



PUTUSAN
Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. Multi Karya Dimensi, berkedudukan di Wisma Sukatani Lt. Dasar, Jl. Kemang No.02 RT.004/RW.010, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Tapos, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, diwakili oleh BUDI RIPYONO sebagai Direktur dalam hal ini memberikan kuasa kepada R BUDI SAPUTRO, SH., dan SUPARDIYONO, SH. Keduanya Advokat / Penasihat Hukum, yang menunjuk domisili hukum di Kantor Hukum "RBS & Partners" yang beralamat di Jl. Lembu Andini 22 Kelurahan Pakuncen, Kecamatan Wirobrajan, Kota Yogyakarta, Provinsi D.I Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 September 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 1036/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 21 September 2021, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **PT. Istiajaya Gunaperkasa**, berkedudukan di Jl. Raya Puncak No. 99 Gadog Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Kantor Cabang Kota Bogor**, berkedudukan di Jl. Pengadilan No.13 - 15 Kelurahan Pabaton, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wilson Lie Simatupang, SH., M.H, Berry Gunawan, S.H, Indra Tarigan, S.H., M.H, Sheila Amanda, S.H, Ardy Prasetyo, S.H, Vivin Ristawandari, S.H, Dian Trio Octa Verisanovil, dan Yogi Arianda kesemuanya adalah Pegawai yang bertugas di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam hal ini bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi



sama mewakili PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cq Kantor Cabang Bogor beralamat di Jalan Pengadilan No. 13-15 Bogor, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor 187/KUASA/LGD/2021 tanggal 28 September 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 1125/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 11 Oktober 2021,, sebagai **Tergugat II**;

3. **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bogor**, berkedudukan di Jl. Veteran No. 45, RT.01/RW.05 Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dodok Dwi Handoko, Ellyzabeth Meilina Pratiwi, Popi Damayanti, Abdulrachim Maricar, Sodi Haryatiningsih, Andika Putra Bharata untuk bersama-sama atau sendiri-sendiri mewakili Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor beralamat di Jalan Veteran No. 45 Bogor, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-89/MK.6/WKN.08/2021 tanggal 25 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 1314/SK.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 22 November 2021, sebagai **Turut Tergugat I**;

4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jl. Tegar beriman, Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 September 2021 dalam Register Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam “Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi” Nomor : ITGP/037/DIR/XII/2019 tertanggal 02 Mei 2019, selanjutnya untuk mudahnya dapat disebut juga dengan “perjanjian”.
2. Bahwa perjanjian tersebut dibuat untuk pelaksanaan pekerjaan arsitektur, mekanikal, elektrikal, plumbing & interior serta lansekap pada proyek finishing HOTEL CIAWI, yang beralamat di Jl. Raya Pertanian No.99 – 100 Bendungan Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya untuk mudahnya dapat disebut juga dengan “ **Pembangunan Hotel Ciawi**” dimana dalam perjanjian tersebut disebutkan Penggugat sebagai KONTRAKTOR penerima pekerjaan, sedangkan Tergugat I sebagai OWNER pemberi pekerjaan.
3. Bahwa pembangunan HOTEL CIAWI tersebut dibangun diatas tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.63/Bendungan atas nama PT. Istiajaya Gunaperkasa seluas 36.478 m² Surat Ukur tanggal 02 April 2015 No.31/Bendungan/2015 terletak di Jalan Bendungan (Jalan Pertanian) RT.005/RW.002 Desa Bendungan, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Provinsi, Jawa Barat, selanjutnya untuk mudahnya dapat disebut dengan “**tanah SHGB No.63/Bendungan**”.
4. Bahwa setelah ditandatanganinya perjanjian tersebut, Penggugat segera memulai pekerjaan pembangunan Hotel Ciawi, sesuai dengan yang disepakati dalam “perjanjian” tersebut, dan telah berjalan sesuai dengan waktu dan spesifikasi yang tercantum dalam “perjanjian” tersebut.
5. Bahwa setelah pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat mencapai progress prestasi 7,6321 %, melalui suratnya No.001/MKD/BAP/MK/-IGP/I/2020/30 tertanggal 30 Januari 2020, Penggugat mengajukan permohonan pembayaran ke satu /pertama sebesar **Rp.617.902.580,40** (enam ratus tujuh belas juta Sembilan ratus dua ribu lima ratus delapan puluh koma empat puluh rupiah).

