



**PUTUSAN**

**Nomor 270/PDT/2018/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 sebagai berikut dalam perkara antara :

**LINDA MAHYUDDIN**, beralamat di Jalan Cempaka Putih Raya No. 22 C Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakilkan oleh Kuasanya **HARRIS PRIYONO NAINGGOLAN, SH.,MH., POLTAK PP SIMANJUNTAK, SH.,KN., AKIM FHP. LUBIS.,SH.** dan **ANDI BAROAR NASUTION, SH.** masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada **LAW FIRM HARRIS PRIYONO, SH & PARTNERS**, berkedudukan di Jalan Cempaka Putih Tengah XVII No. 2 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 Oktober 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

M e l a w a n

**PT. KITITA ALAMI PROPERTINDO**, semula berkedudukan di Komplek Perkantoran Buncit Mas, Blok AA – 7 , Jalan Mampang Prapatan Raya No. 108 Jakarta Selatan 12760, sekarang berkedudukan di Ruko Sanggraha Mas Blok G – 24 Komp. Pertokoan Pondok Gede Plaza, Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh **SETIJO HADIJANTO S, SE.,MBA**, selaku Direktur Utama memberikan kuasa kepada **ABU MANSYUR, SH.** dan **ALIAH RIWI SUWARTI, SH.** Advokat berkantor di **KANTOR HUKUM ABU MANSYUR & REKAN**, Jalan Letjen Suprpto No.160 Blok B-8 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal

*Hal. 1 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI*



29 November 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 November 2016, dibawah Register Nomor : 663/PDT.G/2016/PN.JKT.PST,telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah orang – perorangan/diri pribadi selaku Subjek Hukum (*natuurlijke persoon*) sebagai Pemberi Dana (pihak yang menyertakan dananya) dalam pelaksanaan Proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat;
2. Bahwa **TERGUGAT** adalah Badan Hukum/Persona Moralis(*recht persoon/legal entitle*) berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan dan diatur berdasarkan hukum Republik Indonesia, sebagai Penerima dan Pengguna Dana milik Penggugat untuk pelaksanaan Proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat;
3. Bahwa mengacu pada kedudukan masing – masing pihak sebagaimana diuraikan pada angka 1 dan 2 tersebut diatas, maka sangat jelas bahwa **PENGUGAT** mempunyai hubungan hukum (*rechtsverhouding/rechtbetrekking*) dengan **TERGUGAT**, sehingga mempunyai landasan kedudukan hukum/kapasitas hukum (*legalstanding*) untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi atas tindakan – tindakan **TERGUGAT** yang telah merugikan kepentingan hukum **PENGUGAT**;
4. Bahwa Penggugat sudah sangat cermat dan tepat mengajukan Gugatan Wanprestasi ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk diperiksa, diadili dan diputus, oleh karena Tergugat dan Penggugat telah menentukan/ mengadakan pilihan hukum (*choice of law*) untuk menyelesaikan perselisihan/sengketa hukum (*despute*) yang terjadi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 28 Desember 2006 jo. Pasal 4 PERJANJIAN BAGI HASIL Nomor: 017/KAP - PGB/V/07 Tanggal 14 Mei 2007 jo. Pasal 4 PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 05 Oktober 2007;
5. Bahwadalam gugatan ini, Penggugat dalam posisinya (*fundamentum petendi*) secara konstruktif menguraikan perbuatan Tergugat sebagai Badan Hukum Sipil (*Privaat Rechtspersoon*) yang dikualifikasikan sebagai wanprestasi (*breach of contract*) sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1243 KUHPerdara**, “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”;

Hal. 2 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



6. Bahwa gugatan *a quo* ini telah sangat tepat diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat, sebagaimana dinyatakan oleh **M. Yahya Harahap**, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* (hal. 114 -115), yaitu bahwa *"yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut"*. Pendapat tersebut sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam **Pasal 1340 KUHPerdata**: *"persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya"*. Prinsip ini disebut juga dengan **contract party**, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian;
7. Bahwa sesuai dengan dalil diatas, terdapat pula YURISPRUDENSI TETAP MAHKAMAH AGUNG yang termaktub dalam **Putusan MA No. 1270 K/Pdt/1991** yang kaidah hukumnya menyatakan, *"suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan Pasal 1340 KUHPer, hanya mengikat kepada mereka. Selain itu, agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak, semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai penggugat"*. Begitu pula dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia **No. 151/K/Sip/1975**, yang kaidah hukumnya berbunyi, *"seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang dalam perjanjian"*.
8. Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2004, Tergugat melalui Direktur Utamanya datang menemui Penggugat di rumah Penggugat yang beralamat di Cempaka Putih - Jakarta Pusat dengan maksud meminjam sejumlah uang untuk suntikan dana atas proyek yang sedang dikerjakannya yaitu Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi-Jawa Barat;
9. Bahwa sebagai imbalan atas pinjaman uang tersebut, Tergugat yang secara yuridis sebagai suatu perusahaan yang diberi status Badan Hukum (*the legal personality of a corporation*) menyatakan bersedia memberikan jasa keuntungan sebesar 5 % (lima persen) sampai 10% (sepuluh persen) atas setiap jumlah uang yang dipinjam oleh Tergugat dari Penggugat;
10. Bahwa dalam konteks peminjaman uang tersebut, setiap kali Tergugat meminjam uang dari Penggugat, maka Tergugat selalu menyerahkan 1 (satu) lembar CEK TUNAI (*cash cheque*) yang jumlah/nilai nominal yang tertera didalam cek (*cheque*) adalah jumlah pinjaman yang sudah ditambahkan dengan jasa keuntungan sebesar 5 % (lima persen) sampai

Hal. 3 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



10% (sepuluh persen), salah satu fakta hukum yaitu sebagaimana dimaksud dengan TANDA TERIMA Tanggal 12 Oktober 2010 (**Bukti P – 1**);

11. Bahwa cek yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak tahun 2004 ada yang terbukti dapat dicairkan/ diuangkan/ditarik dananya sebagai bentuk **“pengembalian dana pinjaman dan penyerahan jasa keuntungan”** dari Tergugat kepada Penggugat;
12. Bahwa akan tetapi, ternyata cek-cek yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat banyak yang **tidak dapat dicairkan/diuangkan/ ditarik dananya**, yang setelah dijumlahkan nilai keseluruhan dari uang pinjaman pokoknya adalah sebesar lebih dari Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah). Akan tetapi seluruh cek-cek tersebut telah diambil/diminta kembali oleh Tergugat dari Penggugat;
13. Bahwa seluruh cek yang total nilainya sebesar lebih dari Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) tersebut (jumlah ini tidak termasuk jasa keuntungan yang harus diterima oleh Penggugat) telah ditarik/diminta/diambil kembali oleh Tergugat dari Penggugat, dimana pada saat itu Tergugat membujuk Penggugat dengan rangkaian tipu muslihat dan rangkaian kata bohong agar Penggugat bersedia merubah pola **“PINJAMAN UANG”** tersebut menjadi **“PERJANJIAN BAGI HASIL”**;
14. Bahwa oleh karena percaya kepada bujuk rayu(*persuasion*) Tergugat dan dengan harapan agar seluruh uang yang dipinjamkan oleh Penggugat kepada Tergugat dapat segera kembali, maka Penggugat bersedia menandatangani kerjasama bagi hasil, sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 28 Desember 2006 (**Bukti P – 2**);
15. Bahwa dalam PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 28 Desember 2006 tersebut dijelaskan bahwa Penggugat telah menyerahkan dananya sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) untuk melaksanakan Proyek Revitalisasi Pasar Pondok Gede (**sesuai bunyi ketentuan Pasal 2 ayat 2.1**), dan selanjutnya Penggugat berhak pula menerima kompensasi bagi hasil sebesar 10 % (sepuluh persen) dari keuntungan bersih yang diterima Tergugat (**sesuai bunyi ketentuan Pasal 3**)(**vide Bukti P – 2**);
16. Bahwa dalam Pasal 2 ayat 2.2 PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 28 Desember 2006 dinyatakan secara tegas bahwa Tergugat berkewajiban harus mengembalikan dana penyertaan Penggugat sebesar

Hal. 4 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) paling lama bulan Nopember 2007 (**vide Bukti P – 2**);

17. Bahwa akan tetapi, sampai saat ini Tergugat sama sekali belum pernah menyerahkan “dana penyertaan Penggugat sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah)” dan “kompensasi bagi hasil sebesar 10 % (sepuluh persen) dari keuntungan bersih yang diterima Tergugat”, meskipun dalam kenyataan yang sebenarnya (*in concreto*) bahwa Tergugat telah banyak menerima keuntungan dari pekerjaan Proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede;
18. Bahwa meskipun Tergugat telah melakukan berbagai rangkaian perbuatan yang telah menimbulkan kerugian(*damage*) bagi Penggugat, Tergugat masih meminta pinjaman uang sebagai Penyertaan Dana dari Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan ketentuan bahwa Penggugat akan menerima kompensasi “**BAGI HASIL**” sebesar 5 % (lima persen) atas keuntungan yang didapatkan Tergugat dari pekerjaan Proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN BAGI HASIL Nomor: 017/KAP - PGB/V/07 Tanggal 14 Mei 2007 (**Bukti P – 3**);
19. Bahwa dalam PERJANJIAN BAGI HASIL Nomor: 017/KAP - PGB/V/07 Tanggal 14 Mei 2007 tersebut, dinyatakan bahwa Tergugat akan mengembalikan dana penyertaan milik Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) paling lama tanggal 30 November 2007;
20. Bahwa sampai saat ini seluruh uang “penyertaan dana” sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) + Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau sama dengan sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) yang dipinjam oleh Tergugat dari Penggugat beserta kompensasi bagi hasil keuntungan sebagaimana yang dinyatakan oleh Tergugat dalam PERJANJIAN BAGI HASIL tanggal 28 Desember 2006 (**vide Bukti P – 2**) dan PERJANJIAN BAGI HASIL Nomor: 017/KAP - PGB/V/07 Tanggal 14 Mei 2007 (**vide Bukti P – 3**) adalah sama sekali belum diterima oleh Penggugat;
21. Bahwa begitu pula selanjutnya, meskipun Tergugat belum menyerahkan kembali uang “penyertaan dana” sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat, Tergugat masih meminta tambahan suntikan dana kepada Penggugat

Hal. 5 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



sebesar Rp. 1.732.326.562,50,- (satu milyar tujuh ratus tiga puluh dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu lima ratus enam puluh dua rupiah lima puluh sen), dengan ketentuan bahwa Penggugat akan menerima kompensasi “**BAGI HASIL**” sebesar 5% (lima persen) atas keuntungan yang didapatkan Tergugat dari pekerjaan Proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, sebagaimana disebutkan dalam PERJANJIAN BAGI HASIL tanggal 05 Oktober 2007 (**Bukti P – 4**);

22. Bahwa dalam PERJANJIAN BAGI HASIL tanggal 05 Oktober 2007 tersebut, dinyatakan bahwa Tergugat akan mengembalikan dana penyertaan milik Penggugat sebesar Rp. 1.732.326.562,50,- (satu milyar tujuh ratus tiga puluh dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu lima ratus enam puluh dua rupiah lima puluh sen) paling lama tanggal 27 Desember 2007;
23. Bahwa akan tetapi, sampai saat ini seluruh uang “penyertaan dana” sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) + Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) + Rp. 1.732.326.562,50 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu lima ratus enam puluh dua rupiah lima puluh sen) atau sama dengan sebesar Rp. 8.732.326.562,50,- (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu lima ratus enam puluh dua rupiah lima puluh sen) yang dipinjam oleh Tergugat dari Penggugat beserta kompensasi bagi hasil keuntungan sebagaimana yang dinyatakan oleh Tergugat dalam PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 28 Desember 2006 (**vide Bukti P – 2**), PERJANJIAN BAGI HASIL Nomor: 017/KAP - PGB/V/07 Tanggal 14 Mei 2007 (**vide Bukti P – 3**) dan PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 05 Oktober 2007 (**vide Bukti P – 4**) adalah sama sekali belum diterima oleh Penggugat;
24. Bahwa mengacu pada ketentuan ketiga PERJANJIAN BAGI HASIL tersebut, maka sangat nyata dan jelas bahwa Penggugat berhak atas pengembalian dana/uang miliknya yang telah dipinjam oleh Tergugat yaitu sebesar **Rp. 8. 732.326.562,50,- (delapan milyar tujuh ratus tiga puluh dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu lima ratus enam puluh dua rupiah lima puluh sen)** ditambah kompensasi bagi hasil keuntungan, sebagaimana yang telah disanggupi oleh Tergugat;
25. Bahwa oleh karena Penggugat terus - menerus mendesak agar Tergugat segera mengembalikan Uang Pinjaman beserta bagi hasil dari keuntungan, maka atas inisiatifnya sendiri dan setelah melakukan perhi-

