



P U T U S A N

Nomor : 24/PDT/2020/PT BJM.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT. Haura Graha Realtindo, tempat kedudukan Jalan Melati Indah Gang Sari Buah No.10 RT.006 RW.001 Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bernardus Benjamin Tanjoto, S.H., dan Iskandar Zulkarnain, S.H., Advokat pada Kantor Advokat B. Benjamin.T.,S.H & Rekan yang beralamat di Jalan Rantauan Darat Nomor 12 RT. 16 Kelurahan Pekauman Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin 70243 Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Maret 2020, sebagai PEMBANDING semula TERGUGAT;

Lawan

Hairian Murwandi, Direktur PT. Daffa Darren Mandiri bertempat tinggal di Ratu Zaleha Gang. Indah Sari No.4 Banjarmasin dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adv. Wijiono, S.H., Dkk, Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Perkumpulan Pengacara & Penasihat Hukum Indonesia (P3HI) yang berkantor di Jalan Beruntung Jaya Kelurahan Landasan Ulin Utara Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus perdata PMH Nomor 056/III/18/7/2019 tanggal 18 Juli 2019, sebagai TERBANDING semula PENGGUGAT;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM. tanggal 02 April 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

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

Halaman 1 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Mengutip serta memperhatikan uraian – uraian tentang hal - hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bjm, tanggal 6 Pebruari 2020, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Kompensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan tindakan Tergugat yang telah mempergunakan nama PT. Daffa Darren Mandiri/The Royal al-Fath yang melekat pada Perumahan milik Penggugat sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum segala kegiatan Tergugat yang menggunakan nama PT. Daffa Darren Mandiri/The Royal Alfath milik Penggugat untuk melakukan usahanya;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik PT. Daffa Darren Mandiri/ The Royal Al-Fath dengan segala perijinan usaha terkait Perumahan yang dibuat oleh Instansi Pemerintah Terkait, beserta semua perjanjian dan perijinan turunannya sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Melarang Tergugat menggunakan nama PT. Daffa Darren Mandiri/ The Royal Alfath dalam melakukan usaha nya menjual kavling tanah;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil dan Immateril kepada Penggugat:
 - a. Kerugian Materiil Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah).
 - b. Kerugian Imateriil Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
7. Menolak gugatan selain dan selebihnya

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi sebagian;
2. Menyatakan sah perjanjian tanggal 26 Januari 2017;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian materiil berupa kekurangan pembayaran tanah yang sudah terjual sebesar 21 kavling = Rp.2.844.380.851,00 (dua milyar delapan ratus empat puluh empat juta tiga ratus delapan puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah);
4. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Wanprestasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonpensi menyerahkan Sisa Tanah hak milik Penggugat Rekonpensi sebanyak 42 Kapling tanah dengan Luas 5161m2 kepada Penggugat Rekonpensi;
6. Menolak gugatan rekonpensi selain dan selebihnya;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

Menghukum Tergugat / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.716.000,00 (tujuh ratus enam belas ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 60/Pdt.G/2019/PN. Bjm., tanggal 6 Pebruari 2020 tersebut telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 14 Februari 2020, dan kemudian Kuasa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 60/Pdt.G/2019/PN. Bjm., tanggal 6 Pebruari 2020 tersebut pada tanggal 24 Februari 2020 sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 60/Pdt.G/2019/PN. Bjm tanggal 6 Pebruari 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin yang menerangkan bahwa Noor Heliyati Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 24 Pebruari 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 60/Pdt.G/2019/PN. Bjm., tanggal 6 Pebruari 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat melalui bantuan ke Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan surat Nomor W15.U1-699/Pdt/3/2020 tanggal 2 Maret 2020, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat tanggal 10 Maret 2020 oleh Hery Mukti, S.H Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarbaru;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 16 Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 16 Maret 2020 yang telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 17 Maret 2020 Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bjm, oleh Lisna Karlinda Primasari, S.H., M.M Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 25 Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 2 April 2020 yang telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 6 April 2020 Nomor 60/Pdt.G/2019/PN.Bjm oleh Lisna Karlinda Primasari, S.H.,M.M Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Halaman 3 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebagaimana tertuang dalam Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat dan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, masing-masing tertanggal 17 Maret 2020 yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 16 Maret 2020 yang pada pokoknya keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 60/Pdt.G/2019/PN. Bjm tanggal 6 Pebruari 2020, sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini telah mengabaikan Fakta-fakta hukum yang terungkap dan didapat dari Surat-surat Bukti dan Keterangan Saksi yang diajukan, baik oleh Pembanding maupun Terbanding, Fakta-fakta Hukum tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :
 - a. Perjanjian Kerjasama dibuat oleh PT. Haura Graha Realtindo dengan PT. Daffa Darren Mandiri (Surat Bukti Terbanding / Penggugat bertanda P. 6. Dan P.7. yang sama dengan Surat Bukti Pembanding / Tergugat bertanda T.1. dan T.2.) sebagai Badan Hukum bukan dengan Terbanding secara Pribadi ;

Fakta Hukum di atas dihubungkan dengan dalil Gugatan Terbanding, yang menyatakan bahwa akibat penyebaran foto Terbanding oleh Pembanding di medsos dan dimasukkan penghasilan Terbanding sebagai Direktur PT Daffa Darren Mandiri selama 1 (satu) tahun, yaitu sebesar Rp. 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) didalam tuntutan kerugian Materil, telah membuktikan bahwa gugatan dalam perkara a quo diajukan oleh Terbanding dalam Kapasitas sebagai Pribadi, bukan atas nama Badan Hukum (PT. Daffa Darren Mandiri), karena kepentingan Pribadi dari Terbanding lebih menonjol dari pada kepentingan PT Daffa Darren Mandiri ;
 - b. Munculnya nama Komplek Perumahan The Royal Alfath adalah karena adanya kerjasama antara PT. Haura Graha Realtindo (Pembanding)



sebagai Pemilik Tanah yang dipergunakan Lahan untuk Perumahan dengan PT. Daffa Darren Mandiri sebagai Pengembang, sehingga akibatnya seluruh Tanah milik Pembanding yang dijadikan sebagai Obyek Perjanjian tersebut adalah berada didalam Lokasi Komplek Perumahan The Royal Alfath, baik kavling tanah yang telah laku terjual sejumlah 52 kavling tanah maupun sisa kavling tanah yang belum laku terjual sejumlah 42 kavling tanah ;