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa ternyata tagihan tersebut tidak direalisasikan oleh Tergugat I, namun demikian walaupun belum direalisasikan dengan itikat baik Penggugat tetap melanjutkan pekerjaannya dengan harapan sebelum tagihan tahap ke dua, Tergugat sudah membayarkan kewajibanya kepada Penggugat.
7. Bahwa ternyata tagihan tahap pertama belum juga dibayarkan, selanjutnya setelah progress pekerjaan mencapai prestasi sebesar 24,8043 % Penggugat melalui suratnya No.002/MKD/BAP/MK/-IGP/IV/2020/03 tertanggal 03 April 2020 mengajukan permohonan pembayaran atas pelaksanaan pekerjaan tahap kedua sebesar **Rp.1.390.308.056,66** (satu milyar tiga ratus Sembilan puluh juta tiga ratus delapan ribu lima puluh enam koma enam puluh enam rupiah), sehingga jumlah seluruh tagihan tahap pertama dan tahap kedua yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar **Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah).**
8. Bahwa ternyata Tergugat I tidak pernah melakukan pembayaran atas kewajibanya tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian dan kesulitan untuk meneruskan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan dalam “perjanjian”, bahkan sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat I sama sekali belum pernah melakukan pembayaran kewajibanya kepada Penggugat.
9. Bahwa tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat ternyata Tergugat I telah menjaminkan tanah SHGB No.63/Bendungan dan bangunan HOTEL CIAWI kepada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Bogor), terakhir yang Penggugat ketahui tercatat dalam Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit No.1185/S/BGR.UT/CSMLU/III/2019 tanggal 12 Maret 2019 jo Perubahan Ketentuan Restrukturisasi Kredit No.1493/S/BGR.UT/CSMLU/III/2019 tanggal 28 Maret 2019, sehingga atas penjaminan tanah tanah SHGB No.63/Bendungan dan bangunan HOTEL CIAWI tersebut Penggugat sama sekali tidak mengetahuinya dan Tergugat I tidak pernah memberitahukan perihal tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat mau menadatangani “Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi” Nomor : ITGP/037/DIR/XII/2019 tertanggal 02 Mei 2019.

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi



10. Bahwa selama Penggugat melaksanakan isi “perjanjian” yaitu menerima dan melaksanakan pekerjaan sebagaimana yang tersebut dalam “perjanjian”, baik pihak Tergugat II maupun Pihak terkait lainnya sama sekali tidak melarang dan tidak menghentikan pembangunan tersebut, sehingga Penggugat tetap melaksanakan pembangunan sampai dengan progress pekerjaan mencapai prestasi sebesar 24,8043 %.
11. Bahwa selanjutnya Penggugat mendapatkan informasi bahwa Turut Tergugat I (KPKNL Bogor) atas permohonan Tergugat II akan melaksanakan lelang atas tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan di atasnya yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.63/Bendungan atas nama PT. Istiajaya Gunaperkasa seluas 36.478 m² Surat Ukur tanggal 02 April 2015 No.31/Bendungan/2015 terletak di Jalan Bendungan (Jalan Pertanian) RT.005/RW.002 Desa Bendungan, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Provinsi, Jawa Barat, dimana di atas tanah tersebut terdapat bangunan yang dibangun oleh Penggugat yang belum terbayar.
12. Bahwa lelang tersebut akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 22 September 2021 di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor (Turut Tergugat I), dan kalau lelang tersebut mendapatkan pembeli sesuai dengan penawaran lelang, maka Penggugat akan kehilangan hak atas bangunan di atas tanah SHGB No.63, karena selama ini baik antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tidak ada kesepakatan yang mengatur pembagian hasil penjualan lelang terutama terkait dengan hak – hak Penggugat.
13. Bahwa selain itu berdasarkan fakta pengumuman lelang telah disampaikan Turut Tergugat I kepada khalayak umum, maka dalam proses permohonannya Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Tergugat II untuk keperluan lelang tersebut, dan dalam keterangannya tidak ada halangan untuk dilakukan lelang terhadap tanah SHGB No.63/Bendungan tersebut, padahal faktanya di atas tanah SHGB No.63/Bendungan terdapat bangunan milik Penggugat, karena pembangunannya belum terbayarkan oleh Tergugat I.
14. Bahwa berdasarkan fakta tersebut, karena di atas tanah SHGB No.63/Bendungan tersebut saat ini sedang ada sengketa terkait pelaksanaan pekerjaan arsitektur, mekanikal, elektrikal, plumbing & interior serta lansekap pada proyek finishing HOTEL CIAWI maka kepada Turut



Tergugat I tidak diperbolehkan melakukan penjualan dimuka umum/pelelangan tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHGB No.63/Bendungan demikian juga terhadap Turut Tergugat II tidak diperbolehkan untuk memberikan surat keterangan apapun demikian juga tidak diperkenankan merubah, memecah dan atau membalik nama tanah SHGB No.63 menjadi atas nama siapapun, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

15. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas perbuatan Tergugat I yang tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa tanah SHGB No.63/Bendungan berikut bangunan yang berdiri diatasnya telah dijamin atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Penggugat menandatangani "Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi" Nomor : ITGP/037/DIR/XII/2019 tertanggal 02 Mei 2019, sangat merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum.
16. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membiarkan Penggugat melaksanakan isi perjanjian tersebut sehingga pekerjaan mencapai prestasi sebesar 24,8043 % dan Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah), merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga kepada Tergugat I dihukum untuk membayar seluruh biaya pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi sebesar Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah) kepada Penggugat seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun.
17. Bahwa karena Penggugat adalah kontraktor yang beritikad baik maka mohon agar penjaminan bangunan diatas tanah SHGB No.63/Bendungan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II dihapuskan dan atau dibatalkan demi hukum.
18. Menyatakan hukum bangunan permanen yang telah didirikan diatas tanah SHGB No.63/Bendungan adalah milik Penggugat sampai dengan Tergugat I membayar seluruh kewajibannya atas pembangunan tersebut sebagaimana tercantum dalam "perjanjian" kepada Penggugat.
19. Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk Pelaksanaan Lelang, terutama

