



**P U T U S A N**  
**Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**KOPERASI AWAK PESAWAT GARUDA INDONESIA (KOAPGI)**, beralamat di Pergudangan Bandara Mas Blok A9 Nomor 9, Jalan Marsekal Surya Dharma, Kelurahan Selapanjang, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang 15127, yang diwakili oleh Rimond Barkah Sukandi sebagai Ketua, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Odie Hudiyanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "ODIE HUDIYANTO & PARTNERS", beralamat di Jalan Haji Saikin Nomor 40 (Jembatan Saikin), Pondok Pinang, Jakarta 12310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**L a w a n :**

**PT SATIRI JAYA UTAMA**, berkedudukan di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor 2, Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, yang diwakili oleh Herman Sumiati selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferra Ratna Wardani, S.H., dan kawan, Para Advokat - Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "FERENTA & REKAN" beralamat di Komplek Adhyaksa V Nomor C-5, Lebak Bulus, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2020, disebut sebagai **TERGUGAT**;

**Pengadilan Negeri Tersebut;**

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 8 September 2021 dengan Nomor Register 948/Pdt.G/2021/PN.Tng, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng*



**Penjelasan Mengenai Gugatan : Gugatan ini adalah Gugatan Ulang atas Perkara Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Tng yang Amar Putusannya Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (N.O)**

1. Bahwa Penggugat kembali mengajukan gugatan ke PN Tangerang setelah sebelumnya dalam perkara Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Tng yang Amar Putusannya Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (N.O) karena Gugatan Kabur. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi namun Penggugat mendalilkan gugatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Sehingga Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak jelas atau kabur. Oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima (N.O);
2. Bahwa atas pertimbangan yang dimuat oleh Majelis Hakim dalam perkara Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Tng tersebut maka Penggugat merubah gugatan menjadi gugatan wan prestasi sehinggagugatan ini menjadi sempuma karena posita dan petitum saling berkaitan;

**Tergugat adalah Developer yang Meminta Bantuan kepada Penggugat untuk Membantu Pemasaran Apartemen Sky High Tower. Kemudian Penggugat Menunjuk Beberapa Anggota Koperasi untuk Menjadi Tenaga Pemasaran dengan Bekerja Secara Langsung Dibawah Perintah Tergugat dan Bertanggung-jawab Penuh kepada Tergugat.**

1. Bahwa Tergugat mengaku sebagai developer yang akan membangun 600 unit kamar rumah susun atau unit kamar apartemen yang bernama Apartemen SKY HIGH TOWER yang berlokasi di Jalan KH Ahmad Dahlan, Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang Banten;
2. Bahwa Tergugat kemudian mengajak Penggugat untuk membantu pemasaran apartemen tersebut kepada anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi) atau kepada karyawan di maskapai penerbangan Garuda Indonesia;
3. Bahwa Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk bekerja sama dan diikat melalui perjanjian kerjasama dibawah tangan tertanggal 17 November 2017 yang ditanda-tangani oleh:
  - Penggugat yang diwakili oleh Rimond Barkah Sukandi selaku Ketua Pengurus Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi);
  - Tergugat yang diwakili oleh Herman Sumiati selaku Direktur Utama PT Satiri Jaya Utama;
4. Bahwa isi perjanjian kerjasama tersebut pada pokoknya adalah:

Halaman 2 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



- 1) Tergugat adalah pemilik yang sah atas 600 unit apartemen SKY HIGH TOWER yang berlokasi di Jalan KH Ahmad Dahlan, Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang Banten;
- 2) Tergugat membangun unit kamar Apartemen yang telah dipesan oleh konsumen pada saat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapatnya dimulai pembangunan oleh konsumen tersebut telah terpenuhi seluruhnya;
- 3) Tergugat menjamin legalitas tanah dan bangunan telah lengkap dan bebas dari sitaan, sengketa dari dan dengan pihak manapun juga;
- 4) **Penggugat membantu** melakukan penjualan unit kamar apartemen SKY HIGH TOWER;
- 5) BAHWA DALAM PERJANJIAN KERJASAMA DIBAWAH TANGAN TERTANGGAL 17 NOVEMBER 2017, TIDAK ADA KEWAJIBAN DARI PENGGUGAT UNTUK MEMENUHI TARGET PENJUALAN (OMZET) 600 UNIT;
5. Bahwa atas perjanjian kerjasama tersebut maka **Penggugat menunjuk beberapa anggota Koperasi untuk menjadi tenaga pemasaran dengan bekerja secara langsung dibawah perintah Tergugat dan bertanggung-jawab penuh pada Tergugat;**
6. Bahwa para tenaga pemasaran yang bekerja atas perintah langsung dari tersebut berhasil melakukan pemasaran 84 unit kamar apartemen;

**Tergugat Tidak Membangun Apartemen Sky High Tower Setelah Menerima Pembayaran dari Pekerja Garuda Indonesia yang Mayoritas adalah Anggota Koapgi. Tergugat Beralasan Bank BRI Tidak Memberikan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).**

7. Bahwa untuk membangun Apartemen Sky High Tower, Tergugat mengaku kepada calon pembeli sudah memiliki syarat dan legalitas yang cukup yaitu:
  - 1) Tergugat yaitu PT SATIRI JAYA UTAMA berdasarkan akta nomor 05 yang dibuat oleh Notaris Yuli Prastiwi SH, MKN tertanggal 7 Juni 2017 mengesahkan susunan pengurus dengan Herman Sumiati sebagai Direktur Utama;
  - 2) Akta Nomor 36 yang dibuat Notaris DR TINTIN SURTINI, SH., MH., MKN tentang PERJANJIAN KERJA SAMA antara Tergugat dengan PT Bank BRI Tbk tertanggal 12 Juni 2017 untuk pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Pada pasal 3 ayat (1) huruf a menyebutkan status hak atas tanah yang akan dibangun Apartemen adalah tanah dengan hak guna bangunan (SHGB) berupa sertifikat

Halaman 3 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



- induk yang dilengkapi dengan IMB dan terdaftar atas Developer atau Tergugat;
- 3) Surat Keterangan Notaris Susilawati SH, MKN Nomor 90/SL/IX/2017 tanggal 26 September 2017 yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 September 2017 telah dilaksanakan Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tuan Haji Agam Nugraha Subagdja (selaku Penjual) dengan Herman Sumiati, Direktur Utama PT Satiri Jaya Utama atau Tergugat (selaku Pembeli) atas 2(dua) bidang tanah seluas 5815 M2 dan 560 M2 yang terletak di Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang yang kedua sertifikatnya atas nama Tuan Haji Agam Nugraha Subagdja;
  - 4) Adanya Surat KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) Abdulah Fitrianto & Rekan pada tanggal 27 September 2017 yang menerangkan telah melakukan penilaian terhadap tanah tanggal 17 s/d 19 Mei 2017 yang dinyatakan sebagai asset yang dikuasai oleh Sdr Herman Sumiati;
  8. Bahwa dengan adanya legalitas tersebut maka **Tergugat berhasil menjebak Para Pekerja Garuda Indonesia untuk memesan dan membeli apartemen tersebut;**
  9. Bahwa cara licik yang dilakukan Tergugat untuk menjebak dan mengikat Para Pembeli adalah membuat surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit antara pemesan dengan Tergugat yang dimulai pada tanggal 3 November 2017 yang dilegalisir oleh Charles Hermawan SH, Notaris di Kota Tangerang;
  10. Bahwa surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit sengaja dibuat oleh Tergugat untuk mengganti sebutan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) agar Tergugat kabur dari tanggung jawabnya sebagaimana yang diatur UU RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
  11. Bahwa aturan pemasaran dan jual beli rumah susun diatur oleh UU RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 42 yaitu:
    - 1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan;
    - 2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
      - a. kepastian peruntukan ruang;
      - b. kepastian hak atas tanah;
      - c. kepastian status penguasaan rumah susun;

Halaman 4 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



- d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
  - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- 3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak;
12. Bahwa aturan pemesanan dan jual beli rumah susun diatur oleh UU RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 43 yaitu:
- 1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris;
  - 2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
    - a. status kepemilikan tanah;
    - b. kepemilikan IMB;
    - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
    - d. keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
    - e. hal yang diperjanjikan.
13. Bahwa dengan bekal Surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit maka Tergugat berhasil menjebak Para Konsumen yang merupakan Para Pekerja Garuda Indonesia yang mayoritas adalah anggota Koapgi sehingga terjual 84 unit apartemen;
14. Bahwa Tergugat kemudian memberitahukan kepada Para Pemesan Apartemen dan Penggugat bahwa **Tergugat belum mendapatkan dana dari Bank BRI berupa fasilitas kredit pemilikan Apartemen (KPA);**
15. Bahwa dengan alasan tersebut maka Tergugat menyampaikan kepada Pemesan unit jika tidak dapat membangun Apartemen Sky High Tower.
- Tergugat Tidak Memiliki Dana untuk Memulai Pembangunan Apartemen Sehingga Tergugat Meminjam Uang Kepada Penggugat dan Akan Mengembalikan Uang Pinjaman tersebut setelah Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dari Bank BRI Cair.**
16. Bahwa Para Pemesan unit Apartemen Sky High Tower kemudian mempertanyakan kepada Tergugat kapan pembangunan apartemen tersebut mulai dilaksanakan?;
17. Bahwa akibat banyak pertanyaan dan yang meminta pertanggung-jawaban pengembalian dana uang muka, cicilan dan pembayaran secara lunas dari

Halaman 5 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



para pemesan unit apartemen maka Tergugat meminta kepada Penggugat untuk memberikan uang pinjaman senilai harga jual atas 84 unit yang sudah dipesan oleh anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi) agar pesanan tidak hangus dan Bank BRI memberikan fasilitas kredit pemilikan Apartemen (KPA);

18. Bahwa Tergugat menjamin dan memastikan jika dana pinjaman dari Penggugat segera dikembalikan setelah ada pencairan kredit pemilikan Apartemen (KPA) dari Bank BRI;

19. Bahwa demi menyelamatkan kepentingan anggota maka Penggugat memberikan uang pinjaman kepada Tergugat melalui transfer dari Rekening Penggugat ke rekening Tergugat;

20. Bahwa uang pinjaman yang ditransfer ke rekening Tergugat sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) dengan perincian:

- Tanggal 7 Desember 2017 sebesar : Rp.1.863.365.000,00
- Tanggal 12 Desember 2017 sebesar : Rp.1.432.114.000,00
- Tanggal 10 Januari 2018 sebesar : Rp.3.110.471.000,00
- Tanggal 19 Januari 2018 sebesar : Rp.4.664.916.000,00
- Tanggal 26 Januari 2018 sebesar : Rp.3.346.063.380,00
- Tanggal 13 Februari 2018 sebesar : Rp. 610.090.020,00
- Tanggal 5 Juni 2018 sebesar : Rp.2.708.870.734,00

21. Bahwa atas uang pinjaman dari Penggugat yang sudah diterima oleh Tergugat maka Tergugat mengeluarkan kwitansi-kwitansi yaitu:

- Kwitansi No SKY-0045 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.1.863.365.000,00;
- Kwitansi No SKY-0046 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.1.432.114.000,00;
- Kwitansi No SKY-00047 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.3.110.471.000,00;
- Kwitansi No SKY-00048 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.4.664.916.000,00;
- Kwitansi No SKY-00049 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.3.346.063.380,00;
- Kwitansi No SKY-00050 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.610.090.020,00;



- Kwitansi No SKY-00051 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.2.708.870.734,00;
22. Bahwa walaupun sudah diberikan uang pinjaman dari Penggugat namun Tergugat tidak juga melakukan pembangunan Apartemen Sky High Tower;
  23. Bahwa Tergugat secara lisan memberikan alasan jika pembangunan Apartemen Sky High Tower belum dimulai karena masih menunggu peralihan hak tanah dari Haji Agam Nugraha Subagdja menjadi milik Tergugat. Selain itu Tergugat beralih masih menunggu proses ijin-ijin;
  24. Bahwa atas tidak adanya informasi secara jelas dan tertulis atas belum dibangunnya Apartemen Sky High Tower maka pada tanggal 21 Juni 2019, Penggugat berkirim surat kepada Notaris Susilawati, SH MKN Noratis & PPAT Kota Tangerang yang merupakan notaris Tergugat. Isi surat tersebut pada pokoknya meminta penjelasan atas status tanah yang akan dibangun Apartemen Sky High Tower'
  25. Bahwa pada tanggal 29 Juli 2019, Notaris Susilawati, SH, MKN, Notaris & PPAT Kota Tangerang menjawab surat dari Penggugat. Isi jawaban surat adalah :*"proses jual beli dua bidang tanah antara pihak pembeli (Tergugat) dengan pihak penjual (Haji Agam Nugraha Subagdja) untuk SHM Nomor 477 dan SHM Nomor 478 telah dibatalkan"*;
  26. Bahwa atas adanya surat dari Notaris Susilawati, SH, MKN, Notaris & PPAT Kota Tangerang tersebut maka Penggugat meminta kepada Tergugat untuk diperlihatkan tentang sertifikat tanah lokasi Apartemen, IMB dan seluruh perijinan;
  27. Bahwa Tergugat memberikan jawaban kepada Penggugat pada tanggal 3 Mei 2019 dalam rapat antara Penggugat dan Tergugat yang isinya adalah tidak ada kewajiban Tergugat untuk memperlihatkan sertifikat tanah lokasi apartemen dan ijin-ijin pembangunan Apartemen Sky High Tower kepada Penggugat karena Penggugat hanya bertugas melakukan pemasaran saja;
  28. Bahwa sampai gugatan ini diajukan, Apartemen Sky High Tower belum dibangun oleh Tergugat;

**Tergugat Melakukan Perbuatan Wan Prestasi Karena Tidak Mengembalikan Uang Pinjaman Milik Penggugat dan Tidak Membangun Apartemen.**

29. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang, Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat mengenai alasan



belum dibangunnya Apartemen Sky High Tower dan meminta agar uang Pinjaman segera dikembalikan;