Hal. 6 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI





tungan sendiri maka Tergugat memberikan 14 (empat belas) lembar CEK TUNAI (*cash cheque*) a/n. **KITITA ALAMI PROPERTINDO** kepada Penggugat, sebagai berikut :

- Cek No. EV 747478, dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.292.019.200,- (dua milyar dua ratus sembilan puluh dua juta sembilan belas ribu dua ratus rupiah);
- Cek No. EV 747484, dengan nilai nominal sebesar Rp. 436.574.700,- (empat ratus tiga puluh enam juta lima ratus tujuh puluh empat ribu tujuh ratus rupiah);
- Cek No. EV 747488, dengan nilai nominal sebesar Rp. 538.161.300,- (lima ratus tiga puluh delapan juta seratus enam puluh satu ribu tiga ratus rupiah);
- Cek No. EV 747482, dengan nilai nominal sebesar Rp. 320.560.000,- (tiga ratus dua puluh juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);
- Cek No. EV 747480, dengan nilai nominal sebesar Rp. 594.003.500,- (lima ratus sembilan puluh empat juta tiga ribu lima ratus rupiah);
- Cek No. EV 747479, dengan nilai nominal sebesar Rp. 855.169.500,- (delapan ratus lima puluh lima juta seratus enam puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);
- Cek No. EV 747489, dengan nilai nominal sebesar Rp. 81.444.500,- (delapan puluh satu juta empat ratus empat puluh empat ribu lima ratus rupiah);
- Cek No. EV 747476, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.072.076.500,- (satu milyar tujuh puluh dua juta tujuh puluh enam ribu lima ratus rupiah);
- Cek No. EV 747481, dengan nilai nominal sebesar Rp. 160.811.300,- (seratus enam puluh juta delapan ratus sebelas ribu tiga ratus rupiah);
- Cek No. EV 747400, dengan nilai nominal sebesar Rp. 160.811.300,- (seratus enam puluh juta delapan ratus sebelas ribu tiga ratus rupiah);
- Cek No. EV 747477, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.397.832.100,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh dua ribu seratus rupiah);
- Cek No. EV 747486, dengan nilai nominal sebesar Rp. 467.969.900,- (empat ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah);

Hal. 7 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



- Cek No. EV 747487, dengan nilai nominal sebesar Rp. 267.411.300,- (dua ratus enam puluh tujuh juta empat ratus sebelas ribu tiga ratus rupiah);
- Cek No. EV 74748, dengan nilai nominal sebesar Rp. 334.264.200,- (tiga ratus tiga puluh empat juta dua ratus enam puluh empat ribu dua ratus rupiah);

Bahwa jumlah keseluruhan nilai nominal yang tercantum dal cek - cek diatas adalah kumulasi dari Penyertaan Dana yang diterima olehTergugat dariPenggugat ditambah dengan Bagi Hasil dari keuntungan yang diperoleh oleh Tergugat atas pelaksanaan proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat;

26. Bahwa akan tetapi, seluruh cek (*cheque*) yang diserahkan oleh Tergugat tersebut kepada Penggugat ternyata dananya tidak ada/dananya tidak tersedia (CEK KOSONG) sehingga Tergugat memintanya kembali dari Penggugat untuk diganti dengan cek(*cheque*) yang lain, yaitu cek - cek (10 lembar Cek Bank Mandiri dan 4 lembar Cek Bank BRI) sebagaimana yang disebutkan dalam TANDA TERIMA Penggantian Cek Tanggal 12 Oktober 2010 (**Bukti P – 5**), yang meliputi:

- Cek No. FB 192001, dengan nilai nominal sebesar Rp.2.653.298.800,- (dua milyar enam ratus lima puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu delapan ratus rupiah);
- Cek No. FB 192002, dengan nilai nominal sebesar Rp. 505.389.700,- (lima ratus lima juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus rupiah);
- Cek No. FB 192003, dengan nilai nominal sebesar Rp. 622.389.900,- (enam ratus dua puluh dua juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu sembilan ratus rupiah);
- Cek No. FB 192004, dengan nilai nominal sebesar Rp. 371.088.200,- (tiga ratus tujuh puluh satu juta delapan puluh delapan ribu dua ratus rupiah);
- Cek No. FB 192005, dengan nilai nominal sebesar Rp. 687.633.200,- (enam ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus rupiah);
- Cek No. FB 192006, dengan nilai nominal sebesar Rp. 989.965.500,- (sembilan ratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh lima ribu lima ratus rupiah);

Hal. 8 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI





- Cek No. FB 192007, dengan nilai nominal sebesar Rp. 94.282.100,- (sembilan puluh empat juta dua ratus delapan puluh dua ribu seratus rupiah);
- Cek No. FB 192008, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.241.062.500,- (satu milyar dua ratus empat puluh satu juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah);
- Cek No. FB 192009, dengan nilai nominal sebesar Rp. 186.159.100,- (seratus delapan puluh enam juta seratus lima puluh sembilan ribu seratus rupiah);
- Cek No. FB 192010, dengan nilai nominal sebesar Rp. 186.159.100,- (seratus delapan puluh enam juta seratus lima puluh sembilan ribu seratus rupiah);
- Cek No. CEQ 614383, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.618.165.300,- (satu milyar enam ratus delapan belas juta seratus enam puluh lima ribu tiga ratus rupiah);
- Cek No. CEQ 614384, dengan nilai nominal sebesar Rp. 541.733.600,- (lima ratus empat puluh satu juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu enam ratus rupiah);
- Cek No. CEQ 614385, dengan nilai nominal sebesar Rp. 309.561.900,- (tiga ratus sembilan juta lima ratus enam puluh satu ribu sembilan ratus rupiah);
- Cek No. CEQ 614386, dengan nilai nominal sebesar Rp. 386.952.500,- (tiga ratus delapan puluh enam juta sembilan ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Bahwa jumlah keseluruhan nilai nominal yang tercantum dal cek - cek diatas adalah akumulasi dari Penyertaan Dana yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat ditambah dengan Bagi Hasil dari keuntungan yang diperoleh oleh Tergugat atas pelaksanaan proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat;

27. Bahwa namun demikian, seluruh cek (*cheque*) pengganti yang diserahkan oleh Tergugat tersebut kepada Penggugat tersebut diatas juga ternyata dananya tidak ada/dananya tidak tersedia (CEK KOSONG);
28. Bahwa tindakan Tergugat yaitu beberapa kali menyerahkan pembayaran kepada Penggugat dalam bentuk cek (*cheque*) yang ternyata dananya tidak ada/dananya tidak tersedia (CEK KOSONG) maka sangat jelas telah melanggar ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku dan asas kepatutan;

Hal. 9 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



29. Bahwa menyadari perbuatannya yang salah dan bertentangan dengan peraturan perundang - undangan, dengan inisiatifnya sendiri maka Tergugat meminta kembali seluruh Cek yang telah diserahkan kepada Penggugat sebagaimana disebutkan diatas, termasuk Cek No. FB 192011, dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.526.797.000,- (dua milyar lima ratus dua puluh enam juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) dan Cek Tahun 2007 dengan nominal sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah), serta menggantinya dengan cek - cek yang baru berupa cek - cek Bank Mandiri atas nama Tergugat, sebagaimana disebutkan dalam TANDA TERIMA Tanggal 23 November 2010 (**Bukti P – 6**), yang terdiri dari:

- Cek No. FB 193576, dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.785.963.740,- (dua milyar tujuh ratus delapan puluh lima juta sembilan ratus enam puluh tiga juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah);
- Cek No. FB 193577, dengan nilai nominal sebesar Rp. 530.659.200,- (lima ratus tiga puluh juta enam ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus rupiah);
- Cek No. FB 193578, dengan nilai nominal sebesar Rp. 654.138.300,- (enam ratus lima puluh empat juta seratus tiga puluh delapan ribu tiga ratus rupiah);
- Cek No. FB 193579, dengan nilai nominal sebesar Rp. 389.643.300,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta enam ratus empat puluh tiga ribu tiga ratus rupiah);
- Cek No. FB 193580, dengan nilai nominal sebesar Rp. 722.014.900,- (tujuh ratus dua puluh dua juta empat belas ribu sembilan ratus rupiah);
- Cek No. FB 193581, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.039.463.775,- (satu milyar tiga puluh sembilan juta empat ratus enam puluh tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah);
- Cek No. FB 193582, dengan nilai nominal sebesar Rp. 98.996.200,- (sembilan puluh delapan juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus rupiah);
- Cek No. FB 193583, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.303.115.625,- (satu milyar tiga ratus tiga juta seratus lima belas ribu enam ratus dua puluh lima rupiah);
- Cek No. FB 193584, dengan nilai nominal sebesar Rp. 195.467.000,- (seratus sembilan puluh lima juta empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah);

Hal. 10 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



- Cek No. FB 193585, dengan nilai nominal sebesar Rp. 195.467.000,- (seratus sembilan puluh lima juta empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah);
- Cek No. FB 193586, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.699.073.600,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh puluh tiga ribu enam ratus rupiah);
- Cek No. FB 193587, dengan nilai nominal sebesar Rp. 568.820.280,- (lima ratus enam puluh delapan juta delapan ratus dua puluh ribu dua ratus delapan puluh rupiah);
- Cek No. FB 193588, dengan nilai nominal sebesar Rp. 325.040.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta empat puluh ribu rupiah);
- Cek No. FB 193589, dengan nilai nominal sebesar Rp. 406.300.00,- (empat ratus enam juta tiga ratus ribu seratus rupiah);
- Cek No. FB 192835, dengan nilai nominal sebesar Rp. 3.677.857.600,- (tiga milyar enam ratus tujuh puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus rupiah);
- Cek No. FB 192836, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.820.000.000,- (satu milyar delapan ratus dua puluh juta rupiah);

Bahwa jumlah keseluruhan nilai nominal yang tercantum dalam cek - cek diatas adalah kumulasi dari Penyertaan Dana yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat ditambah dengan Bagi Hasil dari keuntungan yang diperoleh oleh Tergugat atas pelaksanaan proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat;

30. Bahwa akan tetapi cek - cek (*cheques*) yang diserahkan oleh Tergugat sesuai TANDA TERIMA Tanggal 23 November 2010 (**vide Bukti P – 6**) tersebut ternyata juga dananya tidak ada/dananya tidak tersedia (CEK KOSONG). Oleh karena itu, Tergugat kembali membujuk rayu Penggugat agar cek - cek tersebut diganti dengan cek - cek yang baru berupa cek - cek Bank Mandiri atas nama Tergugat, sebagaimana disebutkan dalam TANDA TERIMA TANGGAL 6 Januari 2011 (**Bukti P – 7**), yang terdiri dari:

- Cek No. FB 701501, dengan nilai nominal sebesar Rp. 3.071.524.979,- (tiga milyar tujuh puluh satu juta lima ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan rupiah);
- Cek No. FB 701502, dengan nilai nominal sebesar Rp. 585.051.768,- (lima ratus delapan puluh lima juta lima puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh delapan rupiah);

Hal. 11 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



- Cek No. FB 701503, dengan nilai nominal sebesar Rp. 721.187.400,- (tujuh ratus dua puluh satu juta seratus delapan puluh tujuh ribu empat ratus rupiah);
- Cek No. FB 701504, dengan nilai nominal sebesar Rp. 429.581.700,- (empat ratus dua puluh sembilan juta lima ratus delapan puluh satu ribu tujuh ratus rupiah);
- Cek No. FB 701505, dengan nilai nominal sebesar Rp. 796.021.400,- (tujuh ratus sembilan puluh enam juta dua puluh satu ribu empat ratus rupiah);
- Cek No. FB 701506, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.146.008.700,- (satu milyar seratus empat puluh enam juta delapan ribu tujuh ratus rupiah);
- Cek No. FB 701507, dengan nilai nominal sebesar Rp. 109.143.300,- (seratus sembilan juta seratus empat puluh tiga juta tiga ratus rupiah);
- Cek No. FB 701508, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.436.684.900,- (satu milyar empat ratus tiga puluh enam juta enam ratus delapan puluh empat ribu sembilan ratus rupiah);
- Cek No. FB 701509, dengan nilai nominal sebesar Rp. 215.502.300,- (dua ratus lima belas juta lima ratus dua ribu tiga ratus rupiah);
- Cek No. FB 701510, dengan nilai nominal sebesar Rp. 215.502.300,- (dua ratus lima belas juta lima ratus dua ribu tiga ratus rupiah);
- Cek No. FB 701511, dengan nilai nominal sebesar Rp. 4.230.207.600,- (empat milyar dua ratus tiga puluh juta dua ratus tujuh ribu enam ratus rupiah);
- Cek No. FB 701512, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.873.228.600,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus dua puluh delapan ribu enam ratus rupiah);
- Cek No. FB 701513, dengan nilai nominal sebesar Rp. 688.272.563,- (enam ratus delapan puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus enam puluh tiga rupiah);
- Cek No. FB 701514, dengan nilai nominal sebesar Rp. 358.356.600,- (tiga ratus lima puluh delapan juta tiga ratus lima puluh enam ribu enam ratus rupiah);
- Cek No. FB 701515, dengan nilai nominal sebesar Rp. 447.945.860,- (empat ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus empat puluh lima ribu delapan ratus enam puluh rupiah);

