



PUTUSAN

Nomor 318/PDT/2020/ PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YUMIANTO, beralamat di Jakarta, Jalan Cibunar dalam nomor 21, Rt. 010/ Rw. 004, Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Pusat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3171010907780005, Dalam hal ini diwakili oleh Mahdi Yasin, SH. 2. Nurul Fajri, SH. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "T&D Lawfirm., beralamat komplek PERURI Blok i Nomor 4, Jalan Suroso X, Kelurahan Sudimara Timur, Kabupaten Tangerang, berdasarkan surat kuasa tertanggal 19 November 2019 selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat;

M E L A W A N

ANG KYAD PADMA ADHIRAMA, Laki-laki, pekerjaan swasta, nomor KTP. 3172011405630004, beralamat di Jalan Tomang Raya Terusan NO.71 -73 Kelurahan Tomang Kecamatan Gerogol Petamburan Jakarta Barat, dalam hal ini bertindak selaku Direktur Utama PT. Pesona Sahabat Rumiri, Dalam hal ini diwakili oleh Radja Tigor Tampubolon, dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum R. TIGOR TAMPUBOLON, S.H., beralamat di Jalan Kramat Kwitang IB nomor 1 Rt. 003/Rw. 07, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Wilayah Kota Jakarta Pusat, PO.BOX 10420, Telephone Seluler 08159800159, berdasarkan surat kuasa tertanggal 3 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

Hal 1 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 318/PDT/2020/PT.DKI tanggal 10 Juni 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 12 Nopember 2019 Nomor 898/Pdt.G/2018/PN.JKT.BRT dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 5 Nopember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 5 Desember 2018 dengan register Perkara No. 898 /Pdt.G/ 2018/PN. JKT.Brt, tentang hal-hal sebagai berikut ;

- 1. TENTANG HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DIDASARKAN PADA AKTA PERJANJIAN KERJASAMA UNTUK JUAL BELI DAN ATAU PELEPASAN HAK ATAS TANAH NO.1 TANGGAL 2 DESEMBER 2015, DIHADAPAN NOTARIS EDWAR, S.H NOTARIS JAKARTA BARAT.**

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat didasarkan pada Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual beli dan atau Pelepasan Hak atas tanah No.1 tanggal 2 desember 2015, dihadapan Notaris Edwar, S.H Notaris Jakarta Barat.

Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa, Tergugat berkewajiban untuk melakukan pengadaan Jual beli dan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan Penggugat, yang berlokasi di wilayah Desa Cikuda, Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat ("dan untuk selanjutnya disebut sebagai objek pembebasan") dengan luas objek pembebasan sekurang-kurangnya 15 Ha (150.000 m2), yang harus menyatu dan berada dalam 1 (satu) hamparan yang tidak terpisah pisah.

Bahwa Harga jual pengadaan Jual beli dan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan Penggugat, disepakati dan disetujui oleh Penggugat dan Tergugat, sebagaimana termuat dalam pasal 2 ayat 1 (b) Perjanjian Kerjasama Untuk Jual beli dan atau Pelepasan Hak atas tanah No.1, dinyatakan bahwa harga jual beli dan atau uang penggantian dan atau kompensasi sehubungan dengan pelepasan hak atas tanah objek pembebasan dari pihak kedua dan atau dari pemilik tanah objek pembebasan sebagai berikut;

Hal 2 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



- a. Jalan masuk, dengan harga Rp. 850.000.,00 per m2 (meter persegi)
(“**Harga Jual beli/Penggantian Khusus**”) dan-----
- b. Tanah objek pembebasan lainnya diluar jalan masuk, dengan harga
Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per m2 (meter Persegi)
(“**Harga Jual beli dan/atau penggantian Umum**”)
(untuk selanjutnya secara bersama-sama dalam perjanjian ini disebut dengan
“**Harga Jual Beli/Penggantian**”).44

**TENTANG KOMITMEN TERGUGAT DALAM MEMEGANG/MENGUASAI/
MEMILIKI HAK UNTUK MEMBELI DAN MEMBEBAHKAN TANAH SELUAS
15 Ha**

Bahwa sebagaimana yang dinyatakan dalam Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual beli dan atau Pelepasan Hak atas tanah No.1 tanggal 2 desember 2015, Tergugat menyatakan, bahwa Tergugat, **memegang/menguasai/memiliki hak untuk membeli dan membebaskan** tanah seluas 15 Ha, diwilayah desa Cikuda, Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat.

**TENTANG JANGKA WAKTU PERJANJIAN KERJASAMA UNTUK JUAL
BELI DAN ATAU PELEPASAN HAK ATAS TANAH NO.1 TANGGAL
2 DESEMBER 2015**

Bahwa kemudian perlu diuraikan pula, Jangka waktu pelaksanaan/pengadaan dan pelepasan hak, yaitu 9 (Sembilan) bulan terhitung sejak tanggal 2 desember 2015 dan berakhir 1 september 2016.

**TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA UNTUK JUAL BELI
DAN ATAU PELEPASAN HAK ATAS TANAH NO.1 TANGGAL 2 DESEMBER
2015 HINGGA TANGGAL 1 SEPTEMBER 2016**

Bahwa pada kenyataannya hingga tanggal 1 september 2016, Tergugat hanya melaksanakan kewajibannya dalam pembebasan lahan seluas 75.235 m2 dari luas 150.000 m2 (15 ha) yang diperjanjikan.

**2. TENTANG AKTA ADDENDUM PERJANJIAN KERJASAMA UNTUK JUAL
BELI DAN/ATAU PELEPASAN HAK ATAS TANAH NOMOR 5 TANGGAL 11
OKTOBER 2016**

Bahwa oleh karena dalam pelaksanaannya, Tergugat tidak mampu melakukan pengadaan, Jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah terhadap objek pembebasan sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan dalam akta **perjanjian nomor 1**, maka kemudian, guna memberikan kesempatan bagi

Hal 3 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya tersebut, maka dibuatlah addendum terhadap akta perjanjian kerja sama untuk jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah nomor 1 tanggal 2 Desember 2015, yang tertuang dalam akta addendum perjanjian kerjasama untuk jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah **nomor 5** tanggal 11 Oktober 2016 (dan selanjutnya disebut sebagai akta addendum nomor 5)

TENTANG JANGKA WAKTU AKTA ADDENDUM PERJANJIAN KERJASAMA UNTUK JUAL BELI DAN/PELEPASAN HAK ATAS TANAH NOMOR 5 TANGGAL 11 OKTOBER 2016

Bahwa kemudian perlu diuraikan, bahwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 1 akta addendum nomor 5 dinyatakan;

“bahwa Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) sepakat dan setuju untuk memperpanjang jangka waktu pengadaan, jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah Objek Pembebasan untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan lamanya yaitu terhitung sejak tanggal dua September dua ribu enam belas (2-9-2016) sehingga dengan demikian akan berakhir pada tanggal satu Desember dua ribu enam belas (1-12-2016) (untuk selanjutnya disebut “Perpanjangan Jangka Waktu Kerja Sama”)

TENTANG BATAL DEMI HUKUM PERJANJIAN KERJASAMA UNTUK JUAL BELI DAN ATAU PELEPASAN HAK ATAS TANAH NO.1 TANGGAL 2 DESEMBER 2015 DAN AKTA ADDENDUM PERJANJIAN KERJASAMA UNTUK JUAL BELI DAN/ATAU PELEPASAN HAK ATAS TANAH NOMOR 5 TANGGAL 11 OKTOBER 2016

Bahwa kemudian diuraikan pula sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 3 akta addendum nomor 5 a-quo, telah disepakati oleh Tergugat dan Penggugat, untuk mengatur, bahwa;