30. Bahwa Tergugat tidak dapat memberikan alasan yang mendasar dan beralas hukum penyebab Apartemen Sky High Tower belum dibangun dan uang pinjaman milik Penggugat tidak dikembalikan;
31. Bahwa dengan demikian hubungan antara Penggugat dengan Tergugat lahir karena hubungan kontraktual maka gugatannya adalah wanprestasi (cedera janji);
32. Bahwa pasal 1243 KUH. Perdata tidak menentukan waktu yang jelas kapan terjadinya wanprestasi, pasal tersebut hanya secara umum menentukan jika debitur mulai diwajibkan membayar biaya, rugi dan bunga apabila debitur dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetapi tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya;
33. Bahwa pernyataan wanprestasi tidak terjadi seketika melainkan baru efektif setelah debitur dinyatakan lalai (ingebrekestelling) dan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam pasal 1238 KUH Perdata, yaitu:
  - a) Pernyataan lalai tersebut harus berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis, yaitu salinan daripada tulisan yang telah dibuat lebih dahulu oleh jurusita dan diberikan kepada yang bersangkutan;
  - b) Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri;
  - c) Jika teguran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau aanmaning yang biasa disebut somasi (Yahya Harahap, dalam buku "Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cetakan II, Penerbit Alumni Bandung, 1986, halaman 62);
34. Bahwa Penggugat sudah mengirimkan teguran hukum (somasi) kepada Tergugat namun diabaikan;
35. Bahwa uang pinjaman yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah berasal dari uang milik pihak ketiga;
36. Bahwa Penggugat harus membayar pokok dan bunga kepada pihak ketiga sehingga berdasarkan perhitungan auditor independen maka jumlah uang pinjaman yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat untuk kepentingan Tergugat sampai Desember 2020 adalah sebesar **Rp.24.780.183.488,00** (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh juta seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang terdiri dari:

Halaman 8 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nilai Pokok sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah);
- Nilai bunga piutang sebesar Rp.7.044.293.354,00 (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah);

37. Bahwa dengan demikian Tergugat diwajibkan untuk mengembalikan uang pinjaman dari Penggugat sebesar **Rp.24.780.183.488,00** (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh juta seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh delapan juta rupiah);

38. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan dalil-dalil hukum yang kuat maka Para Penggugat Memohon kepada majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya;

Maka berdasarkan seluruh dalil – dalil maupun uraian diatas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Bukti Transfer dari Penggugat kepada Tergugat yang merupakan uang pinjaman sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) dengan perincian:
  - Tanggal 7 Desember 2017 sebesar : Rp.1.863.365.000,00
  - Tanggal 12 Desember 2017 sebesar : Rp.1.432.114.000,00
  - Tanggal 10 Januari 2018 sebesar : Rp.3.110.471.000,00
  - Tanggal 19 Januari 2018 sebesar : Rp.4.664.916.000,00
  - Tanggal 26 Januari 2018 sebesar : Rp.3.346.063.380,00
  - Tanggal 13 Februari 2018 sebesar : Rp. 610.090.020,00
  - Tanggal 5 Juni 2018 sebesar : Rp.2.708.870.734,00
3. Menyatakan Sah dan Berharga kwitansi-kwitansi atau tanda terima uang yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu:
  - Kwitansi No SKY-0045 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.1.863.365.000,00
  - Kwitansi No SKY-0046 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.1.432.114.000,00

Halaman 9 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kwitansi No SKY-00047 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.3.110.471.000,00
  - Kwitansi No SKY-00048 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.4.664.916.000,00
  - Kwitansi No SKY-00049 tertanggal 3 September 2018 sebesar R. 3.346.063.380,00
  - Kwitansi No SKY-00050 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.610.090.020,00
  - Kwitansi No SKY-00051 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp.2.708.870.734,00
4. Menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi;
  5. Menghukum Tergugat mengembalikan uang pinjaman milik Penggugat yang merupakan nilai pokok pinjaman sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah);
  6. Menghukum Tergugat mengembalikan uang pinjaman milik Penggugat yang merupakan nilai bunga piutang sebesar Rp.7.044.293.354,00 (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah);
  7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan perlawanan atau banding (uitvoerbaar bij voorraad);
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;  
Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk JONI WIJAYA, S.H., Mediator di Pengadilan Negeri Tangerang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Oktober 2021 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada pihak Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 10 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng

#### 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

## **DALAM EKSEPSI:**

### **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUR LIBEL)**

#### **1. IDENTITAS PENGGUGAT DALAM GUGATAN A QUO TIDAK JELAS**

1. Bahwa, Koperasi sebagai badan hukum, perbuatannya diwakili oleh organnya dalam hal ini adalah Pengurus, Pengawas dan Rapat Anggota. Selanjutnya sebagaimana Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian menyebutkan Pengurus dipilih dari orang perseorangan, baik Anggota maupun non-Anggota, artinya Pengurus mempunyai identitas nama dengan jabatan sesuai ketentuan pada Anggaran Dasar-nya;

2. Bahwa, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian pada Pasal 1 angka 7 menyatakan:

*“Pengurus adalah perangkat organisasi Koperasi yang bertanggung jawab penuh atas kepengurusan Koperasi untuk kepentingan dan tujuan Koperasi, serta mewakili Koperasi baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.”*

Dan Pasal 58 ayat (2) menyatakan:

*“Pengurus berwenang mewakili Koperasi di dalam maupun di luar pengadilan.”*

3. Bahwa, dalam gugatan *a quo* halaman 1 alinea 1, Penggugat hanya menyebutkan **Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi)** yang beralamat .... dst. disebut sebagai Penggugat, tanpa menyebutkan nama dan jabatan Pengurus yang mewakilinya sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 7 dan Pasal 58 ayat (2) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian. Hal tersebut menjadikan gugatan *a quo* tidak jelas/kabur (*obscure libel*).

#### **2. DALIL GUGATAN A QUO SALING BERTENTANGAN**

1. Bahwa, Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 2 angka 3 menyatakan: *“Bahwa, Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk bekerja sama dan diikat melalui perjanjian kerjasama dibawah tangan tertanggal 17 November 2017 yang ditanda-tangani oleh:*



- *Penggugat yang diwakili oleh Rimond Barkah Sukandi selaku Ketua Pengurus Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi)*
- *Tergugat yang diwakili oleh Herman Sumiati selaku Direktur Utama PT. Satiri Jaya Utama”.*

2. Bahwa, dalil Penggugat tersebut menunjukkan Penggugat mengakui **fakta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasari oleh Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017, pada intinya tentang perjanjian kerjasama dalam penjualan unit apartemen, yang didalamnya sama sekali tidak ada klausul tentang uang pinjaman.** Dengan demikian yang menjadi objek gugatan *a quo* adalah Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017;

3. Bahwa, kemudian Penggugat dalam Posita gugatannya mendalilkan tentang **uang pinjaman/dana pinjaman** sebagai berikut:

- Halaman 5 angka 17:

*“.....maka Tergugat meminta kepada Penggugat untuk memberikan **uang pinjaman** senilai harga jual atas 84 unit yang sudah dipesan oleh anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi).... dst.”*

- Halaman 5 angka 18:

*“Bahwa Tergugat menjamin dan memastikan jika **dana pinjaman** dari Penggugat segera dikembalikan setelah ada pencairan kredit pemilikan Apartemen (KPA) dari Bank BRI.”*

- Halaman 6 angka 19:

*“Bahwa demi menyelamatkan kepentingan anggota maka Penggugat memberikan **uang pinjaman** kepada Tergugat melalui transfer dari Rekening Penggugat ke rekening Tergugat.”*

- Halaman 6 angka 20:

*“Bahwa **uang pinjaman** yang ditransfer ke rekening Tergugat sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) ....dst.”*

- Halaman 6 angka 21:

*“Bahwa atas **uang pinjaman** dari Penggugat yang sudah diterima oleh Tergugat maka Tergugat mengeluarkan kwitansi-kwitansi yaitu ... dst.”*

- Halaman 6 angka 22:



*“Bahwa walaupun sudah diberikan **uang pinjaman** dari Penggugat namun Tergugat tidak juga melakukan pembangunan Apartemen Sky High Tower.”*

- Halaman 7 angka 29:

*“Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang, Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat mengenai alasan belum dibangunnya Apartemen Sky High Tower dan meminta agar **uang Pinjaman** segera dikembalikan.”*

- Halaman 7 angka 30:

*“Bahwa Tergugat tidak dapat memberikan alasan yang mendasar dan beralas hukum penyebab Apartemen Sky High Tower belum dibangun dan **uang pinjaman** milik Penggugat tidak dikembalikan.”*

- Halaman 8 angka 35:

*“Bahwa **uang pinjaman** yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah berasal dari uang milik pihak ketiga.”*

- Halaman 8 angka 36:

*“Bahwa Penggugat harus membayar pokok dan bunga kepada pihak ketiga sehingga berdasarkan perhitungan auditor independen maka jumlah **uang pinjaman** yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat untuk kepentingan Tergugat sampai Desember 2020 adalah sebesar Rp.24.780.138.488,00 (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh juta seratus tiga puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) ....dst.”*

- Halaman 9 angka 37:

*“Bahwa dengan demikian Tergugat diwajibkan untuk mengembalikan **uang pinjaman** dari Penggugat sebesar Rp.24.780.138.488,00 (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh juta seratus tiga puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah).”*

4. Bahwa, selanjutnya dalam Petitum gugatan a quo, Penggugat mendasarkan dengan mendalilkan uang pinjaman sebagai berikut:

- Halaman 9 angka 2:

*“Menyatakan Sah dan Berharga Bukti Transfer dari Penggugat kepada Tergugat yang merupakan **uang pinjaman** sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) ....dst.”*

- Halaman 10 angka 5:



*“Menghukum Tergugat Mengembalikan Uang Pinjaman Milik Penggugat yang merupakan nilai pokok pinjaman sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah).”*

- Halaman 10 angka 6:

*“Menghukum Tergugat Mengembalikan Uang Pinjaman Milik Penggugat yang merupakan nilai bunga piutang sebesar Rp.7.044.293.354,00 (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah).”*

5. Bahwa, Penggugat pada dalil halaman 7 menyatakan **Tergugat Melakukan Perbuatan Wan Prestasi Karena Tidak Mengembalikan Uang Pinjaman Milik Penggugat dan Tidak Membangun Apartemen;**
6. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat sama sekali **TIDAK ADA** hubungan hukum perjanjian pinjaman uang dan pada Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 **TIDAK ADA** klausul tentang uang pinjaman, oleh karenanya Tergugat mempertanyakan apa dasar hukum Penggugat dalam posita dan petitumnya mendalilkan uang pinjaman berulang-ulang. Untuk itu Tergugat *mensomeer* Penggugat untuk membuktikan hubungan hukum perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana didalilkan Penggugat tersebut;
7. **Bahwa, Penggugat dalam dalil Posita gugatannya mengakui fakta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasari oleh Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017, pada intinya tentang perjanjian kerjasama dalam penjualan unit apartemen yang merupakan objek gugatan *a quo*. Sedangkan pada dalil Posita lainnya mendalilkan uang pinjaman dan menyatakan Tergugat Melakukan Perbuatan Wan Prestasi Karena Tidak Mengembalikan Uang Pinjaman serta dalam Petitum gugatan *a quo*, Penggugat mendasarkan dengan mendalilkan uang pinjaman yang tidak ada dasar hukumnya oleh karena **TIDAK ADA** perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dan Tergugat serta pada Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 **TIDAK ADA** klausul tentang uang pinjaman. Hal tersebut menunjukkan dalil gugatan *a quo* bertentangan satu dengan yang lainnya, menjadikan gugatan *a quo* tidak jelas/ kabur (*obscur libel*).**



### 3. OBJEK GUGATAN A QUO TIDAK JELAS

1. Bahwa, Penggugat mendalilkan gugatan *a quo* adalah Gugatan Wanprestasi sebagaimana perihal gugatan dan dipertegas dengan dalil gugatan Penggugat halaman 1 angka 1 yang menyatakan:

*“Bahwa Penggugat kembali mengajukan gugatan ke PN. Tangerang setelah sebelumnya dalam perkara Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Tng yang Amar Putusannya Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (N.O) karena Gugatan Kabur. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan wan prestasi namun Penggugat mendalilkan gugatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum sehingga Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak jelas atau kabur. Oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima (N.O)”;*

2. Bahwa, istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu *“wanprestatie”* yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu **perikatan**, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu **perjanjian** ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Dengan demikian, yang menjadi objek gugatan wanprestasi adalah suatu perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak yang membuatnya;

3. Bahwa, Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 2 angka 3 menyatakan: *“Bahwa, Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk bekerja sama dan diikat melalui **perjanjian kerjasama dibawah tangan tertanggal 17 November 2017** yang ditanda-tangani oleh:*

- *Penggugat yang diwakili oleh Rimond Barkah Sukandi selaku Ketua Pengurus Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi)*
- *Tergugat yang diwakili oleh Herman Sumiati selaku Direktur Utama PT. Satiri Jaya Utama”.*

4. Bahwa, dalil Penggugat tersebut menunjukkan Penggugat mengakui **fakta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasari oleh Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017, pada intinya tentang perjanjian kerjasama dalam penjualan unit apartemen, yang didalamnya sama sekali TIDAK ADA klausul tentang uang pinjaman.** Dengan demikian yang menjadi objek gugatan *a quo* adalah Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017;

5. Bahwa, kemudian Penggugat dalam dalil posita halaman 5 angka 17 dan 18, halaman 6 angka 19 sampai dengan angka 22, halaman 7 angka 29 dan angka 30, halaman 8 angka 35 dan angka 36, halaman 9 angka 37

Halaman 15 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



mendalikankan uang pinjaman dan pada dalil gugatan a quo halaman 7 Penggugat menyatakan **Tergugat Melakukan Perbuatan Wan Prestasi Karena Tidak Mengembalikan Uang Pinjaman** serta pada dalil Petitumnya halaman 9 angka 2, halaman 10 angka 5 dan angka 6 **mendasarkan dengan mendalikankan uang pinjaman**, padahal antara Penggugat dan Tergugat sama sekali TIDAK ADA hubungan hukum perjanjian pinjaman uang dan pada Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 TIDAK ADA klausul tentang uang pinjaman;

6. Bahwa, oleh karenanya menjadikan objek gugatan a quo tidak jelas, apakah Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 yang jelas ADA dan telah diakui oleh Penggugat ataukah perjanjian pinjaman uang yang jelas TIDAK ADA tersebut, namun dijadikan dasar oleh Penggugat dalam dalil Positanya dan bahkan dalam dalil Petitumnya.