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi



Pasal 14 ayat (1) disebutkan *“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan”*

Selanjutnya dalam peraturan tersebut Pasal 30 huruf (c) disebutkan : *“Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:*

- (c) *terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor /tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang,”*

Berdasarkan ketentuan tersebut karena gugatan dalam perkara ini terdapat gugatan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, terutama kepemilikan bangunan diatas tanh SHGB No.63/Bendungan, maka lelang atas tanah dan bangunan SHGB No.63/Bendungan batal demi hukum.

20. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan *“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”* Dengan demikian, terhadap Tergugat I harus dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat, karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat dengan ganti rugi materiil yaitu jika dana sebesar Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah) digunakan untuk usaha dengan keuntungan 10% setiap bulanya maka terhitung sejak ditandatanganinya *“perjanjian”* antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal tanggal 02 Mei 2019 s/d saat gugatan ini diajukan bulan September 2021 adalah selama 29 (duapuluh Sembilan) bulan, yaitu $Rp.2.008.210.637,06 \times 10\% \times 29 = Rp.5.823.810.847,-$ (lima miliar delapan ratus dua puluh tiga juta delapanratus sepuluh ribu delapan ratus empat puluh tujuh rupiah) secara seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun.
21. Bahwa akibat perbuatan hukum dari Para Tergugat tersebut juga mengakibatkan kerugian immaterial karena perasaan malu dan tertekan akibat perbuatan sewenang-wenang dari Para Tergugat, yang jika



dinominalkan kerugian tersebut adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) secara tanggung renteng yang harus dibayarkan sekaligus dan seketika oleh Para Tergugat tanpa syarat apapun setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap

22. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas "tanah SHGB No.63/Bendungan" berupa tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan di atasnya, tercatat dalam SHGB No.63/Bendungan atas nama PT. Istiajaya Gunaperkasa seluas 36.478 m² Surat Ukur tanggal 02 April 2015 No.31/Bendungan/2015 terletak di Jalan Bendungan (Jalan Pertanian) RT.005/RW.002 Desa Bendungan, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Provinsi, Jawa Barat.
23. Bahwa mengingat segala perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dwangsom (uang paksa), sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan secara tanggung renteng, apabila Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak melaksanakan, lalai, mengabaikan pelaksanaan bunyi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewisjde).
24. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal keabsahannya. Oleh karena itu sesuai pasal 180 HIR bahwa Penggugat mohon agar keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Vooraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Para Terguat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memeriksa dan kemudian memberikan keputusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum "Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi" Nomor : ITGP/037/DIR/XII/2019 tertanggal 02 Mei 2019.



3. Menyatakan hukum Penggugat telah melaksanakan progress pekerjaan berupa Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi sehingga pekerjaan mencapai prestasi sebesar 24,8043 % dan Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah).
4. Menyatakan hukum bangunan permanen yang telah didirikan diatas tanah SHGB No.63/Bendungan adalah milik Penggugat sampai dengan Tergugat I membayar seluruh kewajibanya atas pembangunan tersebut sebagaimana tercantum dalam “perjanjian” kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus.
5. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat I yang tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa tanah SHGB No.63/Bendungan berikut bangunan yang berdiri diatasnya telah dijaminan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Penggugat menandatangani “Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi” Nomor : ITGP/037/DIR/XII/2019 tertanggal 02 Mei 2019, merupakan perbuatan melawan hukum.
6. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membiarkan Penggugat melaksanakan isi “perjanjian” sehingga Penggugat telah melaksanakan pembangunan dan pekerjaan mencapai prestasi sebesar 24,8043 % sehingga Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah), merupakan perbuatan melawan hukum.
7. Menyatakan Penggugat sebagai kontraktor yang beritikad baik, sehingga mendapat perlindungan hukum.
8. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat seluruh biaya pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi sebesar Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah) secara tunai dan sekaligus.
9. Menyatakan secara hukum perjanjian hutang piutang antara Tergugat I dengan II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Bogor) adalah cacat hukum sehingga haruslah batal demi hukum sepanjang yang berhubungan dengan penjaminan bangunan permanen yang dibangun diatas tanah SHGB No63/Bendungan.