- c. Dengan berakhirnya Perjanjian Kerjasama antara Pembanding (PT. Haura Graha Realtindo) dengan PT. Daffa Darren Mandiri pada tanggal 26 Juli 2018, maka sejak tanggal tersebut secara Hukum untuk Tanah sebanyak 42 (empat puluh dua) Kavling yang belum laku dijual dan belum dibangun perumahan di atasnya, kepemilikan tanahnya kembali kepada Pembanding (PT. Haura Graha Realtindo) sebagai Pemegang Hak atas Tanah atau Lahan tersebut ;
- d. Walaupun Perjanjian Kerjasama telah berakhir pada tanggal 26 Juli 2018, namun Pembanding baru memasarkan 42 (empat puluh dua) Tanah Kavling atau Tanah yang belum laku terjual, yaitu dengan cara membuat spanduk dan iklan video melalui medsos adalah pada bulan Desember 2018, dan didalam memasarkan Tanah tersebut Pembanding menyebut nama The Royal Alfath, tujuannya hanya untuk menunjukkan Lokasi Tanah Kavling yang berada di dalam komplek perumahan tersebut, tetapi bukan mengatas namakan Perumahan The Royal Alfath dan Pembanding juga tidak pernah sama sekali menyebutkan nama PT. Daffa Darren Mandiri sebagai pihak Penjual, tetapi tetap mengatas namakan PT. Haura Graha Realtindo (Pembanding) sebagai Pemilik dan Penjual dari Tanah Kavling tersebut ;

Fakta Hukum dalam huruf b, c dan d di atas, telah membuktikan bahwa Pembanding melakukan tindakan atau perbuatan memasarkan Tanah Kavling dengan cara membuat Spanduk dan iklan video melalui medsos, yang Isinya berupa Pemeritahuan mengenai Telah Berakhirnya Perjanjian Kerjasama antara Pembanding dengan Terbanding, sebagaimana termuat dan diterangkan dalam Bukti Pembanding / Tergugat bertanda T. 1. dan T.2., yang dipermasalahkan oleh Terbanding, tidaklah dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yaitu mencemarkan nama baik Terbanding, karena tindakan tersebut dilakukan oleh Pembanding dengan alasan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah berakhirnya Perjanjian Kerjasama antara Pembanding (PT. Haura Graha Realtindo) dengan PT. Daffa Darren Mandiri ;
 - Memasarkan sendiri Tanah milik Pembanding (PT. Haura Graha Realtindo) yang belum laku terjual pada saat masa Perjanjian Kerjasama masih berlaku, yaitu tanah seluas 5.161 (lima ribu seratus enam puluh satu) Meter Persegi sejumlah 42 kavling ;
 - Mempergunakan nama PT. Haura Graha Realtindo sebagai Pemilik atau Pemegang Hak atas Tanah Kavling yang ditawarkan untuk dijual tersebut, dan tidak pernah menggunakan atau mengatas namakan nama PT. Daffa Darren Mandiri, maka dalam hal ini PT. Daffa Darren Mandiri tidak Dirugikan oleh Pembanding (PT. Haura Graha Realtindo);
 - Untuk menghindari timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari, dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada Pihak Ketiga (calon pembeli), hal ini dikarenakan dengan berakhirnya Kerjasama antara Pembanding (PT. Haura Graha Realtindo) dengan PT. Daffa Darren Mandiri, maka Terbanding tidak berhak lagi untuk memasarkan dan menjual Tanah berikut Rumah, yang terletak di atas Tanah milik Pembanding ;
 - Memberikan kesempatan kepada Terbanding untuk menyelesaikan masalah Sertipikat kepemilikan atas Tanah-tanah yang berhasil dijual pada saat masih berlangsungnya Perjanjian Kerjasama oleh PT. Daffa Darren Mandiri dengan Pembeli, yaitu ada sebagian pembeli yang sudah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunannya kepada Terbanding, namun Terbanding tidak dapat menyerahkan sertipikat tanah kepada pembeli, karena Terbanding tidak menyelesaikan kewajibannya membayar harga tanah kepada Pembanding selaku pemilik tanah, yaitu sebanyak 21 (dua puluh satu) kavling tanah = tanah seluas 2.522 (dua ribu lima ratus dua puluh dua) Meter Persegi, dengan jumlah nominal sebesar Rp.4.020.667.583,00 (empat milyar dua puluh juta enam ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh tiga rupiah) ;
- e. Setelah berakhirnya Perjanjian Kerjasama antara Pembanding (PT. Haura Graha Realtindo) dengan PT. Daffa Darren Mandiri, dan dengan adanya Pemberitahuan oleh Pembanding melalui Spanduk dan iklan video di Media Sosial, ternyata Penggugat atau Terbanding (Hairian Murwandi) Tetap menjabat sebagai Direktur pada PT. Daffa Darren Mandiri, dengan

Halaman 6 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian berarti Terbanding atau Penggugat (Hairian Murwandi) tetap mendapatkan Gajinya atau Penghasilannya sebagai Direktur pada PT. Daffa Darren Mandiri, atau dampak dari adanya Pemberitahuan mengenai Berakhirnya Perjanjian Kerjasama antara PT. Haura Graha Realtindo (Pembanding) dengan PT. Daffa Darren Mandiri, adalah tidak berpengaruh terhadap Penghasilan Terbanding atau Penggugat ;