#### 4. PETITUM GUGATAN A QUO TIDAK BERDASARKAN HUKUM

1. Bahwa, Penggugat dalam Petitum gugatan a quo mendasarkan dengan mendalikankan uang pinjaman sebagai berikut:

- Halaman 9 angka 2:

*"Menyatakan Sah dan Berharga Bukti Transfer dari Penggugat kepada Tergugat yang merupakan uang pinjaman sebesar **Rp.17.735.890.134,00** (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) ....dst."*

- Halaman 10 angka 5:

*"Menghukum Tergugat Mengembalikan **Uang Pinjaman Milik Penggugat yang merupakan nilai pokok pinjaman sebesar Rp.17.735.890.134,00** (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah)."*

- Halaman 10 angka 6:

*"Menghukum Tergugat Mengembalikan **Uang Pinjaman Milik Penggugat yang merupakan nilai bunga piutang sebesar Rp.7.044.293.354,00** (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah)."*

2. Bahwa, Penggugat pada dalilnya halaman 2 angka 3 telah mengakui **fakta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasari oleh Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017, pada intinya tentang perjanjian kerjasama dalam penjualan unit**

Halaman 16 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



apartemen, yang didalamnya sama sekali TIDAK ADA klausul tentang uang pinjaman DAN antara Penggugat dan Tergugat sama sekali TIDAK ADA hubungan hukum perjanjian pinjaman uang;

3. Bahwa, **Penggugat telah keliru mendalilkan Rp 17.735.890.134,00** (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) **merupakan uang pinjaman/nilai pokok pinjaman**, oleh karena berdasarkan fakta yang diakui sendiri oleh Penggugat pada dalil **Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Dalam Perkara Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN.Tng** pada halaman 7 angka 5 dan halaman 14 sampai dengan 15 angka 19, **Penggugat mendalilkan nilai uang sebesar Rp.17.735.890.134,00** (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) **merupakan pembayaran atas pembelian 82 unit apartemen Sky High Tower yang dipesan melalui Penggugat kaitannya dengan Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 (BUKAN 84 unit sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan a quo, dan untuk itu Tergugat mensomeer Penggugat untuk membuktikan sejumlah 84 unit sebagaimana yang didalilkannya berikut nama-nama pemesan yang identitasnya membuktikan sebagai anggota Penggugat lengkap dengan dokumen perjanjian pemesannya);**
4. Bahwa, hal tersebut dipertegas oleh keterangan dalam bukti berupa Kwitansi dan Lampirannya sebagaimana tabel berikut:

No	No. Kwitansi dan Lampiran	Jumlah Transfer	Tanggal Transfer	Jumlah Unit Kamar Apartemen Sky Yang Dibayar	Keterangan
1.	SKY-0045	Rp.1.863.365.000,-			Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower
	L-SKY 0045		07-12-2017	9 unit	Untuk pembayaran 9 unit kamar apartemen Sky H Tower
2.	SKY-0046	Rp.1.432.114.000,-			Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower
	L-SKY		12-12-	7 unit	Untuk pembayaran



	0046		2017		7 unit kamar apartemen Sky H Tower
3.	SKY-0047	Rp.3.110.471.000,-			Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower
	L-SKY 0047		10-01-2018	15 unit	Untuk pembayaran 15 unit kamar apartemen Sky H Tower
4.	SKY-0048	Rp.4.664.916.000,-			Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower
	L-SKY 0048		19-01-2018	19 unit	Untuk pembayaran 19 unit kamar apartemen Sky H Tower
<b>No</b>	<b>No. Kwitansi dan Lampiran</b>	<b>Jumlah Transfer</b>	<b>Tanggal Transfer</b>	<b>Jumlah Unit Kamar Apartemen Sky Yang Dibayar</b>	<b>Keterangan</b>
5.	SKY-0049	Rp.3.346.063.380,-			Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower
	L-SKY 0049		26-01-2018	15 unit	Untuk pembayaran 15 unit kamar apartemen Sky H Tower
6.	SKY-0050	Rp.610.090.020,-			Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower
	L-SKY 0050		08-02-2018	4 unit	Untuk pembayaran 4 unit kamar apartemen Sky H Tower
7.	SKY-0051	Rp.2.708.870.734,-			Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower
	L-SKY 0051		05-06-2018	13 unit	Untuk pembayaran 13 unit kamar apartemen Sky H Tower
		<b>Rp. 17.735.890.134,-</b>		<b>82 unit</b>	



5. Bahwa, **kalaupun Penggugat mendalihkan Rp.17.735.890.134,00** (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) **dan Rp.7.044.293.354,00** (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah) merupakan Uang Pinjaman yang kaitannya dengan dalil gugatan *a quo* halaman 8 angka 36, **ternyata Uang Pinjaman tersebut merupakan kewajiban Penggugat kepada pihak ketiga, hal mana TIDAK ADA relevansinya dengan gugatan a quo dan Tergugat TIDAK ADA hubungan hukum dengan perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dengan pihak ketiga tersebut;**
6. Bahwa, dengan demikian Penggugat dalam Petitum gugatan *a quo* mendasarkan dengan mendalihkan uang pinjaman adalah tidak berdasarkan hukum, demikian pula Petitum halaman 10 angka 4 adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karena dalil Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim untuk "*Menyatakan Tergugat Melakukan Wan Prestasi*" didasarkan atas suatu perjanjian yang TIDAK ADA, bagaimana bisa seseorang/badan hukum dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas suatu perjanjian yang TIDAK ADA;

**BERDASARKAN URAIAN TERSEBUT DI ATAS, TERGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO UNTUK MENYATAKAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*) KARENA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);**

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa, hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi, secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa, hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat **didasari oleh PERJANJIAN KERJASAMA TERTANGGAL 17 NOVEMBER 2017, pada intinya tentang PERJANJIAN KERJASAMA DALAM PENJUALAN UNIT APARTEMEN, HAL MANA DARI HASIL PENJUALAN UNIT KAMAR APARTEMEN TERSEBUT PENGGUGAT MENDAPATKAN IMBALAN JASA/KOMISI (*Vide Pasal 6*)**, sebagaimana diakui secara tegas oleh Penggugat dalam dalil gugatan *a quo* halaman 2 angka 3. Dan pada

Halaman 19 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



PERJANJIAN KERJASAMA TERTANGGAL 17 NOVEMBER 2017,  
**didalamnya TIDAK ADA klausul tentang UANG PINJAMAN;**

4. Bahwa, dalam pelaksanaan PERJANJIAN KERJASAMA TERTANGGAL 17 NOVEMBER 2017 tersebut, Penggugat telah mendapatkan imbalan jasa (komisi) sebesar Rp.402.510.000,00 (empat ratus dua juta lima ratus sepuluh ribu rupiah) dari hasil penjualan 82 unit kamar Apartemen Sky High Tower, dan telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan Cek Tunai yaitu:
  - a. Cek No. CFK 538013 tanggal 14 Desember 2017 sebesar Rp.164.000.000,00 (seratus enam puluh empat juta rupiah);
  - b. Cek No. CFK 539181 tanggal 5 Februari 2018 sebesar Rp.238.510.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sepuluh ribu rupiah);
5. **Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat TIDAK ADA hubungan hukum yang didasari oleh perjanjian pinjaman uang;**
6. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan *a quo* halaman 3 angka 5) yang menyatakan:

*"Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama dibawah tangan tertanggal 17 November 2017, tidak ada kewajiban dari Penggugat untuk memenuhi target penjualan (omzet) 600 unit."*
7. Bahwa, apakah Penggugat hendak MEMUNGKIRI surat perjanjian yang telah dibuat dan disepakatinya, hal mana Penggugat BERSEDIA dan BERKEWAJIBAN memenuhi target penjualan (omzet) sebanyak 600 unit, yang apabila Penggugat tidak memenuhi maka Penggugat akan BERTANGGUNG JAWAB untuk membeli unit-unit yang tersisa, sebagaimana dinyatakan pada surat perjanjian:
  - a. Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017, pada Pasal 4 ayat (1) berbunyi:

*"PIHAK KEDUA (PENGGUGAT) BERSEDIA dan BERKEWAJIBAN MEMENUHI TARGET PENJUALAN (OMZET) SEBANYAK 600 UNIT kamar Apartemen terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama ini oleh kedua belah pihak."*
  - b. Surat Perjanjian antara Pengurus Koapgi dengan PT. Satiri Jaya Utama tanggal 24 Agustus 2017 berbunyi:

*"Pihak Pertama (Penggugat) dan Pihak Kedua (Tergugat) menyepakati perjanjian yang tersebut dibawah ini:*



1. *PIHAK PERTAMA (PENGGUGAT) SEPAKAT dan BERTANGGUNG JAWAB atas penjualan-penjualan SEBANYAK 600 UNIT kamar Apartemen SKY H Tower 1.*

2. *Apabila PIHAK PERTAMA (PENGGUGAT) tidak dapat memenuhi yang tersebut pada poin 1, maka PIHAK PERTAMA (PENGGUGAT) akan BERTANGGUNG JAWAB UNTUK MEMBELI UNIT-UNIT YANG TERSISA yang pelaksanaannya akan dilakukan sebelum Penegasan dan Persetujuan Pembelian Unit (PPPU)."*

8. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan *a quo* halaman 3 angka 5 yang menyatakan:

*"Bahwa atas perjanjian kerjasama tersebut maka Penggugat menunjuk beberapa anggota Koperasi untuk menjadi tenaga pemasaran dengan bekerja secara langsung dibawah perintah Tergugat dan bertanggung-jawab penuh pada Tergugat."*

9. Bahwa, apakah Penggugat masih hendak MEMUNGKIRI lagi fakta yang sebenarnya bahwa berdasarkan surat tugas yang dibuatnya yakni Surat Tugas Nomor: 23/ST/KOAPGI/VIII/2017 tanggal 07 Juli 2017, pada intinya menerangkan dalam rangka Pemasaran Apartemen Sky High Tower, Pengurus Koapgi (Penggugat) memberikan tugas kepada Brahmanie Hastawati sebagai PIC (*personal in charge*) atau orang yang bertanggung jawab terhadap proyek Koapgi (Penggugat) dengan ketentuan:

- Menjalankan tugas sesuai dengan Peraturan dan Prosedur yang berlaku;
- BERTANGGUNG JAWAB KEPADA PENGURUS (PENGGUGAT);
- MELAPORKAN KEGIATAN SECARA RUTIN KEPADA PENGURUS KOAPGI (PENGGUGAT).

10. Bahwa, Tergugat menolak dalil gugatan *a quo* halaman 2 yang menyatakan: *"Tergugat adalah Developer yang Meminta Bantuan kepada Penggugat untuk Membantu Pemasaran Apartemen Sky High Tower."*

Dan halaman 2 angka 2 yang menyatakan:

*"Bahwa Tergugat kemudian mengajak Penggugat untuk membantu pemasaran apartemen tersebut kepada anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi) atau kepada karyawan di maskapai penerbangan Garuda Indonesia."*

11. Bahwa, faktanya proyek pembangunan apartemen Sky High Tower adalah mumi bisnis Tergugat bersama-sama Penggugat dan didukung kumpulan koperasi lainnya di dalam Garuda Indonesia Group yang melibatkan Serikat



Pekerja yang berada di dalam Garuda Indonesia Group, bermula dari perbincangan atas keresahan adanya informasi rencana kebijakan akan diberhentikannya mobil operasional jemputan para awak kabin Garuda Indonesia oleh pihak manajemen Garuda Indonesia, sehingga muncullah suatu gagasan keinginan untuk mewujudkan terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal bagi pramugara-pramugari/awak kabin/karyawan Garuda Indonesia khususnya anggota Penggugat, dimana pemilihan lokasi proyek apartemen dilakukan bersama-sama Penggugat dengan Tergugat, lokasi yang dekat Bandara Soekamo-Hatta untuk memudahkan karyawan Garuda Indonesia dalam bekerja, dengan demikian antara Penggugat dan Tergugat dengan didukung pihak lainnya yang terkait saling bekerjasama untuk mewujudkannya, tidak hanya sepihak Tergugat meminta bantuan Penggugat seperti yang didalilkan Penggugat tersebut;

12. Bahwa, Tergugat menolak dalil gugatan *a quo* halaman 3 yang menyatakan:  
*"Tergugat Tidak Membangun Apartemen Sky High Tower Setelah Menerima Pembayaran dari Pekerja Garuda Indonesia yang Mayoritas adalah Anggota Koapgi. Tergugat Beralasan Bank BRI Tidak Memberikan Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)."*
13. Bahwa, telah Tergugat tegaskan pada halaman 15 angka 17 Jawaban Tergugat dalam perkara Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Tng yang telah diputus N.O, faktor kegagalan Penggugat yang tidak dapat memenuhi target penjualan (omzet) sebanyak 600 unit kamar apartemen tersebut yang menjadikan terhentinya tahapan-tahapan dalam pembangunan hingga belum dibangunnya apartemen Sky High Tower;
14. Bahwa, Tergugat menolak dalil gugatan *a quo* halaman 4 angka 8, angka 9 dan angka 10, halaman 5 angka 13 yang menyatakan:  
Halaman 4 angka 8:  
*"Bahwa dengan adanya legalitas tersebut maka Tergugat berhasil menjebak Para Pekerja Garuda Indonesia untuk memesan dan membeli apartemen tersebut."*  
Halaman 4 angka 9:  
*"Bahwa cara licik yang dilakukan Tergugat untuk menjebak dan mengikat Para Pembeli adalah membuat surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit antara pemesan dengan Tergugat yang dimulai pada tanggal 3 November 2017 yang dilegalisir oleh Charles Hermawan SH, Notaris di Kota Tangerang."*  
Halaman 4 angka 10:

Halaman 22 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



“Bahwa surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit sengaja dibuat oleh Tergugat untuk mengganti PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) agar Tergugat kabur dari tanggung jawabnya sebagaimana yang diatur UU RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.”