10. Menyatakan secara hukum penjaminan bangunan permanen yang dibangun diatas tanah SHGB No.63/Bendungan kepada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Bogor) adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum.
11. Menghukum kepada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., Kantor Cabang Bogor) dan atau siapa saja yang menguasainya untuk menyerahkan SHGB No.63/Bendungan atas nama PT. ISTIAJAYA GUNAPERKASA, kepada Penggugat seketika dan sekaligus sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap tanpa syarat apapun.
12. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) tidak diperbolehkan untuk memberikan surat keterangan apapun demikian juga tidak diperkenankan merubah, memecah dan atau membalik tanah SHGB No.63 menjadi atas nama siapapun, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR) untuk tidak melakukan penjualan dimuka umum/pelelangan tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHGB No.63/Bendungan atas nama PT. ISTIAJAYA GUNAPERKASA sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap
14. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR) untuk membatalkan lelang atas tanah dan bangunan obyek sengketa dan jika sudah dilaksanakan lelang maka menyatakan lelang atas tanah dan bangunan obyek sengketa dalam perkara ini yang dilakukan oleh Turut Tergugat I batal demi hukum.
15. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR) untuk tidak memberikan surat keterangan apapun terkait SHGB No.63/Bendungan demikian juga tidak diperkenankan merubah, memecah dan atau membalik nama tanah SHGB No.63/Bendungan menjadi atas nama siapapun, sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap
16. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi kepada Penggugat sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp.5.823.810.847,- (lima miliar delapan ratus dua puluh tiga juta delapanratus sepuluh ribu delapan ratus empat puluh tujuh rupiah) secara seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun.



17. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II ganti rugi immaterial sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) secara tanggung renteng yang harus dibayarkan sekaligus dan seketika oleh Para Tergugat kepada Penggugat tanpa syarat apapun setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap
18. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar dwangsom (uang paksa), sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan secara tanggung renteng, apabila Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak melaksanakan, lalai, mengabaikan pelaksanaan bunyi putusan perkara ini, dengan cara tunai dan sekaligus kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*).

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*Ex acquo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat II, dan Turut Tergugat I hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir serta tidak mengirimkan wakilnya yang sah ke Pengadilan di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan sah yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong yang bernama Yoyoh Siti Sopiah, sebagaimana relaas panggilan sebagai berikut :

1. Tergugat I sebagaimana Relaas tanggal 22 September 2021, Panggilan Umum melalui media massa tanggal 4 November 2021 dan Panggilan Umum melalui Pemda tanggal 24 November 2021;
2. Turut Tergugat II sebagaimana Relaas tanggal 22 September 2021 dan relaas tanggal 21 Oktober 2021;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat tidak memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Budi Ripyono dengan NIK 3276101402700002, diberi tanda P-1;
2. Copy Salinan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Multi Karya Dimensi Nomor 10 tanggal 20 September 2021, diberi tanda P-2 ;
3. Copy Perjanjian Pemborongan antara PT Istijaya Gunaperkasa dengan PT Multi Karya Dimensi tentang Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing dan Interior serta Lansekap Proyek Finishing Hotel Ciawi, Nomor ITGP/037/DIR/XII/2019 tanggal 12 Desember 2019, diberi tanda P-3 ;
4. Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No 63 Desa Bendungan atas nama Pemegang Hak PT. Istijaya Guna Perkasa, Surat Ukur nomor 31/Bendungan/2015 tanggal 02-04-2015, diberi tanda P-4 ;
5. Copy Surat Permohonan Pembayaran dengan Nomor : 001/MKD/BAP/MK/-IGP/I/2020/3D tanggal 20 Januari 2020, diberi tanda P-5 ;
6. Copy Berita Acara Pembayaran Nomor 001/MKD/BAP/MK-IGP/I/2020/30 tanggal 30 Januari 2020, diberi tanda P-6 ;
7. Copy Permohonan Pembayaran dengan Nomor : 002/MKD/BAP/MK/-IGP/IV/2020/03 tanggal 3 April 2020, diberi tanda P-7 ;
8. Copy Berita Acara Pembayaran dengan Nomor : 003/MKD/BAP/MK/-IGP/IV/2020/IV/2020/03 tanggal 03 April 2020, diberi tanda P-8 ;
9. Copy Surat Pernyataan atas nama Prie Mangundiwiryono selaku Direktur PT. Istijaya Gunaperkasa, yang menyatakan akan menyelesaikan pembayaran tagihan kontraktor proyek Hotel Ciawi tanggal 20 Juni 2020, diberi tanda P-9;
10. Copy Persetujuan Restrukturisasi Kredit dengan Nomor : 1185/S/BGR.UT/CSMLU/III/2019 tanggal 12 Maret 2019, diberi tanda P-10;
11. Copy print out foto lelang Eksekusi Hak tanggungan harper Puncak- Ciawi, diberi tanda P-11 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-4 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan P-10 fotokopi dari scan;

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut :

1. **SAKSI YOGA KHARISMA ARDI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;
 - Bahwa Saksi didengarkan keterangannya karena ada keterlambatan pembayaran dari Tergugat I, PT Istijaya Gunaperkasa atas pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat, PT Multi Karya di Hotel Ciawi yang beralamat di Jl. Raya Pertanian No. 99-100 Bendungan Kec. Ciawi Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat ;
 - Bahwa Pekerjaan yang dilakukan adalah pekerjaan arsitektur, mekanikal, elektrik, plumbing dan Interior serta landscape untuk finishing di Hotel Ciawi ;
 - Bahwa Kontrak kerja mulai akhir tahun 2019 untuk pekerjaan selama 180 (seratus delapan puluh) hari kerja sampai serah terima hasil pekerjaan ;
 - Bahwa Pekerjaan belum selesai karena pembayaran belum diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat ;
 - Bahwa Nilai kontrak keseluruhan sekitar Rp. 8.200.000.000,- (delapan milyar dua ratus juta rupiah) yang dibagi menjadi beberapa termin. Dan pengerjaan termin pertama senilai 25% sudah dikerjakan oleh Penggugat, dan Tergugat I diharuskan untuk membayar hasil pekerjaan yang telah dikerjakan oleh Penggugat sekitar kurang lebih senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) namun sampai saat ini pembayaran tersebut belum dibayarkan oleh Tergugat I ;
 - Bahwa Pengerjaan yang dilakukan Penggugat dikerjakan oleh perusahaan Penggugat sendiri dan tidak di delegasikan kepada pihak lain ;
 - Bahwa Bahan bangunan dibeli dari Distributor, saksi tidak tahu apakah pembayaran kepada Distributor telah dilunasi oleh Penggugat atau belum ;
 - Bahwa Pengerjaan finishing seperti mengerjakan cat dinding, wastafel, pengerjaan Aci dan sebagainya ;
 - Bahwa Sudah dilakukan 2 (dua) kali penagihan kepada Tergugat I namun tidak ada transaksi pembayaran dari Tergugat I ;
 - Bahwa Penggugat telah mengerjakan termin pertama dengan nilai sekitar Rp. 600.000.000,- kemudian Penggugat melakukan penagihan namun tidak dibayar, Penggugat masih mengerjakan untuk termin kedua sehingga total pengerjaan yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekitar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa Pengerjaan yang telah diselesaikan berupa pemasangan Aci, pemasangan Granit lantai dan dinding, wastafel dan sanitasi ;
- Bahwa Tidak ada beberapa kontaktor lainnya yang mengerjakan finishing, Penggugat mendapat kontrak bagian basement sebanyak 28 kamar dan kamar dengan total kontrak sebanyak 74 kamar ;
- Bahwa Tergugat I adalah pemilik namun saksi tidak tahu pihak yang menjualkan atau menawarkan hotel tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan pekerjaan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Turut Tergugat I ;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi atau melihat soal kontrak, yang saksi ketahui setiap pengerjaan dibagi menjadi beberapa termin yang setiap termin selesai kemudian diperiksa oleh Penggugat dan Tergugat I sebagai pemberi kerja, setelah dinilai selesai sesuai termin kemudian Tergugat I harus membayar sesuai nilai pekerjaan tersebut ;
- Bahwa Termin kesatu senilai 6-7% dari keseluruhan nilai kontrak dan termin kedua senilai 25 % dengan total Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Tergugat I tidak melakukan pembayaran sesuai dengan termin yang telah dijalankan oleh Penggugat ;
- Bahwa Ada 3 atau 4 kontraktor/pemborong lainnya yang melakukan pekerjaan di sana dan mereka juga sama tidak mendapat pembayaran atas pekerjaan mereka ;
- Bahwa setahu saksi saat ini status Gedung dalam proses lelang dari Tergugat II dan saat ini sedang disegel ;
- Bahwa ada tim penilai dari Penggugat, Tergugat I dan konsultan yang menilai apakah pekerjaan yang telah dikerjakan sesuai dengan termin yang diminta oleh Tergugat I ;
- Bahwa Nilai tersebut adalah nilai yang disetujui oleh kedua belah pihak setelah melihat progress pekerjaan dari Penggugat. Dan itu adalah nilai keseluruhan sebanyak 25% yang selesai dikerjakan oleh Pengggugat ;
- Bahwa Gedung saat ini dalam keadaan kosong dan setahu saksi sekarang sedang dalam proses lelang dari Bank BTN ;
- Bahwa lelang dilakukan oleh bank BTN karena pendanaan Tergugat melalui bank BTN ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat ini lelang sudah dilaksanakan atau belum ;

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa saksi tidak tahu alasan bank BTN tidak mencairkan pembayaran, saksi hanya mendengar jika pembiayaan pembangunan melalui Tergugat II yaitu bank BTN. Dan saksi tidak tahu apa hubungan Tergugat I dengan Tergugat II ;