Selain apa yang disampaikan oleh Pembanding di atas ternyata Terbanding atau Penggugat juga tidak dapat membuktikan secara Nyata mengenai kerugiannya tersebut, hal ini dapat dilihat dari Surat dan Alat Bukti yang diajukannya didalam persidangan perkara a quo ;

- f. Berhentinya / Berakhirnya Perjanjian Kerjasama antara Pembanding (PT Haura Graha Realtindo) dengan PT. Daffa Darren Mandiri, karena sesuai dengan Jangka Waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian Kerjasama, yaitu tanggal 26 Januari 2017, dan bukan karena Dihentikan oleh Pembanding, maka segala biaya yang dikeluarkan oleh PT. Daffa Darren Mandiri sebesar Rp. 700.000.000,00 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) untuk Pengurusan Perijinan atas nama PT. Daffa Darren Mandiri, adalah tidak berdasar atau tidak dapat dibebankan oleh Terbanding atau Penggugat kepada Pembanding atau Tergugat, dan hal ini tidak pernah diperjanjikan didalam Perjanjian Kerjasama antara Pembanding dengan Terbanding ;

Selain apa yang dikemukakan oleh Pembanding di atas, ternyata Terbanding atau Penggugat juga tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya, yang menyatakan PT. Daffa Darren Mandiri telah menderita kerugian sebesar Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), karena dari Surat dan atau Alat Bukti yang diajukannya dipersidangan tidak ada yang dapat membuktikan kerugian tersebut ;

Dengan tidak dipertimbangkannya Fakta-fakta Hukum di atas, telah membuktikan bahwa putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin yang menolak Eksepsi Terbanding dan Mengabulkan sebagian Gugatan Terbanding pada bagian Kompensi (Pokok Perkara) seperti disebutkan di atas adalah Putusan yang Keliru ;

2. Bahwa Fakta hukum lainnya yang diabaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin, dalam memutus perkara a quo adalah apa yang Tertuang dan diterangkan dalam Surat Bukti Pembanding yaitu Surat Bukti bertanda T.13., T.14., T.15., T.16., T.17., T.18., T.19., T.20., T.21. dan T.22., berupa Kwitansi Pembayaran Harga Tanah dari Terbanding kepada Pembanding, yang didalamnya menerangkan bahwa Perubahan Harga

Halaman 7 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Kavling milik Pembanding dari Harga Tanah di dalam Perjanjian Kerjasama yang semula adalah Rp. 1.080.500,00 (satu juta delapan puluh ribu lima ratus rupiah) / Meter Persegi, kemudian sepakat dikoreksi karena adanya penyediaan tanah untuk Fasilitas Umum menjadi sebesar Rp. 1.114.872,00 (satu juta seratus empat belas ribu delapan ratus tujuh puluh dua rupiah) / Meter Persegi (sudah berjalan dan tidak ada permasalahan), kemudian koreksi harga terakhir menjadi sebesar Rp. 1.605.427,00 (satu juta enam ratus lima ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah) / Meter Persegi, telah disepakati pada waktu Perjanjian Kerjasama masih berlangsung maupun setelah Masa Perjanjian Kerjasama telah berakhir, dan Pembayaran harga tanah dari Terbanding kepada Pembanding dengan Harga Baru tersebut sudah Dilaksanakan seperti yang tercantum dalam Surat Bukti dari Pembanding tersebut, walau oleh Pembanding dan Terbanding tidak pernah dibuatkan addendum Perjanjian Kerjasama diantaranya ;

Dengan diabaikannya perubahan Harga Tanah yang telah disepakati oleh Pembanding dan Terbanding didalam putusan a quo, maka akibatnya perhitungan besaran kewajiban yang harus dibayar oleh Terbanding kepada Pembanding sebagaimana yang dikemukakan dan dimohonkan dalam Gugatan Rekonsensi menjadi Keliru, seharusnya adalah sebesar Rp. 4.020.667.583,00 (empat milyar dua puluh juta enam ratus enam puluh tujuh ribu lima ratus delapan puluh tiga rupiah) bukan sebesar Rp. 2.844.380.851,00 (dua milyar delapan ratus empat puluh empat juta tiga ratus delapan puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah), seperti yang termuat pada bagian Rekonsensi didalam putusan tersebut di atas ;

3. Bahwa karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam mengambil putusannya tanggal 6 Februari 2020 Nomor : 60/Pdt.G/2019/PN.Bjm., telah Keliru dan Salah dalam menerapkan hukum, maka sudah sepatutnya menurut hukum putusannya tersebut Dibatalkan ;

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum tersebut di atas, Pembanding / Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonsensi mohon kepada Pengadilan Tinggi Banjarmasin i.c. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari Pembanding ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 6 Februari 2020 Nomor : 60/Pdt.G/2019/PN.Bjm. yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Halaman 8 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM

Disclaimer

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



Selanjutnya :

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

DALAM KONPENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah Perjanjian tanggal 26 Januari 2017 ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi adalah Wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian Materiel kepada Penggugat Rekonpensi karena Wanprestasi sebesar Rp. 4.020.667.583,00 (Empat Milyar Dua Puluh Juta Enam Ratus Enam Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Rupiah) dan kerugian Immateriel sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi menyerahkan Sisa Tanah hak milik Penggugat Rekonpensi sebanyak 42 (empat puluh dua) Kapling Tanah dengan Luas 5.161 m2 (lima ribu seratus enam puluh satu meter persegi) kepada Penggugat Rekonpensi ;
6. Menyatakan Sah Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi;
7. Membebankan Biaya perkara kepada Tergugat Rekonpensi ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Terbanding / Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 25 Maret 2020, sebagai berikut :