Halaman 5 angka 13:

“Bahwa dengan bekal Surat Penegasan dan Persetujuan Pemesanan Unit maka Tergugat berhasil **menjebak** Para Konsumen yang merupakan Para Pekerja Garuda Indonesia yang mayoritas adalah anggota Koapgi sehingga terjual 84 unit apartemen.”

15. Bahwa, dalil tersebut merupakan pengulangan dalil Penggugat yang telah didalilkannya dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum register perkara Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Tng yang telah diputus N.O;
16. Bahwa, terkait dalil “menjebak” telah dibantah secara tegas oleh Tergugat dalam Jawabannya halaman 10 sampai dengan 19 angka 6 sampai dengan 23, dan terkait dalil “menjebak” tersebut merupakan dalil yang menjelaskan suatu peristiwa hukum Perbuatan Melawan Hukum yang TIDAK ADA relevansinya dengan gugatan *a quo* yang mendalilkan Wanprestasi;
17. Bahwa, demikian pula terkait dalil “surat Penegasan dan Persetujuan Unit” telah dibantah secara tegas oleh Tergugat dalam Jawabannya halaman 10 sampai dengan 20 angka 25 sampai dengan 27, selain itu “surat Penegasan dan Persetujuan Unit”, hubungan hukumnya antara Tergugat dan Pemesan, sehingga TIDAK ADA relevansinya dengan gugatan *a quo*;
18. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan *a quo* baik pada Posita halaman 5 sampai dengan halaman 9 dan Petitum halaman 9 sampai dengan halaman 10 yang menyatakan tentang “uang pinjaman”:
  - “Tergugat Meminjam Uang kepada Penggugat”
  - “Tergugat meminta kepada Penggugat untuk memberikan uang pinjaman”
  - “Tergugat menjamin dan memastikan jika dana pinjaman dari Penggugat segera dikembalikan”
  - “Penggugat memberikan uang pinjaman kepada Tergugat melalui transfer dari Rekening Penggugat ke rekening Tergugat”
  - “uang pinjaman yang ditransfer ke rekening Tergugat sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima

Halaman 23 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



*juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah)”*

- *“atas uang pinjaman dari Penggugat yang sudah diterima oleh Tergugat maka Tergugat mengeluarkan kwitansi-kwitansi”*
- *“Bahwa uang pinjaman yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah berasal dari uang milik pihak ketiga.”* (dalil gugatan a quo halaman 8 angka 35)
- *“Tergugat diwajibkan untuk mengembalikan uang pinjaman dari Penggugat sebesar Rp.24.780.183.488,00 (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh juta seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah)”*
- *“Menyatakan Sah dan Berharga Bukti Transfer dari Penggugat kepada Tergugat yang merupakan uang pinjaman sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah)”*
- *“Menghukum Tergugat Mengembalikan Uang Pinjaman milik Penggugat yang merupakan nilai bunga piutang sebesar Rp.7.044.293.354,- (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah)”*

19. Bahwa, dalil-dalil tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum oleh karena antara Penggugat dan Tergugat TIDAK ADA perjanjian pinjaman uang sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah), oleh karenanya Tergugat mempertanyakan apa dasar hukum Penggugat dalam Posita dan Petitumnya mendalilkan uang pinjaman berulang-ulang;

20. Bahwa, untuk itu Tergugat *mensomeer* Penggugat untuk membuktikan adanya perjanjian pinjaman uang sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana didalilkan Penggugat tersebut, Perjanjiannya dibuat di mana? Tanggal berapa? Bulan berapa? Tahun berapa? dengan Saksi-saksi siapa saja? Berapa persen ketentuan bunganya? sehingga timbul bunga piutang sebesar Rp.7.044.293.354,00 (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah) dan Tergugat diwajibkan untuk mengembalikan uang pinjaman sebesar



Rp.24.780.183.488,00 (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh juta seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah)?;

21. Bahwa, dalil-dalil yang menyatakan tentang uang pinjaman tersebut telah dibantah oleh Tergugat sebagaimana uraian dalil pada halaman 7 sampai dengan 10 JAWABAN DALAM EKSEPSI gugatan *a quo* sebagai berikut:

a. Bahwa, Penggugat pada dalilnya halaman 2 angka 3 telah mengakui **fakta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasari oleh PERJANJIAN KERJASAMA TERTANGGAL 17 NOVEMBER 2017, pada intinya tentang perjanjian kerjasama dalam penjualan unit apartemen, yang didalamnya sama sekali TIDAK ADA klausul tentang uang pinjaman DAN antara Penggugat dan Tergugat sama sekali TIDAK ADA hubungan hukum perjanjian pinjaman uang;**

b. Bahwa, **Penggugat telah keliru mendalilkan Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) merupakan uang pinjaman/nilai pokok pinjaman,** oleh karena berdasarkan fakta yang diakui sendiri oleh Penggugat pada dalil **Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Dalam Perkara Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN.Tng pada halaman 7 angka 5 dan halaman 14 sampai dengan 15 angka 19, Penggugat mendalilkan nilai uang sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) merupakan pembayaran atas pembelian 82 unit apartemen Sky High Tower yang dipesan melalui Penggugat kaitannya dengan PERJANJIAN KERJASAMA TERTANGGAL 17 NOVEMBER 2017 (BUKAN 84 unit sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan *a quo*);**

c. Bahwa, hal tersebut dipertegas oleh keterangan dalam bukti berupa Kwitansi dan Lampirannya sebagaimana tabel berikut:

No	No. Kwitansi dan Lampiran	Jumlah Transfer	Tanggal Transfer	Jumlah Unit Kamar Apartemen Sky Yang Dibayar	Keterangan
1.	SKY-0045	Rp.1.863.365.000,-			Untuk pembayaran unit-unit apartemen



	L-SKY 0045		07-12- 2017	9 unit	<b>Sky H Tower</b> Untuk pembayaran <b>9 unit</b> kamar apartemen Sky H Tower
2.	SKY- 0046	Rp.1.432.114.000, -			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0046		12-12- 2017	7 unit	Untuk pembayaran <b>7 unit</b> kamar apartemen Sky H Tower
3.	SKY- 0047	Rp.3.110.471.000, -			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0047		10-01- 2018	15 unit	Untuk pembayaran <b>15 unit</b> kamar apartemen Sky H Tower
4.	SKY- 0048	Rp.4.664.916.000, -			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0048		19-01- 2018	19 unit	Untuk pembayaran <b>19 unit</b> kamar apartemen Sky H Tower
5.	SKY- 0049	Rp.3.346.063.380, -			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0049		26-01- 2018	15 unit	Untuk pembayaran <b>15 unit</b> kamar apartemen Sky H Tower
6.	SKY- 0050	Rp.610.090.020,-			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen</b>



					<b>Sky H Tower</b>
	L-SKY 0050		08-02- 2018	4 unit	Untuk pembayaran <b>4 unit</b> kamar apartemen Sky H Tower
7.	SKY- 0051	Rp.2.708.870.734, -			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0051		05-06- 2018	13 unit	Untuk pembayaran <b>13 unit</b> kamar apartemen Sky H Tower
		<b>Rp. 17.735.890.134</b> ,-		<b>82 unit</b>	

d. Bahwa, **kalaupun Penggugat mendalilkan Rp.17.735.890.134,00** (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) **dan Rp.7.044.293.354,-** (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah) merupakan Uang Pinjaman yang kaitannya dengan dalil gugatan *a quo* halaman 8 angka 36, **ternyata Uang Pinjaman tersebut merupakan kewajiban Penggugat kepada pihak ketiga, hal mana TIDAK ADA relevansinya dengan gugatan a quo dan Tergugat TIDAK ADA hubungan hukum dengan perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dengan pihak ketiga tersebut;**

22. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan *a quo* halaman 7 yang menyatakan:

*“Tergugat Melakukan Perbuatan Wan Prestasi Karena Tidak Mengembalikan Uang Pinjaman Milik Penggugat dan Tidak Membangun Apartemen”*

23. Bahwa, dalil tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena Penggugat telah mendalilkan suatu perbuatan Tergugat yang TIDAK ADA dasar hukumnya, bagaimana bisa seseorang/badan hukum didalilkan telah melakukan wanprestasi atas suatu perjanjian yang TIDAK ADA;



24. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan *a quo* halaman 8 angka 36 yang menyatakan:

*"Penggugat harus membayar pokok dan bunga kepada pihak ketiga sehingga berdasarkan perhitungan auditor independen maka jumlah uang pinjaman yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat untuk kepentingan Tergugat sampai Desember 2020 adalah sebesar Rp.24.780.183.488,- (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh juta seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) yang terdiri dari:*

- *Nilai Pokok sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah);*
- *Nilai bunga piutang sebesar Rp.7.044.293.354,00 (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah);*

25. Bahwa, dalil tersebut merupakan pengulangan dalil Penggugat yang telah didalilkannya dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum register perkara Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Tng yang telah diputus N.O dan dalil tersebut telah dibantah secara tegas oleh Tergugat dalam Jawabannya halaman 25 angka 34 oleh karena dalil Penggugat tersebut sangatlah mengada-ada, tidak jelas, tidak berdasarkan hukum dan cenderung sangat dipaksakan dikarenakan nilai uang Rp.24.780.183.488,00 (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh juta seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) yang terdiri dari:

- *Nilai Pokok sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah);*
- *Nilai bunga piutang sebesar Rp.7.044.293.354,00 (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah);*

**ternyata merupakan kewajiban Penggugat kepada pihak ketiga, hal mana TIDAK ADA relevansinya dengan gugatan *a quo* dan Tergugat TIDAK ADA hubungan hukum dengan perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dengan pihak ketiga tersebut;**

26. Bahwa, sebagaimana dalil bantahan Tergugat tersebut angka 25 di atas, maka Tergugat TIDAK BERKEWAJIBAN untuk mengembalikan uang pinjaman/kewajiban Penggugat kepada pihak ketiga sebesar Rp.24.780.183.488,00 (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh

Halaman 28 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



juta seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) oleh karena Tergugat TIDAK ADA hubungan hukum dengan perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dengan pihak ketiga tersebut. Oleh karenanya dalil Penggugat halaman 9 angka 37 sudah sepatutnya ditolak;

27. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas keseluruhan dalil Petitum gugatan *a quo* oleh karena sangat mengada-ada, tidak jelas, tidak berdasarkan hukum sebagaimana telah Tergugat uraikan pada halaman 8 sampai dengan halaman 10 JAWABAN DALAM EKSEPSI PETITUM GUGATAN A QUO TIDAK BERDASARKAN HUKUM. Oleh karenanya Petitum yang demikian haruslah ditolak;

28. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum dan tidak didukung oleh dalil-dalil dan bukti-bukti yang akurat kebenarannya, maka dalil gugatan Penggugat halaman 9 angka 38 yang memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) haruslah ditolak;

29. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil gugatan *a quo* tidak berdasarkan hukum;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan:

#### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

Halaman 29 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Keterangan Registrasi Pengurus Dan Pengawas Koperasi, Nomor: 518/3487-Bid.Pemb.Kop/2020, tanggal 22 Desember 2020, atas nama Koperasi Awak Pesawat Garuda (KOAPGI), yang dikeluarkan oleh Dinas Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah Kota Tangerang, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kerjasama, tanggal 17 November 2017, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama dan Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama Antara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Dengan PT Satiri Jaya Utama Tentang Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), Nomor: 36, tanggal 12 Juni 2017, yang dibuat oleh Dr. Tintin Surtini, S.H.,M.H.,M.Kn., Notaris di Jakarta Pusat, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan, Nomor: 90/SL/IX/2017, tanggal 26 September 2017, yang dibuat oleh Susilawati, S.H.,M.Kn., Notaris/PPAT di Kota Tangerang, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat dari KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) Abdullah Fitrianto & Rekan kepada Bapak Herman Sumiati, tanggal 28 September 2017, Perihal: Laporan Penilaian Aset atas nama Bapak Herman Sumiati, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Daftar Nama Anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (KOAPGI) yang memesan dan telah membayar unit Apartemen Sky High Tower, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 7 Desember 2017, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.1.863.365.000,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah), diberi tanda P-7A;
8. Fotokopi Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 12 Desember 2017, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.1.432.114.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh dua juta seratus empat belas ribu rupiah), diberi tanda P-7B;
9. Fotokopi Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 10 Januari 2018, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank

Halaman 30 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



BRI), sejumlah Rp.3.110.471.000,00 (tiga miliar seratus sepuluh juta empat ratus tujuh satu ribu rupiah), diberi tanda P-7C;