Hal. 12 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



- Cek No. FB 701516, dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.006.550.000,- (dua milyar enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa jumlah keseluruhan nilai nominal yang tercantum dalam cek - cek diatas adalah akumulasi dari Penyertaan Dana yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat ditambah dengan Bagi Hasil dari keuntungan yang diperoleh oleh Tergugat atas pelaksanaan proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat;

31. Bahwa akan tetapi cek- cek (*cheques*) yang diserahkan oleh Tergugat sesuai TANDA TERIMA TANGGAL 6 Januari 2011 (**vide Bukti P – 7**) tersebut ternyata juga dananya tidak ada/dananya tidak tersedia (CEK KOSONG). Oleh karena itu, Tergugat kembali membujuk rayu Penggugat agar cek - cek tersebut diganti dengan cek - cek yang baru berupa cek - cek Bank Mandiri atas nama Tergugat, sebagaimana disebutkan dalam TANDA TERIMA TANGGAL 25 Januari 2012 (**Bukti P – 8**), yang terdiri dari:

- Cek Bank Mandiri No. FB 776128, dengan nilai nominal sebesar Rp. 5.003.190.249,- (lima milyar tiga juta seratus sembilan puluh ribu dua ratus empat puluh sembilan rupiah) (**Bukti P – 9**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776129, dengan nilai nominal sebesar Rp. 952.987.288,- (sembilan ratus lima puluh dua juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) (**Bukti P – 10**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776130, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.174.756.954,- (satu milyar seratus tujuh puluh empat juta tujuh ratus lima puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah) (**Bukti P – 11**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776131, dengan nilai nominal sebesar Rp. 691.510.033,- (enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus sepuluh ribu tiga puluh tiga rupiah) (**Bukti P – 12**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776132, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.296.633.999,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh enam juta enam ratus tiga puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) (**Bukti P – 13**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776133, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.866.727.094,- (satu milyar delapan ratus enam puluh enam juta tu-

Hal. 13 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



juh ratus dua puluh tujuh ribu sembilan puluh empat rupiah) (**Bukti P – 14**);

- Cek Bank Mandiri No. FB 776134, dengan nilai nominal sebesar Rp. 177.782.375,- (seratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) (**Bukti P – 15**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776135, dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.340.208.106,- (dua milyar tiga ratus empat puluh juta dua ratus delapan ribu seratus enam rupiah) (**Bukti P – 16**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776136, dengan nilai nominal sebesar Rp. 351.029.697,- (tiga ratus lima puluh satu juta dua puluh sembilan ribu enam ratus sembilan puluh tujuh rupiah) (**Bukti P – 17**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776137, dengan nilai nominal sebesar Rp. 351.029.697,- (tiga ratus lima puluh satu juta dua puluh sembilan ribu enam ratus sembilan puluh tujuh rupiah) (**Bukti P – 18**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776138, dengan nilai nominal sebesar Rp. 6.447.969.699,- (enam milyar empat ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah) (**Bukti P – 19**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776139, dengan nilai nominal sebesar Rp. 3.051.291.417,- (tiga milyar lima puluh satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu empat ratus tujuh belas rupiah) (**Bukti P – 20**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776140, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.121.122.190,- (satu milyar seratus dua puluh satu juta seratus dua puluh dua ribu seratus sembilan puluh rupiah) (**Bukti P – 21**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776141, dengan nilai nominal sebesar Rp. 583.724.997,- (lima ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah) (**Bukti P – 22**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776142, dengan nilai nominal sebesar Rp. 729.656.247,- (tujuh ratus dua puluh sembilan juta enam ratus lima puluh enam ribu dua ratus empat puluh tujuh rupiah) (**Bukti P – 23**);
- Cek Bank Mandiri No. FB 776143, dengan nilai nominal sebesar Rp. 3.268.457.409,- (tiga milyar dua ratus enam puluh delapan juta empat ratus lima puluh tujuh ribu empat ratus sembilan puluh rupiah) (**Bukti P – 24**);

Bahwa selain 16 (enam belas) lembar cek Bank Mandiri tersebut, Tergugat juga menyerahkan 2 (dua) lembar cek lainnya sebagai bentuk

Hal. 14 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI





pembayaran kembali Penyertaan Dana dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat, yaitu :

- Cek Bank Mandiri No. EV 745962, dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.451.900.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) (**Bukti P – 25**);
- Cek Bank Central Asia No. BC 174482, dengan nilai nominal sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (**Bukti P – 26**);

Bahwa jumlah keseluruhan nilai nominal yang tercantum dalam 18 (delapan belas) cek diatas adalah akumulasi dari Penyertaan Dana yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat ditambah dengan Bagi Hasil dari keuntungan yang diperoleh oleh Tergugat atas pelaksanaan proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat, yaitu sebesar **Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah)**;

Bahwa akan tetapi cek - cek (*cheques*) yang diserahkan oleh Tergugat sesuai TANDA TERIMA TANGGAL 25 Januari 2012 (**vide Bukti P – 8**) begitu pula 2 (dua) lembar cek lainnya tersebut (**vide Bukti P – 25**) dan (**vide Bukti P – 26**), ternyata juga dananya tidak ada/dananya tidak tersedia (CEK KOSONG), sehingga Penggugat mengalami kerugian yang nyata berupa **kerugian materil** akibat 18 (delapan belas) lembar cek yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat tidak dapat dicairkan/diuangkan yang jumlahnya adalah sebesar **Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah)**;

32. Bahwa tidak hanya mengalami kerugian yang sungguh - sungguh secara nyata (*schaden*) yang dialami oleh Penggugat, tetapi Penggugat juga mengalami kerugian berupa kehilangan **“keuntungan yang seharusnya didapat Penggugat seandainya Tergugat tidak lalai (*win-stderving*)”**, oleh karena akibat perbuatan Tergugat yang menyerahkan pembayaran kepada Penggugat dalam bentuk CEK KOSONG (cek yang dananya tidak ada/tidak tersedia) bahkan sampai saat ini Tergugat tidak memberikan hak - hak Penggugat serta tidak memulihkan kerugian Penggugat maka Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar dan banyak;
33. Bahwa Penggugat telah berkali - kali menegur dan memperingatkan Tergugat baik secara lisan maupun secara resmi melalui Surat Somasi

*Hal. 15 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI*



sebagaimana dimaksud dalam Surat Nomor: 021/HPP - KITITA/VIII/2016 Tanggal 01 Agustus 2016 Perihal : Undangan/Somasi (**Bukti P –27**), dan Surat Nomor : 025/HPP - KITITA/VIII/2016 Tanggal 09 Agustus 2016 Perihal: Somasi II/Terakhir (**Bukti P – 28**), akan tetapi sampai saat ini Tergugat mengabaikannya dan tidak bersedia secara sadar dan bertanggung - jawab untuk mematuhi/melaksanakannya;

34. Bahwa Definisi Cek, Bilyet Giro, dan Cek/Bilyet giro kosong dapat ditemui dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 2/10/Dasp Tahun 2000 tentang Tata Usaha Penarikan Cek/Bilyet Giro Kosong (“SEBI 2/10/2000”) yang menyatakan sebagai berikut:

a. **Cek** adalah surat perintah membayar sebagaimana diatur dalam Kitab UU Hukum Dagang (“KUHD”);

Sedangkan, dijelaskan dalam situs Bank Indonesia bahwa Cek adalah surat perintah tidak bersyarat untuk membayar sejumlah dana yang tercantum dalam cek. Penarikan cek dapat dilakukan baik "atas nama" maupun "atas unjuk" dan merupakan surat berharga yang dapat diperdagangkan (negotiable paper). Pengaturan Cek dalam KUHD dapat ditemui dalam Pasal 178 sampai dengan Pasal 229;

b. **Bilyet Giro** adalah surat perintah pemindahbukuan sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 28/32/KEP/DIR tanggal 4 Juli 1995 tentang Bilyet Giro;

Pada situs Bank Indonesia tersebut juga dijelaskan bahwa Bilyet Giro adalah surat perintah dari nasabah kepada bank penyimpan dana untuk memindah bukuan sejumlah dana dari rekening yang bersangkutan kepada rekening pemegang yang disebutkan namanya;

c. **Cek/Bilyet Giro kosong** adalah Cek/Bilyet Giro yang diunjukkan dan ditolak Tertarik dalam tenggang waktu adanya kewajiban penyediaan dana oleh Penarik karena saldo tidak cukup atau Rekening telah ditutup;

35. Bahwaberdasarkan Pasal 182 KUHD dan dikaitkan dengan mekanisme pengalihannya cek dapat dibagi menjadi 3 (tiga) kriteria:

ad.1. *Cek atas unjuk atau cek kepada orang yang ditulis namanya dengan tambahan klausula “atau penggantinya”, harus dibayar kepada yang namanya tertera dalam cek dan pengalihannya secara endosemen;*

Hal. 16 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



- ad.2. Cek atas nama adalah cek kepada orang yang disebut namanya dengan tambahan klausula “tidak kepada pengganti”, maka pengalihannya secara cessie;
- ad.3. Cek atas bawa adalah cek kepada pembawa atau kepada orang yang disebut namanya dengan tambahan klausula “atau kepada pembawa” atau cek tanpa penyebutan nama penerimanya, maka pengalihannya cukup dengan penyerahan fisik cek saja;
36. Bahwapenarikan cek dapat dilakukan baik **“atas nama”** maupun **“atas unjuk”** dan merupakan surat berharga yang dapat diperdagangkan (*negotiable paper*). Pengaturan Cek dalam KUHD dapat ditemui dalam Pasal 178 sampai dengan Pasal 229;
37. Bahwa Cek kosong adalah Cek yang diunjukkan dan ditolak tertarik dalam tenggang waktu adanya kewajiban penyediaan dana oleh Penarik karena saldo tidak cukup atau Rekening telah ditutup;
38. Bahwa pada saat Penggugat bermaksud untuk mencairkan/ menguangkan atau melakukan penarikan dana atas cek - cek yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat selalu menghubungi Penggugat dengan menyatakan agar **“penarikan dana melalui cek - cek tersebut jangan dilakukan oleh karena saldonya tidak cukup/dananya tidak ada”**. Begitu juga dengan yang terjadi pada saat Penggugat bermaksud menarik dana melalui cek - cek terakhir yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat yang jumlah nilai nominal keseluruhannya sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah);
39. Bahwa “Cek” merupakan alat pembayaran, sedangkan kegagalan pembayaran utang dapat dikategorikan sebagai **wanprestasi** (*breach of contract*), yaitu keadaan apabila salah satu pihak di dalam satu perjanjian tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya;
40. Bahwa menurut Pasal 1234 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), maka **“PRESTASI”** dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :
- Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (prestasi ini terdapat dalam Pasal 1237 KUHPerdata);
  - Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdata)
  - Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdata);

Hal. 17 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



41. Bahwa pada prinsipnya, menurut Prof. Subekti, SH. maka wanprestasi (ingkar janji/cidera janji/prestasi buruk) dapat terjadi disebabkan oleh 4 (empat) hal, yaitu :
- ad.1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
  - ad.2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
  - ad.3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
  - ad.4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.
42. Bahwa dalam perkara *a quo*, maka sangat nyata dan jelas bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, oleh karena :
- 1. Bahwa Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, yaitu melakukan pembayaran berupa pengembalian Penyertaan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh empat ratus lima puluh satu rupiah);
  - 2. Bahwa Tergugat terlambat melakukan apa yang dijanjikannya, yaitu melakukan pembayaran pengembalian Penyertaan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat dengan jumlah keseluruhannya sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh empat ratus lima puluh satu rupiah);
  - 3. Bahwa Tergugat melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya, yaitu pembayaran pengembalian Penyertaan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat dengan alat pembayaran tidak diperbolehkan baik oleh perjanjian maupun oleh peraturan perundang - undangan yaitu dengan menggunakan **CEK KOSONG**;
43. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini adalah **Gugatan Wanprestasi**, oleh karena Tergugat sama sekali tidak memenuhi /melaksanakan kewajibannya/prestasinya kepada Penggugat sebagaimana yang ditentukan dalam PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 28 Desember 2006 ( **vide Bukti P – 2**), PERJANJIAN BAGI HASIL Nomor: 017/KAP - PGB/V/07 Tanggal 14 Mei 2007 (**vide Bukti P – 3**) dan PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 05 Oktober 2007 (**vide Bukti P – 4**), meskipun telah diingatkan/ditegur beberapa kali oleh Penggugat baik secara lisan maupun secara tulisan sebagaimana dimaksud dalam