I. TENTANG TEPATNYA PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA :

A.TENTANG EKSEPSI

- 1.-----Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin telah memberikan putusannya dalam Perkara Perdata 60/Pdt.G/2019/PN.Bjm. Pada 06



Februari 2020 yang pada intinya Dalam Eksepsi “Menolak Eksepsi Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya”;

2.-----

Bahwa berdasarkan fakta hukum, Terbanding/Penggugat adalah Direktur PT. Daffa Darren Mandiri yang dibuktikan dengan Akte Pendirian PT. Daffa Darren Mandiri pada Salinan Akte Notaris Muhammad Akhwan.,SH,Mkn. No.107 Tgl. 30 April 2013 yang memuat struktur (Direktur dan Komisaris) PT. Daffa Daren Mandiri. (Bukti P.1)

3.----Bahwa dalam gugatan A quo secara terang semua dalil gugatan yang disampaikan Terbanding/Penggugat merupakan permasalahan yang terjadi antara perusahaan yakni PT. Daffa Darren Mandiri yang mempunyai hak atas Pengelolaan proyek Perumahan The Royal Al Fath beserta semua Perizinan yang melekat padanya yang di “ambil alih” secara melawan hukum oleh Pembanding yakni PT. Haura Graha Realtindo dengan cara-cara yang di uraikan di dalam gugatan dan telah di Pertimbangkan dan di putus oleh judex Factie di tingkat Pertama.

4.-----Bahwa sebagaimana pasal 1 angka 5 Undang- undang No. 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, Direksi adalah Organ Perusahaan yang berwenang dan bertanggung Jawab Penuh atas Pengurusan Perseroan Untuk Kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar adalah Direksi. Sedangkan Terbanding/Penggugat sebagaimana dalam akte pendirian PT. Daffa Darren Mandiri adalah Direktur sehingga Terbanding/Penggugat Berhak merepresentasikan dirinya sebagai PT. Daffa Darren Mandiri dan mempunyai kapasitas hukum dalam suatu gugatan yang di ajukan dalam suatu perkara , dan juga terhadap sesiapa gugatan di ajukan terhadap orang/ badan hukum yang mempunyai perselisihan hukum dengannya.

5.-----Bahwa sangat jelas berdasarkan fakta hukum, gugatan Terbanding beserta Posita dan Petitum sudah memenuhi syarat berdasarkan, yaitu Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan pasal 121 HIR Jo Pasal 8 Rv;

6.- -Bahwa pertimbangan hukum hakim pada Putusan Perkara aquo sudah tepat, benar dan berdasar hukum yaitu sesuai dengan prinsip dan asas hukum perdata serta peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila dihubungkan dengan fakta yang diperoleh dalam persidangan;

7.-----Bahwa dalam persidangan sangat jelas terdapat fakta hukum yang menunjukkan bahwa Terbanding/Penggugat telah dapat membuktikan



seluruh dalil-dalil gugatannya, untuk itu eksepsi Pembanding mengenai obscur libel dalam perkara ini adalah tidak beralasan dan berdasar hukum. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin menolak atau tidak menerima eksepsi tersebut untuk seluruhnya;

8.--Bahwa Terbanding/Penggugat sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, karena sudah selayaknya dan sepatutnya pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut dikuatkan dan dipertahankan.

B. TENTANG POKOK PERKARA

1.-----Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin telah memberikan putusannya dalam Perkara Perdata 60/Pdt.G/2019/PN.Bjm. Pada 06 Februari 2020 yang pada intinya Dalam Pokok Perkara "Mengabulkan Gugatan Terbanding/Penggugat Untuk Sebagian";

2.-----Bahwa pada prinsipnya Terbanding menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Pembanding/Tergugat dalam Memori Banding, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbanding/ Penggugat;

3.-Bahwa pada prinsipnya Terbanding/Penggugat tetap mendasarkan pada Surat Gugatan tertanggal 22 Juli 2019;

4.---Bahwa semua dalil dalam memori banding Pembanding/Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan pokok perkara gugatan, sudah sepatutnya dikesampingkan dalam perkara a quo;

5.---Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan nampak hal-hal penting yang mengemuka dan menjadi acuan dalam memutus perkara ini secara objektif :

a).TENTANG HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK (PT. DAFFA DARREN MANDIRI DENGAN PT. HAURA GRAHA REALTINDO:

1. PT. Daffa Darren Mandiri didirikan oleh Terbanding/Penggugat pada tanggal 30 April 2013 (BUKTI P-1) yang telah disahkan menjadi badan hukum (BUKTI P-2);
2. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2014, Terbanding/Penggugat mengajukan permohonan Izin Prinsip kepada Pemerintah Kota Banjarmasin melalui BP2TPM (Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal) tentang membangun Perumahan The Royal Alfath yang mana Izin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prinsip tersebut dikeluarkan pada tanggal 10 Februari 2015 dengan Nomor: 503 -37/IP-II/BP2TPM/2015 (Bukti P-3);

3. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2015 keluarnya Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 503.267/IMB-BR-III/BP2TPM/2015 dari Pemerintah Kota Banjarmasin (Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Penanaman Modal) atas nama Terbanding/Penggugat dengan nomor Register : 24022015-222 dengan letak bangunan di Jalan Hikmah Banua KM.6B RT.27 RW.02 Banjarmasin yang saat ini bernama Perumahan The Royal Alfath (Bukti P-4);
4. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2016 berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dengan Nomor :503.01/IL-I/DPMPTSP/2017 Tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama Terbanding /Penggugat/ Pt.Daffa Darren Mandiri (Bukti P-5);
5. Bahwa pada tanggal 02 September 2014 Akta nomor : 03 yang dibuat dihadapan Notaris Said Ahmad, SH Yang di perpanjang dalam Perjanjian nomor 2 tanggal 26 januari 2017 yang di buat dihadapan Notaris Sutojo Oesnawi Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat melakukan perjanjian kerjasama dalam hal penyediaan Tanah untuk pembangunan rumah yang typenya akan ditentukan kemudian oleh Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat dan berakhir pada 26 Juli 2018 (Bukti P-6, Bukti P-7);

b).TENTANG PERBUATAN HUKUM PEMBANDING/TERGUGAT YANG MENJADI POKOK GUGATAN :