10. Fotokopi Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 19 Januari 2018, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.4.664.916.000,00 (empat miliar enam ratus enam puluh empat juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah), diberi tanda P-7D;
11. Fotokopi Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 26 Januari 2018, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.3.346.063.380,00 (tiga miliar tiga ratus empat puluh enam juta enam puluh tiga ribu tiga ratus delapan puluh rupiah), diberi tanda P-7E;
12. Fotokopi Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 13 Februari 2018, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.610.090.020,00 (enam ratus sepuluh juta sembilan puluh ribu dua puluh rupiah), diberi tanda P-7F;
13. Fotokopi Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 5 Juni 2018, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.2.708.870.734,00 (dua miliar tujuh ratus delapan juta delapan ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus tiga puluh empat rupiah), diberi tanda P-7G;
14. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0045, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.1.863.365.000,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0045, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda P-8A;
15. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0046, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.1.432.114.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh dua juta seratus empat belas ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0046, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda P-8B;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0047, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.3.110.471.000,00 (tiga miliar seratus sepuluh juta empat ratus tujuh satu ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0047, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda P-8C;
17. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0048, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.4.664.916.000,00 (empat miliar enam ratus enam puluh empat juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0048, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda P-8D;
18. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0049, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.3.346.063.380,00 (tiga miliar tiga ratus empat puluh enam juta enam puluh tiga ribu tiga ratus delapan puluh rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0049, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda P-8E;
19. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0050, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.610.090.020,00 (enam ratus sepuluh juta sembilan puluh ribu dua puluh rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0050, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda P-8F;
20. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0051, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.2.708.870.734,00 (dua miliar tujuh ratus delapan juta delapan ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus tiga puluh empat rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0051, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda P-8G;
21. Fotokopi Surat dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (KOAPGI) kepada Susilawati, S.H.,M.Kn., Notaris/PPAT di Kota Tangerang, Nomor: KOAPGI/0164/VI/2019, tanggal 21 Juni 2019, Perihal: Mohon informasi terkait Surat Keterangan Nomor: 90/SL/IX/2017 tanggal 26 September 2017, diberi tanda P-9;

Halaman 32 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng

#### 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

22. Fotokopi Surat dari Susilawati, S.H.,M.Kn., Notaris/PPAT di Kota Tangerang kepada Ketua KOAPGI Bpk. Rimond Sukandi, tanggal 30 Juli 2019, diberi tanda P-10;
23. Fotokopi Surat dari Kantor Akuntan Publik Kumiawan, Kusmadi & Matheus kepada Ketua Pengurus Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (KOAPGI), Nomor: 054/AK-SK/0421, tanggal 30 April 2021, Perihal: Surat keterangan atas transaksi piutang anggota Awak Pesawat Garuda Indonesia atas pembiayaan pembelian Apartemen Sky High Tower dengan PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda P-11;
24. Fotokopi Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Tng tanggal 27 Juli 2021, diberi tanda P-12;
25. Fotokopi Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 1020/Pdt.G/2021/PN.Tng tanggal 6 Mei 2020, diberi tanda P-13;
26. Fotokopi Surat Penegasan Dan Persetujuan Pemesanan Unit, Nomor: 0145/SKY-PPPU/K/XII/2017, tanggal 14 Desember 2017, atas nama pemesan Corry Pietersz, diberi tanda P-14;
27. Fotokopi Rekening: 1550007232435, atas nama Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia, Periode 7 Desember 2017 sampai dengan 7 Desember 2017, yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jakarta Garuda Sentra Operasi, diberi tanda P-15A;
28. Fotokopi Rekening: 1550007232435, atas nama Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia, Periode 12 Desember 2017 sampai dengan 12 Desember 2017, yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jakarta Garuda Sentra Operasi, diberi tanda P-15B;
29. Fotokopi Rekening: 1550007232435, atas nama Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia, Periode 10 Januari 2018 sampai dengan 10 Januari 2018, yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jakarta Garuda Sentra Operasi, diberi tanda P-15C;
30. Fotokopi Rekening: 1550007232435, atas nama Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia, tanggal 19 Januari 2018, yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jakarta Garuda Sentra Operasi, diberi tanda P-15D;
31. Fotokopi Rekening: 1550007232435, atas nama Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia, tanggal 26 Januari 2018, yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jakarta Garuda Sentra Operasi, diberi tanda P-15E;

Halaman 33 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



32. Fotokopi Rekening: 1550007232435, atas nama Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia, tanggal 13 Februari 2018, yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jakarta Garuda Sentra Operasi, diberi tanda P-15F;

33. Fotokopi Rekening: 1550007232435, atas nama Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia, tanggal 5 Juni 2018, yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Jakarta Garuda Sentra Operasi, diberi tanda P-15G;

Menimbang, bahwa untuk bukti-bukti surat dari Penggugat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya, kecuali bukti surat tertanda P-3, P-4, P-8A, P-8B, P-8C, P-8E, P-8F, P-8G, P-9 Penggugat tidak dapat menunjukkan surat aslinya (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Ir. H. HARYANTO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa istri saksi yang bernama Ermi Sukarni adalah anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (KOAPGI);
- Bahwa pada tahun 2017 istri saksi membeli 4 (empat) unit apartemen Sky High Tower yang akan dibangun oleh PT Satiri Jaya Utama (Tergugat), dan unit apartemen akan diserahkan ke pembeli dalam waktu 3 (tiga) tahun;
- Bahwa harga per unit apartemen Sky High Tower tersebut adalah sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan angsuran sebesar Rp.3.300.000,00 (tiga juta tiga ratus ribu rupiah) per bulan;
- Bahwa istri saksi sudah membayar angsuran apartemen selama 18 (delapan belas) bulan yang jumlahnya sebesar Rp.240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa istri saksi tidak membayar angsuran apartemen lagi, karena tidak ada progres pembangunan apartemen Sky High Tower tersebut;
- Bahwa istri saksi minta uang pembelian apartemen dikembalikan, tapi sampai sekarang ini Tergugat tidak mengembalikan uang pembelian apartemen tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya kewajiban Penggugat untuk memenuhi target penjualan sebanyak 600 (enam ratus) unit apartemen Sky High Tower tersebut;
- Bahwa istri saksi dengan Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia ada perjanjian untuk pengoperasian unit apartemen oleh Koperasi Awak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pesawat Garuda Indonesia, apabila unit apartemen yang dibeli oleh istri saksi sudah dibayar lunas;

2. Saksi **ASRULLAH JAELANI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pensiun sebagai awak pesawat (pramugara) Garuda Indonesia pada tahun 2015;
- Bahwa selama aktif bekerja sebagai Pramugara, saksi menjadi anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (KOAPGI), setelah pensiun saksi berhenti namun diperbolehkan menjadi anggota lagi;
- Bahwa anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia ada  $\pm$  1.000 (seribu) orang;
- Bahwa saksi tahu kalau ada perjanjian kerjasama antara Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Penggugat) dengan PT Satiri Jaya Utama (Tergugat), yaitu Penggugat akan memasarkan / menjual apartemen Sky High yang dibangun oleh Tergugat kepada para anggotanya;
- Bahwa saksi pernah selama 2 (dua) tahun menjadi tenaga marketing pemasaran apartemen Sky High Tower oleh Penggugat tersebut, tapi yang membayar honor saksi adalah Tergugat;
- Bahwa konsumen dapat membeli langsung unit apartemen kepada Tergugat atau melalui Penggugat;
- Bahwa unit apartemen Sky High Tower yang sudah terjual ada  $\pm$  100 (seratus) unit;
- Bahwa setahu saksi kalau apartemen Sky High Tower belum dibangun oleh Tergugat, karena tanahnya bukan milik Tergugat;
- Bahwa setahu saksi kalau Penggugat tidak ada memberikan pinjaman modal ke Tergugat, tapi pembayaran angsuran konsumen dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa uang konsumen dari Penggugat yang sudah masuk kepada Tergugat adalah sejumlah Rp.17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kerjasama, tanggal 17 November 2017, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama dan Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian antara Pengurus Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (KOAPGI) dengan PT Satiri Jaya Utama, tanggal 24 Agustus 2017, diberi tanda T-2;

Halaman 35 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0045, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.1.863.365.000,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0045, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0045, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0046, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.1.432.114.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh dua juta seratus empat belas ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0046, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0046, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0047, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.3.110.471.000,00 (tiga miliar seratus sepuluh juta empat ratus tujuh satu ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0047, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0047, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0048, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.4.664.916.000,00 (empat miliar enam ratus enam puluh empat juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0048, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0048, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0049, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.3.346.063.380,00 (tiga miliar tiga ratus empat puluh enam juta enam puluh tiga ribu tiga ratus delapan puluh rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0049, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0049, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0050, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah

Halaman 36 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



Rp.610.090.020,00 (enam ratus sepuluh juta sembilan puluh ribu dua puluh rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0050, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda T-13;

14. Fotokopi Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0050, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Kwitansi, No. Sky-0051, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.2.708.870.734,00 (dua miliar tujuh ratus delapan juta delapan ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus tiga puluh empat rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0051, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0051, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Dalam Perkara Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN.Tng di Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 9 Januari 2020, antara Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (KOAPGI) selaku Tergugat/Penggugat Rekonvensi melawan Herman Sumiati selaku Penggugat/Tergugat Rekonvensi, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Cek BRI Jakarta Mangga Dua, No. CFK 538013, tanggal 14 Desember 2017, sejumlah Rp 164.000.000,00 (seratus enam puluh empat juta rupiah), diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Cek BRI Jakarta Mangga Dua, No. CFK 539181, tanggal 5 Februari 2018, sejumlah Rp.238.510.000,00 (dua ratus tiga puluh delapan juta lima ratus sepuluh ribu rupiah), diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Surat Tugas, Nomor: 23/ST/KOAPGI/ VIII/2017, tanggal 07 Juli 2017, atas nama Brahmanie Hastawati, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Jawaban Tergugat Dalam Perkara Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Tng di Pengadilan Negeri Tangerang, tanggal 13 April 2021, antara Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (KOAPGI) selaku Penggugat 1, Abdul Aziz selaku Penggugat 2, Yustina Ni Ketut Nirkawati selaku Penggugat melawan PT Satiri Jaya Utama selaku Tergugat, diberi tanda T-21;
22. Fotokopi Nota Kesepakatan Bersama Antara Koperasi Karyawan Garuda Indonesia (KOKARGA), Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (KOAPGI), Koperasi Karyawan Garuda Maintenance Facility (KOPKAR GMF), Koperasi Karyawan Garuda Cargo (KOKARGO), Koperasi APG (KOPAPG), Koperasi Warga Komputer Garuda (KOWATER), Koperasi Karyawan Gapura Angkasa (KOKARASA), Koperasi Karyawan ABACUS



(SABRE) Tentang Asosiasi Koperasi Garuda Indonesia Group, tanggal 27 April 2017, diberi tanda T-22;

23. Fotokopi Tanda Terima Cek BRI, No. CFK537322, tanggal 9 Agustus 2017, sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), untuk bayar PBB tanah apartemen, cek diterima oleh Bapak Iskak, diberi tanda T-23;
24. Fotokopi Laporan Transaksi Bank BRI Jakarta Mangga Dua, atas nama PT Satiri Jaya Utama, tanggal cetak: 6 September 2017, periode transaksi: 1 Agustus 2017 - 31 Agustus 2017, yang menerangkan pada tanggal 10 Agustus 2017 ada penarikan cek sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), diberi tanda T-24;
25. Fotokopi Cek BRI Jakarta Mangga Dua, No. CFK 537622, tanggal 11 September 2017, sejumlah Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), yang dibayarkan kepada Agam Nugraha Subagdja, diberi tanda T-25;
26. Fotokopi Laporan Transaksi Bank BRI Jakarta Mangga Dua, atas nama PT Satiri Jaya Utama, tanggal cetak: 4 Oktober 2017, periode transaksi: 1 September 2017 - 30 September 2017, yang menerangkan pada tanggal 12 September 2017 ada penarikan cek sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), diberi tanda T-26;
27. Fotokopi Tanda Terima Cek BRI, No. CFK537902, tanggal 18 September 2017, sejumlah Rp.796.875.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), untuk pinjaman pembayaran PPh Bapak Agam, cek diterima oleh Bapak Iskak, diberi tanda T-27;
28. Fotokopi Kwitansi penerimaan uang dari PT Satiri Jaya Utama sejumlah Rp.796.875.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) untuk pembayaran: Penitipan PPh 5% atas penjualan SHM No.477 dan No.478, atas nama Haji Agam Nugraha Subagdja, No.0885/2017, tanggal 18 September 2017, yang dibuat oleh Susilawati, S.H.,M.Kn., Notaris/PPAT di Kota Tangerang, diberi tanda T-28;
29. Fotokopi Laporan Transaksi Bank BRI Jakarta Mangga Dua, atas nama PT Satiri Jaya Utama, tanggal cetak: 4 Oktober 2017, periode transaksi: 1 September 2017 - 30 September 2017, yang menerangkan pada tanggal 20 September 2017 ada penarikan cek sebesar Rp.796.875.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), diberi tanda T-29;
30. Fotokopi Tanda Terima Cek BRI, No. CFK 538011, tanggal 13 Desember 2017, sejumlah Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), untuk pembayaran Lukman, cek diterima oleh Bapak Lukman, diberi tanda T-30;

