menghukum Terbanding/Dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (PT. Bumi Serpong Damai, Tbk.) untuk membayar biaya perkara *aquo* sesuai hukum.

Dalam hal Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten memeriksa perkara aquo berpendapat lain, Pembanding/Dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (PT. Swiss German Uni) mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Terbanding - semula Penggugat didalam kontra memori bandingnya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding/Penggugat telah memenuhi seluruh kewajiban hukumnya sebagaimana ditentukan dalam PPJB aquo.
- Bahwa Terbanding/Tergugat Rekonvensi sependapat dengan putusan judex factie yang menolak gugatan rekonvensi dari Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Maka, Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banten berkenan memutus sebagai berikut :

- Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 346/Pdt.G//2016/PN.Tng., tanggal 9 Januari 2017.
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten berpendapat lain,  
*Hal - 31 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah memeriksa berkas perkara dan membaca secara cermat pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 346/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 9 Januari 2017 dan membaca pula secara saksama Memori Banding dan Kontra Memori Banding kedua pihak berperkara, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

1. Bahwa gugatan Terbanding – semula Penggugat yang tidak menarik pihak Yayasan Swiss German University Asia, bukan berarti kurang pihak karena wewenang sepenuhnya berada pada Penggugat untuk menentukan siapa saja yang akan digugatnya yaitu sepanjang terdapat perselisihan hukum/sengketa diantara mereka, oleh karenanya Pengadilan Tinggi tidak dapat membenarkan dalil Memori Banding Pemanding-semula Tergugat tersebut ;
2. Bahwa Pemanding - semula Tergugat juga mendalilkan di dalam Memori Bandingnya bahwa pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 017/PPJB/Kavling-CBD//10 tanggal 11 Januari 2010 seharusnya juga melibatkan Yayasan Swiss German University Asia karena ada Memorandum of Understanding; hal tersebut juga tidak dapat dibenarkan karena Memorandum of Understanding tidak memiliki aspek hukum; selain itu dalam PPJB tersebut hanya PT. Bumi Serpong Damai Tbk dan PT. Swiss German Uni yang melakukan perjanjian dan dengan mengacu Pasal 1338 dan 1339 KUHPdata ini berlaku sebagai undang-undang bagi mereka dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik dan perjanjian itu mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya;
3. Bahwa dalam perjalanan waktu, ternyata pihak Pemanding - semula Tergugat tidak melaksanakan ketentuan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan, yaitu mulai pembayaran ke 1 (satu) tanggal 29 Januari 2011 dan seterusnya sampai dengan pembayaran

Hal - 32 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



ke 7 (tujuh) tanggal 29 Januari 2017, padahal pihak Terbanding - semula Penggugat telah menyerahkan tanah dan bangunan stage I A pada tanggal 11 Januari 2010 kepada pihak Pemanding - semula Tergugat, dengan demikian Pemanding - semula Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri, tetapi pertimbangan tersebut belum cukup secara rinci (*onvoldoende gemotiveerd*), selanjutnya Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum tersebut untuk dijadikan pertimbangan dalam memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding tetapi dengan menambahkan pertimbangan hukum demi tercapainya asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka Pengadilan Tinggi menambah pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 346/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 9 Januari 2017 pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No : 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10.
3. Menyatakan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 berdasarkan Surat Penggugat No : 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah sah secara hukum.
4. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10.

Hal - 33 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan batal Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010.
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Menimbang , bahwa bunyi amar putusan demikian adalah bersifat declaratoir, sehingga apabila putusan aquo telah berkekuatan hukum yang tetap tidak dapat dilakukan eksekusi, oleh karenanya bunyi amar putusan harus diperbaiki sehingga bersifat comdenatoir artinya bersifat perintah agar bisa dilakukan eksekusi ;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan Tinggi akhir dari suatu putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap adalah pada pelaksanaan eksekusinya, sehingga apabila suatu putusan yang bersifat declaratoir dan tidak dapat dilaksanakan eksekusinya ( *non eksekutabel* ) maka asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya murah tidak tercapai karena pihak Terbanding – semula Penggugat harus mengulangi gugatannya dari awal lagi.

Menimbang, bahwa didalam posita Terbanding –semula Penggugat butir ke 23 telah menyampaikan mengingat jika PPJB aquo dibatalkan secara hukum, maka pinjam pakai tanah dan bangunan aquo oleh Tergugat berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai Nomor 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010 juga harus dinyatakan batal atau dibatalkan secara hukum serta tanah dan bangunan aquo harus dikembalikan kepada ke PT BSD sebagai pemilik.