1. Telah terjadi kesepakatan kerjasama tahap I dalam hal pembangunan rumah yang type nya akan ditentukan kemudian antara PT. Daffa Darren Mandiri Dengan Pt. Haura Graha Realtindo(Bukti P-6);
2. Kerjasama antara Terbanding/Penggugat Dengan Pembanding/Tergugat tahap-II dilakukan kembali dan berakhir tanggal 26 Juli 2018 (Bukti-P-7);
3. Bahwa sejak perjanjian berakhir 26 Juli 2018 hingga diajukannya gugatan ini, segala aktivitas promosi pemasaran tanah kavling milik Pembanding/Tergugat masih menggunakan Nama besar PT. Daffa Darren Mandiri/The Royal Al-Fath milik Terbanding/Penggugat (Bukti P-10,P-11, P-12, P-13,P-16);
4. Bahwa kavling kavling tanah tersebut segala perizinan terkait ijin pembangunan perumahan The Royal AL-faht adalah milik atas nama Terbanding/Penggugat (Bukti P-3,Bukti P-4,Bukti P-5, Bukti P-8, Bukti P-9);

Halaman 12 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Adanya penyebaran informasi promosi oleh Pembanding / Tergugat yang mengatas namakan PT. Daffa Darren Mandiri/The Royal Alfath di media sosial milik Pembanding / Tergugat yang merugikan pihak Terbanding / Penggugat (Bukti P-10,P-11,P-12, P-13, P-16);
6. Bahwa Ada penyebaran informasi dan foto Terbanding/Penggugat oleh Pembanding/Tergugat di media sosial mengakibatkan tercemarnya nama baik Terbanding/Penggugat baik secara pribadi maupun badan hukum Terbanding/Penggugat;

c).TENTANG ADANYA PERUBAHAN NILAI HARGA TANAH YANG DITETAPKAN PEMBANDING/TERGUGAT BERBEDA DARI KESEPAKATAN

1.-----Terbanding/Penggugat sebagai Pengembang / pemilik proyek perumahan The Royal Alfath yang melakukan kerjasama Perumahan dengan Pembanding/Tergugat selaku pemilik tanah/ kavling di jalan Hikmah Banua KM. 6B RT.27 RW.02 Banjarmasin, untuk melaksanakan kerjasama tersebut telah disepakati dua kali periode perjanjian, tahap I tertuang dalam Akta Notaris Said Ahmad, SH Notaris Banjarmasin Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Tanggal 02 September 2014. Dan tahap II tertuang dalam Akta Notaris Sutojo Oesnawi, SH Notaris Di Banjarmasin Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Tanggal 26 Januari 2017.(BUKTI P-6, BUKTI P-7).

2.-----
Tanggal 26 Januari 2017 (Akta perjanjian kerjasama No.2 Notaris Sutojo Oesnawi,SH,) Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat melakukan perjanjian kerjasama dalam hal pembangunan rumah yang type nya akan ditentukan kemudian Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat, Perjanjian kerjasama berakhir tanggal 26 Juli 2018 atau selama jangka waktu 18 (delapan belas) bulan;

3.---Perjanjian tahap II (berakhir tanggal 26 Juli 2018) yang terlalu singkat tersebut jika dilihat dari perencanaan pembangunan yang didukung oleh izin-izin yang ada sangat tidak memungkinkan untuk dituntaskan pembangunan dalam waktu tersebut di tambah dengan kondisi ekonomi yang sedang turun dan hal-hal force majeure lainnya

4.-Sejak 10 Desember 2014, Segala Perijinan,ijin kelola, ijin prinsip, segala ijin terkait Pengembangan perumahan The Royal Alfath adalah kepunyaan dan melekat atas nama Terbanding/Penggugat;

Halaman 13 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



5.-----Terbanding/Penggugat merujuk kepada isi perjanjian ke 2 tanggal 26 Januari 2017 (akte notaris) antara Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat terutama pada:

- 1). Pasal 1 ayat 2 yang berbunyi "luas tanah yang dikerjasamakan tersebut adalah 18.784 M2, dengan harga sebesar luas x Rp.700.000,. jumlah Rp. 13.148.800.000,. di bagi 94 unit kapling, sehingga harga unit per kapling permeternya sebesar Rp. 1.080.500,-.
- 2). Pasal 7 "bilamana perjanjian ini telah berakhir pihak kedua diberikan prioritas pertama yang belum terjual dengan harga per meter Rp. 1.080.500,. dikali luas kapling.

6.- - Setelah pengurangan tanah untuk Fasilitas Umum di Kali harga tanah per meter luas kapling (sesuai harga perjanjian di notaris) Rp.1.080.500,

7.-----

Terbanding/Penggugat sebelumnya pernah melakukan upaya dengan mengirimkan surat kepada Pembanding/Tergugat untuk meminta rincian resmi (sesuai kesepakatan harga dalam akte) dan kewajiban secara tertulis dan lengkap dalam bentuk surat dan tabel, tetapi Pembanding/Tergugat secara sepihak menaikkan harga tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak yang telah dituangkan dalam Akte Notaris tahap –II (BUKTI P-14, P-15).