Halaman 38 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



31. Fotokopi Laporan Transaksi Bank BRI Jakarta Mangga Dua, atas nama PT Satiri Jaya Utama, tanggal cetak: 20 Desember 2017, periode transaksi: 1 Desember 2017 - 20 Desember 2017, yang menerangkan pada tanggal 14 Desember 2017 ada penarikan cek sejumlah Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), diberi tanda T-31;
32. Fotokopi Slip Bank BRI (Slip Pengiriman Uang dari Bank BRI ke Bank Mandiri), tanggal 22 Januari 2018, dari rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI) ke rekening Agam Nugraha Subagdja (Bank Mandiri), sejumlah Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), diberi tanda T-32;
33. Fotokopi Laporan Transaksi Bank BRI Jakarta Mangga Dua, atas nama PT Satiri Jaya Utama, tanggal laporan: 19 November 2019, periode transaksi: 1 Januari 2018 - 31 Januari 2018, yang menerangkan pada tanggal 22 Januari 2018 ada penarikan tunai Giro CA Cash (RTGS) sejumlah Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), diberi tanda T-33A;
34. Fotokopi Laporan Transaksi Bank BRI Jakarta Mangga Dua, atas nama PT Satiri Jaya Utama, tanggal laporan: 19 November 2019, periode transaksi: 1 Januari 2018 - 31 Januari 2018, yang menerangkan pada tanggal 30 Januari 2018 ada penarikan tunai Giro CA Cash (RTGS) sejumlah Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), diberi tanda T-33B;
35. Fotokopi Slip Bank BRI (Slip Pengiriman Uang dari Bank BRI ke Bank Mandiri), tanggal 30 Januari 2018, dari rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI) ke rekening Agam Nugraha Subagdja (Bank Mandiri), sejumlah Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), diberi tanda T-34;
36. Fotokopi Cek BRI Jakarta Mangga Dua, No. CFK 539804, tanggal 22 Maret 2018, sejumlah Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), yang dibayarkan kepada Agam Nugraha Subagdja, diberi tanda T-35;
37. Fotokopi Laporan Transaksi Bank BRI Jakarta Mangga Dua, atas nama PT Satiri Jaya Utama, tanggal laporan: 19 November 2019, periode transaksi: 1 Maret 2018 - 31 Maret 2018, yang menerangkan pada tanggal 22 Maret 2018 ada penarikan cek sejumlah Rp.4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), diberi tanda T-36;
38. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 02, tanggal 22 September 2017, yang dibuat oleh Susilawati, S.H.,M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, diberi tanda T-37;
39. Fotokopi Salinan Akta Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 04, tanggal 20 Juli 2018, yang dibuat oleh Susilawati, S.H.,M.Kn., Notaris di Kota Tangerang, diberi tanda T-38;

Halaman 39 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



40. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan, No. 6210, Luas 560 M2, terletak di Desa Petir, Kecamatan Cipondoh, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, atas nama pemegang hak Haji Agam Nugraha Subagdja, diberi tanda T-39;
41. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan, No. 6211, Luas 5.815 M2, terletak di Desa Petir, Kecamatan Cipondoh, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, atas nama pemegang hak Haji Agam Nugraha Subagja, diberi tanda T-40;
42. Fotokopi Surat Keterangan, Nomor: 90/SL/IX/2017, tanggal 26 September 2017, yang dibuat oleh Susilawati, S.H.,M.Kn., Notaris/PPAT di Kota Tangerang, diberi tanda T-41;
43. Fotokopi Surat dari Susilawati, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kota Tangerang kepada Bapak Rimond Sukandi Ketua KOAPGI, Nomor: 149/SK/VI/2020, tanggal 22 Juni 2020, Perihal: Penarikan Kembali Surat Nomor: 127/SK/VII/ 2019, tanggal 29 Juli 2019, diberi tanda T-42;

Menimbang, bahwa untuk bukti surat dari Tergugat tersebut diatas telah dicocokkan dengan surat aslinya serta telah pula diberi materai secukupnya, kecuali bukti surat tertanda T-1, T-4, T-5, T-6, T-8, T-10, T-12, T-14, T-16, T-18, T-19, T-20, T-22, T-24, T-25, T-26, T-29, T-31, T-33A, T-33B, T-35, T-36, T-39, T-40, T-41, T-42 Tergugat tidak dapat menunjukkan surat aslinya (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi **ZURAIDA FAUZIAH MANAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi bekerja di PT Satiri Jaya Utama (Tergugat) sejak tahun 2007 sampai sekarang, dimana saksi sebagai staf keuangan;
  - Bahwa saksi mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk mencatat dan mengarsipkan setiap penerimaan dan pengeluaran uang perusahaan;
  - Bahwa saksi tahu kalau ada kerjasama antara PT Satiri Jaya Utama (Tergugat) dengan Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Penggugat), dimana Penggugat memasarkan / menjual apartemen Sky High Tower yang akan dibangun oleh Tergugat kepada para anggotanya;
  - Bahwa dalam kerjasama penjualan unit apartemen tersebut, dimana marketingnya dari Penggugat tetapi Tergugat yang membayar gaji marketing;



- Bahwa setahu saksi ada 82 (delapan puluh dua) orang konsumen dari Penggugat yang membeli unit apartemen Sky High Tower yang akan dibangun oleh Tergugat;
  - Bahwa uang dari Penggugat sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) untuk pembelian 82 (delapan puluh dua) unit apartemen tersebut telah diterima oleh Tergugat pada tahun 2017 - tahun 2018;
  - Bahwa saksi yang membuat dan memberikan tanda terima pemesanan unit apartemen kepada Penggugat, setelah Penggugat memberikan data para pemesan unit apartemen yang melakukan pembelian melalui Penggugat tersebut;
  - Bahwa ada 9 (sembilan) orang konsumen dari Penggugat yang membeli unit apartemen yang dibayar lunas kepada Tergugat;
  - Bahwa Tergugat belum membangun apartemen Sky High Tower sampai sekarang ini, maka konsumen minta uangnya dikembalikan;
  - Bahwa Tergugat sudah mengembalikan uang pembelian unit apartemen kepada 7 (tujuh) orang konsumen yang membeli secara langsung tersebut, dan ada 2 (dua) orang konsumen yang belum dikembalikan uangnya;
  - Bahwa Tergugat belum mengembalikan uang pembelian 82 (delapan puluh dua) unit apartemen dari Penggugat sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) tersebut;
  - Bahwa saksi yang membuat dan memberikan tanda terima pembayaran komisi kepada marketing dan Penggugat;
  - Bahwa saksi yang membayarkan uang sejumlah Rp.16.000.000.000,00 (enam belas miliar rupiah) kepada pemilik tanah yang bernama H. Agam, untuk lokasi tanah yang akan dibangun apartemen Sky High Tower tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu mengenai pembatalan jual beli tanah dengan H. Agam tersebut (vide bukti surat P-10);
2. Ahli **Dr. EFENDI SIMANJUNTAK, S.H.,M.H.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dimana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, dan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Perhubungan hukum tersebut



merupakan hubungan hukum berkaitan dengan hak kebendaan (zakelijk recht) dan hak perorangan (persoonlijke recht);

- Bahwa perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara;
- Bahwa perjanjian umumnya didahului dengan adanya kesepakatan;
- Bahwa dalam sistem Common Law, kesepakatan terjadi apabila terjadi penawaran (offer) dan penerimaan (acceptance). Dalam Civil Law, Pasal 1320 KUHPerdara dikaitkan dengan adanya kesepakatan sebagai syarat sahnya suatu perjanjian;
- Bahwa perikatan bersumber dari persetujuan dan bersumber dari Undang-undang (Pasal 1234-1312 BW);
- Bahwa wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi terlambat, melaksanakan prestasi tetapi kualitasnya tidak seperti diperjanjikan;
- Bahwa akibat wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan";
- Bahwa akibat wanprestasi dapat menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga. Pengertian "biaya" yaitu ongkos atau pengeluaran yang telah dikeluarkan, pengertian "rugi" atau "kerugian" yakni jika terjadi kerugian yang disebabkan oleh sesuatu hal yang dapat menimbulkan kerusakan barang-barang milik kreditur dikarenakan kelalaian debitur, dan pengertian "bunga" yaitu keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh kreditur;
- Bahwa jika kerugian dapat diduga pada saat perjanjian dibuat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1247 KUHPerdara, debitur hanya diharuskan membayar ganti kerugian yang telah disepakati saat perjanjian dibuat;
- Bahwa jika kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1248 KUHPerdara, bahwa jika tidak dipenuhinya perjanjian dikarenakan oleh tipu daya debitur, maka pembayaran ganti kerugian sesuai dengan kerugian yang diderita oleh kreditur;
- Bahwa mengenai pinjam-meminjam uang diatur dalam 1754 KUHPerdara mengenai persetujuan pinjam uang (verbuirkleding). Umum mengenal



dengan istilah perjanjian kredit dan harus ada penyerahan uang. Sedangkan hal menyangkut Rumah Susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Sepanjang menyangkut pembangunan rumah susun diatur dalam undang-undang tersebut, dan sepanjang menyangkut perjanjian pemberian komisi tunduk pada perikatan yang diatur dalam BW / KUHPerduta;

- Bahwa untuk dapat menyatakan seseorang wanprestasi dan menuntut ganti rugi, maka yang terlebih dahulu dilihat adalah ada tidaknya perjanjian pinjam-meminjam uang tersebut. Jika tidak ada, maka tidak mungkin terjadi wanprestasi apalagi meminta pergantian biaya, kerugian dan bunga / keuntungan yang diharapkan. Bahwa sepanjang menyangkut perikatan tentang pemberian komisi atas penjualan unit apartemen, jika seluruh pembayaran komisi sudah dilakukan, maka para pihak sudah melaksanakan prestasi dan disana tidak ada wanprestasi;
- Bahwa harus dilihat ada tidaknya titel perjanjian pinjam-meminjam uang yang merupakan sumber perikatan. Jika perjanjian mengenai pinjam-meminjam uang tersebut memang tidak pernah diperjanjikan para pihak, maka adanya pengiriman uang sejumlah tertentu, maka hal itu tunduk pada hukum perjanjian. Dalam rumah susun lazim disepakati adanya pembayaran tanda jadi, atau uang muka (down payment) berupa keinginan untuk pembelian unit apartemen. Hal semacam itu diatur dalam lingkup hukum perumahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rumah Susun jo. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun jo. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rumah Susun;
- Bahwa adanya keterlambatan pembangunan apartemen, maka hal itu harus dilihat peristiwanya dan faktanya dan akibat hukum bilamana terjadi keterlambatan pembangunan apartemen. Misalnya, apakah ada kelalaian, kesengajaan dari pengembang atau adanya kondisi di luar kemampuan pengembang. Semua ini harus dibuktikan dengan merujuk pada ketentuan yang mengatur tentang rumah susun (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011). Dari sisi konsumen, hak-hak konsumen dilindungi secara hukum antara lain berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sepanjang adanya kesalahan pihak pengembang dan harus dibuktikan adanya kesalahan pengembang tersebut;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;



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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

##### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, pihak Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut:

##### GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

##### 1. IDENTITAS PENGGUGAT DALAM GUGATAN *A QUO* TIDAK JELAS

1. Bahwa, Koperasi sebagai badan hukum, perbuatannya diwakili oleh organnya dalam hal ini adalah Pengurus, Pengawas dan Rapat Anggota. Selanjutnya sebagaimana Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian menyebutkan Pengurus dipilih dari orang perseorangan, baik Anggota maupun non-Anggota, artinya Pengurus mempunyai identitas nama dengan jabatan sesuai ketentuan pada Anggaran Dasar-nya;
2. Bahwa, Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian pada Pasal 1 angka 7 menyatakan:

*“Pengurus adalah perangkat organisasi Koperasi yang bertanggung jawab penuh atas kepengurusan Koperasi untuk kepentingan dan tujuan Koperasi, serta mewakili Koperasi baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar.”*

Dan Pasal 58 ayat (2) menyatakan:

*“Pengurus berwenang mewakili Koperasi di dalam maupun di luar pengadilan.”*

3. Bahwa, dalam gugatan *a quo* halaman 1 alinea 1, Penggugat hanya menyebutkan **Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi)** yang beralamat .... dst. disebut sebagai Penggugat, tanpa menyebutkan nama dan jabatan Pengurus yang mewakilinya sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 7 dan Pasal 58 ayat (2) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian. Hal tersebut menjadikan gugatan *a quo* tidak jelas/kabur (*obscuur libel*).



## 2. DALIL GUGATAN A QUO SALING BERTENTANGAN

1. Bahwa, Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 2 angka 3 menyatakan: *"Bahwa, Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk bekerja sama dan diikat melalui perjanjian kerjasama dibawah tangan tertanggal 17 November 2017 yang ditanda-tangani oleh:*
  - *Penggugat yang diwakili oleh Rimond Barkah Sukandi selaku Ketua Pengurus Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi)*
  - *Tergugat yang diwakili oleh Herman Sumiati selaku Direktur Utama PT. Satiri Jaya Utama".*
2. Bahwa, dalil Penggugat tersebut menunjukkan Penggugat mengakui fakta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasari oleh Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017, pada intinya tentang perjanjian kerjasama dalam penjualan unit apartemen, yang didalamnya sama sekali tidak ada klausul tentang uang pinjaman. Dengan demikian yang menjadi objek gugatan a quo adalah Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017;
3. Bahwa, kemudian Penggugat dalam Posita gugatannya mendalilkan tentang **uang pinjaman/dana pinjaman** sebagai berikut:
  - Halaman 5 angka 17:  
*".....maka Tergugat meminta kepada Penggugat untuk memberikan **uang pinjaman** senilai harga jual atas 84 unit yang sudah dipesan oleh anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi).... dst."*
  - Halaman 5 angka 18:  
*"Bahwa Tergugat menjamin dan memastikan jika **dana pinjaman** dari Penggugat segera dikembalikan setelah ada pencairan kredit pemilikan Apartemen (KPA) dari Bank BRI."*
  - Halaman 6 angka 19:  
*"Bahwa demi menyelamatkan kepentingan anggota maka Penggugat memberikan **uang pinjaman** kepada Tergugat melalui transfer dari Rekening Penggugat ke rekening Tergugat."*
  - Halaman 6 angka 20:  
*"Bahwa **uang pinjaman** yang ditransfer ke rekening Tergugat sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) ....dst."*
  - Halaman 6 angka 21:

Halaman 45 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



*“Bahwa atas **uang pinjaman** dari Penggugat yang sudah diterima oleh Tergugat maka Tergugat mengeluarkan kwitansi-kwitansi yaitu ... dst.”*

- Halaman 6 angka 22:

*“Bahwa walaupun sudah diberikan **uang pinjaman** dari Penggugat namun Tergugat tidak juga melakukan pembangunan Apartemen Sky High Tower.”*

- Halaman 7 angka 29:

*“Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang, Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat mengenai alasan belum dibangunnya Apartemen Sky High Tower dan meminta agar **uang Pinjaman** segera dikembalikan.”*

- Halaman 7 angka 30:

*“Bahwa Tergugat tidak dapat memberikan alasan yang mendasar dan beralas hukum penyebab Apartemen Sky High Tower belum dibangun dan **uang pinjaman** milik Penggugat tidak dikembalikan.”*

- Halaman 8 angka 35:

*“Bahwa **uang pinjaman** yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah berasal dari uang milik pihak ketiga.”*

- Halaman 8 angka 36:

*“Bahwa Penggugat harus membayar pokok dan bunga kepada pihak ketiga sehingga berdasarkan perhitungan auditor independen maka jumlah **uang pinjaman** yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat untuk kepentingan Tergugat sampai Desember 2020 adalah sebesar Rp.24.780.138.488,00 (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh juta seratus tiga puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) ....dst.”*

- Halaman 9 angka 37:

*“Bahwa dengan demikian Tergugat diwajibkan untuk mengembalikan **uang pinjaman** dari Penggugat sebesar Rp.24.780.138.488,00 (dua puluh empat miliar tujuh ratus delapan puluh juta seratus tiga puluh delapan ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah).”*

4. Bahwa, selanjutnya dalam Petitum gugatan *a quo*, Penggugat mendasarkan dengan mendalilkan uang pinjaman sebagai berikut:

- Halaman 9 angka 2:

*“Menyatakan Sah dan Berharga Bukti Transfer dari Penggugat kepada Tergugat*



yang merupakan **uang pinjaman** sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) ....dst.”