Hal. 18 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



Surat Nomor: 021/HPP - KITITA/VIII/2016 Tanggal 01 Agustus 2016  
Perihal: Undangan/Somasi (**vide Bukti P – 27**), dan Surat Nomor:  
025/HPP - KITITA/VIII/2016 Tanggal 09 Agustus 2016 Perihal: Somasi  
II/Terakhir (**vide Bukti P – 28**). Oleh karena itu sangat wajar dan be-  
ralasan apabila Tergugat dinyatakan telah melakukan “wanprestasi”  
yang menimbulkan kerugian pada Penggugat;

44. Bahwa pertimbangan untuk menyatakan bahwa Tergugat telah lalai  
atau telah melakukan wanprestasi berdasarkan fakta sebagaimana  
disebutkan diatas adalah sesuai dengan ketentuan **Pasal 1238 KUH  
Perdata** yang menyatakan bahwa :

*“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau  
dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi  
perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus  
dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;*

45. Bahwa oleh karena perbuatan ingkar janji/cidera janji (wanprestasi)  
yang telah dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat dapat mengajukan  
tuntutan sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 1243 KUHPPerdata** yang  
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 selain tuntutan berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPPerdata  
tersebut, maka Penggugat juga berhak menuntut berdasarkan  
ketentuan – ketentuan :

- Pasal 1246 KUHPPerdata yang berbunyi: *“Biaya, ganti rugi dan  
bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah  
dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya,  
tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di  
bawah ini”;*
- Pasal 1248 KUHPPerdata, yang berbunyi: *“Bahkan jika tidak  
dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka  
penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kredi-  
tur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya men-  
cakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilak-  
sanakannya perikatan itu”;*

Hal. 19 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



- Pasal 1239KUHPerdata, yang berbunyi: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”;
- 46. Bahwa suatu perjanjian (perikatan dalam arti luas) merupakan suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu;
- 47. Bahwa dalam gugatan *in casu*, Tergugat telah berjanji kepada Penggugat mengenai :
  - Melunasi pengembalian seluruh Penyertaan Dana milik Penggugat sesuai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan, sesuai PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 28 Desember 2006 (**vide Bukti P – 2**), PERJANJIAN BAGI HASIL Nomor: 017/KAP - PGB/V/07 Tanggal 14 Mei 2007 (**vide Bukti P – 3**) dan PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 05 Oktober 2007 (**vide Bukti P – 4**);
  - Memberikan kompensasi Bagi Hasil atas pelaksanaan proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat, sesuai PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 28 Desember 2006 (**vide Bukti P – 2**), PERJANJIAN BAGI HASIL Nomor: 017/KAP - PGB/V/07 Tanggal 14 Mei 2007 (**vide Bukti P – 3**) dan PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 05 Oktober 2007 (**vide Bukti P – 4**);
  - Jumlah keseluruhan kewajiban yang harus dibayarkan secara lunas oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah) sesuai dengan :
    - a. Cek Bank Mandiri No. FB 776128, dengan nilai nominal sebesar Rp. 5.003.190.249,- (lima milyar tiga juta seratus sembilan puluh ribu dua ratus empat puluh sembilan rupiah) (**vide Bukti P – 9**);
    - b. Cek Bank Mandiri No. FB 776129, dengan nilai nominal sebesar Rp. 952.987.288,- (sembilan ratus lima puluh dua juta sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu dua ratus delapan puluh delapan rupiah) (**vide Bukti P – 10**);
    - c. Cek Bank Mandiri No. FB 776130, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.174.756.954,- (satu milyar seratus tujuh puluh empat juta

Hal. 20 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI





tujuh ratus lima puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah) **(vide Bukti P – 11);**

- d. Cek Bank Mandiri No. FB 776131, dengan nilai nominal sebesar Rp. 691.510.033,- (enam ratus sembilan puluh satu juta lima ratus sepuluh ribu tiga puluh tiga rupiah) **(vide Bukti P – 12);**
- e. Cek Bank Mandiri No. FB 776132, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.296.633.999,- (satu milyar dua ratus sembilan puluh enam juta enam ratus tiga puluh tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan rupiah) **(vide Bukti P – 13);**
- f. Cek Bank Mandiri No. FB 776133, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.866.727.094,- (satu milyar delapan ratus enam puluh enam juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu sembilan puluh empat rupiah) **(vide Bukti P – 14);**
- g. Cek Bank Mandiri No. FB 776134, dengan nilai nominal sebesar Rp. 177.782.375,- (seratus tujuh puluh tujuh juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) **(vide Bukti P – 15);**
- h. Cek Bank Mandiri No. FB 776135, dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.340.208.106,- (dua milyar tiga ratus empat puluh dua ratus delapan ribu seratus enam rupiah) **(vide Bukti P – 16);**
- i. Cek Bank Mandiri No. FB 776136, dengan nilai nominal sebesar Rp. 351.029.697,- (tiga ratus lima puluh satu juta dua puluh sembilan ribu enam ratus sembilan puluh tujuh rupiah) **(vide Bukti P – 17);**
- j. Cek Bank Mandiri No. FB 776137, dengan nilai nominal sebesar Rp. 351.029.697,- (tiga ratus lima puluh satu juta dua puluh sembilan ribu enam ratus sembilan puluh tujuh rupiah) **(vide Bukti P – 18);**
- k. Cek Bank Mandiri No. FB 776138, dengan nilai nominal sebesar Rp. 6.447.969.699,- (enam milyar empat ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah) **(vide Bukti P – 19);**
- l. Cek Bank Mandiri No. FB 776139, dengan nilai nominal sebesar Rp. 3.051.291.417,- (tiga milyar lima puluh satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu empat ratus tujuh belas rupiah) **(vide Bukti P – 20);**
- m. Cek Bank Mandiri No. FB 776140, dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.121.122.190,- (satu milyar seratus dua puluh satu juta ser-

Hal. 21 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



atus dua puluh dua ribu seratus sembilan puluh rupiah) (**vide Bukti P – 21**);

- n. Cek Bank Mandiri No. FB 776141, dengan nilai nominal sebesar Rp. 583.724.997,- (lima ratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh rupiah) (**vide Bukti P – 22**);
- o. Cek Bank Mandiri No. FB 776142, dengan nilai nominal sebesar Rp. 729.656.247,- (tujuh ratus dua puluh sembilan juta enam ratus lima puluh enam ribu dua ratus empat puluh tujuh rupiah) (**vide Bukti P – 23**);
- p. Cek Bank Mandiri No. FB 776143, dengan nilai nominal sebesar Rp. 3.268.457.409,- (tiga milyar dua ratus enam puluh delapan juta empat ratus lima puluh tujuh ribu empat ratus sembilan puluh rupiah) (**vide Bukti P – 24**);
- q. Cek Bank Mandiri No. EV 745962, dengan nilai nominal sebesar Rp. 2.451.900.000,- (dua milyar empat ratus lima puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) (**vide Bukti P – 25**);
- r. Cek Bank Central Asia No. BC 174482, dengan nilai nominal sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (**vide Bukti P – 26**);

48. Bahwa akan tetapi sampai saat ini Tergugat sama sekali tidak pernah secara bertanggung - jawab dan dengan itikad baik (*good faith*) melaksanakan janjinya tersebut melunasi kewajiban pembayaran kepada Penggugat. Bahkan itikad buruk (*bad faith*) Tergugat sangat nyata dan jelas terbukti dimana berkali - kali Tergugat memberikan cek yang tidak ada dananya/tidak tersedia dananya sehingga tidak dapat ditarik oleh Penggugat dari Bank Tertarik yang menerbitkan cek - cek tersebut;

49. Bahwa ketentuan **Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara** secara eksplisit menyatakan: "Segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya";

Bahwa asas - asas yang terkandung didalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdara tersebut adalah:

- Asas Konsensualisme, yang pada pokoknya menentukan bahwa suatu perjanjian telah lahir pada saat tercapai kesepakatan (*consensus*) baik secara lisan maupun tertulis antara 2 (dua) pihak atau lebih;
- Asas kebebasan dalam membuat perjanjian (*beginssel der contractsvrijheid*), yang pada pokoknya menentukan bahwa para pihak

Hal. 22 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



bebas membuat perjanjian dalam bentuk apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang - undangan dan norma kepatutan;

- Asas itikad baik (*tegoeder trouw, in good faith, de bonne foi*), yang pada pokoknya menentukan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;
- Asas *pacta sunt servanda*, yang pada pokoknya menentukan suatu perjanjian mengikat secara hukum (*legally binding*) bagi mereka yang membuatnya;

50. Bahwa selain berdasarkan ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang dijadikan dasar adanya hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) antara Penggugat dan Tergugat, maka fakta adanya hubungan hukum lainnya tersimpul dalam PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 28 Desember 2006 ( **vide Bukti P – 2**), PERJANJIAN BAGI HASIL Nomor: 017/KAP - PGB/V/07 Tanggal 14 Mei 2007 (**vide Bukti P – 3**) dan PERJANJIAN BAGI HASIL Tanggal 05 Oktober 2007 (**vide Bukti P – 4**). Dalil Penggugat ini sesuai dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia** sebagaimana termaktub dalam **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register: 588 K / SIP / 1983 Tanggal 19 Juni 1984** yang Kaidah Hukumnya berbunyi: "Oleh karena Tergugat telah menyerahkan cek dan giro bilyet kepada Penggugat maka dapat disimpulkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dan dengan diterimanya cek, giro bilyet dan kwitansi maka Penggugat mempunyai hak atas jumlah yang tertulis dalam cek, giro bilyet dan kwitansi tersebut";

51. Bahwa secara *factual (in concreto)*, Tergugat dengan nyata dan terang benderang telah menunjukkan itikad tidak baik (*in bad faith*) dengan berkali - kali menyampaikan janji - janji bohong kepada Penggugat untuk melunasi segala kewajibannya tetapi kenyataannya Tergugat sama sekali tidak pernah menepatinya;

52. Bahwa dengan demikian, sangat jelas Tergugat telah dengan sengaja melanggar ketentuan dan azas - azas hukum yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata tersebut, maka ketentuan **Pasal 1339 KUHPerdata** menegaskan:

"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal - hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu

Hal. 23 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh keputusan, kebiasaan dan undang - undang”;

53. Bahwa oleh karena Tergugat telah lalai melakukan prestasinya untuk melakukan pelunasan pembayaran kepada Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, yaitu sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah), maka Tergugat harus dinyatakan telah melakukan **WANPRESTASI (INGKAR JANJI / CIDERA JANJI)**;
54. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka sangat wajar dan beralasan apabila Tergugat dihukum untuk membayar **BIAYA – BIAYA (kosten)**, **KERUGIAN (schaden)**, **BUNGA (interesten)**, dan **KEUNTUNGAN YANG HILANG YANG SEHARUSNYA DIPEROLEH / DIDAPATKAN OLEH PENGGUGAT** sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1247 KUHPerdata dan Pasal 1248 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :
- Bahwa ketentuan Pasal 1247 KUHPerdata berbunyi : “Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakuan olehnya”;
  - Bahwa ketentuan Pasal 1248 KUHPerdata berbunyi : “Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian”;
55. Bahwa keuntungan yang hilang akibat langsung dari perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran pengembalian Penyertaan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat adalah apabila Tergugat melunasi pembayaran pengembalian Penyertaan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah) terhitung sejak awal Januari 2012 maka setiap tahunnya uang tersebut dapat digunakan oleh Penggugat sebagai modal usaha yang berkelanjutan dengan keuntungan setiap tahunnya yaitu sebesar 10 % dari Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan

Hal. 24 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



lan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah) atau sama dengan Rp. 3.205.997.745,- (tiga milyar dua ratus lima juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ratus empat puluh lima rupiah);

Bahwa dengan demikian terhitung sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 atau dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, Penggugat telah kehilangan keuntungan akibat langsung dari perbuatan Tergugat yaitu sebesar Rp. 3.205.997.745,- (tiga milyar dua ratus lima juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ratus empat puluh lima rupiah) dikali (lima) tahun atau sama dengan Rp. 16.029.988.725,- (enam belas milyar dua puluh sembilan juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah);

Bahwa dengan demikian, sangat wajar dan beralasan apabila Tergugat dihukum untuk membayar kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh/didapatkan oleh Penggugat yaitu sebesar sebesar Rp. 3.205.997.745,- (tiga milyar dua ratus lima juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ratus empat puluh lima rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak tahun 2012 atau sampai dengan tahun 2016 (sejak diajukannya gugatan ini adalah sebesar Rp. 16.029.988.725,- (enam belas milyar dua puluh sembilan juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah);