8.- -Dengan harga tanah yang dinaikan sepihak oleh Pembanding/Tergugat berakibat tidak bisa terbayarnya harga tanah yang sudah terjadi Jual beli Rumah sebelum perjanjian berakhir tanggal 26 Juli 2018 baik jual beli secara cash langsung, secara cash bertahap, maupun kredit karena perhitungan harga tanah tidak sesuai dengan perhitungan awal harga tanah per kapling sedangkan harga transaksi perumahan proyek The Royal Al Fath tetap.

9.-----TENTANG TINDAKAN NYATA YANG PEMBANDING/TERGUGAT LAKUKAN TERHADAP OBJEK PROYEK PENGEMBANG PERUMAHAN THE ROYAL AL FATH :

1. Terhitung mulai tanggal 26 Juli 2018, Pembanding/Tergugat melakukan pengambil alihan usaha sepihak proyek Perumahan The Royal Al Fath Milik Terbanding/Penggugat dengan melakukan tindakan nyata berupa segala aktivitas promosi pemasaran tanah kavling menggunakan Nama besar The Royal Alfath milik Terbanding/Penggugat, segala perizinan terkait ijin pembangunan perumahan The Royal Alfaht adalah milik atas nama Terbanding/Penggugat, armada yang digunakan untuk aktivitas



diperumahan oleh Pembanding/Tergugat menggunakan nama The Royal Al Fath nama milik Terbanding/Penggugat, memasang akun media sosial dan spanduk dari Pembanding/Tergugat tentang penyebaran informasi mengenai berakhirnya hubungan hukum antara Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat, yang mana akibat penyebaran informasi tersebut, berakibat tercemarnya nama Terbanding/Penggugat, ada penyebaran informasi dan foto Terbanding/Penggugat yang di upload dimedia sosial oleh Pembanding/Tergugat mengakibatkan tercemarnya nama baik Terbanding/Penggugat baik secara pribadi maupun badan hukum Terbanding/Penggugat, Adanya penyebaran informasi promosi oleh Pembanding/Tergugat yang menggunakan nama The Royal Alfath dimedia sosial milik Terbanding/Penggugat merugikan pihak Terbanding/Penggugat, sehingga mengakibatkan kerugian materiil maupun im materiil bagi Terbanding/Penggugat;

2. Penghentian kegiatan operasional Terbanding/Penggugat dilapangan dan pengambil alihan usaha proyek perumahan The Royal Alfath di akun media sosial maupun di perumahan berakibat banyaknya nasabah-nasabah yang melakukan Pembatalan untuk membeli rumah maupun Penundaan pembayaran sisa kewajiban nasabah The Royal Alfath kepada Terbanding/Penggugat;
3. Banyaknya desakan Nasabah - nasabah yang menunggu kejelasan terkait permasalahan antara Terbanding/Penggugat dengan Pembanding / Tergugat;
4. PT. Daffa Darren Mandiri Atau Terbanding/Penggugat berupaya melakukan negosiasi tetapi selalu dihadang kenaikan harga tanah sepihak oleh Pembanding/Tergugat;
5. Bahwa dengan adanya pengambil alihan usaha proyek perumahan The Royal Alfath dari Pembanding/Tergugat, maka Terbanding/Penggugat melakukan upaya hukum perdata dengan melakukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Banjarmasin.(Bukti P-12)

e) TENTANG KERUGIAN YANG DIALAMI TERBANDING/ PENGGUGAT :

- 1.- Terbanding/Penggugat selaku Direktur PT. Daffa Darren Mandiri diambil alih usahanya oleh Pembanding/Tergugat terkait Proyek Perumahan The Royal Alfath setelah perjanjian berakhir 26 Juli 2018 dengan melakukan promosi penjualan perumahan The Royal Alfath baik di akun media sosial maupun pemasangan spanduk dan armada promosi penjualan



perumahan The Royal Alfath yang di perumahan Terbanding / Penggugat.

2.- Pengambil alihan usaha Proyek Perumahan The Royal Alfath melalui segala aktivitas promosi pemasaran tanah kavling menggunakan Nama besar The Royal Alfath Milik Terbanding/Penggugat, segala perizinan terkait ijin pembangunan perumahan The Royal Alfaht adalah milik atas nama Terbanding/Penggugat, armada yang digunakan untuk aktivitas diperumahan oleh Pembanding/Tergugat menggunakan nama The Royal Alfath nama milik Terbanding/Penggugat, Bahwa adanya akun media sosial dan spanduk dari Pembanding/Tergugat tentang penyebaran informasi mengenai berakhirnya hubungan hukum antara Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat, yang mana akibat penyebaran informasi tersebut, berakibat tercemarnya nama Terbanding/Penggugat, Ada Penyebaran Informasi Dan Foto Terbanding/Penggugat yang di apload di media sosial oleh Pembanding/Tergugat mengakibatkan tercemarnya nama baik Terbanding/Penggugat baik secara pribadi maupun badan hukum Terbanding/Penggugat, Adanya penyebaran informasi promosi oleh Pembanding/Tergugat yang menggunakan nama The Royal Alfath di media sosial milik Terbanding /Penggugat merugikan pihak Terbanding/Penggugat, sehingga mengakibatkan kerugian materiil maupun im materiil bagi Terbanding/Penggugat;

3.- Atas perbuatan Pembanding/Tergugat yang mengambil alih usaha proyek Perumahan The Royal Alfath dengan mencari alasan dengan cara menaikan harga tanah sepihak sehingga Terbanding/Penggugat tidak mampu membayar dan seakan-akan Terbanding/Penggugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi adalah Perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan hukum.

f).TENTANG DIABAIKAN NYA ATURAN PERUNDANGAN OLEH PEMBANDING/TERGUGAT BERUPA PERIZINAN YANG TERKAIT USAHA DI BIDANG PENGEMBANG PERUMAHAN :