*“Jika sampai dengan hari dan tanggal terakhir Perpanjangan Jangka Waktu Kerjasama, Pihak Kedua (i.c Tergugat) tidak bisa memenuhi komitmen dan kesanggupan untuk pengadaan, jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah Objek Pembebasan sebagaimana diatur pada ketentuan pasal 1 ayat 2 Addendum ini, maka **Perjanjian Kerjasama dan Addendum ini batal demi hukum**, dengan akibat hukum berlaku sanksi sebagaimana diatur ketentuan Pasal 1 ayat 5 Perjanjian Kerjasama”*

TENTANG KEWAJIBAN/PRESTASI TERGUGAT SETELAH AKTA ADDENDUM PERJANJIAN KERJASAMA UNTUK JUAL BELI

Hal 4 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



DAN/PELEPASAN HAK ATAS TANAH NOMOR 5 TANGGAL 11 OKTOBER 2016

Bahwa kemudian setelah diberikan kesempatan kedua sebagaimana yang dimuat dalam akta addendum nomor 5, nyatanya hingga batas waktu yang telah ditentukan dan dinyatakan dalam pasal 1 ayat 1 akta addendum nomor 5 (i.c. *terhitung sejak tanggal dua September dua ribu enam belas (2-9-2016) sehingga dengan demikian akan berakhir pada tanggal satu Desember dua ribu enam belas (1-12-2016)*), tentang *Perpanjangan Jangka Waktu Kerja Sama*, ternyata Tergugat juga tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang dinyatakan dalam akta addendum tersebut, yang mana faktanya dalam tenggang waktu perpanjangan (addendum), Tergugat hanya melaksanakan kewajibannya berupa penambahan pengadaan jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah, seluas 7.554 m2 (tujuh ribu lima ratus lima puluh empat meter persegi) dari 75.235 m2 (jumlah perolehan Tergugat dalam tenggang waktu Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual beli dan atau Pelepasan Hak atas tanah No.1 tanggal 2 desember 2015);

4. TENTANG ITIKAD BAIK PENGUGAT UNTUK KEMBALI MEMBERIKAN KESEMPATAN BAGI TERGUGAT AGAR DAPAT MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA

Bahwa dengan didasari itikad baik terhadap perjanjian a-quo, maka setelah berakhirnya akta addendum perjanjian kerjasama, kembali Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk dapat melaksanakan kewajibannya dalam mengadakan penambahan pengadaan, jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah dari tanggal 26 Januari 2017 hingga tanggal 4 Agustus 2017, namun hingga tanggal tersebut, Tergugat juga Tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah dijanjikan dalam perjanjian a-quo, dan hanya dapat mengadakan penambahan pengadaan, jual beli dan/atau pelepasan hak seluas 12.916 m2 (*dua belas ribu Sembilan ratus enam belas meter persegi*)

5. TENTANG JUMLAH KEWAJIBAN TERGUGAT DARI MASA AKTA PERJANJIAN KERJASAMA UNTUK JUAL BELI DAN ATAU PELEPASAN HAK ATAS TANAH NO.1 TANGGAL 2 DESEMBER 2015 HINGGA MASA 8 (DELAPAN) BULAN SETELAH AKTA ADDENDUM PERJANJIAN KERJASAMA UNTUK JUAL BELI DAN/PELEPASAN HAK ATAS TANAH NOMOR 5 TANGGAL 11 OKTOBER 2016 BERAKHIR

Hal 5 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TANGGAL 1 DESEMBER 2016);

Bahwa dengan demikian jumlah kewajiban yang dilakukan oleh Tergugat sejak dibuat dan ditanda-tanganinya akta perjanjian kerja sama untuk jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah nomor 1 tanggal 2 Desember 2015 hingga 8 (delapan) bulan setelah berakhirnya masa addendum pada tanggal 1 Desember 2016, yaitu tanggal 4 Agustus 2017, seluas 95.705 m² (Sembilan puluh lima ribu tujuh ratus lima meter persegi);

6. PERMASALAHAN TUMPANG TINDIH LAHAN AKIBAT DARI KELALAIAN TERGUGAT DALAM MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA

Bahwa kemudian dari jumlah pengadaan jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat sejak tanggal 2 Desember 2015 hingga 8 (delapan) bulan sejak berakhirnya masa addendum yaitu tanggal 4 Agustus 2017, seluas 95.705 m² (Sembilan puluh lima ribu tujuh ratus lima meter persegi), ternyata terdapat beberapa permasalahan yang antara lain ;

a. SPH SUDAH DIREGIS NAMUN DI KLAIM OLEH PIHAK KETIGA (PT.BADRA)

N O	NAMA	LUAS (M2)		HARGA/M 2		JUMLAH YG DIBAYAR	GAMBA R PETA
1	ARUMA/ACENG B.MUSTOPA	2,091	X	00,000	=	41 8,200,000	50.54
2	BADRI/LOMRI	133	X	50,000	=	1 9,950,000	114
3	BADRI/LOMRI	365	X	50,000	=	5 4,750,000	115
4	BADRI/LOMRI	561	X	50,000	=	8 4,150,000	116
5	UNUS	1,311	X	50,000	=	19 6,650,000	17
6	MUHAMAD MUCHLIS	651	X	50,000	=	9 7,650,000	112
7	JAMHADI	2,915	X	00,000	=	58 3,000,000	106
8	USUP SUPRIYADI	1,000	X	00,000	=	20 0,000,000	130
9	MUHANA	952	X	50,000	=	14 2,800,000	100
10	LUKMAN		X		=	3 89	

Hal 6 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



		229		50,000		4,350,000	
				2		14	
11	MIMIN	701	X	00,000	=	0,200,000	86
12	MANTA	690	X	50,000	=	3,500,000	80
13	ONIH	1,377	X	50,000	=	6,550,000	275
14	SAMLANI	468	X	50,000	=	0,200,000	3
15	NUSALAM/SALA M	1,173	X	50,000	=	5,950,000	56
16	H.ATA	1,080	X	50,000	=	2,000,000	133
17	DULHAMIT	1,939	X	00,000	=	7,800,000	134,135, 136,181
18	MASDI	467	X	50,000	=	0,050,000	26
19	HJ.SUANAHA	652	X	50,000	=	7,800,000	24
20	YAYAT	694	X	50,000	=	4,100,000	278
21	HJ.SHANTY (sebagian)	1,933	X	50,000	=	9,950,000	30
22	ABDU SONI (sebagian)	1,054	X	50,000	=	8,100,000	166
23	SABDYAGRA A.HESSA	541	X	50,000	=	1,150,000	25
	TOTAL	22.977				3.878.850.00 0	

Bahwa selain Surat Pelepasan Hak (**SPH**) yang telah diregister oleh pihak kecamatan akan tetapi diklaim oleh pihak ketiga (PT. Badra) sejumlah 23 akta SPH seluas 22. 977 m2, terdapat pula;

- b. Surat Pelepasan Hak (**SPH**) yang belum diregister oleh Kantor kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, akan tetapi diklaim oleh pihak ketiga (PT. Badra), sejumlah 10 akta SPH seluas 12.733 m2,

N	NAMA	LUAS	HARGA/M	JUMLAH YG	GAMBA
---	------	------	---------	-----------	-------

Hal 7 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



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

O		(M2)		2		DIBAYAR	R PETA
1	MARGONI	5,981	X	50,000	=	7,150,000	82
2	H.SULENI	229	X	50,000	=	4,350,000	8
3	KARNIAN	1,176	X	50,000	=	6,400,000	1
4	DAROH	1,299	X	50,000	=	4,850,000	173
5	SARKONI	795	X	50,000	=	9,250,000	4
6	NURSEH A	603	X	50,000	=	0,450,000	10
7	SARKONI	665	X	50,000	=	9,750,000	97
8	SARKONI	545	X	50,000	=	1,750,000	96
9	SARKONI	1,121	X	50,000	=	8,150,000	95
10	UDI	319	X	50,000	=	7,850,000	145
	TOTAL	12. 733				1.909.950.00 0	

- c. bahwa akibat dari terdapatnya klaim dari pihak ketiga tersebut diatas, terdapat pula Surat Pelepasan Hak (**SPH**) yang tidak dapat diregister oleh Kantor Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat,, seluas 4.131 m2;