56. Bahwa kerugian dan kehilangan keuntungan yang diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas adalah merupakan kerugian yang nyata diderita oleh Penggugat (*damnum emergens*);
57. Bahwa Bahwa implikasi yuridis dari perbuatan wanprestasi Tergugat maka sangat wajar dan beralasan apabila Tergugat dihukum untuk membayar bunga yang moratoir (pasal 1250 KUHPerdara, St. 1948 – 22) sebesar 6 % (enam persen) setahun dari keseluruhan kewajiban Tergugat untuk melakukan pelunasan pembayaran pengembalian Penyertaan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah) terhitung sejak tahun 2012, atau sama dengan Rp. 1.923.598.647,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh tiga juta lima ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus empat puluh tujuh rupiah) per tahun terhitung sejak tahun 2012;
58. Bahwa ketentuan bunga moratoir sebesar 6 % (enam persen) setahun dari jumlah keseluruhan kewajiban Tergugat untuk melakukan pelunasan pembayaran pengembalian Penyertaan Dana (uang pinjaman)

Hal. 25 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah) tersebut adalah sesuai pula dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia** sebagaimana termaktub dalam **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register : 63 K/PDT / 1987 Tanggal 15 Oktober 1988** yang Kaidah Hukumnya berbunyi: *"Dalam hal Tergugat membayar harga barang yang dibelinya dengan giro biyet yang ternyata tidak ada dananya / kosong, dapat diartikan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan mempunyai utang atau pinjaman kepada Penggugat sebesar harga barang tersebut dan tentang ganti rugi karena si pembeli terlambat membayar, maka ganti rugi tersebut adalah ganti rugi atas dasar bunga yang tidak diperjanjikan, yaitu 6 % setahun, sesuai dengan ketentuan yang telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung";*

59. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian diatas, maka oleh karena Tergugat harus dinyatakan telah melakukan wanprestasi (ingkar janji/cidera janji) maka Tergugat harus dihukum untuk membayar **KERUGIAN** (*schaden*), **BUNGA** (*interesten*), dan **KEUNTUNGAN YANG HILANG YANG SEHARUSNYA DIPEROLEH / DIDAPATKAN OLEH PENGGUGAT** secara tunai dan seketika, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1247 KUHPerdara dan Pasal 1248 KUHPerdara, yang rinciannya sebagai berikut :

- a. Kerugian yang nyata dialami oleh Penggugat oleh karena Tergugat tidak melakukan pelunasan pembayaran pengembalian Penyertaan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah);
- b. Bunga moratoir sebesar 6 % (enam persen) setahun dari keseluruhan kewajiban Tergugat untuk melakukan pelunasan pembayaran pengembalian Penyertaan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah) terhitung sejak tahun 2012, atau sama dengan Rp. 1.923.598.647,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh tiga juta lima ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus empat puluh tujuh rupiah) per tahun terhitung sejak tahun 2012;

Hal. 26 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI





c. Kehilangan keuntungan akibat langsung dari perbuatan Tergugat tidak melunasi pembayaran pengembalian Penyertaan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat sebesar 10 % (sepuluh persen) dari Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah) terhitung sejak awal Januari 2012, atau sama dengan sebesar Rp. 3.205.997.745,- (tiga milyar dua ratus lima juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ratus empat puluh lima rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak tahun 2012, atau sampai dengan tahun 2016 sejak diajukannya gugatan ini adalah sebesar Rp. 16.029.988.725,- (enam belas milyar dua puluh sembilan juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah);

60. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan dihukum untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat, maka sangat wajar dan beralasan pula menghukum Tergugat dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) setiap bulan apabila Tergugat lalai menyerahkan pembayaran kepada Penggugat, terhitung sejak bulan Januari 2012;

61. Bahwa oleh agar gugatan Penggugat tidak bersifat ilusioner, maka sangat wajar dan beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh harta kekayaan (*assets*) Tergugat (**PT.KITITA ALAMI PROPERTINDO**), dan/atau harta kekayaan (*assets*) masing - masing Direksi dari Tergugat (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat 2 jo. Pasal 114 ayat 4 Undang - Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas), dan/atau harta kekayaan (*assets*) masing - masing Komisaris dari Tergugat (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat 3 jo. Pasal 114 ayat 4 Undang - Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas), baik barang/benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak (Pasal 504 KUHPerdada), baik barang/benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud (Pasal 500, 501 dan 502 KUHPerdada), baik barang/benda yang bertubuh maupun yang tidak bertubuh (Pasal 503 KUHPerdada), baik barang/benda yang sudah ada maupun yang akan ada, termasuk dan tidak terkecuali rekening - rekening (*accounts*) Tergugat, masing - masing Direksi dari Tergugat maupun masing - masing Komisaris dari Tergugat, yang data-datanya akan disampaikan

Hal. 27 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



dalam permohonan tersendiri merupakan satu kesatuan dalam gugatan;

62. Bahwa oleh karena Tergugat dihukum untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat, dan agar Tergugat secara sadar, sukarela dan bertanggung jawab melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka sangat wajar dan beralasan apabila Tergugat dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebagai pengganti dari biaya - biaya (*kosten*) yang dikeluarkan oleh Penggugat yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap bulan apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan/diucapkan di persidangan;
63. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti - bukti yang keautentikannya (keasliannya/originalitasnya) tidak dapat dibantah oleh Tergugat dan gugatan *aquo* adalah mengenai pembayaran sejumlah uang, serta untuk menghindari kemungkinan kerugian yang semakin bertambah besar dan banyak yang dapat dialami oleh Penggugat maka sangat wajar dan beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Perlawanan/Verzet, atau Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
64. Bahwa oleh karena dalam kenyataannya Tergugat sampai saat ini tetap mendapatkan keuntungan *financial* yang sangat besar dan terus menerus dari pihak lain (Tenant, Penyewa Ruang Sewa, PT. Trans Retail Indonesia/Hypermarket dan sebagainya) berkaitan dengan pelaksanaan proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat, maka sangat wajar dan beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menetapkan Putusan Provisionil agar Tergugat diperintahkan untuk mengalihkan hak/kewenangan pengembangan dan pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat kepada Penggugat atau, Tergugat secara bersama - sama dengan Penggugat menjalankan hak/kewenangan pengembangan dan pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat, sampai terdapat putusan pengadilan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Bahwa adapun diajukannya permohonan putusan provisionil ini sangat relevan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah

Hal. 28 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



Agung Republik Indonesia Nomor: 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, dengan alasan - alasan sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada bukti - bukti yang keautentikannya (keasliannya/originalitasnya) tidak dapat dibantah oleh Tergugat;
- Bahwa sampai saat ini Tergugat tetap mendapatkan keuntungan finansial yang sangat besar dan terus - menerus tetapi tidak bersedia secara sadar, sukarela dan bertanggung jawab untuk melakukan pembayaran kewajibannya kepada Penggugat;
- Bahwa hak pengembangan dan pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat sangat penting dan mendesak dialihkan kepada Penggugat, untuk mencegah bertambah besarnya kerugian yang dapat dialami oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat sebagai pihak yang menyertakan dananya dalam pelaksanaan proyek Revitalisasi, Pengembangan dan Pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat adalah pihak yang beritikad baik sehingga kepentingan hukumnya perlu dilindungi dengan memperoleh hak yang sama dengan Tergugat;

65. Bahwa oleh Tergugat merupakan pihak yang dikalahkan dalam perkara ini maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

#### **TUNTUTAN (PETITUM)**

Berdasarkan uraian di atas, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

##### **I. DALAM PROVISI :**

Memerintahkan Tergugat agar untuk mengalihkan hak/kewenangan pengembangan dan pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat kepada Penggugat atau, Tergugat secara bersama - sama dengan Penggugat menjalankan hak/kewenangan pengembangan dan pengelolaan Pasar Pondok Gede, Bekasi - Jawa Barat, sampai terdapat putusan pengadilan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

##### **II. DALAM POKOK PERKARA :**

###### **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;

Hal. 29 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji/cidera janji);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh harta kekayaan (*assets*) Tergugat (**PT. KITITA ALAMI PROPERTINDO**), dan/atau harta kekayaan (*assets*) masing - masing Direksi dari Tergugat, dan/atau harta kekayaan (*assets*) masing - masing Komisaris dari Tergugat, baik barang/benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik barang/benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, baik barang/benda yang bertubuh maupun yang tidak bertubuh, baik barang/benda yang sudah ada maupun yang akan ada, termasuk dan tidak terkecuali rekening - rekening (*accounts*) Tergugat, masing - masing Direksi dari Tergugat maupun masing - masing Komisaris dari Tergugat, yang data-datanya akan disampaikan dalam permohonan tersendiri merupakan satu kesatuan dalam gugatan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang nyata dialami oleh Penggugat berupa pelunasan pembayaran pengembalian Penyer-taan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggu-gat yaitu sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah), secara tunai dan seketika;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar Bunga moratoir sebesar 6 % (enam persen) setahun dari keseluruhan kewajiban Tergugat sebesar Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah) ter-hitung sejak tahun 2012, atau sama dengan Rp. 1.923.598.647,- (satu milyar sembilan ratus dua puluh tiga juta lima ratus sembilan puluh de-lapan ribu enam ratus empat puluh tujuh rupiah) per tahun terhitung se-jak tahun 2012 secara tunai dan seketika;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar Kehilangan keuntungan yang di-alami oleh Penggugat akibat langsung dari perbuatan Tergugat tidak melunasi pembayaran pengembalian Penyer-taan Dana (uang pinjaman) dan kompensasi bagi hasil kepada Penggugat sebesar 10 % (sepuluh persen) dari dari Rp. 32.059.977.451,- (tiga puluh dua milyar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh empat ratus lima puluh satu rupiah) terhitung sejak awal Januari 2012, atau sama dengan sebe-sar Rp. 3.205.997.745,- (tiga milyar dua ratus lima juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ratus empat puluh lima rupiah) setiap tahun-nya terhitung sejak tahun 2012, atau sampai dengan tahun 2016 sejak

Hal. 30 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



diajukannya gugatan ini adalah sebesar Rp. 16.029.988.725,- (enam belas milyar dua puluh sembilan juta sembilan ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah) secara tunai dan seketika;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap bulan apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan/diucapkan di persidangan;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Perlawanan/Verzet, atau Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, mengajukan jawabannya sebagai berikut :

**I. DALAM EKSESPSI :**

**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBELS):**

1. Bahwa jika dibaca dan dipelajari dengan seksama gugatan Penggugat, jelas terbukti menurut hukum bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo, adalah **tidak jelas/kabur (Obscuur Libel)**. Hal ini terbukti dari petitum gugatan Penggugat, yaitu :
  - 1.1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat dalam perkara a quo angka 10, jika dibaca dan dipelajari Penggugat mendalilkan sebagai berikut : “ Bahwa dalam kontek pinjaman uang tersebut, setiap kali Tergugat meminjam uang dari Penggugat, maka Tergugat selalu menyerahkan 1 (satu) lembar CEK TUNAI (cash cheque) yang jumlah/nilai nominal yang tertera didalam cek (cheque) adalah **jumlah pinjaman yang SUDAH DITAMBAH DENGAN JASA KEUNTUNGAN sebesar 5 % (lima persen) sampai 10 % (sepuluh persen)**, ...dst... ”;
  - 1.2. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat dalam perkara a quo angka 11, jika dibaca dan dipelajari Penggugat mendalilkan sebagai berikut : “ Bahwa cek yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak tahun 2004 **ada yang terbukti dapat dicairkan/diuangkan/ditarik dananya sebagai bentuk “pengembalian dana pinjaman dan penyerahan jasa keuntungan”** dari Tergugat kepada Penggugat “;