1. Adanya perbuatan itikad tidak baik dalam kerjasama pengembangan proyek perumahan The Royal Alfath yang sudah direncanakan oleh Pembanding/Tergugat untuk memutuskan kerjasama tahap berikutnya Terbanding/Penggugat sebagai Direktur PT. Daffa Darren Mandiri pemilik perijinan Proyek Perumahan The Royal Alfath;



2. Perbuatan itikad tidak baik tersebut yaitu menaikan sepihak harga tanah kepada Terbanding/Penggugat agar Terbanding/Penggugat tidak mampu membayar tanah yang telah terjual didalam kesepakatan Perjanjian Kerjasama proyek perumahan The Royal Al Fath, hal ini dibuktikan dengan pengakuan Dalam Dalil Gugatan Rekonvensi Point No.12 mengatakan "Bahwa karena Pembanding/Tergugat Rekonvensi tidak membayar kewajiban kepada Terbanding/Penggugat Rekonvensi berdasarkan perjanjian tanggal 26 Januari 2017 yang telah berakhir sebanyak 21 kapling tanah yang belum di bayar sehingga Pembanding/Tergugat Rekonvensi menaikan harga menjadi Rp. 1.605.427,- per meter per kapling tanah dikali luas tanah".

Berarti Jelas dan tidak terbantahkan Sesuai fakta hukum diakui sendiri oleh Pembanding/Tergugat dalam Dalil Gugatan Rekonvensi point No.12 tersebut bahwa Terbanding/Penggugat Rekonvensi lah yang melakukan Wanprestasi dan sekaligus perbuatan Melawan Hukum menaikan harga tanah menjadi Rp. 1.605.427,- per meter dikali dengan luas tanah dan mengenai hal yang diakui sendiri oleh Terbanding/Penggugat Rekonvensi tidak perlu ada pembuktian oleh Pembanding/Tergugat Rekonvensi;

3. Bahwa sangat jelas, kepentingan Pembanding/Tergugat adalah menguasai Proyek Perumahan The Royal Al Fath, berdasarkan fakta hukum Pembanding/Tergugat mengambil alih usaha Proyek perumahan The Royal Al Fath milik Terbanding/Penggugat dengan menaikan sepihak harga tanah perkapling sejumlah 21 kapling sehingga Terbanding/Penggugat tidak mampu membayarnya setelah berakhir tanggal 26 Juli 2018 perjanjian di ambil alihnya sepihak dengan melakukan promosi penjualan proyek perumahan baik di akun media sosial maupun dilapangan dengan memasang spanduk yang berakibat terjadi Nasabah-nasabah yang melakukan Pembelian Rumah Sebelum Perjanjian Berakhir Melakukan Pembatalan pembelian dan Nasabah yang Tidak Mau Melakukan Pembayaran Cash Bertahap atas rumah yang sudah dibeli dan ditempatinya ;
- 4 Menurut keterangan Hendra (Saksi Fakta Terbanding/Penggugat), menyatakan bahwa adanya promosi baik di akun media sosial milik Pembanding/Tergugat maupun pemasangan spanduk dan promosi langsung di perumahan The Royal Al Fath dilakukan oleh Pembanding/Tergugat Sedangkan Saksi Mengetahui Bahwa Segala Perijinan Terkait Proyek Perumahan Adalah Milik Terbanding/Penggugat



(perizinan sebagaimana yang dijabarkan dalam bukti Terbanding/Penggugat No. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 18, 19, 20), hal ini juga dikuatkan oleh keterangan Muhsi (Saksi Fakta Terbanding/Penggugat);

5. Adanya kerugian berupa Nasabah Membatalkan maupun Menunda Pembayaran akibat Perbuatan Pembanding/Tergugat tersebut juga diketahui berdasarkan keterangan Saksi Hendra Dan Muhsi (Saksi Fakta Terbanding/Penggugat) nasabah yang membeli sebelum perjanjian berakhir tetapi membatalkan setelah perjanjian berakhir akibat perbuatan melawan hukum Pembanding/Tergugat;

g) TENTANG TERBANDING/PENGGUGAT DIKATAKAN MELAKUKAN WANPRESTASI :

1. Bahwa Terbanding/Penggugat merujuk kepada isi perjanjian ke 2 tanggal 26 Januari 2017 (akte notaris), antara Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat terutama pada:

1. Pasal 1 ayat 2 yang berbunyi “ luas tanah yang dikerjasamakan tersebut adalah 18.784 M2, dengan harga sebesar luas x Rp.700.000,. jumlah Rp. 13.148.800.000,. di bagi 94 unit kapling, sehingga harga unit per kapling permeternya sebesar Rp. 1.080.500,.

2. Pasal 7 “ bilamana perjanjian ini telah berakhir pihak kedua diberikan prioritas pertama yang belum terjual dengan harga per meter Rp. 1.080.500,. dikali luas kapling.

Sedangkan dalil Pembanding/Tergugat dalam Eksepsi Point No.5 bahwa Pihak Terbanding/Penggugat adalah pemilik modal, yang akan melaksanakan pembangunan rumah di atas tanah milik Pembanding/Tergugat dengan luas 18.784 M2 harga per meter Rp. 700.000,. sehingga kewajiban yang harus di bayar Terbanding/Penggugat adalah Rp. 13.148.800.000,-, harga unit perkapling per meter sebesar Rp. 1.080.500,. (dari luas tanah 18.784 M2 dikurangi Pasum) bertambah Pasum seluas 6.990 M2 = 11.794 M2 x dengan harga unit per kapling per meter sebesar Rp.1.114.872,. = Rp. 13.148.800.000,.