NO	NAMA	LUAS (M2)		HARGA/M 2		JUMLAH YG DIBAYAR	GAMBA R PETA
1	MADSARI/UDI	584	X	150, 000	=	87,600,000	195
2	DULHAMIT/SAMSUR I		X	150, 000	=	1 02,450,000	146

Hal 8 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		683					
3	UJANG/DULHALIM	394	X	150,000	=	59,100,000	75
4	SANUSI/SARTA	713	X	200,000	=	42,600,000	85
5	DULHAMIT	757	X	150,000	=	63,550,000	147
	TOTAL	4.131				655.300.000	

Bahwa dengan demikian jumlah Surat Pelepasan Hak (SPH) yang bermasalah sebagaimana tersebut diatas, berjumlah 39.841 m2 yang terdiri dari 38 Akta Surat Pelepasan Hak (SPH), dengan nilai kerugian, yang dapat terurai sebagai berikut;

N O	NAMA	LUAS (M2)		HARGA/ M2		GAGAMBA R	
						JUMLAH	PEPETA
1	ARUMA/ACENG B.MUSTOPA	2,091	X	200,000	=	418,200,000	50.54
2	BADRI/LOMRI	133	X	150,000	=	19,950,000	114
3	BADRI/LOMRI	365	X	150,000	=	4,750,000	115
4	BADRI/LOMRI	561	X	150,000	=	4,150,000	116
5	UNUS	1,311	X	150,000	=	6,650,000	17
6	MUHAMAD MUCHLIS	651	X	150,000	=	7,650,000	112
7	JAMHADI	2,915	X	200,000	=	3,000,000	106
8	USUP SUPRIYADI						130
9	MUHANA	952	X	150,000	=	2,800,000	100
10	LUKMAN	229	X	150,000	=	4,350,000	89
11	MIMIN	701	X	200,000	=	0,200,000	86
12	MANTA		X		=	10	80

Hal 9 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		690		150,000		3,500,000	
13	ONIH	1,377	X	150,000	=	6,550,000	275
14	SAMLANI	468	X	150,000	=	0,200,000	3
15	NUSALAM/SALAM	1,173	X	150,000	=	5,950,000	56
16	H.ATA	1,080	X	150,000	=	2,000,000	133
17	DULHAMIT	1,939	X	200,000	=	7,800,000	134,135, 136,181
18	MASDI	467	X	150,000	=	0,050,000	26
19	HJ.SUANAHA	652	X	150,000	=	7,800,000	24
20	YAYAT	694	X	150,000	=	4,100,000	278
21	HJ.SHANTY (sebagian)	1,933	X	150,000	=	9,950,000	30
22	ABDU SONI (sebagian)	1,054	X	150,000	=	8,100,000	166
23	SABDYAGRA A.HESSA	541	X	150,000	=	1,150,000	25
24	MARGONI	5,981	X	150,000	=	7,150,000	89 82
25	H.SULENI	229	X	150,000	=	4,350,000	3 8
26	KARNIAN	1,176	X	150,000	=	6,400,000	17 1
27	DAROH	1,299	X	150,000	=	4,850,000	19 173
28	SARKONI	795	X	150,000	=	9,250,000	11 4
29	NURSEHA	603	X	150,000	=	0,450,000	9 10
30	SARKONI		X		=		9 97

Hal 10 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		665		150,000		9,750,000	
31	SARKONI	545	X	150,000	=	1,750,000	96
32	SARKONI	1,121	X	150,000	=	8,150,000	95
33	UDI	319	X	150,000	=	7,850,000	145
34	MADSARI/UDI	584	X	150,000	=	7,600,000	195
35	DULHAMIT/SAMSU RI	683	X	150,000	=	2,450,000	146
36	UJANG/DULHALIM	394	X	150,000	=	9,100,000	75
37	SANUSI/SARTA	713	X	200,000	=	2,600,000	85
38	DULHAMIT	1,757	X	150,000	=	3,550,000	147
	TOTAL	39,841				6,444,100,000	

KESIMPULAN PRESTASI/KEWAJIBAN YANG DILAKSANAKAN TERGUGAT

Bahwa memperhatikan fakta yang terjadi dalam proses pengadaan jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat sejak;

- tanggal 2 Desember 2015 hingga 8 (delapan) bulan sejak berakhirnya masa addendum yaitu tanggal 4 Agustus 2017, seluas **95.705 m2** dan apabila dikurangi jumlah Surat Pelepasan Hak (**SPH**) yang bermasalah sebagaimana tersebut diatas, yang berjumlah **39.841 m2**, maka prestasi/kewajiban yang dilaksanakan oleh Tergugat adalah **55.864 m2**;
- sedangkan kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana uraian tersebut diatas adalah sebesar. Rp. **6.444.100.000,-** (terbilang enam milyar empat ratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah)

maka dapat dinyatakan, bahwa nyatanya Tergugat hanya dapat

menyelesaikan kewajibannya dalam pengadaan jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah seluas **55.864 m2** dan/atau hanya dapat menyelesaikan kewajibannya sebesar 37 % dari total 15 Ha lahan yang dijanjikannya dalam perjanjian a-quo;

Hal 11 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



7. TENTANG WANPRESTASI YANG DILAKUKAN TERGUGAT

Bahwa **oleh karena telah diberikan kesempatan berulang kali, dan telah dilakukan peneguran oleh Penggugat**, namun Tergugat juga tidak dapat melaksanakan kewajibannya tersebut. Maka merujuk pada;

- ketentuan pasal 1 ayat 1 perjanjian kerjasama untuk jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah nomor 1 tanggal 2 desember 2015, tentang tentang komitmen Tergugat yang menyanggupi untuk mengadakan dan menyediakan tanah untuk kepentingan Penggugat dengan luas sekurang-kurangnya 15 Ha, serta

- pasal 1 ayat (3) akta Addendum perjanjian kerjasama untuk jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah nomor 5, tanggal 11 oktober 2016, tentang batal demi hukum perjanjian;

maka dapat dinyatakan, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015 dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 5 tanggal 11 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Edwar, S.H.

Bahwa oleh karena terdapatnya permasalahan sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas, dimana terdapat permasalahan klaim diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap pengadaan jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat seluas 39.841 m2, maka merujuk pada ketentuan pasal 1 ayat (3) akta addendum perjanjian kerjasama untuk jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah nomor 5 tanggal 11 Oktober 2016, maka sangatlah beralasan hukum apabila Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Ketua dan Majelis Hakim yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menyatakan, bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar Janji Terhadap Penggugat;

Bahwa akibat dari suatu perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015 dan Akta Addendum Perjanjian

Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 5 tanggal 11 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Edwar, S.H., maka sangatlah beralasan hukum apabila yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menyatakan batal

Hal 12 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian hukum terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015 dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 5 tanggal 11 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Edwar, S.H.;

8. PENGERTIAN HUKUM WANPRESTASI

Bahwa Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, bahwa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam mengabulkan sengketa tentang wanprestasi dan kriteria wanprestasi yaitu;

- a. tidak memenuhi prestasi sama sekali,
- b. terlambat dalam memenuhi prestasi, berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya.