Hal. 31 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



- 1.3. Bahwa selanjutnya dalam posita gugatan angka 12 didalilkan Penggugat “ ....dst..., yang setelah dijumlahkan nilai keseluruhan dari uang pinjaman pokoknya adalah sebesar **LEBIH** dari Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar) ...dst...”;
- 1.4. Bahwa dalam posita angka 13, Penggugat mendalilkan “ Bahwa seluruh cek yang total nilainya sebesar **LEBIH** dari Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar) tersebut ...dst ...”;
- 1.5. Bahwa dari dalil Penggugat yang menyebutkan kata “ **LEBIH** “ **dari Rp.6.000.000.000,- (enam miliar), tentunya menimbulkan ketidak pastian dan tanda Tanya : jika lebih dari Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar), LEBIHNYA BERAPA RUPIAH ? . Jika lebih dari Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar), MENGAPA DISEBUT SEBESAR Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar) ?;**
- 1.6. Bahwa demikian pula jika dalil posita gugatan Penggugat angka 11, yang mengatakan “ Bahwa cek yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak tahun 2004 **ada yang terbukti dapat dicairkan/diuangkan/ditarik dananya sebagai bentuk “pengembalian dana pinjaman dan penyerahan jasa keuntungan”** dari Tergugat kepada Penggugat”, dikaitkan dengan posita gugatan Penggugat angka 17 yang mendalilkan “ Bahwa akan tetapi, **sampai saat ini Tergugat sama sekali belum pernah menyerahkan dana penyertaan Penggugat sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar) dan kompensasi bagi hasil sebesar 10 % (sepuluh persen) dari keuntungan bersih yang diterima Tergugat, ... dst....**” Serta dikaitkan dengan posita gugatan Penggugat angka 23 Penggugat pada intinya mendalilkan pinjaman pokok Tergugat berikut kompensasi bagi hasil keuntungan sesuai Perjanjian Bagi Hasil adalah **sama sekali belum pernah diterima oleh Penggugat;**
- 1.7. Bahwa dari fakta hukum sebagaimana Tergugat uraikan di atas, **maka menurut hukum gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (obscuur libel)**, Karena dalam posita gugatan angka 11, Penggugat mengakui cek yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak tahun 2004 **ada yang terbukti dapat dicairkan/diuangkan/ditarik dananya sebagai bentuk “pengembalian dana pinjaman dan**

Hal. 32 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI





penyerahan jasa keuntungan”dari Tergugat kepada Penggugat, yang berarti Penggugat sudah menerimanya atau sudah ada pengembalian dari Tergugat kepada Penggugat, namun disisi lain Penggugat mendalilkan dalam posita gugatannya angka 17 dan angka 23, Penggugat mengatakan sampai saat ini Tergugat sama sekali belum pernah menyerahkan dana penyertaan Penggugat sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam miliar) dan kompensasi bagi hasil sebesar 10 % (sepuluh persen) dari keuntungan bersih yang diterima Tergugat, ...dst....” Dan/atau Penggugat mengatakan pinjaman pokok Tergugat berikut kompensasi bagi hasil keuntungan sesuai Perjanjian Bagi Hasil adalah sama sekali belum pernah diterima oleh Penggugat;

- 1.8. Bahwa selanjutnya jika dibaca dan dipelajari posita gugatan Penggugat angka 57 sampai dengan angka 60 dan/atau petitum Penggugat angka 4 sampai dengan angka 6 yang menuntut kerugian ; perincian yang dikemukakan Penggugat mengenai kompensasi adalah 10 % (sepuluh prosen) dari jumlah pinjaman pokok. Penggugat menghitung dari nilai nominal jumlah cheque. Sedangkan kompensasi bagi hasil didalilkan Penggugat dari keuntungan bersih yang diterima Tergugat berdasarkan penilaian hasil audit dari Auditor Independen;
2. Bahwa dari fakta hukum dan uraian tersebut di atas, maka **menurut hukum gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (obscur libel)**;
3. Bahwa hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 jo. Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1720 K/Pdt/1986, tanggal 18 Agustus 1988, yang intinya menyatakan “ Tuntutan ganti kerugian tanpa disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna “;
4. Bahwa disamping itu sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 616 K/Sip/1973, tanggal 5 Juni 1975 jo. No. 195 K/Sip/1955 tanggal 28 Nopember 1956 jo. No. 565 K /Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, secara tegas mensyaratkan bahwa “ **GUGATAN HARUS DIBUAT SECARA JELAS, LENGKAP DAN SEMPURNA** “;

Hal. 33 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



5. Bahwa berdasarkan fakta hukum terurai diatas, **sudah patut dan adil menurut hukum jika eksepsi Tergugat dinyatakan dapat diterima dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;**

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka demi proses peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan Tergugat mengajukan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa mohon hal-hal yang telah Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi dianggap **termasuk pula dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;**
2. Bahwa Tergugat **menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat serta menyatakan sebagai dalil yang tidak benar, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas oleh Tergugat;**
3. Bahwa selanjutnya mengenai dalil Penggugat angka 1 dan angka 3, **Tergugat menyangkal dan menolaknya**, karenanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat pada awalnya adalah hubungan antar pertemanan yang baik. Hal ini terbukti dari dalil gugatan Penggugat angka 8 Penggugat mendalilkan Tergugat meminjam sejumlah uang pada sekitar pertengahan tahun 2004 di rumah Penggugat yang beralamat di Cempaka Putih – Jakarta Pusat. Baru kemudian tanggal 28 Desember 2006, tanggal 14 Mei 2007 dan tanggal 05 Oktober 2007 dibuatkan Perjanjian Bagi Hasil (vide dalil gugatan Penggugat angka 4). Oleh karenanya Tergugat **MOHON AKTA agar Penggugat membuktikan dalilnya bahwa Penggugat dengan Tergugat mempunyai hubungan hukum sejak tahun 2004;**
4. Bahwa disamping itu jika dibaca dan dipelajari Surat Perjanjian Bagi Hasil tanggal 28 Desember 2006 jo. Perjanjian Bagi Hasil No. 17/KAP-PGB/V/07 tanggal 14 Mei 2007 jo. Perjanjian Bagi Hasil tanggal 05 Oktober 2007, **tidak ada persetujuan dari Komisaris;**
5. Bahwa adapun mengenai dalil Penggugat angka 4, angka 5 sampai dengan angka 7, Tergugat tidak perlu menggapinya, karena dalil-dalil Penggugat angka 4, angka 5 sampai dengan angka 7 adalah mengemukakan teori hukum. Namun perlu Tergugat kemukakan dan tegaskan bahwa dalam Surat Perjanjian Bagi Hasil tanggal 28

Hal. 34 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



Desember 2006 jo. Perjanjian Bagi Hasil No. 17/KAP-PGB/V/07 tanggal 14 Mei 2007 jo. Perjanjian Bagi Hasil tanggal 05 Oktober 2007, dibuat di bawah tangan dan tidak ada persetujuan dari Komisaris. Sedangkan sebagaimana diketahui bersama Direksi Perseroan dalam melakukan tindakan hukum meminjam uang atas nama perseroan harus dengan persetujuan Komisaris;

6. Bahwa oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai dasar pijakan hukum yang kuat untuk menggugat Tergugat dan/atau meminta Sita Jaminan (conservatoir Beslag) atas seluruh harta kekayaan Tergugat dan/atau harta kekayaan masing-masing Direksi dari Tergugat dan/atau harta kekayaan masing-masing dari Komisaris dari Tergugat, baik benda-benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik benda-benda yang bertubuh maupun yang tidak bertubuh, baik barang/benda yang sudah ada maupun yang akan ada, termasuk dan tidak terkecuali rekening-rekening (accounts) Tergugat, masing-masing Direksi dari Tergugat maupun masing-masing Komisaris dari Tergugat sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya angka 61 dan/atau petitumnya angka 3;
7. Bahwa selanjutnya mengenai dalil gugatan Penggugat angka 8 dan angka 9, benar sekitar tahun 2004 dalam hubungannya sebagai pertemanan yang baik Tergugat telah datang ke rumah Penggugat untuk meminjam uang dan dalam perbicaraan dimaksud Penggugat sepakat akan meminjamkan Tergugat uang dengan dikenakan bunga 5 % (lima prosen), namun jumlahnya pada tahun tersebut tidak sebesar RP. 6.000.000.000,- (Enam Miliar Rupiah), itupun pemberian pinjaman dari Penggugat kepada Tergugat tidak sekaligus, melainkan secara bertahap;
8. Bahwa mengingat keadaan keuangan Tergugat belum mempunyai kemampuan untuk melakukan pelunasan atas hutang/pinjaman tersebut sampai dengan tahun 2006. Penggugat guna menutupi perbuatannya dalam meminjamkan uang kepada Tergugat dengan mengenakan bunga, maka Penggugat meminta Tergugat untuk sepakat membuat perjanjian bagi hasil yang dihitung Penggugat hutang pokok dengan bunganya menjadi sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), karena Tergugat berada dalam keadaan tidak ada jalan lain kecuali menyetujui perjanjian a quo dengan syarat

Hal. 35 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



yang memberatkan Tergugat. Sehingga Tergugat terpaksa membuat dan menandatangani Perjanjian Bagi Hasil tanggal 28 Desember 2006;

9. Bahwa hal ini dapat Tergugat buktikan jika benar hutang/pinjaman Tergugat tahun 2004 dari sejak awal disepakati dengan kompensasi bagi hasil - quod non – secara logika hukum tentunya Perjanjian Bagi Hasil dibuat dan ditandatangani tahun 2004, bukan tahun 2006. Hal ini diperkuat lagi dari Perjanjian Bagi Hasil tanggal 05 Oktober 2007 disebutkan dalam pasal 2, Penggugat memberi tambahan dana sebesar Rp. 1.732.326.562,50 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu lima ratus enam puluh dua lima puluh sen);
10. Bahwa dari fakta hukum di atas, maka tidak logis dan tidak rasional Penggugat secara RIIL/NYATA meminjamkan uang kepada Tergugat dan/atau Tergugat menerima uang pinjaman dari Penggugat sebesar Rp. 1.732.326.562,50 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu lima ratus enam puluh dua lima puluh sen). Jelas angka tersebut menurut hemat Tergugat adalah hitungan dengan bunga;
11. Bahwa yang lebih essensial lagi didapat fakta hukum, yaitu berupa **PENGAKUAN** Penggugat dalam posita gugatannya angka 10 dan angka 11 yang Tergugat kutif berikut ini
  - “ Bahwa dalam kontek pinjaman uang tersebut, setiap kali Tergugat meminjam uang dari Penggugat, maka Tergugat selalu menyerahkan 1 (satu) lembar CEK TUNAI (cash cheque) yang jumlah/nilai nominal yang tertera didalam cek (cheque) adalah jumlah pinjaman yang sudah ditambah dengan jasa keuntungan sebesar 5 % (lima persen) sampai 10 % (sepuluh persen), salah satu fakta hukum yaitu sebagaimana dimaksud dengan TANDA TERIMA Tanggal 12 Oktober 2010 (Bukti P-1) ”;
  - “ Bahwa cek yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak tahun 2004 ada yang terbukti dapat dicairkan/diuangkan/ditarik dananya sebagai bentuk **“pengembalian dana pinjaman dan penyerahan jasa keuntungan”** dari Tergugat kepada Penggugat”;
12. Bahwa dari pengakuan Penggugat dalam dalilnya yang mengatakan “jumlah/nilai nominal yang tertera didalam cek (cheque) adalah jumlah pinjaman yang sudah ditambah dengan jasa keuntungan

Hal. 36 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



sebesar 5 % (lima persen) sampai 10 % (sepuluh persen), dan/atau cek yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak tahun 2004 ada yang terbukti dapat dicairkan/diuangkan/ditarikdananya sebagai bentuk “pengembalian dana pinjaman dan penyerahan jasa keuntungan” dari Tergugat kepada Penggugat”, maka jelas terbukti menurut hukum bahwa pinjaman Tergugat kepada Penggugat dari sejak awal sudah dikenakan bunga, karena sesuai dengan Surat Perjanjian Bagi Hasil jasa keuntungan diperhitungkan dari keuntungan bersih yang diterima Tergugat berdasarkan penilaian hasil Audit dari Auditor Independen”;

13. Bahwa dengan demikian maka jelas terbukti menurut hukum bahwa jumlah hutang Tergugat adalah tidak sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah). Jumlah sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang tercantum dalam Perjanjian Bagi Hasil tanggal 28 Desember 2006, adalah jumlah yang telah dikenakan bunga;
14. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat dalam posita gugatannya angka 10 dan angka 11, jelas terbukti menurut hukum bahwa Penggugat MENGAKUI jumlah pinjaman Tergugat sudah ditambah dengan JASA KEUNTUNGAN terhadap pinjaman Tergugat sebesar 5 % (lima persen) sampai 10 % (sepuluh persen) dan atas pinjaman Tergugat tahun 2004 atau tahun 2006 atau tahun 2007 baru dibuatkan TANDA TERIMA tanggal 12 Oktober 2010. Padahal pelaksanaan bagi hasil sebesar 5 % sampai 10 % sesuai dengan ketentuan pasal 5 Perjanjian Bagi Hasil, BARU DAPAT DILAKUKAN ATAU DIHITUNG DARI KEUNTUNGAN BERSIH YANG DITERIMA TERGUGAT BERDASARKAN PENILAIAN HASIL AUDIT DARI AUDITOR INDEPENDEN;
15. Bahwa oleh karenanya Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 12 yang mengatakan uang pinjaman pokok Tergugat adalah sebesar lebih dari Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), karena jumlah sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang tercantum dalam Perjanjian Bagi Hasil tanggal 28 Desember 2006, adalah jumlah yang telah dikenakan bunga/Jasa keuntungan;