- Halaman 10 angka 5:

“Menghukum Tergugat Mengembalikan **Uang Pinjaman** Milik Penggugat yang merupakan nilai pokok pinjaman sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah).”

- Halaman 10 angka 6:

“Menghukum Tergugat Mengembalikan **Uang Pinjaman** Milik Penggugat yang merupakan nilai bunga piutang sebesar Rp.7.044.293.354,00 (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah).”

5. Bahwa, Penggugat pada dalil halaman 7 menyatakan **Tergugat Melakukan Perbuatan Wan Prestasi Karena Tidak Mengembalikan Uang Pinjaman Milik Penggugat dan Tidak Membangun Apartemen;**
6. Bahwa, antara Penggugat dan Tergugat sama sekali **TIDAK ADA** hubungan hukum perjanjian pinjaman uang dan pada Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 **TIDAK ADA** klausul tentang **uang pinjaman**, oleh karenanya Tergugat mempertanyakan apa dasar hukum Penggugat dalam posita dan petitumnya mendalilkan uang pinjaman berulang-ulang. Untuk itu Tergugat *mensomeer* Penggugat untuk membuktikan hubungan hukum perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana didalilkan Penggugat tersebut;
7. **Bahwa, Penggugat dalam dalil Posita gugatannya mengakui fakta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasari oleh Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017, pada intinya tentang perjanjian kerjasama dalam penjualan unit apartemen yang merupakan objek gugatan a quo. Sedangkan pada dalil Posita lainnya mendalilkan uang pinjaman dan menyatakan Tergugat Melakukan Perbuatan Wan Prestasi Karena Tidak Mengembalikan Uang Pinjaman serta dalam Petitum gugatan a quo, Penggugat mendasarkan dengan mendalilkan uang pinjaman yang tidak ada dasar hukumnya oleh karena TIDAK ADA perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dan Tergugat serta pada Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 TIDAK ADA klausul tentang uang**

Halaman 47 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



pinjaman. Hal tersebut menunjukkan dalil gugatan *a quo* bertentangan satu dengan yang lainnya, menjadikan gugatan *a quo* tidak jelas/ kabur (*obscur libel*).

### 3. OBJEK GUGATAN A QUO TIDAK JELAS

1. Bahwa, Penggugat mendalilkan gugatan *a quo* adalah Gugatan Wanprestasi sebagaimana perihal gugatan dan dipertegas dengan dalil gugatan Penggugat halaman 1 angka 1 yang menyatakan:

*"Bahwa Penggugat kembali mengajukan gugatan ke PN. Tangerang setelah sebelumnya dalam perkara Nomor 212/Pdt.G/2021/PN.Tng yang Amar Putusannya Menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (N.O) karena Gugatan Kabur. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan gugatan Penggugat adalah gugatan wan prestasi namun Penggugat mendalilkan gugatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum sehingga Majelis Hakim menyatakan gugatan tidak jelas atau kabur. Oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima (N.O)";*

2. Bahwa, istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu *"wanprestatie"* yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu **perikatan**, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu **perjanjian** ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Dengan demikian, yang menjadi objek gugatan wanprestasi adalah suatu perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak yang membuatnya;

3. Bahwa, Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 2 angka 3 menyatakan: *"Bahwa, Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk bekerja sama dan diikat melalui **perjanjian kerjasama dibawah tangan tertanggal 17 November 2017** yang ditanda-tangani oleh:*

- *Penggugat yang diwakili oleh Rimond Barkah Sukandi selaku Ketua Pengurus Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi)*
- *Tergugat yang diwakili oleh Herman Sumiati selaku Direktur Utama PT. Satiri Jaya Utama".*

4. Bahwa, dalil Penggugat tersebut menunjukkan Penggugat mengakui **fakta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasari oleh Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017, pada intinya tentang perjanjian kerjasama dalam penjualan unit apartemen, yang didalamnya sama sekali TIDAK ADA klausul tentang uang pinjaman.** Dengan demikian yang menjadi objek gugatan *a quo* adalah Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017;

Halaman 48 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



5. Bahwa, kemudian Penggugat dalam dalil posita halaman 5 angka 17 dan 18, halaman 6 angka 19 sampai dengan angka 22, halaman 7 angka 29 dan angka 30, halaman 8 angka 35 dan angka 36, halaman 9 angka 37 **mendalihkan uang pinjaman** dan pada dalil gugatan a quo halaman 7 Penggugat menyatakan **Tergugat Melakukan Perbuatan Wan Prestasi Karena Tidak Mengembalikan Uang Pinjaman** serta pada dalil Petitumnya halaman 9 angka 2, halaman 10 angka 5 dan angka 6 **mendasarkan dengan mendalihkan uang pinjaman**, padahal antara Penggugat dan Tergugat sama sekali TIDAK ADA hubungan hukum perjanjian pinjaman uang dan pada Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 TIDAK ADA klausul tentang uang pinjaman;
6. Bahwa, oleh karenanya menjadikan objek gugatan a quo tidak jelas, apakah Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 yang jelas ADA dan telah diakui oleh Penggugat ataukah perjanjian pinjaman uang yang jelas TIDAK ADA tersebut, namun dijadikan dasar oleh Penggugat dalam dalil Positanya dan bahkan dalam dalil Petitumnya.

#### 4. PETITUM GUGATAN A QUO TIDAK BERDASARKAN HUKUM

1. Bahwa, Penggugat dalam Petitum gugatan a quo mendasarkan dengan mendalihkan uang pinjaman sebagai berikut:
  - Halaman 9 angka 2:  
*"Menyatakan Sah dan Berharga Bukti Transfer dari Penggugat kepada Tergugat yang merupakan uang pinjaman sebesar **Rp.17.735.890.134,00** (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) ....dst."*
  - Halaman 10 angka 5:  
*"Menghukum Tergugat Mengembalikan **Uang Pinjaman** Milik Penggugat yang merupakan nilai pokok pinjaman sebesar **Rp.17.735.890.134,00** (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah)."*
  - Halaman 10 angka 6:  
*"Menghukum Tergugat Mengembalikan **Uang Pinjaman** Milik Penggugat yang merupakan nilai bunga piutang sebesar **Rp.7.044.293.354,00** (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah)."*



2. Bahwa, Penggugat pada dalilnya halaman 2 angka 3 telah mengakui fakta hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat didasari oleh Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017, pada intinya tentang perjanjian kerjasama dalam penjualan unit apartemen, yang didalamnya sama sekali TIDAK ADA klausul tentang uang pinjaman DAN antara Penggugat dan Tergugat sama sekali TIDAK ADA hubungan hukum perjanjian pinjaman uang;
3. Bahwa, Penggugat telah keliru mendalilkan Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) merupakan uang pinjaman/nilai pokok pinjaman, oleh karena berdasarkan fakta yang diakui sendiri oleh Penggugat pada dalil Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Dalam Perkara Nomor 1020/Pdt.G/2019/PN.Tng pada halaman 7 angka 5 dan halaman 14 sampai dengan 15 angka 19, Penggugat mendalilkan nilai uang sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) merupakan pembayaran atas pembelian 82 unit apartemen Sky High Tower yang dipesan melalui Penggugat kaitannya dengan Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 (BUKAN 84 unit sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan *a quo*, dan untuk itu Tergugat *mensomeer* Penggugat untuk membuktikan sejumlah 84 unit sebagaimana yang didalilkannya berikut nama-nama pemesan yang identitasnya membuktikan sebagai anggota Penggugat lengkap dengan dokumen perjanjian pemesanannya);
4. Bahwa, hal tersebut dipertegas oleh keterangan dalam bukti berupa Kwitansi dan Lampirannya sebagaimana tabel berikut:

No	No. Kwitansi dan Lampiran	Jumlah Transfer	Tanggal Transfer	Jumlah Unit Kamar Apartemen Sky Yang Dibayar	Keterangan
1.	SKY-0045	Rp. 1.863.365.000,-			Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower
	L-SKY 0045		07-12-2017	9 unit	Untuk pembayaran 9 unit kamar apartemen Sky H Tower



2.	SKY-0046	Rp.1.432.114.000, -			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0046		12-12-2017	7 unit	Untuk pembayaran 7 unit kamar apartemen Sky H Tower
3.	SKY-0047	Rp.3.110.471.000, -			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0047		10-01-2018	15 unit	Untuk pembayaran 15 unit kamar apartemen Sky H Tower
4.	SKY-0048	Rp.4.664.916.000, -			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0048		19-01-2018	19 unit	Untuk pembayaran 19 unit kamar apartemen Sky H Tower
<b>No</b>	<b>No. Kwitansi dan Lampiran</b>	<b>Jumlah Transfer</b>	<b>Tanggal Transfer</b>	<b>Jumlah Unit Kamar Apartemen Sky Yang Dibayar</b>	<b>Keterangan</b>
5.	SKY-0049	Rp.3.346.063.380, -			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0049		26-01-2018	15 unit	Untuk pembayaran 15 unit kamar apartemen Sky H Tower
6.	SKY-0050	Rp.610.090.020,-			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0050		08-02-2018	4 unit	Untuk pembayaran 4 unit kamar apartemen Sky H Tower
7.	SKY-0051	Rp.2.708.870.734, -			<b>Untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower</b>
	L-SKY 0051		05-06-2018	13 unit	Untuk pembayaran 13 unit kamar apartemen Sky H Tower



		Rp. 17.735.890.134,-		82 unit	
--	--	-------------------------	--	---------	--

5. Bahwa, **kalaupun Penggugat mendalilkan Rp.17.735.890.134,00** (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) **dan Rp.7.044.293.354,00** (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah) merupakan Uang Pinjaman yang kaitannya dengan dalil gugatan *a quo* halaman 8 angka 36, **ternyata Uang Pinjaman tersebut merupakan kewajiban Penggugat kepada pihak ketiga, hal mana TIDAK ADA relevansinya dengan gugatan a quo dan Tergugat TIDAK ADA hubungan hukum dengan perjanjian pinjaman uang antara Penggugat dengan pihak ketiga tersebut;**

6. Bahwa, dengan demikian Penggugat dalam Petitum gugatan *a quo* mendasarkan dengan mendalilkan uang pinjaman adalah tidak berdasarkan hukum, demikian pula Petitum halaman 10 angka 4 adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karena dalil Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim untuk "*Menyatakan Tergugat Melakukan Wan Prestasi*" didasarkan atas suatu perjanjian yang TIDAK ADA, bagaimana bisa seseorang/badan hukum dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas suatu perjanjian yang TIDAK ADA;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) dengan alasan "identitas Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak jelas" sebagaimana yang diuraikan pada poin kesatu tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa setelah memperhatikan gugatan Penggugat tersebut, bahwa Penggugat adalah merupakan badan hukum yang berbentuk Koperasi, dimana lazimnya dalam gugatan Penggugat tersebut harus disebutkan nama Pengurus yang mewakili Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Penggugat) tersebut, namun dalam Surat Kuasa Khusus tanggal



15 Agustus 2021 yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo telah disebutkan bahwa Penggugat diwakili oleh Rimond Barkah Sukandi sebagai Ketua Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia, dengan demikian identitas Penggugat dalam perkara a quo adalah jelas;

- Bahwa memperhatikan eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (obscuur libel) dengan alasan “dalil gugatan a quo saling bertentangan” sebagaimana yang diuraikan pada poin kedua tersebut diatas, demikian juga dengan alasan “objek gugatan a quo tidak jelas” dan alasan “petitum gugatan a quo tidak berdasarkan hukum” sebagaimana yang diuraikan pada poin ketiga dan poin keempat tersebut diatas, menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat tersebut sudah menyangkut pada materi pokok perkara gugatan ini, oleh karenanya perlu pembuktian lebih lanjut dalam pemeriksaan perkara dan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA:**

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah memberikan pinjaman uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) kepada Tergugat untuk membangun Apartemen Sky High Tower, bahwa Tergugat tidak dapat memberikan alasan yang mendasar dan beralas hukum penyebab Apartemen Sky High Tower belum dibangun dan uang pinjaman sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) milik Penggugat tidak dikembalikan oleh Tergugat, bahwa Penggugat sudah mengirimkan teguran hukum (somasi) kepada Tergugat namun diabaikan, oleh karena itu Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil sangkalannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan hukum yang didasari oleh perjanjian pinjaman uang, bahwa uang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut adalah merupakan pembayaran atas pembelian 82 (delapan puluh dua) unit apartemen Sky High Tower yang dipesan melalui Penggugat kaitannya dengan Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017, yang sebagaimana dalam bukti kwitansi dan lampirannya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, maka pihak Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-15G dan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi Ir. H. Haryanto dan saksi Asrullah Jaelani, sedangkan pihak Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-42 dan 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi Zuraida Fauziah Manan dan ahli Dr. Efendi Simanjuntak, S.H.,M.H.;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak tersebut diatas sepanjang bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan relevan untuk pembuktian dalil-dalil para pihak dalam perkara ini, serta terhadap alat bukti surat yang berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya akan tetapi mempunyai kaitan langsung dengan perkara *a quo*, maka bukti surat tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian perkara ini (*vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat tersebut, maka yang harus dibuktikan adalah:

- Apakah benar Penggugat telah memberikan pinjaman uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) kepada Tergugat untuk membangun Apartemen Sky High Tower;
- Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi, yaitu tidak mengembalikan uang pinjaman milik Penggugat untuk membangun Apartemen Sky High Tower tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat telah memberikan pinjaman uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan

Halaman 54 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) kepada Tergugat untuk membangun Apartemen Sky High Tower;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 (bukti surat P-2 = bukti surat T-1) adalah Perjanjian Kerjasama, tanggal 17 November 2017, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama dan Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 tersebut, maka terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat perjanjian kerjasama, dimana Penggugat akan memasarkan / membantu dalam hal penjualan 600 (enam ratus) unit apartemen Sky High Tower milik Tergugat, yang berlokasi di Jalan KH Ahmad Dahlan, Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang;

Menimbang, bahwa bukti surat P-7A adalah Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 7 Desember 2017, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.1.863.365.000,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat P-7B adalah Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 12 Desember 2017, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.1.432.114.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh dua juta seratus empat belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat P-7C adalah Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 10 Januari 2018, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.3.110.471.000,00 (tiga miliar seratus sepuluh juta empat ratus tujuh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat P-7D adalah Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 19 Januari 2018, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.4.664.916.000,00 (empat miliar enam ratus enam puluh empat juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat P-7E adalah Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 26 Januari 2018, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.3.346.063.380,00 (tiga miliar tiga ratus empat puluh enam juta enam puluh tiga ribu tiga ratus delapan puluh rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat P-7F adalah Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 13 Februari 2018, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.610.090.020,00 (enam ratus sepuluh juta sembilan puluh ribu dua puluh rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat P-7G adalah Slip Bank Mandiri (Slip Pengiriman Uang dari Bank Mandiri ke Bank BRI), tanggal 5 Juni 2018, dari rekening Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Bank Mandiri) ke rekening PT Satiri Jaya Utama (Bank BRI), sejumlah Rp.2.708.870.734,00 (dua miliar tujuh ratus delapan juta delapan ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus tiga puluh empat rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-7A sampai dengan P-7G tersebut, maka terbukti bahwa Penggugat telah memberikan uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) kepada Tergugat melalui transfer bank;

Menimbang, bahwa bukti surat P-8A (bukti surat P-8A = bukti surat T-3) adalah Kwitansi, No. Sky-0045, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.1.863.365.000,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh tiga juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0045, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama;

Menimbang, bahwa bukti surat P-8B (bukti surat P-8B = bukti surat T-5) adalah Kwitansi, No. Sky-0046, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.1.432.114.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh dua juta seratus empat belas ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0046, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama;

Menimbang, bahwa bukti surat P-8C (bukti surat P-8C = bukti surat T-7) adalah Kwitansi, No. Sky-0047, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.3.110.471.000,00 (tiga miliar seratus sepuluh juta empat ratus tujuh satu ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0047, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama;

Halaman 56 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat P-8D (bukti surat P-8D = bukti surat T-9) adalah Kwitansi, No. Sky-0048, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.4.664.916.000,00 (empat miliar enam ratus enam puluh empat juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0048, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama;

Menimbang, bahwa bukti surat P-8E (bukti surat P-8E = bukti surat T-11) adalah Kwitansi, No. Sky-0049, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.3.346.063.380,00 (tiga miliar tiga ratus empat puluh enam juta enam puluh tiga ribu tiga ratus delapan puluh rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0049, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama;

Menimbang, bahwa bukti surat P-8F (bukti surat P-8F = bukti surat T-13) adalah Kwitansi, No. Sky-0050, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.610.090.020,00 (enam ratus sepuluh juta sembilan puluh ribu dua puluh rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0050, No. Sky-0050, tanggal 3 September 2018, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama;

Menimbang, bahwa bukti surat P-8G (bukti surat P-8G = bukti surat T-15) adalah Kwitansi, No. Sky-0051, tanggal 3 September 2018, berupa penerimaan uang dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia sejumlah Rp.2.708.870.734,00 (dua miliar tujuh ratus delapan juta delapan ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus tiga puluh empat rupiah) untuk pembayaran unit-unit apartemen Sky H Tower, rincian terlampir dengan nomor lampiran L-Sky 0051, yang dibuat oleh PT Satiri Jaya Utama;

Menimbang, bahwa bukti surat T-4 adalah Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0045;

Menimbang, bahwa bukti surat T-6 adalah Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0046;

Menimbang, bahwa bukti surat T-8 adalah Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0047;

Menimbang, bahwa bukti surat T-10 adalah Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0048;

Halaman 57 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat T-12 adalah Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0049;

Menimbang, bahwa bukti surat T-14 adalah Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0050;

Menimbang, bahwa bukti surat T-16 adalah Lampiran Kwitansi, No. L-SKY0051;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-8A sampai dengan P-8G dan dihubungkan dengan bukti surat T-3 sampai dengan T-16 tersebut, maka terbukti bahwa Tergugat telah memberikan kwitansi-kwitansi sebagai tanda terima terhadap uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) yang diberikan oleh Penggugat melalui transfer bank tersebut, yaitu:

1. Kwitansi, No. Sky-0045, tanggal 3 September 2018, yang disebutkan bahwa uang sejumlah Rp.1.432.114.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh dua juta seratus empat belas ribu rupiah) dari Penggugat tersebut adalah untuk pembayaran 9 (sembilan) unit apartemen Sky High Tower, atas nama Djoko Prihanto, dkk sebagaimana Lampiran Kwitansi No. L-Sky 0045 (vide bukti surat P-8A=T-3, dan T-4);
2. Kwitansi, No. Sky-0046, tanggal 3 September 2018, yang disebutkan bahwa uang sejumlah Rp.1.432.114.000,00 (satu miliar empat ratus tiga puluh dua juta seratus empat belas ribu rupiah) dari Penggugat tersebut adalah untuk pembayaran 7 (tujuh) unit apartemen Sky High Tower, atas nama Reyhan Janatra Kreshnapati, dkk sebagaimana Lampiran Kwitansi No. L-Sky 0046 (vide bukti surat P-8B=T-5, dan T-6);
3. Kwitansi, No. Sky-0047, tanggal 3 September 2018, yang disebutkan bahwa uang sejumlah Rp.3.110.471.000,00 (tiga miliar seratus sepuluh juta empat ratus tujuh satu ribu rupiah) dari Penggugat tersebut adalah untuk pembayaran 15 (lima belas) unit apartemen Sky High Tower, atas nama Ayu Fitri Susanti, dkk sebagaimana Lampiran Kwitansi No. L-Sky 0047 (vide bukti surat P-8C=T-7, dan T-8);
4. Kwitansi, No. Sky-0048, tanggal 3 September 2018, yang disebutkan bahwa uang sejumlah Rp.4.664.916.000,00 (empat miliar enam ratus enam puluh empat juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah) dari Penggugat tersebut adalah untuk pembayaran 19 (tujuh) unit apartemen Sky High Tower, atas nama Azizah Djamhuriyah, dkk sebagaimana Lampiran Kwitansi No. L-Sky 0048 (vide bukti surat P-8D=T-9, dan T-10);

Halaman 58 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng



5. Kwitansi, No. Sky-0049, tanggal 3 September 2018, yang disebutkan bahwa uang sejumlah Rp.3.346.063.380,00 (tiga miliar tiga ratus empat puluh enam juta enam puluh tiga ribu tiga ratus delapan puluh rupiah) dari Penggugat tersebut adalah untuk pembayaran 15 (lima belas) unit apartemen Sky High Tower, atas nama Reyhan Janatra Kreshnapati, dkk sebagaimana Lampiran Kwitansi No. L-Sky 0049 (vide bukti surat P-8E=T-11, dan T-12);

6. Kwitansi, No. Sky-0050, tanggal 3 September 2018, yang disebutkan bahwa uang sejumlah Rp.610.090.020,00 (enam ratus sepuluh juta sembilan puluh ribu dua puluh rupiah) dari Penggugat tersebut adalah untuk pembayaran 4 (empat) unit apartemen Sky High Tower, atas nama Shanti Nurhadi, dkk sebagaimana Lampiran Kwitansi No. L-Sky 0050 (vide bukti surat P-8F=T-13, dan T-14);

7. Kwitansi, No. Sky-0051, tanggal 3 September 2018, yang disebutkan bahwa uang sejumlah Rp.2.708.870.734,00 (dua miliar tujuh ratus delapan juta delapan ratus tujuh puluh tujuh ratus tiga puluh empat rupiah) dari Penggugat tersebut adalah untuk pembayaran 13 (tiga belas) unit apartemen Sky High Tower, atas nama Bayu Prawira, dkk sebagaimana Lampiran Kwitansi No. L-Sky 0051 (vide bukti surat P-8G=T-15, dan T-16);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Asrullah Jaelani (saksi Penggugat) yang menerangkan:

- Bahwa saksi tahu kalau ada perjanjian kerjasama antara Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Penggugat) dengan PT Satiri Jaya Utama (Tergugat), yaitu Penggugat akan memasarkan / menjual apartemen Sky High yang dibangun oleh Tergugat kepada para anggotanya;
- Bahwa saksi pernah selama 2 (dua) tahun menjadi tenaga marketing pemasaran apartemen Sky High Tower oleh Penggugat tersebut, tapi yang membayar honor saksi adalah Tergugat;
- Bahwa setahu saksi kalau Penggugat tidak ada memberikan pinjaman modal ke Tergugat, tapi pembayaran angsuran konsumen dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa uang konsumen dari Penggugat yang sudah masuk kepada Tergugat adalah sejumlah Rp.17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Zuraida Fauziah Manan (saksi Tergugat) yang menerangkan:

- Bahwa saksi bekerja di PT Satiri Jaya Utama (Tergugat) sejak tahun 2007 sampai sekarang, dimana saksi sebagai staf keuangan;



- Bahwa saksi mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk mencatat dan mengarsipkan setiap penerimaan dan pengeluaran uang perusahaan;
- Bahwa saksi tahu kalau ada kerjasama antara PT Satiri Jaya Utama (Tergugat) dengan Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Penggugat), dimana Penggugat memasarkan / menjual apartemen Sky High Tower yang akan dibangun oleh Tergugat kepada para anggotanya;
- Bahwa setahu saksi ada 82 (delapan puluh dua) orang konsumen dari Penggugat yang membeli unit apartemen Sky High Tower yang akan dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa uang dari Penggugat sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) untuk pembelian 82 (delapan puluh dua) unit apartemen tersebut telah diterima oleh Tergugat pada tahun 2017 - tahun 2018;
- Bahwa saksi yang membuat dan memberikan tanda terima pemesanan unit apartemen kepada Penggugat, setelah Penggugat memberikan data para pemesan unit apartemen yang melakukan pembelian melalui Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat surat P-8A sampai dengan P-8G dan dihubungkan dengan bukti surat T-3 sampai dengan T-16 serta keterangan saksi Asrullah Jaelani (saksi Penggugat) dan saksi Zuraida Fauziah Manan (saksi Tergugat) tersebut, maka terbukti bahwa Penggugat telah memberikan uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) kepada Tergugat, dimana uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) dari Penggugat tersebut adalah merupakan pembayaran atas pembelian 82 (delapan puluh dua) unit apartemen Sky High Tower yang dipesan melalui Penggugat, bahwa para pembeli / pemesan unit apartemen melalui Penggugat tersebut adalah para anggota dari Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Penggugat);

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut adalah merupakan pembayaran atas pembelian 82 (delapan puluh dua) unit apartemen Sky High Tower yang dipesan melalui Penggugat, dengan demikian uang sejumlah



Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut adalah merupakan uang milik para pembeli unit apartemen tersebut, maka secara hukum yang mempunyai hak untuk menuntut pengembalian uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) kepada Tergugat tersebut adalah para pembeli unit apartemen tersebut, oleh karena itu dalam perkara a quo Penggugat tidak mempunyai hak untuk menuntut pengembalian uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) kepada Tergugat tersebut, dan selanjutnya terhadap dalil pokok gugatan Penggugat lainnya tidak perlu dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok pada gugatannya tersebut, oleh karena itu seluruh tuntutan-tuntutan Penggugat sebagaimana termuat pada bagian petitum dalam gugatan Penggugat tersebut adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pihak yang dikalahkan, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

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

##### **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat;

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.395.000,00 (tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada hari **Kamis**, tanggal **24 Februari 2022** oleh kami **AGUNG SUHENDRO, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis,

*Halaman 61 dari 62 Putusan Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**BESTMAN SIMARMATA, S.H.** dan **EDY TOTO PURBA, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **9 Maret 2022** oleh kami **AGUNG SUHENDRO, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **BESTMAN SIMARMATA, S.H.** dan **ARIE SATIO RANTJOKO, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota serta dibantu oleh **ERIK YUSWANTO, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

## HAKIM ANGGOTA

## HAKIM KETUA

1. **BESTMAN SIMARMATA, S.H.**

**AGUNG SUHENDRO, S.H., M.H.**

2. **ARIE SATIO RANTJOKO, S.H.,M.H.**

## PANITERA PENGGANTI

**ERIK YUSWANTO, S.H.**

### Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran -----	Rp.	30.000,00
- Biaya Proses-----	Rp.	75.000,00
- Biaya Redaksi -----	Rp.	10.000,00
- Biaya Meterai -----	Rp.	10.000,00
- Biaya PNPB Panggilan -----	Rp.	20.000,00
- Biaya Panggilan -----	Rp.	200.000,00
- Biaya Sumpah-----	Rp.	50.000,00
J u m l a h -----	Rp.	395.000,00

(tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).