Bahwa memperhatikan pengertian hukum wanprestasi sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 1238 KUHPdata, serta membandingkannya dengan fakta yang terungkap dalam perkara ini, maka kriteria wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah, dimana walaupun Penggugat telah memberikan kesempatan berulang kali kepada Tergugat, yang antara lain;

- a. **tenggang waktu 9 (sembilan) bulan** sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan Atau Pelepasan Hak Atas Tanah No.1 tanggal 2 Desember 2015, dihadapan notaris Edwar, S.H notaris jakarta barat.;
- b. **Tenggang waktu perpanjangan 3 (tiga) bulan** sebagaimana dinyatakan dalam Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 5 Tanggal 11 Oktober 2016; dan
- c. **Kesempatan ketiga berupa Tenggang waktu perpanjangan 8 (delapan) bulan** setelah Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 5, berakhir, **yaitu sejak tanggal 1 Desember 2016) hingga tanggal 4 Agustus 2017.**
- d. **Dan telah dilakukan peneguran oleh Penggugat kepada Tergugat,** namun Tergugat juga tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya

9. AKIBAT HUKUM BAGI PIHAK YANG WANPRESTASI:

Akibat hukum dari *Tergugat* yang telah melakukan *wanprestasi* adalah hukuman atau sanksi berupa:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh *kreditur* (ganti rugi) (vide pasal 1243 KUHPdata);
2. Pembatalan perjanjian (vide pasal 1266 KUHPdata);

Hal 13 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Peralihan *resiko*. Benda yang dijanjikan *obyek* perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari *debitur*;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN.

Bahwa memperhatikan akibat hukum bagi pihak yang wanprestasi, serta merujuk pasal 1 ayat (3) akta addendum perjanjian kerjasama untuk jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah nomor 5 tanggal 11 Oktober 2016, yang mengatur tentang ***batal demi hukum perjanjian***, dan membandingkannya dengan fakta tentang prestasi/kewajiban Tergugat, yang hanya dapat menyelesaikan kewajibannya sebesar 37 % dari total 15 Ha tanah yang di perjanjikannya dalam perjanjian a-quo, maka sangatlah beralasan apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Ketua dan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015 dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 5 tanggal 11 Oktober 2016;

TENTANG GANTI RUGI AKIBAT WANPRESTASI

Bahwa demikian pula dengan ketentuan pasal 1 ayat (3) Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 5 tanggal 11 Oktober 2016 Juncto pasal 1 ayat 5 Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015 serta memperhatikan fakta timbulnya kerugian akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana yang dimaksud tersebut diatas, maka sangatlah beralasan apabila yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dapat menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. **6.944.100.000,-** (*terbilang enam milyar sembilan ratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah*) yang terdiri dari;

- a. Kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat, yang mengakibatkan tumpang tindih kepemilikan oleh pihak ketiga seluas 39.841 m2. Yang apabila dinilai dengan harga tanah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam pasal 2 ayat 1 (b) **Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan Atau Pelepasan Hak Atas Tanah No.1 Tanggal 2 Desember 2015**, sebesar Rp. **6.444.100.000,-** (*terbilang enam milyar sembilan ratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah*) ditambah

Hal 14 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. denda sebagaimana dimaksud pada pasal 1 ayat 3 Perjanjian Addendum Juncto pasal 1 ayat (1) angka 5 perjanjian kerjasama untuk jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015, maka sangatlah beralasan apabila Tergugat dikenakan sanksi sebesar Rp. 500.000.000,- (terbilang lima ratus juta rupiah)

TENTANG PENGEMBALIAN UANG YANG BELUM DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

Bahwa berkaitan dengan kewajiban Tergugat untuk melakukan jual beli dan/atau pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015, maka Tergugat pernah mengajukan pinjaman biaya operasional untuk jual beli atau pelepasan hak atas tanah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*terbilang satu miliar rupiah*), kepada Penggugat, yang kemudian telah dibayarkan oleh Tergugat pada tanggal 30 November 2015 sebesar Rp.500.000.000,- (terbilang lima ratus juta rupiah) sehingga sisa uang yang terhutang adalah sebesar Rp.500.000.000,-, (terbilang limaratus juta rupiah), yang hingga saat ini Tergugat tidak pernah berniat untuk mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat, oleh karena itu untuk menghindari kerugian yang lebih besar, maka Penggugat memandang perlu untuk mengajukan permohonan kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Ketua dan Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan dengan tunai dan seketika uang yang pernah dipinjam oleh Tergugat kepada Penggugat

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah didasarkan atas bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, maka sudah seyogianya bahwa gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya sehingga segala biaya perkara yang akan timbul dikemudian hari dalam perkara a quo dibebankan seluruhnya kepada Tergugat ;

Maka berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas 1A Khusus Cq. Ketua dan Majelis Hakim pemeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan memutuskan :

Dalam Provisi

1. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000.00. (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih

Hal 15 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera dan sekaligus oleh Penggugat, karena lalai dalam melaksanakan putusan perkara a quo,

2. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara.

1. Menerima mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji terhadap Pengugat;
3. Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli dan/atau Pelepasan Hak Atas Tanah nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Edwar, S.H.;
4. Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 5 tanggal 11 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Edwar, S.H.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum tergugat, sebesar Rp. **6.944.100.000,-** *(terbilang enam milyar sembilan ratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah)* seketika dan tunai yang terdiri atas :
 - a. Ganti Rugi Material, yang meliputi Kerugian yang disebabkan hilangnya pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat atas Objek Klaim, dengan total sebesar Rp. **6.444.100.000,-** *(terbilang enam milyar empat ratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah)*
 - b. Ganti Kerugian Imaterial yang meliputi sebagai akibat Perbuatan Ingkar janji/wanprestasi berupa denda sebesar Rp 500.000.000,- *(terbilang lima ratus juta rupiah)*
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar uang pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- *(terbilang lima ratus juta rupiah)* secara tunai dan seketika;
7. Menghukum Tergugat membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,- *(terbilang lima ratus ribu)*, setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat Karena lalai melaksanakan putusan perkara a quo;

Hal 16 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Bahwa putusan ini dapat dijakankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini .

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 12 Juni 2019 yang berbunyi sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

1. 1 . Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)

- 1) Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan cermat tentang perbuatan apa, atau tindakan apa yang dikaitkan dengan Tergugat sehingga dalam Petitum gugatan Penggugat menyatakan tergugat telah wanprestasi, sedang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dimana Tergugat bertindak menggunakan uang Tergugat sendiri untuk dan atas kepentingan Penggugat.
- 2) Bahwa dalil Penggugat adalah karena Tergugat telah menandatangani Akta perjanjian kerja sama untuk jual beli dan atau pelepasan hak atas Tanah No.1 tanggal 2 Desember 2015 dihadapan Notaris Edward SH. Notaris di Jakarta Barat dikaitkan dalam hal melakukan wanprestasi, dalam hal ini gugatan Pengugat merupakan dalil yang sangat sumir dan dangkal.
- 3) Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dimana jika diteliti gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka tidak ada korelasi hukumnya dengan Tergugat yang dimaksud didalam perjanjian yang dipermasalahkan oleh Penggugat terhadap Tergugat dimana Penggugat bukan pemilik uang untuk ganti rugi atas obyek tanah tersebut, namun Tergugat menggunakan uangnya sendiri untuk membayar dan membebaskan tanah terlebih dahulu setelah dibebaskan oleh Tergugat baru berdasarkan perjanjian bila telah keluar SPHnya kemudian diajukan kepada Penggugat untuk membeli yang sudah dibebaskan oleh Tergugat.

Hal 17 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



- 4) Bahwa oleh karena dalil Penggugat tersebut tidak jelas, tidak cermat dan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) sehingga patut untuk dinyatakan dalam perkara a aquo tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

I.2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat dimana Penggugat tidak mengikut sertakan Notaris **Edward SH** selaku pihak yang membuat perjanjian kerja sama tertanggal 2 Desember 2015 yang kemudian dalam perjanjian Adendum nomor 5 tertanggal 11 Oktober 2016 juga dilakukan oleh Notaris **Edward SH** atas perjanjian tersebut yang mana akta tersebut dimintakan batal oleh Penggugat namun Penggugat tidak mengikut sertakan Notaris selaku pihak dalam perkara Aquo.
2. Bahwa dalam gugatan aquo Penggugat juga telah mendalilkan bahwa tanah yang menjadi obyek perkara di Klaim oleh pihak ketiga yakni **PT.Badra (PT. PUTRA MANDIRI SENTOSA)** namun lagi-lagi penggugat tidak mengikut sertakan PT.Badra (**PT. PUTRA MANDIRI SENTOSA**) tersebut sebagai pihak dalam perkara aquo.yang seharusnya Penggugat harus mengikutsertakan PT. BARDA (PT. PUTRA MANDIRI SENTOSA) selaku pihak sebagaimana dalil Penggugat pada Guggatan Aquo yakni terdapat pada dalil Gugatan Penggugat dalam Perkara ini.