Hal. 37 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



16. Bahwa berkenaan dengan hal terurai di atas, maka **Tergugat MENSOMMIR** agar **Penggugat membuktikan bahwa Penggugat meminjamkan uang dan/atau Tergugat menerima uang SECARARIIL/NYATA dari Penggugat pada tanggal 28 Desember 2006 sebesar Rp. 6. 000.000.000,- (enam milyar rupiah) dan Penggugat meminjamkan uang dan/atau Tergugat menerima uang secara riil/nyata dari Penggugat pada tanggal 05 Oktober 2007 sebesar Rp.1.732.326.562,50 (satu milyar tujuh ratus tiga puluh dua juta tiga ratus dua puluh enam ribu lima ratus enam puluh dua lima puluh sen);**
17. Bahwa dari fakta hukum tersebut maka **menurut hemat Tergugat terlihat jelas Penggugat melakukan praktek Bank gelap dan perjanjian dimaksud bersifat riba (Woeker Contracten).** Disamping itu terlihat bahwa dengan selisih jumlah tersebut, didapat bukti bahwa pada saat Tergugat menyetujui jumlah tersebut terdapat suatu keadaan dimana Tergugat **berada dalam keadaan tidak ada jalan lain kecuali menyetujui perjanjian a quo dengan syarat yang memberatkan;**
18. Bahwa hal ini diperkuat dan/atau terbukti menurut hukum dari dalil Penggugat dalam melakukan perincian tuntutan ganti rugi dalam posisinya angka 57 sampai dengan angka 60 dan/atau petitumnya angka 4 sampai dengan angka 6 dimana **perincian yang dikemukakan Penggugat mengenai kompensasi adalah 10 % (sepuluh prosen) dari nilai nominal jumlah cheque. Jadi perincian tersebut adalah PERINCIAN SEPIHAK, sedangkan kompensasi bagi hasil berdasarkan Perjanjian Bagi Hasil dihitung dari keuntungan bersih yang diterima Tergugat berdasarkan penilaian hasil audit dari Auditor Independen;**
19. Bahwa oleh karenanya terbukti menurut hukum bahwa **Penggugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan atau kesempatan dan/atau penyalahgunaan kekuatan ekonomis (misbruik van standigheden).** Sehingga menurut hukum perjanjian yang demikian adalah **cacat dalam menentukan kehendak;**
20. Bahwa berdasarkan kenyataan dan fakta hukum di atas, maka sudah patut dan adil menurut hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena dalam perjanjian a quo terdapat syarat-syarat yang **tidak layak atau tidak**

Hal. 38 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI





patut dan telah terjadi penyalahgunaan kekuatan ekonomis. Sehingga melanggar asas kebebasan berkontrak dan menurut Undang-Undang Riba dalam Staatblad 1938/524, TIDAK DIBENARKAN seseorang melakukan penyalahgunaan keadaan atau kesempatan dan/atau penyalahgunaan kekuatan ekonomis (misbruik van standigheden);

21. Bahwa oleh karenanya sebagaimana diketahui bersama, asas kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak yang berarti secara ex officio Hakim dalam keadaan tertentu karena jabatannya berwenang melalui penafsiran hukum untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak bebas menyatakan kehendaknya. Sehingga perjanjian tersebut terjadi secara sepihak;
22. Bahwa selanjutnya mengenai dalil Penggugat angka 13 sampai dengan angka 16 **Tergugat menolak dengan tegas dan menyatakan sebagai dalil yang tidak benar**, menurut hemat Tergugat dalil Penggugat tersebut adalah suatu dalil yang berusaha untuk menutupi perbuatan Penggugat yang meminjamkan uangnya dengan mengenakan bunga. Hal ini terbukti dari pengakuan Penggugat dalam posita gugatannya angka 11 yang mengatakan “ dalam kontek pinjaman uang tersebut, setiap kali Tergugat meminjam uang dari Penggugat, maka **Tergugat selalu menyerahkan 1 (satu) lembar CEK TUNAI (cash cheque) yang jumlah/nilai nominal yang tertera didalam cek (cheque) adalah jumlah pinjaman yang sudah ditambah dengan jasa keuntungan sebesar 5 % (lima persen) sampai 10 % (sepuluh persen) “;**
23. Bahwa dengan adanya Pengakuan Penggugat tersebut maka jelas terbukti menurut hukum, dari sejak awal Tergugat meminjam uang kepada Penggugat terdapat syarat-syarat yang **tidak layak atau tidak patut dan telah terjadi penyalahgunaan keadaan atau kesempatan dan/atau penyalahgunaan kekuatan ekonomis (misbruik van standigheden);**
24. Bahwa disamping itu tuntutan ganti rugi dari Penggugat, nilai sebesar yang disebutkan Penggugat tersebut dalam gugatannya **tanpa perincian yang jelas, sehingga tidak jelas perhitungannya dari mana asalnya dan bagaimana. Oleh karena itu sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 610 K/Sip/1968**

Hal. 39 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



**tertanggal 23 Mei 1970, tuntutan ganti rugi yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna;**

25. Bahwa demikian pula halnya dengan dalil Penggugat angka 17 yang mengatakan Tergugat sama sekali belum pernah menyerahkan dana penyertaan Penggugat sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar) dan kompensasi bagi hasil sebesar 10 % (sepuluh prosen) dari keuntungan bersih yang diterima oleh Tergugat, meskipun dalam kenyataan yang sebenarnya (in concreto) bahwa Tergugat telah banyak menerima keuntungan dari pekerjaan proyek revitalisasi, pengembangan dan pengelolaan Pasar Pondok Gede, **adalah suatu dalil yang tidak benar dan Tergugat menolaknya dengan tegas, karena Tergugat telah melakukan pembayaran-pembayaran yang jika dihitung jumlahnya Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 4.462.000.000,- (empat milyar empat ratus enam puluh dua juta rupiah);**
26. Bahwa selanjutnya jika dalil Penggugat angka 17 tersebut dikaitkan dengan dalil Penggugat dalam posisinya angka 11 saling kontradiksi, disatu sisi Penggugat dalam posisinya angka 11 mengatakan cek yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak tahun 2004 **ada yang terbukti dapat dicairkan/diuangkan/ditarik dananya** sebagai bentuk “pengembalian dana pinjaman dan penyerahan jasa keuntungan” dari Tergugat kepada Penggugat”, namun disisi lain Penggugat mengatakan Tergugat sama sekali belum pernah menyerahkan dana penyertaan Penggugat sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar) dan kompensasi bagi hasil sebesar 10 % (sepuluh prosen) dari keuntungan bersih yang diterima oleh Tergugat;
27. Bahwa adapun dalil Penggugat angka 17 lainnya yang mengatakan meskipun dalam kenyataan yang sebenarnya (in concreto) bahwa Tergugat telah banyak menerima keuntungan dari pekerjaan proyek revitalisasi, pengembangan dan pengelolaan Pasar Pondok Gede, juga **suatu dalil yang tidak benar dan hanya merupakan asumsi Penggugat semata, oleh karenanya Tergugat mensommir agar Penggugat membuktikan dalilnya tersebut;**
28. Bahwa demikian pula halnya dengan dalil Penggugat angka 18 sampai dengan dalil Penggugat angka 24, **adalah suatu dalil yang tidak benar dan Tergugat menolaknya dengan tegas, karena**

Hal. 40 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



pada saat Tergugat menyetujui jumlah tersebut dalam Perjanjian Bagi Hasil dan jumlah dalam cheque terdapat suatu keadaan dimana Tergugat berada dalam keadaan tidak ada jalan lain kecuali menyetujui perjanjian a quo dengan syarat yang memberatkan. Sedangkan yang sesungguhnya jumlah pinjaman tersebut dihitung Penggugat dari bunga berbunga. oleh karenanya Tergugat mensommmir agar Penggugat membuktikan secara RIIL/NYATA, bahwa Penggugat telah menyerahkan pinjaman/dana sebesar itu kepada Tergugat;

29. Bahwa mengenai dalil Penggugat dalam positanya angka 25 yang mengatakan Tergugat memberikan 14 (empat belas) lembar CEK TUNAI (cash cheque) a/n. KITITA ALAMI PROPERTINDO kepada Penggugat atas inisiatifnya sendiri setelah melakukan penghitungan sendiri, **adalah suatu dalil yang tidak benar dan Tergugat menolaknya dengan tegas, karena 14 (empat belas) cek tunai tersebut atas permintaan atau syarat dari Penggugat yang nilai/jumlahnya dihitung oleh Penggugat dengan cara pinjaman pokok ditambah bunga. (Hal ini terbukti dari NILAI NOMINAL YANG TERTERA DALAM CHEQUE) dan cheque tersebut sifatnya hanya untuk pegangan bagi Penggugat yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat ke 14 (empat belas) cek tunai tersebut tidak boleh dicairkan sebelum konfirmasi kepada Tergugat mengenai ada atau tidak ada dananya pada saat jatuh tempo. Kesepakatan ini terbukti walaupun cheque-cheque dimaksud jatuh tempo Penggugat tidak mencairkannya;**
30. Bahwa disamping itu dalil Penggugat dalam positanya angka 25 adalah tidak benar, terbukti pulajika dikaitkan dengan **PENGAKUAN Penggugat dalam posita gugatannya angka 10 yang Tergugat kutif berikut ini “ Bahwa dalam kontek pinjaman uang tersebut, setiap kali Tergugat meminjam uang dari Penggugat, maka Tergugat selalu menyerahkan 1 (satu) lembar CEK TUNAI (cash cheque) yang jumlah/nilai nominal yang tertera didalam cek (cheque) adalah jumlah pinjaman yang sudah ditambah dengan jasa keuntungan sebesar 5 % (lima persen) sampai 10 % (sepuluh persen), ...dst... ”;**
31. Bahwa mengingat 14 (empat belas) cek tunai tersebut atas permintaan atau syarat dari Penggugat yang nilai/jumlahnya dihitung oleh Penggugat dengan hitungan dikenakan bunga dan sifatnya

Hal. 41 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



hanya untuk pegangan bagi Penggugat, dimana kesepakatan ini terbukti walaupun cheque-cheque dimaksud jatuh tempo Penggugat tidak mencairkannya, maka setelah keseluruhan 14 (empat belas) cek tunai tersebut jatuh tempo dan daluarsa, maka Penggugat meminta Tergugat untuk mengganti ke -14 cheque dimaksud dengan cheque yang lain dengan perhitungan nilai/jumlahnya dinaikan kembali oleh Penggugat atas dasar hitungan bunga kembali. **Hal ini terbukti dari nilai nominal yang tertera dalam cheque-cheque dimaksud jumlahnya menjadi naik kembali.** Sehingga atas permintaan Penggugat, Tergugat tidak ada pilihan lain kecuali Tergugat mengikuti kemauan dari Penggugat dan mengganti ke 14 (empat belas) cek tunai tersebut dengan cheque yang dimaksud Penggugat dalam posisinya angka 26 sampai dengan angka 32 dengan nilai/jumlah yang dihitung dari bunga berbunga. Oleh karenanya Tergugat menolak dalil Penggugat dalam posisinya angka 26 sampai dengan angka 32 dan menyatakan sebagai dalil yang tidak benar;

32. Bahwa selanjutnya mengenai dalil Penggugat angka 33, Tergugat bukan mengabaikan atau tidak bersedia secara sadar dan bertanggungjawab atas pinjaman Tergugat kepada Penggugat, Penggugat hanya memberi pinjaman kepada Tergugat secara nyata/riil tidak sekaligus, tetapi bertahap dan telah Tergugat bayar kepada Penggugat sebesar Rp. 4.462.000.000,- (empat miliar empat ratus enam puluh dua juta rupiah). Kalaupun ada kekurangan, jumlahnya tidak banyak. Oleh karenanya adalah tidak benar dan tidak mempunyai dasar pijakan hukum yang kuat Penggugat mengalami kerugian yang sungguh-sungguh secara nyata (schaden) sebesar Rp. 32.059.977.451 (tiga puluh dua miliar lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta empat ratus lima puluh satu rupiah) dan mengalami kerugian berupa kehilangan keuntungan;
33. Bahwa adapun mengenai dalil Penggugat angka 34 sampai dengan angka 41, Tergugat tidak perlu menggapinya, karena dalil-dalil Penggugat angka 34 sampai dengan angka 41 adalah mengemukakan peraturan perundangan dan/atau teori hukum. Namun perlu Tergugat kemukakan hal-hal yang didalilkan Penggugat dalam posisinya angka 34 sampai dengan angka 41 yang menyangkut diri Tergugat, Tergugat menolaknya;