2. **SAKSI RADJA PARLINDUNGAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa Saksi didengarkan keterangannya karena Penggugat mengajukan gugatan dikarenakan ada pembayaran pekerjaan yang dilakukan Penggugat belum dibayarkan oleh Tergugat I ;
- Bahwa Saksi adalah bendahara proyek berupa penkerjaan interior di Condotel dari Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat I adalah main kontraktor yang kemudian meminta Penggugat sebagai sub kontraktor untuk mengerjakan bagain interior di Condotel yang dikerjakan oleh Tergugat I ;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemiliknya condotel tersebut, namun yang mengerjakan adalah Tergugat I ;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal kontrak kerja berapa lama ;
- Bahwa Penggugat sudah menyelesaikan sekitar 25% dari total pengerjaan yang harus diselesaikan oleh Penggugat ;
- Bahwa Material dibeli oleh Penggugat sendiri ;
- Bahwa material yang dikeluarkan oleh Penggugat sekitar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- Bahwa untuk upah tukang beda tidak termasuk dalam material ;
- Bahwa material sudah terpasang semua namun pembayaran pekerjaan belum diberikan sampai saat ini ;
- Bahwa pembayaran dilakukan jika termin yang diminta telah selesai, pengerjaan Penggugat sudah sampai pada termin kedua ;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama waktu pengerjaan setiap terminnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa alasan Tergugat I tidak bisa membayar ;
- Bahwa dari Penggugat sudah dilakukan 2 (dua) kali somasi agar Tergugat I melunasi pembayaran namun sampai saat ini pembayaran tersebut tidak dibayarkan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah perusahaan Tergugat I masih ada atau tidak ;
- Bahwa selain Penggugat ada 2 atau 3 kontraktor lainnya kontraktor lainnya yang bekerja di pembangunan Hotel/Condotel ini dan mereka juga sama belum mendapat pembayaran dari Tergugat I sampai saat ini;



- Bahwa kontraktor tersebut ada yang sudah menyelesaikan atau yang belum;
- Bahwa Saksi selakumbendahara proyek pernah menghubungi Tergugat I namun saksi diarahkan ke Tergugat II, dikatakan bahwa seluruh masalah pembayaran akan di cover oleh Tergugat II yaitu bank BTN ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I meminjam kepada Tergugat II untuk pembiayaan pembangunan Hotel/Condotel, jika Holtel/Condotel selesai terjual kemudian Tergugat I akan membayar kepada Tergugat II ;

3. **SAKSI SURYATNA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa Saksi didengarkan dalam persidangan ini karena ada gugatan dari Penggugat kepada Tergugat I karena belum adanya pembayaran dari Tergugat I atas pekerjaan yang dilakukan Penggugat di Hotel/Conotel yang dibangun oleh Tergugat I ;
- Bahwa Saksi dan Penggugat sama-sama sebagai kontraktor yang bekerja di Hotel/Condotel yang dibangun Tergugat I. Saksi adalah kontraktor yang mengurus perlistrikan di Hotel/Condotel yang dibangun oleh Tergugat I ;
- Bahwa setahu saksi tanah adalah milik Tergugat I namun Gedung milik pihak lain ;
- Bahwa Pekerjaan saksi dimulai duluan daripada Penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai kontrak Tergugat I dengan Penggugat ;
- Bahwa pekerjaan dari Penggugat yang telah diselesaikan Penggugat sekitar 20% sampai 30% dari total yang harus dikerjakan oleh Pengugat ;
- Bahwa saat ini semua pekerjaan telah dihentikan karena tidak adanya pembayaran dari Tergugat I kepada para kontraktor ;
- Bahwa untuk pengerjaan saksi sendiri Tergugat masih mempunyai tunggakan sekitar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) yang belum dibayarkan oleh Tergugat I ;
- Bahwa Setahu saksi Tergugat I mengajukan pinjaman kepada Tergugat II, sehingga pembiayaan proyek Tergugat I di dikeluarkan oleh Tergugat II ;
- Bahwa Saksi pernah mencoba ke Tergugat II karena ada konsultan dari Tergugat II, namun jawaban dari Tergugat II harus menunggu selama 1 (satu) bulan dan setelah itu Tergugat II menyatakan menunggu lagi selama 5 (lima) bulan dan sampai sekarang belum ada kejelasan tentang pembayaran baik dari Tergugat II maupun dari Tergugat II ;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah pernah mencoba mengambil kembali barang-barang yang telah terpasang di Hotel/Condotel namun dilarang oleh petugas dan kemudian saksi pernah diberi Cek oleh orang dari perusahaan Tergugat I namun cek yang diberikan ternyata cek kosong;
- Bahwa alamat Hotel/Condotel yang menjadi dasar Gugatan alamatnya di Jl. Pertanian Ciawi ;
- Bahwa saat ini setahu saksi Hotel/Condotel masih atas nama Tergugat I ;
- Bahwa Saksi pernah mendengar jika nilai jaminannya hotel tersebut sekita Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) ke Bank BTN (Tergugat II)
- Bahwa saksi tidak tahu jika Hotel/Condotel telah dijaminan ke Tergugat II dan saat ini akan menjadi objek lelang ;
- Bahwa system pembayaran dari Tergugat I jika pekerjaan telah diselesaikan, Ada konsultan yang menyatakan bahwa pekerjaan telah diselesaikan sesuai termin, kemudian kontraktor meminta pembayaran kepada Tergugat I dalam hal Tergugat I memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk melakukan pembayaran tersebut ;
- Bahwa yang mendapatkan invoice untuk diserahkan ke Tergugat II yaitu bank BTN salah satu Konsultan Bernama PT Ayudia, dari konsultan ini yang menyarankan untuk menyerahkan invoice kepada Tergugat II yaitu Bank BTN ;
- Bahwa dari pertemuan antara kontraktor dengan Tergugat II yaitu bank BTN sampai sekarang tidak ada hasil, karena dari Tergugat I hanya mnyarankan untuk menunggu pembayaran yang sampai sekarang pembayaran tersebut tidak ada ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut di atas akan Para Pihak tangapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II di persidangan mengajukan bukti surat berupa :