Dengan demikian, maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan ini ditolak atau setidaknya Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon kirannya majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang amar putusannya berbunyi:

- Menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)
- Menyatakan GugatanPenggugat KurangPihak (*Plurium Litis Consortium*)
- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tidak perlu, maka Tergugat mohon agar seluruh dalil yang dikemukakan dalam Eksepsi diatas

Hal 18 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang dikemukakan dalam pokok perkara.

2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat yang disampaikan kecuali yang kebenarannya diakui oleh Tergugat.
3. Tergugat tidak melakukan perbuatan **ingkar janji /Wanprestasi**.
 - 1) Bahwa Tergugat tidak menanggapi dalil Penggugat pada halaman 2 karena hanya menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat.
 - 2) Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 yang menyatakan tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama untuk jual beli dan atau pelepasan hak atas tanah no 1 tanggal 2 desember 2015 hingga tanggal 1 September 2016 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat hingga tanggal 1 setember 2016 hanya melaksanakan kewajibannya dalam pembebasan lahan seluas 75.253 m2 dari luas 150.000 m2 (15 ha) yang diperjanjikan dalil tersebut sangat mengada ada dan berlebihan karena pada kenyataanya dan fakta sebenarnya hal tesebut tidak tercapai dikarenakan atau akibat ulah dari Penggugat sendiri yakni pembayaran dilakukan sampai berminggu minggu dan bahkan berbulan bulan sehingga membuat Tergugat mengalami kesulitan.
 - 3) Bahwa Penggugat telah melakukan tindakan yang sangat merugikan diri Tergugat dimana Penggugat memberlakukan Tergugat dengan sangat tidak wajar dan cenderung disengaja agar Tergugat mengalami kesulitan dengan cara menahan pembayaran, dimana Penggugat menahan pembayaran dengan semaunya dengan menahan pembayaran dengan dalih yang tidak masuk akal dan cendrung menyalahi isi perjanjian.
 - 4) Bahwa Penggugat telah banyak melakukan kecurangan terhadap isi perjanjian jadi bukanlah Tergugat yang wanprestasi namun penggugatlah yang justru wanpretasi dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Perjanjian oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur dan dari isi perjanjian karena Penggugat banyak entrik dan akal akalan yang dilakukan oleh penggugat dimana ketentuan yang ada tidak mengatur mengenai hal tersebut, bahwa Tergugat sebelum

Hal 19 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembebasan dilapangan terlebih dahulu dikoordinasikan dengan pihak Penggugat mengenai letak dan juga menyangkut harga namun oleh Penggugat secara sepihak menolak pembebasan yang telah dilakukan oleh Tergugat sehingga perbuatan Penggugat telah menimbulkan kerugian bagi diri Tergugat demi untuk ke egoisan dari Pengugat .

- b. Bahwa pada saat melakukan perjanjian dengan Penggugat awalnya dilakukan oleh Rudi selaku Direktur yang sekaligus Owner pemilik

langsung PT Pesona Sahabat Rumiri (PT PSR) namun kemudian setelah ada rencana jelek dari Penggugat kemudian dengan segera mengganti Direkturnya kepada Suparjo selaku direksi dengan maksud dan tujuan agar lebih leluasa lagi untuk menekan dan mempermainkan Tergugat dengan etiked tidak baik oleh Penggugat.

- c. Bahwa berdasarkan perjanjian antara Penggugat dan tergugat sesuai dengan isi perjanjian pasal 2 halaman 7 dan 8 pada poin 4 huruf a dimana pembayaran atas tanah yang sudah dibebaskan. Para Pihak sepakat dan setuju bahwa pembayaran atas tanah yang sudah dibebaskan kepada pihak ke kedua oleh Pihak Pertama dilakukan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut nilai tanah yang sudah dibebaskan dibayar selambat lambatnya dalam **waktu 3 (tiga) hari kerja** setelah dinyatakan lengkap dimana setelah pihak kedua telah menyerahkan :

- i. seluruh asli surat atau dokument pelepasan hak yang telah ditanda tangani pemilik masing-masing bidang tanah.
- ii. Seluruh asli dokument Hak Atas Tanah dan dokument Pemilik Hak Atas Tanah dari masing-masing bidang tanah.

dari perjanjian sudah jelas menyatakan membayar seketika dan sekaligus dan tiga hari setelah SPH diserahkan kepada Penggugat namun kenyataannya Penggugat dalam hal pembayaran malah melakukan pembayaran tidak sesuai isi perjanjian faktanya bukan berhari hari malah berminggu-minggu bahkan kebanyakan berbulan-bulan baru dibayarkan itupun karena selalu dimintakan haknya oleh Tergugat.

Bahwa ingkar janji oleh Penggugat terhadap Tergugat telah sangat menimbulkan kerugian bagi diri Tergugat karena yang awalnya telah disepakati

Hal 20 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran paling lambat tiga hari ternyata malah berbulan bulan dan anehnya Penggugat malah menahan 25% dengan dalih sebagai jaminan padahal hal tersebut tidak pernah diperjanjikan dan tidak ada dalam isi klausul perjanjian.

- 5) Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 2 yang menyatakan bahwa tentang komitmen tergugat dalam memegang/menguasai/memiliki Hak untuk membeli dan membebaskan tanah seluas 15 ha sesuai dalam perjanjian kerja sama untuk jual beli dan atau pelepasan hak atas tanah No.1 tanggal 2 Desember 2015 Tergugat menyatakan memegang/menguasai/ memiliki Hak untuk membeli dan membebaskan tanah seluas 15 ha **dimana dalam hal ini Penggugat telah terbukti tidak ada itikad baik** (ter goede trouw) dari Penggugat karena faktanya Penggugat tidak memenuhi isi perjanjian berdasarkan fakta dan kenyataan dimana sudah berulang kali Penggugat tidak memenuhi isi perjanjian.dan tidak sesuai dengan dalil Penggugat.
- 6) Bahwa pada halaman 3 poin 1 yakni seperti yang didalilkan Penggugat tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama untuk jual beli dan atau pelepasan hak atas tanah No.1 tanggal 2 Desember 2015 hingga sampai tanggal 1 September 2016 Penggugat menyatakan Tergugat hanya melaksanakan kewajibannya dalam pembebasan lahan seluas 75.235 m² dari luas 150.000 m² (15 ha) yang diperjanjikan bahwa adanya faktor-faktor mengapa tidak tercapai 10 ha atau lebih hal tersebut dikarenakan adanya kesengajaan dari Penggugat menolak dan memperlambat pembayaran hambatan tersebut datang dari diri Penggugat yang kalau sebenarnya tanah yang telah dibebaskan oleh Tergugat sudah menyapai 11 ha namun 1,5 ha ditolak oleh Penggugat dengan dalih yang tidak masuk akal itulah sebabnya dan mengapa tidak mencapai 15 ha hal tersebut antara lain dikarenakan:
 - a. Dikarenakan Penggugat tiba-tiba menunjukan etika yang kurang baik dengan secara sepihak tidak membayar hak dari Tergugat sesuai dengan isi perjanjian yakni 3 hari namun faktanya Penggugat dengan sengaja membayar kepada Tergugat dengan waktu yang sangat lama itupun mesti harus ditagih berkali-kali tidak sesuai dengan isi perjanjian berbulan bulan baru diberikan oleh Penggugat.
 - b. Bahwa Penggugat menolak lokasi yang telah dibebaskan oleh Tergugat padahal sebelum pembebasan dilakukan maka terlebih dahulu menyampaikan/ konfirmasi terlebih dahulu kepada Penggugat terhadap

Hal 21 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



lokasi yang akan dibebaskan sebelum dibayar oleh Tergugat kepada masyarakat dengan menggunakan uang sendiri milik Tergugat.