Hal. 42 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



34. Bahwa demikian pula halnya dengan dalil Penggugat angka 42 sampai dengan angka 47, adalah suatu dalil yang tidak benar dan tidak mempunyai dasar pijakan hukum yang kuat karena jika dibaca dan dipelajari dasar gugatan Penggugat adalah Surat Perjanjian Bagi Hasil sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya, sedangkan dalam Surat Perjanjian Bagi Hasil secara tegas dan jelas terbukti menurut hukum bahwa **pelaksanaan bagi hasil secara tegas dan jelas ditentukan “PIHAK PERTAMA (in casu Tergugat) akan memberikan kompensasi (bagi hasil) pemberian dana PIHAK KEDUA (in casu Penggugat sebesar 5 % (lima persen) sampai 10 % (sepuluh prosen) dari keuntungan bersih yang diterima PIHAK PERTAMA (in casu Tergugat) berdasarkan penilaian hasil Audit dari Auditor Independen”**. Jadi tidak dapat dibenarkan menurut hukum jika pelaksanaan bagi hasil tersebut dihitung dengan cara bunga berbunga;
35. Bahwa mengenai dalil Penggugat dalam positanya angka 48, terkait dengan pinjaman pokok Tergugat kepada Penggugat **Tergugat mensommmir agar Penggugat membuktikan secara RIIL/NYATA, bahwa Penggugat telah menyerahkan pinjaman/ dana sebesar itu kepada Tergugat. Sedangkan mengenai perjanjian bagi hasil telah terang dan jelas diatur Tergugat akan memberikan bagi hasil dari keuntungan bersih yang diterima Tergugat berdasarkan penilaian hasil Audit dari Auditor Independen. Sedangkan dalam proyek ini Tergugat dalam keadaan rugi;**
36. Bahwa oleh karenanya menurut hemat Tergugat justru Penggugat yang tidak beritikad baik dalam permasalahan ini, hal ini terbukti menurut hukum dari dalil Penggugat dalam melakukan perincian tuntutan ganti rugi dalam positanya angka 57 sampai dengan angka 60 dan/atau petitumnya angka 4 sampai dengan angka 6 dimana **perincian yang dikemukakan Penggugat mengenai kompensasi adalah 10 % (sepuluh prosen) dari nilai nominal jumlah cheque. Sedangkan kompensasi bagi hasil berdasarkan Perjanjian Bagi Hasil dihitung dari keuntungan bersih yang diterima Tergugat berdasarkan penilaian hasil audit dari Auditor Independen;**
37. Bahwa oleh karenanya terbukti menurut hukum bahwa **Penggugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan atau kesempatan**

Hal. 43 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



dan/atau penyalahgunaan kekuatan ekonomis (misbruik van standigheden). Sehingga menurut hukum perjanjian yang demikian adalah cacat dalam menentukan kehendak;

38. Bahwa berdasarkan kenyataan dan fakta hukum di atas, maka sudah patut dan adil menurut hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena dalam perjanjian a quo terdapat syarat-syarat yang **tidak layak atau tidak patut dan telah terjadi penyalahgunaan kekuatan ekonomis. Sehingga melanggar asas kebebasan berkontrak dan menurut Undang-Undang Riba dalam Staatblad 1938/524, TIDAK DIBENARKAN seseorang melakukan penyalahgunaan keadaan atau kesempatan dan/atau penyalahgunaan kekuatan ekonomis (misbruik van standigheden);**
39. Bahwa oleh karenanya sebagaimana diketahui bersama, asas kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak yang berarti **secara ex officio Hakim dalam keadaan tertentu karena jabatannya berwenang melalui penafsiran hukum untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak bebas menyatakan kehendaknya. Sehingga perjanjian tersebut terjadi secara sepihak;**
40. Bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut maka jelas terbukti menurut hukum, dari sejak awal Tergugat meminjam uang kepada Penggugat terdapat syarat-syarat yang **tidak layak atau tidak patut dan telah terjadi penyalahgunaan keadaan atau kesempatan dan/atau penyalahgunaan kekuatan ekonomis (misbruik van standigheden). Oleh karenanya dalil Penggugat dalam posisinya angka 49 sampai dengan angka 52, sudah patut dan adil jika dikesampingkan;**
41. Bahwa mengingat fakta yang riil/nyata pinjaman pokok Tergugat kepada Penggugat sebagaimana Tergugat kemukakan dalam Jawaban angka 32 sedangkan mengenai bagi hasil sesuai Perjanjian Bagi Hasil pelaksanaannya **dihitung dari keuntungan bersih yang diterima Tergugat berdasarkan penilaian hasil Audit dari Auditor Independen. Sedangkan dalam proyek ini Tergugat dalam keadaan rugi atau setidaknya-tidaknya belum ada penilaian hasil audit dari auditor Independen tentang apakah proyek dalam perkara ini dalam keadaan untung atau rugi, maka menurut**

Hal. 44 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI





**hukum Tergugat tidak dapat dinyatakan wanprestasi dengan dasar Perjanjian Bagi Hasil sebagaimana dimaksud Penggugat dalam gugatannya;**

42. Bahwa Kalaupun Tergugat harus dinyatakan wanprestasi – quod non-, maka menurut hukum Tergugat wanprestasi dari sisa pinjaman pokok (jika masih ada), **oleh karenanya dalil Penggugat dalam posita gugatannya angka 53 sampai dengan angka 59 haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena dari sejak awal Tergugat meminjam uang kepada Penggugat terdapat syarat-syarat yang tidak layak atau tidak patut dan telah terjadi penyalahgunaan keadaan atau kesempatan dan/atau penyalahgunaan kekuatan ekonomis (misbruik van standigheden). Sehingga melanggar asas kebebasan berkontrak;**
43. Bahwa disamping perhitungan yang dikemukakan Penggugat adalah suatu perhitungan sepihak diluar batas rasional. Sehingga dari perhitungan tersebut jelas terbukti menurut hukum bahwa perbuatan Penggugat adalah **suatu perbuatan yang dilandasi dengan itikad tidak baik yang berusaha mencari keuntungan yang sebesar-besarnya, bahkan tindakan Penggugat yang memberi pinjaman kepada Tergugat dengan mengenakan bunga berbunga, menurut hemat Tergugat adalah suatu tindak pidana perbankan, yaitu melakukan praktek bank gelap;**
44. Bahwa demikian pula dengan posita gugatan Penggugat angka 60 dan/atau posita Penggugat angka 62 yang meminta Tergugat dihukum membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) setiap bulan dan/atau denda keterlambatan sebagai pengganti dari biaya-biaya (kosten) yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap bulan , **haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak mempunyai dasar pijakan hukum;**----- Bahwa selanjutnya mengenai permohonan sita jaminan dari Penggugat sebagai mana dimohonkan Penggugat dalam positanya angka 61, **haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima,** karena mengingat hal-hal sebagai berikut :
- a. Bahwa jika dibaca dan dipelajari Surat Perjanjian Bagi Hasil tanggal 28 Desember 2006 jo. Perjanjian Bagi Hasil No. 17/KAP-Hal. 45 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



PGB/V/07 tanggal 14 Mei 2007 jo. Perjanjian Bagi Hasil tanggal 05 Oktober 2007, dibuat di bawah tangan dantidak ada persetujuan dari Komisaris;

- b. Bahwa walaupun hal tersebut dianggap sah – quod non – lembaga sita jaminan tujuannya menurut hukum agar Tergugat tidak mengalihkan, memindahtangankan dan/atau mengasingkan hartanya dimaksud, dengan syarat harus ada fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk yang rasional dari Penggugat bahwa benar Tergugat berupaya untuk mengalihkan, memindah tangankan dan mengasingkan hartanya;
- c. Bahwa disamping Direksi lain dari Tergugat dan Komisaris bukan merupakan para pihak, sehingga jelas menurut hukum bahwa Direksi lainnya dan komisaris dari Tergugat sebagai Pihak ketiga yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat. Oleh karenanya sesuai menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 476 K/Sip/1974, tertanggal 14 Nopember 1974 dinyatakan “ SITA JAMINAN TIDAK DAPAT DILAKUKAN TERHADAP BARANG MILIK PIHAK KETIGA “ ;
45. Bahwa demikian pula halnya dengan dalil posita gugatan Penggugat butir 63 yang memohon putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij vooraad), **haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 03 Tahun 1978, Majelis Hakim Pengadilan Negeri agar tidak menjatuhkan Putusan “ uitvoerbaar bij vooraad “ walaupun syarat-syarat dalam pasal 180 ayat (1) HIR/191 ayat (1) Rbg. Telah dipenuhi. Hanya dalam hal-hal yang tak dapat dihindarkan, Putusan demikian yang sangat exceptional sifatnya dapat dijatuhi, dengan mengingat syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Edaran Mahkamah agung No. 06 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975;**
46. Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat sebagaimana terurai di atas, maka sudah patut dan adil menurut hukum bahwa **permohonan Penggugat dalam provisi ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak mempunyai dasar pijakan hukum yang kuat untuk mengabulkannya;**

Hal. 46 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



**M A K A :**

Berdasarkan hal-hal atau kenyataan-kenyataan terurai di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**II. DALAM PROVISI :**

- Menolak permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

**III. DALAM POKOK PERKARA :**

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

**A T A U**, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan Nomor 663/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, tanggal 27 September 2017 yang amarnya sebagai berikut :

**A. DALAM PROVISI :**

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

**B. DALAM EKSEPSI :**

Menerima eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat tidak jelas / **kabur (obscuur Libels);**

**C. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar RP. 716.000.,00., ( Tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Akta Permohonan Banding Nomor : 148/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 663/PDT.G/2016/PN.JKT.PST., tanggal 09 Oktober 2017 yang dibuat oleh HJ. WATTY WIARTI, SH.MH. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Penggugat melalui kuasanya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 663/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. tanggal 27 September 2017 dan permohonan

Hal. 47 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 30 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding melalui kuasanya tertanggal 20 November 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 November 2017 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 30 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding melalui kuasanya tertanggal 12 Maret 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 13 Maret 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 05 Januari 2018 dan 30 Januari 2018 telah memberikan kesempatan kepada para pihak, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil permohonan bandingnya, Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding melalui kuasanya yang isi pada pokoknya sebagai berikut :

- Pembanding berkeberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 663/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. tanggal 27 September 2017;
- Pembanding berkeberatan dengan kesimpulan pada putusan a quo bahwa gugatan Penggugat tidak jelas;
- Pembanding/Penggugat telah dengan sangat jelas menguraikan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat ;
- Mohon agar Pengadilan Tinggi Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut;

Hal. 48 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra memori banding melalui kuasanya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 663/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. tanggal 27 September 2017 sudah tepat dan benar;
- Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 63 sampai dengan 64 telah mempertimbangan dengan cermat dan seksama;
- Gugatan Pembanding semula Penggugat harus ditolak karena dalam perjanjian yang menjadi dasar gugatan ada penyalahgunaan keadaan atau kesempatan dan/atau penyalahgunaan kekuatan ekonomis (misbruik van standing heden);
- Mohon agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat a quo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan mencermati berkas perkara, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 663/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. tanggal 27 September 2017 yang dimohonkan banding, telah pula mencermati memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat hanya mengemukakan tentang kekeliruan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan mengaitkannya dengan hal-hal yang sudah dikemukakan dalam gugatan, dimana semua telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan tuntutan Provisi dari Penggugat yang menyangkut pembuktian pokok perkara dan tidak ada hal-hal yang sifatnya mendesak yang memerlukan putusan Provisi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding juga sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada

Hal. 49 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI



bagian Eksepsi, yaitu Penggugat tidak menguraikan dengan jelas dan rinci perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat;

Menimbang, bahwa uraian perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian yang mana serta rincian mengenai perhitungan ganti rugi sangat diperlukan agar menghasilkan putusan yang benar dan akurat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 663/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. tanggal 27 September 2017 dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat ketentuan hukum yang berkenaan dengan pemeriksaan perkara ini antara lain Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 dan ketentuan dalam HIR;

#### MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 663/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. tanggal 27 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **KAMIS**, tanggal **12 JULI 2018** oleh kami **ABID SALEH MENDROFA, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Dr. Hj. HERU IRIANI, SH.M.Hum.** dan **HANIZAH IBRAHIM M, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 270/PEN/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 3 Juli 2018, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **16 JULI 2018** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh **Hj. MAKHDALENA, SH.MH.** Panitera

Hal. 50 Putusan No.270/PDT/2018/PT.DKI





Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,

1. Dr. Hj. HERU IRIANI , SH.M.Hum.

ABID SALEH MENDROFA, SH.

2. HANIZAH IBRAHIM M, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

Hj. MAKHDALENA, SH.MH.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-

2. Redaksi-----Rp. 5.000,-

3. Pemberkasan-----Rp. 139.000,-

\_\_\_\_\_  
+  
Jumlah-----Rp. 150.000,-