1. Copy Akta Perjanjian Kredit Nomor : 334 tanggal 30 Mei 2014 antara PT. Istiajaya Guna Perkasa dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kantor Cabang Bogor, diberi tanda T2.-1;
2. Copy Akta Adendum Perjanjian Kredit Nomor : 63 tanggal 14 April 2015 antara PT. Istiajaya Guna Perkasa dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kantor Cabang Bogor, diberi tanda T2-2 ;

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi

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. Copy Akta Pengakuan Hutang dengan Nomor : 335 tanggal 30 Mei 2014 antara PT. Istiajaya Guna Perkasa dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk kantor Cabang Bogor, diberi tanda T2-3 ;
4. Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 63 Desa/Kel Bendungan atas nama Pemegang Hak PT. Istiajaya Gunaperkasa, Surat Ukur Nomor 31/Bendungan/2015 tanggal 02-04-2015 luas 36.478 m2, diberi tanda T2-4 ;
5. Copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 8560/2015 tanggal 8 Juni 2015 atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk, diberi tanda T2-5;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti Surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat II mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 31 Mei 2022;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa adapun pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam "Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi dimana dalam perjanjian tersebut disebutkan Penggugat sebagai KONTRAKTOR penerima pekerjaan, sedangkan Tergugat I sebagai OWNER pemberi pekerjaan. HOTEL CIAWI tersebut dibangun diatas tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.63/Bendungan atas nama PT. Istiajaya Gunaperkasa. Pekerjaan yang dilakukan oleh Penggugat mencapai progress prestasi 7,6321 %, melalui suratnya No.001/MKD/BAP/MK/-IGP/I/2020/30 tertanggal 30 Januari 2020, Penggugat mengajukan permohonan pembayaran ke satu /pertama sebesar

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



Rp.617.902.580,40 (enam ratus tujuh belas juta Sembilan ratus dua ribu lima ratus delapan puluh koma empat puluh rupiah). Tagihan tersebut tidak direalisasikan oleh Tergugat I, namun demikian walaupun belum direalisasikan dengan itikat baik Penggugat tetap melanjutkan pekerjaannya. Demikian pula selanjutnya setelah progress pekerjaan mencapai prestasi sebesar 24,8043 % Penggugat melalui suratnya No.002/MKD/BAP/MK/-IGP/IV/2020/03 tertanggal 03 April 2020 mengajukan permohonan pembayaran atas pelaksanaan pekerjaan tahap kedua sebesar **Rp.1.390.308.056,66** (satu milyar tiga ratus Sembilan puluh juta tiga ratus delapan ribu lima puluh enam koma enam puluh enam rupiah), sehingga jumlah seluruh tagihan tahap pertama dan tahap kedua yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar **Rp.2.008.210.637,06** (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah). Tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat ternyata Tergugat I telah menjaminkan tanah SHGB No.63/Bendungan dan bangunan HOTEL CIAWI kepada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Bogor). Penggugat sama sekali tidak mengetahuinya dan Tergugat I tidak pernah memberitahukan perihal tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat mau menandatangani Perjanjian tersebut. Turut Tergugat I (KPKNL Bogor) atas permohonan Tergugat II akan melaksanakan lelang atas tanah beserta segala sesuatu yang berdiri dan atau didirikan di atasnya yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.63/Bendungan atas nama PT. Istiajaya Gunaperkasa. Perbuatan Tergugat I yang tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa tanah SHGB No.63/Bendungan berikut bangunan yang berdiri di atasnya telah dijaminkan atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Penggugat menandatangani Perjanjian Pemborongan, sangat merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dalam posita 1, 7, 8, 9, dan 16 menyebutkan pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah mengikatkan diri dalam "Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur,



Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi” Nomor : ITGP/037/DIR/XII/2019 tertanggal 02 Mei 2019, selanjutnya untuk mudahnya dapat disebut juga dengan “perjanjian”.