- c. Bahwa Penggugat menolak lokasi yang telah dibebaskan oleh Tergugat padahal lokasi yang dibebaskan oleh tergugat merupakan lokasi yang ditunjuk oleh Penggugat dan lebih detailnya sebelumnya telah mendapat persetujuan Penggugat sebelum dibayar oleh Tergugat.
 - d. Bahwa besarnya jumlah dana atau hak dari Tergugat yang ditahan atau yang belum dibayar oleh Penggugat sehingga Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran karena semua total kekurangan hingga saat ini yang belum dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp.2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah).
 - e. Bahwa Penggugat memberlakukan Tergugat dengan kecurangan dan etiked tidak baik hal tersebut merupakan fakta ketidak becusan Penggugat yang seringnya menolak obyek yang telah dibebaskan oleh Tergugat padahal tanah tersebut letaknya satu hamparan dan sesuai dengan petunjuk dan arahan dari Penggugat.
 - f. Bahwa dari point e tersebut baru Tergugat ketahui dari masyarakat dan sekretaris desa bahwa Penggugat dengan tidak membayar kepada Tergugat dan dengan menolak lahan yang telah dibebaskan tapi kemudian Penggugat ternyata menyuruh sekretaris desa untuk membeli langsung kepada masyarakat sementara uang Tergugat dan lahan yang telah dibeli oleh Tergugat di tolak oleh Penggugat sementara antara Penggugat dan Tergugat masih terikat Perjanjian namun etiked buruk dari Penggugat membohongi Tergugat.
- 7) Bahwa dalam dalil penggugat dimana Penggugat menyatakan pada halaman 4 poin 4 bahwa Penggugat memiliki etiked baik untuk memberikan kesempatan bagi Tergugat agar dapat melaksanakan kewajibannya, hal tersebut sangat melukai tergugat karena dalam dalilnya Penggugat telah berbohong sebab fakta dan kenyataan yang terjadi Penggugat secara sepihak menolak obyek yang sudah dibebaskan oleh Tergugat, dan Penggugat sengaja tidak membayar yang kemudian uang yang merupakan hak Tergugat dipergunakan untuk membeli lahan lain dengan menyuruh pihak sekretaris desa tanpa memberitahukan kepada tergugat dengan maksud dan tujuan agar dapat menghindari sisa pembayaran kepada Tergugat dan juga untuk tujuan agar Tergugat tidak dapat mencapai pembelian 10 ha karena bila telah mencapai 10 ha maka Penggugat wajib

Hal 22 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



membayar lunas kepada pihak Tergugat namun kenyataanya Tergugat sudah membebaskan 11 ha dari masyarakat yang dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Penggugat.

- 8) Bahwa pada halaman 5 s/d 7 dalil Penggugat menyatakan permasalahan Tumpang tindih akibat kelalaian Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya adalah suatu dalil yang sangat mengada ada dan tidak berdasar karena faktanya tidak ada satupun surat yang telah disampaikan /atau yang diberikan kepada Penggugat ada yang bermasalah dalil ini hanya merupakan alasan yang dibuat buat guna menghindar dari kewajiban untuk membayar kekurangan kepada Tergugat.
- 9) Bahwa dalil penggugat pada halaman 5 point a yang menyatakan 23 SPH yang sudah direges namun di klaim oleh pihak ketiga Badra dalil ini tidak benar karena hal tersebut Penggugat sudah melakukan tindakan akal akalan antara Penggugat dan PT.Badra karena sesuai fakta dan keterangan dari intansi terkait dilokasi setempat yang menjelaskan dan menerangkan PT.BADRA SENTOSA ABADI sama sekali tidak memiliki tanah yang terletak di obyek yang telah dibebaskan oleh Tergugat.
- 10) Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan pada point b dan c surat Pelepasan Hak (SPH) yang belum di registrasi oleh kantor kecamatan Parung Panjang Kabupaten Bogor akan tetapi diklaim oleh pihak ketiga (PT.BADRA) sejumlah 10 akta SPH seluas 12.733 m2.Bahwa pernyataan ini sama sekali tidak benar sebab hal ini dilakukan oleh Penggugat dengan unsur kesengajaan karena sudah dua kali Penggugat mengajukan SPH kepada camat Parung panjang tapi anehnya berkas tersebut selalu dicabut kembali oleh penggugat dan baru baru ini pada tanggal 11 April 2019 Penggugat mencabut kembali SPH trsebut namun tanpa sebab yang pasti Penggugat menarik kembali berkas tersebut dengan penjelasan bahwa SPH tersebut tidak jadi ditindak lanjuti oleh Penggugat tanpa alasan yang jelas , Tergugat tidak dapat ikut campur sebab terhadap pengurusan SPH tersebut merupakan kewajiban dari Penggugat.
- 11) Bahwa atas pengurusan SPH tersebut adalah merupakan kewajiban dari Penggugat sesuai yang tertera dalam perjanjian dengan akta nomor 1 tanggal 2-12-2015 pada halaman 6 poin c sudah jelas menyatakan bahwa terhadap SPH sampai sertifikat merupakan kewajiban Penggugat dengan penjelasan yakni “ Surat dan Dokument lainnya yang terkait dengan bukti hak kepemilikan dan bukti subyek hak atas bidang tanah obyek pembebasan

Hal 23 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



yang disyaratkan oleh instansi pertanahan yang berwenang sebagai syarat dan kelengkapan pengajuan permohonan hak atas tanah oleh Pihak Pertama atas obyek pembebasan, jadi bukan merupakan kewajiban pihak Tergugat.

- 12) Bahwa guna menghalang halangi Tergugat dalam memenuhi prestasinya maka Penggugat telah menggunakan beberapa langkah jelek guna mengakal-akali Tergugat yakni dengan menolak pembebasan yang telah dilakukan oleh Tergugat hingga saat ini luas tanah obyek yang telah dimintakan pembebasannya oleh Penggugat namun kemudian tanpa sebab tiba tiba ditolak adalah seluas kurang lebih 15.580,- m2.
- 13) Bahwa dari penjelasan tersebut diatas sudah terang dan jelas kalau Penggugat memiliki etika tidak baik terhadap tergugat dengan tujuan agar tergugat tidak dapat memenuhi prestasinya padahal faktanya/kenyataannya Penggugatlah yang wanprestasi. sehingga dengan demikian dalil Penggugat pada poin tersebut diatas adalah dalil yang sangat mengada-ada dan berlebihan.
- 14) Bahwa nyata terlihat Penggugat terus menerus berusaha mengalihkan permasalahan tersebut kepada tergugat namun dengan secara sengaja Penggugat mengesampingkan fakta bahwa Penggugat merupakan badan hukum (PT) yang telah mengangkat saudara Suparjo selaku direktur untuk kemudian mewakili perusahaan sementara suparjo sama sekali tidak mengetahui seluk beluk dari awal perjanjian dan bahkan pada tanggal 26 November 2018 Penggugat telah pernah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang telah terdaftar dengan nomor 797/Pdt.G/2018/PN.JKT.BRT dalam gugatan tersebut **Suparjo** yang bertindak selaku Direksinya yang memberi Kuasa. namun tanpa alasan yang jelas tiba tiba Penggugat mencabut gugatan tersebut dan baru kemudian Penggugat kembali mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta barat pada tanggal 5 Nopember 2018 dengan pengantian Direkturnya menjadi atas nama saudara **Ang Kyad Padma Adhirama** lalu Penggugat kembali mengajukan gugatan ini ke pengadilan jakarta barat. hal ini sudah dapat membuktikan bahwa Penggugat telah dapat dinilai bahwa dengan penuh rekayasa dan akal akalan untuk menghindar dari kewajibannya untuk membayar hutang kepada Tergugat.
- 15) Bahwa dalil Penggugat pada halaman 4 tentang kewajiban/Prestasi Tergugat setelah akta Adenddum Perjanjian kerjasama untuk jual beli dan pelepasan hak atas tanah nomor 5 tanggal 11 Oktober 2016 menyebutkan "bahwa yang