Menimbang, bahwa Terbanding -semula Penggugat didalam posita gugatan butir ke 24 telah menyampaikan melalui Surat No: 001/DIR/IX/2014 tertanggal 9 September 2014 mengenai Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan Bangunan Kampus SGU - Edutown BSD City di BSD City, Penggugat telah meminta Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan milik Penggugat.

Hal - 34 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



Menimbang, bahwa didalam petitumnya Terbanding –semula Penggugat tidak meminta kepada Pengadilan Negeri agar menghukum Pembanding –semula Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan milik Terbanding –semula Penggugat tersebut, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat dengan dikabulkannya petitum gugatan Terbanding –semula Penggugat butir ke 3, ke 4 dan ke 5 maka konsekwensi logisnya Pembanding –semula Tergugat harus mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Terbanding –semula Penggugat, yaitu : (1). Tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD//10 dan (2). Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSU//2010 tanggal 11 Januari 2010 kepada Tebanding –semula Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas sudah selayaknya Pengadilan Tinggi memberikan keadilan yang bersifat *substentif*, artinya bukan hanya bersifat *formalitas*, dan ini bukan merupakan putusan yang bersifat *ultra petita* ( memutus melebihi tuntutan ), karena satu dengan yang lain saling berhubungan, apalagi dalam Petitum Gugatan Peggugat dan didalam Kontra Memori Bandingnya Terbanding - semula Penggugat ada permohonan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk memenuhi rasa keadilan dan agar tidak mempersulit pelaksanaan eksekusi apabila putusan aquo telah berkekuatan hukum yang tetap, maka Pengadilan Tinggi berpendapat Tergugat harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu : (1). Tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD//10 dan (2). Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSU//2010 tanggal 11 Januari 2010 kepada Terbanding –semula Penggugat.

Hal - 35 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum terurai diatas Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor. 346/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 9 Januari 2017 tersebut haruslah diperbaiki dengan menambah amar putusan yang bunyi selengkapnya sebagaimana tersebut dibawah .

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding - semula Tergugat berada di pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara di dua tingkat Peradilan yang untuk Peradilan Tingkat Banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan.

Mengingat ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dari HIR (*Het Herziene Indlands Reglement*) dan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding Pemanding - semula Tergugat.

### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 346/Pdt.G/2016/PN. Tng. tanggal 9 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut, dengan menambah amar putusan sehingga bunyi selengkapnya sebagai berikut :
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
  2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No : 017/PPJB/Kavling-CBD//10.

Hal - 36 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.

#### 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

3. Menyatakan Pembatalan Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10 berdasarkan Surat Penggugat No : 001/DIR/IX/2014 tanggal 9 September 2014 adalah sah secara hukum.
4. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/Kavling-CBD/I/10.
5. Menyatakan batal Pinjam Pakai Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010.
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat yaitu : (1). Tanah dan Bangunan Kampus SGU-Edutown BSD City di BSD City No: 017/PPJB/ Kavling-CBD/I/10 dan (2). Tanah dan Bangunan Edutown BSD City di BSD City, berdasarkan Berita Acara Fitting Out dan Pinjam Pakai No.: 001/BASTK/CRC-CCM/BSD/I/2010 tanggal 11 Januari 2010, kepada Penggugat.
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

## DALAM REKONVENSİ

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara didalam Peradilan Tingkat Pertama, sejumlah Rp. 466.000,- (Empat ratus enam puluh enam ribu. rupiah), dan

Hal - 37 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.

### 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

- Menghukum Pembanding - semula Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara di Peradilan Tingkat Banding sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Kamis, tanggal 28 September 2017, oleh kami Dr. Hj. SRI SUTATIEK, SH.,M.Hum., Ketua Pengadilan Tinggi Banten selaku Ketua Majelis, SITI FARIDA MT, S.H., M.H., dan DR. H. SUNARJO, S.H., M.Hum., masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan mana pada hari Senin , tanggal 9 Oktober 2017 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut diatas dan . Hj. ENOK YAYU MAEMUNAH, S.H. M.H. Panitera Pengadilan Tinggi Banten selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

TTD

SITI FARIDA MT, S.H., M.H.

TTD

Dr. Hj. SRI SUTATIEK, S.H. M.Hum.

TTD

DR. H. SUNARJO, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

TTD

ENOK YAYU MAEMUNAH, S.H., M.H.

Hal - 38 - dari 39 Hal. Putusan No. 86/PDT/2017/PT.BTN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Banding :

1. Materai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi .....	Rp. 139.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,- (seratus lima  
puluh ribu rupiah)

**Disclaimer**

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