7. Bahwa ternyata tagihan tahap pertama belum juga dibayarkan, selanjutnya setelah progress pekerjaan mencapai prestasi sebesar 24,8043 % Penggugat melalui suratnya No.002/MKD/BAP/MK/-IGP/IV/2020/03 tertanggal 03 April 2020 mengajukan permohonan pembayaran atas pelaksanaan pekerjaan tahap kedua sebesar Rp.1.390.308.056,66 (satu milyar tiga ratus Sembilan puluh juta tiga ratus delapan ribu lima puluh enam koma enam puluh enam rupiah), sehingga jumlah seluruh tagihan tahap pertama dan tahap kedua yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah).
8. Bahwa ternyata Tergugat I tidak pernah melakukan pembayaran atas kewajibanya tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian dan kesulitan untuk meneruskan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan dalam “perjanjian”, bahkan sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat I sama sekali belum pernah melakukan pembayaran kewajibanya kepada Penggugat.
9. Bahwa tanpa ada pemberitahuan kepada Penggugat ternyata Tergugat I telah menjaminkan tanah SHGB No.63/Bendungan dan bangunan HOTEL CIAWI kepada Tergugat II (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Bogor), terakhir yang Penggugat ketahui tercatat dalam Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit No.1185/S/BGR.UT/CSMLU/III/2019 tanggal 12 Maret 2019 jo Perubahan Ketentuan Restrukturisasi Kredit No.1493/S/BGR.UT/CSMLU/III/2019 tanggal 28 Maret 2019, sehingga atas penjaminan tanah tanah SHGB No.63/Bendungan dan bangunan HOTEL CIAWI tersebut Penggugat sama sekali tidak mengetahuinya dan Tergugat I tidak pernah memberitahukan perihal tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat mau menandatangani “Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi” Nomor : ITGP/037/DIR/XII/2019 tertanggal 02 Mei 2019.
15. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas perbuatan Tergugat I yang tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa tanah SHGB No.63/Bendungan berikut bangunan yang berdiri diatasnya telah

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi



dijamin atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Penggugat menandatangani "Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi" Nomor : ITGP/037/DIR/XII/2019 tertanggal 02 Mei 2019, sangat merugikan Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum.

16. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membiarkan Penggugat melaksanakan isi perjanjian tersebut sehingga pekerjaan mencapai prestasi sebesar 24,8043 % dan Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah), merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga kepada Tergugat I dihukum untuk membayar seluruh biaya pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi sebesar Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah) kepada Penggugat seketika dan sekaligus tanpa syarat apapun

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitumnya angka 1, 5 dan 6 Penggugat mengajukan tuntutan sebagai berikut :

1. Menyatakan sah secara hukum "Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi" Nomor : ITGP/037/DIR/XII/2019 tertanggal 02 Mei 2019.
5. Menyatakan perbuatan hukum Tergugat I yang tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa tanah SHGB No.63/Bendungan berikut bangunan yang berdiri di atasnya telah dijamin atas hutang Tergugat I kepada Tergugat II sehingga Penggugat menandatangani "Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi" Nomor : ITGP/037/DIR/XII/2019 tertanggal 02 Mei 2019, merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membiarkan Penggugat melaksanakan isi "perjanjian" sehingga Penggugat telah melaksanakan pembangunan dan pekerjaan mencapai prestasi sebesar 24,8043 % sehingga Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp.2.008.210.637,06 (dua milyar delapan juta dua ratus



sepuluh ribu enam ratus tiga puluh tujuh koma enam rupiah), merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan posita dan petitum Penggugat, Majelis berkesimpulan bahwa perjanjian/kesepakatan Perjanjian Pemborongan Untuk Pelaksanaan Pekerjaan Arsitektur, Mekanikal, Elektrikal, Plumbing & Interior serta Lansekap pada Proyek Finishing Hotel Ciawi tersebutlah yang kemudian dijadikan Penggugat sebagai dasar Penggugat mengajukan gugatan dengan tuntutan pokok Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan yang telah membiarkan Penggugat melaksanakan isi "perjanjian" sehingga Penggugat telah melaksanakan pembangunan dan pekerjaan mencapai prestasi sebesar 24,8043 % padahal obyek perkara telah dijaminakan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis berpendapat Penggugat disatu sisi mendalilkan mengenai tidak dipenuhinya prestasi dari suatu perjanjian dan menuntut pengesahan perjanjian, namun disisi lain menuntut mengenai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ternyata Penggugat menggabungkan perkara Wanprestasi/Ingkar Janji dan Perbuatan Melawan Hukum dalam 1 (satu) surat Gugatan. Dengan adanya Penggabungan perkara Wanprestasi dan Perkara Perbuatan Melawan Hukum tersebut, tidak diperkenankan menurut hukum dan harusnya diselesaikan secara sendiri-sendiri;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut diatas senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI diantaranya :

- Putusan MA RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 menyatakan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalamsatu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri;
- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 : Penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara, Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan 1365 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri;



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan dan Yurisprudensi tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat melanggar tertib beracara karena telah menggabungkan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima, maka materi pokok gugatan dari Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, dengan mengacu pada Pasal 181 HIR kepada Penggugat harus dibebankan untuk membayar biaya menurut jumlah yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.073.000,00 (empat juta tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa tanggal 14 Juni 2022, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ika Dhianawati, S.H., M.H dan Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 1 November 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 28 Juni 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Ika Dhianawati, S.H., M.H dan Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh Irshanty Meisita Ilma, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ika Dhianawati, S.H., M.H

Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Yulinda Trimurti Asih Muryati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Irshanty Meisita Ilma, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan/ATK	:	Rp75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp2.650.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp60.000,00;
5. Biaya Kirim Wesel	:	Rp86.000,00;
6. Biaya Kirim Pos.....	:	Rp42.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.000.000,00;
8. PNBP PS.....	:	Rp10.000,00;
9. Biaya Transport ke kantor pos. :		Rp100.000,00;
10.Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
11.Meterai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp4.073.000,00;</u>

(empat juta tujuh puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2021/PN Cbi