Hal 24 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Penggugat telah memberikan kesempatan kedua nyatanya hingga batas yang telah ditentukan sebagaimana dinyatakan pada pasal 1 ayat 1 akta adendum tentang perpanjangan jangka waktu Tergugat hanya melaksanakan kewajibannya berupa penambahan pengadaan Jual beli atau pelepasan hak seluas 7.554 m² (tujuh ribu lima ratus lima puluh empat meter persegi) dari 75.235 m² (jumlah perolehan Tergugat dalam tengang waktu waktu akta perjanjian kerjasama untuk perjanjian kerja sama bahwa dalil tersebut diatas adalah sebagaimana yang disampaikan Penguat sangatlah mengada ada dan cenderung tidak berdasar sebab Penguat terlebih dahulu secara diam diam mencari dan membebaskan sendiri obyek tersebut tanpa memberitahukan kepada Tergugat dan sudah jelas perbuatan Penguat ini sangat merugikan Tergugat .mengeyampingkan Kesepakatan Bersama antara Penguat dengan Tergugat adalah perbuatan sepihak dari Penguat yang telah menimbulkan kerugian bagi diri Tergugat.

- 16) Bahwa dalil-dalil Penguat sangat membingungkan Tergugat, karena tidak Terlaksana/tidak tercapainya target yang disepakati tersebut juga merupakan akal klan licik dari Penguat dengan cara mengabaikan secara sepihak dan menolak obyek tanah yang telah dibebaskan oleh Tergugat, kemudian tiba –tiba ada keberatan dari Penguat atas kebijakan sepihak dari penguat tersebut sehingga sangat merugikan Tergugat, hal ini telah membuktikan bahwa dalil-dalil Penguat sangat mengada-ada tidak logis dan tidak dapat diterima oleh akal sehat dan cenderung tidak berdasar.
- 17) Bahwa pada halaman 10 penguat mendalilkan bahwa penguat telah mengalami kerugian Rp.6.944.100.000,-(enam milyar sembilan ratus empat puluh empat juta seratus rupiah). Yang terdiri dari :
- a. Kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat yang mengakibatkan tumpang tindih kepemilikan oleh pihak ketiga seluas 39.841 m². Yang apabila bila dinilai dengan harga tanah yang disepakati oleh Penguat dan Tergugat.
 - b. Denda sebagaimana dimaksud pada pasal 1 ayat 3 Perjanjian Adendum jo pasal 1 ayat 1 angka 5 perjanjian kerjasama untuk jual beli atau pelepasan hak atas tanah nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015 maka sangatlah beralasan apabila tergugat dikenakan saksi sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).
- 18) Bahwa kerugian yang disampaikan Penguat sangatlah tidak berdasar dan cenderung mengada ada dan tidak berdasar sebab tidak ada kerugian yang

Hal 25 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dialami Penggugat sebab Penggugatlah yang masih memiliki kewajiban kepada diri Tergugat dengan tidak dibayarnya sisa harga tanah sejumlah Rp.2.600.000,-(dua milyar enam ratus juta rupiah) dan ditolaknya 1,5 ha obyek tanah yang telah dibebaskan Tergugat sehingga kalau dikomulasikan dengan saat ini tentu hampir 10.000.000.000,-(sepuluh milyar) kerugian dari Tergugat akibat perbuatan Penggugat.

19) Bahwa pada halaman 10 tentang pengembalian uang yang belum dilakukan oleh Tergugat yang menyatakan Tergugat pernah mengajukan biaya oprasional Rp.1.000.000.000,-(satu milyar) kepada Penggugat yang kemudian pada tanggal 30 November 2015 telah dibayarkan oleh Tergugat sebesar RP.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) bahwa dalil Penggugat mengada ada dan tidak terbukti karena uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) merupakan uang DP yang dibayarkan kepada Tergugat dimana uang tersebut juga belum cukup untuk melunasi tanah milik Tergugat seluas 4 ha jadi dalil tersebut harus diabaikan.

20) Bahwa poin 19 tersebut diatas sudah jelas dan terang bahkan telah dituangkan dalam perjanjian Nomor 1 tertanggal 2-12-2015 dihadapan Notaris EDWARD.SH pada poin 2 dari isi perjanjian yang berbunyi sebagai berikut :

“ Pihak Pertama setuju untuk membayar uang muka harga jual beli /pengantian sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar) yang dibayar kepada pihak kedua pada tanggal 21-9-2015 poin 3 nya setelah diterimanya uang muka pihak kedua wajib menyerahkan kepada pihak pertama :

- a. Seluruh foto copy surat atau dokument pelepasan hak yang telah ditanda tangani pemilik masing-masing bidang tanah.
- b. Seluruh foto copy dokument hak atas tanah dan dokument pemilik hak atas tanah
Yaitu tanah seluas lebih kurang 4 ha (empat hektar) yaitu bagian dari tanah obyek pembebasan yang sudah dibebaskan pihak kedua pemilik (tanah yang sudah dibebaskan).

21) Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat dibenarkan oleh ketentuan hukum yang berlaku tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak Rasional dan tidak berdasarkan hukum, untuk itu Tergugat membantah dengan alasan :

1. Syarat Subtansial gugatan yang berkaitan dengan kerugian haruslah ada suatu penjabaran antara rincan kerugian mengenai kerugian yang

Hal 26 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat. Kerugian ini dapat berupa kerugian materiel ataupun kerugian moril yang harus ditaksir dengan sejumlah uang. Uraian kerugian tidak dapat direka reka saja, tetapi harus diuraikan satu persatu unsur-unsurnya dan kerugian yang timbul dari suatu kerugian yang diajukan tanpa perincian dianggap sebagai Kabur”.

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 550 k /sip/1983 menyatakan “ Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak mengadakan perincian
- 22) Bahwa pada halaman 11 Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka sangat tidak beralasan dan berdasarkan hukum apabila Penggugat menuntut untuk membayar uang paksa (dwangsom)
- 23) Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah sangat berlebihan, dengan demikian apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas merupakan dalil yang berlebihan dan tidak berdasarkan hukum serta Penggugat sengaja memutar balikan fakta, oleh karenanya cukup beralasan bagi hakim untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- 24) Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah tidak menempati janjinya adalah dalil –dalil Penggugat tersebut tidak konsisten saling bertolak belakang, hal mana patut diduga merupakan kesengajaan, atau akal-akalan yang dilakukan oleh Penggugat maka patut untuk dikesampingkan.
- 25) Bahwa dari uraian tersebut diatas telah membuktikan bahwa Tergugat adalah Pihak yang beritikad baik, maka harus diberikan perlindungan hukum termasuk terhadap perjanjian-perjanjian yang telah dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat.
- 26) Bahwa dengan demikian tidak terbukti adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terkait dengan penandatanganan perjanjian dengan Penggugat, karena Tergugat bukan merupakan pihak yang telah menimbulkan kerugian bagi penggugat tapi yang terjadi justru sebaliknya yakni Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan ingkarjanji/wanprestasi terhadap diri Tergugat, sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak.
- 27) Bahwa permohonan PROVISI DAN PERMOHONAN SERTA MERTA yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya.

Hal 27 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Uraian diatas menunjukan bahwa gugatan Penggugat sama sekali tidak memiliki dasar hukum.
2. Oleh karena itu, permohonan Provisi dan permohonan Putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad) yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya.

28) Bahwa permintaan Penggugat agar putusan ini diputus dengan putusan serta merta, jelas haruslah ditolak karena tidak memenuhi ketentuan pasal 180 HIR dan telah bertetangan dengan SEMA RI No.3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan SEMA RI no.4 Tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus :

DALAM EKSEPSI

- **Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**
- Menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)
- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Nomor 898/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tanggal 12 Nopember, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA;

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji terhadap Penggugat;
- Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli dan/atau Pelepasan Hak Atas Tanah nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015

Hal 28 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



yang dibuat dihadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Edwar, S.H.; mengandung cacat hukum;

- Menyatakan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Untuk Jual Beli Dan/Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 5 tanggal 11 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Edwar, S.H. mengandung cacat hukum;-
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. **6.444.100.000,-** (terbilang enam milyar empat ratus empat puluh empat juta seratus ribu rupiah) seketika dan tunai ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 851.000,- (Delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Membaca :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Tergugat pada tanggal 21 Nopember 2019, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 12 Nopember 2019 Nomor 898/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt tersebut.
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat, menerangkan bahwa pada tanggal 5 Desember 2019 permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat.
3. Risalah memori banding dari Tergugat tertanggal 4 Desember 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 4 Desember 2019 dan telah di serahkan kepada Penggugat pada tanggal 15 Januari 2020;
4. Risalah Kontra memori banding dari Penggugat tertanggal 29 Januari 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 31 Januari 2020 dan telah diserahkan kepada Tergugat pada tanggal 6 Mei 2020;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 6 Mei 2020, kepada Terbanding

Hal 29 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



semula Penggugat pada tanggal 15 Januari 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan menurut Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang bahwa atas permohonan banding yang telah diajukan , Pembanding juga telah menyerahkan memori banding tertanggal 4 Desember 2019, yang pada intinya mengemukakan hal hal sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan putusan Pengadilan Negeri dalam mempertimbangkan eksepsi bahwa gugatan kabur dan juga mengenai tidak digugatnya pihak notaris Edwar , SH. Serta pertimbangan tentang tidak di ikut sertakannya PT. Putra Mandiri Sentosa (PT. BADRA) sebagai pihak ;
- Bahwa tentang pertimbangan hukum dalam menyimpulkan fakta fakta hukum yang muncul dalam persidangan , judex facty kurang mencermati jawaban , duplik serta bukti bukti yang diajukan oleh Pembanding / Tergugat ;
- Bahwa dalam pertimbangan maupun dalam amar putusan dikatakan bahwa Pembanding/Tergugat telah melakukan wanprestasi , ini merupakan hal yang sangat keliru karena dalam addendum perjanjian tertanggal 11 Oktober 2016 , di tegaskan bahwa komitmen dan kesanggupan untuk pengadaan jual beli ha katas tanah minimal 10 ha dalam satu hamparan dan bukan 15 ha. (bukti P – 4) ;
- Bahwa tentang petitum yang meminta agar Akta Perjanjian Nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015 dinyatakan batal demi hukum , dimana oleh judex facty di nyatakan tidak tepat dan ada nada sedikit perubahan mengenai redaksi yakni cukup dinyatakan memiliki cacat hukum , hal ini berarti judex facty telah mengabulkan apa yang tidak diminta oleh Terbanding , bertentangan dengan pasal 178 ayat 3 HIR tentang ultra petita ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Pembanding / Tergugat memohon agar Mengabulkan eksepsi Pembanding / Tergugat atau dalam pokok perkara menolak gugatan Penggugat ;

Hal 30 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Menimbang bahwa atas memori banding tersebut, pihak Terbanding / Penggugat juga telah mengajukan kontra memori banding, yang intinya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding keberatan atas memori banding yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat / Terbanding kabur, karena pada dasarnya gugatan sudah berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015 serta perjanjian addendum Nomor 5 tertanggal 11 Oktober 2016.
- Juga tentang tidak adanya pertimbangan judex facti tentang tidak di jadikan nya notaris sebagai pihak, hal ini disebabkan pihak notaris yang hanya mempunyai fungsi dan kewenangan mencatat dan membukukan segala keterangan para pihak saja ;
- Bahwa pihak PT. Putra Mandiri Sentosa (PT. BADRA), yang tidak dijadikan sebagai pihak, karena PT. Badra hanya bermasalah dengan Pembanding / Tergugat, bukan bermasalah dengan Terbanding / Penggugat .
- Bahwa mengenai luas obyek perjanjian, bahwa luas lahan yang harus di siapkan oleh Pembanding adalah 15 Ha sebagaimana terdapat dalam perjanjian Nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015, bukan 10 ha yang terdapat dalam addendum, karena angka 10 ha adalah minimal yang harus dikerjakan ;
- Bahwa mengenai ultra petita, menurut hemat Terbanding bahwa putusan harus bersandar pada tiga asas, yakni Kepastian hukum, Keadilan dan Kemanfaatan, yang harus dipertimbangkan Hakim akan tetapi asas Keadilan menjadi dominan yang paling depan dalam mengadili dan asas ultra petita ini pun oleh yurisprudensi di benarkan ;
- Bahwa mengenai akibat hukum dari kegagalan Pembanding dalam melakukan prestasi juga sudah di atur dalam addendum perjanjian Kerjasama, yang mengancam batal perjanjian jika pada saat yang ditentukan Pembanding gagal memenuhi prestasinya :

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Terbanding memohon agar permohonan banding dari Pembanding di tolak dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 898/ Pdt.G/ 2018/PN.JKT.Brt . tanggal 12 Nopember 2019;

Hal 31 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas memori banding dan kontra memori banding tersebut majelis Hakim Tinggi akan memberikan tanggapan yang pada sebagai berikut :

1. Bahwa tentang eksepsi, sebagaimana telah dipertimbangkan judex facty bahwa mengenai pihak pihak yang akan dijadikan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat adalah sepenuhnya menjadi hak dari Penggugat dengan disesuaikan pada keadaan masing masing (sifatnya kasuistik) dan didalam kasus ini pihak Notaris serta pihak PT. Badra memang tidak ada hubungan hukum langsung dengan pihak Penggugat / Terbanding , sehingga sudah benar apabila tidak di jadikan sebagai pihak ;
2. Bahwa tentang fakta fakta hukum didalam putusan, memang didalam suatu putusan biasanya majelis Hakim hanya mengambil pokok pokok yang urgen dengan pokok perkara yang bersangkutan, yang satu sama lain saling menentukan terutama dalam proses mengadili ;
3. Bahwa tentang laus tanah yang menjadi obyek perjanjian tetap mengacu pada akta Nomor 1 tertanggal 2 Desember 2015 seluas 15 Ha... bukan 10 Ha , yang merupakan batas minimal ;
4. Bahwa mengenai adanya perubahan redaksi dari batal demi hukum menjadi cacat hukum, yang dikaitkan dengan asas Ultra Petita, menurut majelis bahwa Ultra Petita dalam system peradilan kita dibenarkan dengan merujuk pada Yurisprudensi, dengan batasan batasan masih dalam koridor posita yang ada dan sifatnya kasuistik ;

Menimbang bahwa dari uraian tersebut diatas majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa memori banding dari pembanding di tolak ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 898/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. tanggal 12 Nopember 2019, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding dan Kontra Memori Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim tingkat Pertama, sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan aquo dapat dipertahankan dan dikuatkan,

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Hal 32 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 12 Nopember 2019, Nomor 898/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Kamis**, tanggal **2 Juli 2020** oleh kami **SINGGIH BUDI PRAKOSO,S.H.,M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **I NYOMAN ADI JULIASA,S.H.,M.H** dan **DANIEL DALLE PAIRUNAN,S.H.,M.H** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 8 Juli 2020 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta **WIDIAWATI WAHAS.,S.H,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekar;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

I NYOMAN ADI JULIASA,S.H.,M.H

SINGGIH BUDI PRAKOSO,S.H.,M.H

DANIEL DALLE PAIRUNAN,S.H.,M.H

Hal 33 Put. No.318/ Pdt/2020/PT.DKI



PANITERA PENGANTI

WIDIAWATI WAHAS.,S.H,M.H

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
<u>Biaya Proses</u>	<u>Rp. 134.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,-