3. Sesuai fakta hukum adalah luas tanah adalah (setelah pengurangan tanah untuk Pasum) di Kali harga tanah per meter luas kapling (sesuai harga perjanjian di notaris) Rp.1.080.500, Berarti jelas bahwa harga per kapling per meter adalah Rp. 1.080.500,. Bahwa berdasarkan dalil jawaban Pembanding/Tergugat No 7 “bahwa benar setelah perjanjian berakhir tanggal 26 Juli 2018 Pembanding/Tergugat tidak mau lagi memperpanjang kerjasama dengan Terbanding/Penggugat karena Terbanding/Penggugat telah merugikan Pembanding/Tergugat secara materiil dan immateriil karena tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar kewajiban-kewajiban sebagaimana di tuangkan dalam perjanjian tanggal 26 Januari 2017”

4. Fakta hukum Bahwa Terbanding/Penggugat sebelumnya pernah melakukan upaya negosiasi sebelum gugatan Perbuatan melawan hukum ini di ajukan dengan mengirimkan surat kepada Pembanding/Tergugat untuk meminta rincian resmi (sesuai kesepakatan dalam akte) dan kewajiban secara tertulis dan lengkap dalam bentuk surat dan table (Bukti P-14, 15) dan berdasarkan dalil Pembanding/Tergugat tersebut, membuktikan sangat jelas tidak adanya itikat baik dari Pembanding/Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan aquo;
5. Bahwa berdasarkan dalil Pembanding/Tergugat no.8 “bahwa dalam menentukan berakhirnya kontrak tanggal 26 Juli 2018 adalah kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana Perjanjian sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya dan apabila ada pihak ketiga yang akan melakukan hubungan hukum atau perjanjian jual beli tanah dari perjanjian pokok yang telah berakhir maka wajar atau beralasan hukum Pembanding/Tergugat memberitahukan informasi bahwa Perjanjian Kerjasama telah berakhir dengan Terbanding/Penggugat agar menghindari hak-hak Pembanding/Tergugat dan hak-hak pihak ketiga dirugikan dari perjanjian tanggal 26 Januari 2017 yang telah berakhir, kecuali perjanjian tersebut diatas diperpanjang kedua belah pihak atau Terbanding/Penggugat melunasi seluruh kewajibannya kepada Pembanding/Tergugat “.
6. Fakta hukum Bahwa Terbanding/Penggugat sebelumnya pernah melakukan upaya negosiasi sebelum gugatan Perbuatan melawan hukum ini di ajukan dengan mengirimkan surat kepada Pembanding/Tergugat untuk meminta rincian resmi (sesuai kesepakatan dalam akte) dan kewajiban secara tertulis dan lengkap dalam bentuk surat dan tabel, tetapi Pembanding/Tergugat secara sepihak menaikkan Harga tidak sesuai dengan kesepakatan dalam Akte Notaris.
7. Bahwa secara nyata tergambar dalam bukti yang di hadirkan Pembanding/Tergugat berupa kuitansi-kuitansi pembayaran dari Terbanding/Penggugat, dikaitkan dengan dalil gugatan Terbanding/Penggugat Rekonvensi no. 12, harga tanah per meter persegi yang telah dibayarkan oleh Terbanding / Penggugat / Pembanding /Tergugat Rekonvensi sebelum perjanjian berakhir terdapat pembayaran senilai Rp. 1.605.427,- per meter/ Kapling sesuai kemauan Pembanding/Tergugat/Terbanding/Penggugat Rekonvensi, dan hal ini lah yang mengakibatkan pembayaran harga tanah

Halaman 19 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibayarkan oleh Terbanding / Penggugat / Pembanding/ Tergugat Rekonvensi selalu “kurang” karena harga telah berubah naik dari harga asal Rp. 1.080.500,- menjadi Rp. 1.605.427,-.

8. Bahwa Pembanding/Tergugat/ Terbanding/Penggugat Rekonvensilah yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi dengan menetapkan / memotong pembayaran yang telah dibayarkan oleh Terbanding/Penggugat/Pembanding/ Tergugat Rekonvensi dengan harga tanah per meter per kapling yang tidak sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Tertanggal 26 Januari 2017, sesuai keterangan Saksi Hendra Permana yang dihadirkan Terbanding/Penggugat.
9. Bahwa tentang adanya Surat Somasi dari Pembanding/Tergugat/ Terbanding / Penggugat Rekonvensi (Bukti T-25), Terbanding / Penggugat Pembanding Tergugat Rekonvensi tidak pernah menerima nya karena juga Pembanding / Tergugat / Terbanding/Penggugat Rekonvensi tidak ada menunjukkan bukti tanda terima/penyerahan surat somasi tersebut, selain itu jika benar demikianpun isi somasi tentunya merupakan surat Peringatan Kepada Terbanding/Penggugat/Pembanding/Tergugat Rekonvensi untuk melakukan pembayaran sisa dari 21 Kapling tanah yang telah terjual dengan harga baru yang telah di rubah/ ditetapkan sepihak.

II. TENTANG TANGGAPAN ATAS ISI MEMORI PEMBANDING/TERGUGAT :

1. Bahwa Terbanding/Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Pembanding/Tergugat yang dinyatakan dalam Memori Bandingnya;
2. Bahwa menanggapi alasan Pembanding/Tergugat pada Point. 1.a yang pada pokok nya menyatakan bahwa Kapasitas Terbanding dalam perkara a quo adalah dalam Kapasitas Pribadi, Terbanding menyampaikan tanggapan nya adalah; Terbanding/Penggugat adalah Direktur PT. Daffa Darren Mandiri yang dibuktikan dengan Akte Pendirian PT. Daffa Darren Mandiri pada Salinan Akte Notaris Muhammad Akhwan.,SH,Mkn. No.107 Tgl. 30 April 2013 Yang Memuat Struktur (Direktur Dan Komisaris) PT. Daffa Darren Mandiri, (Bukti P.1) dalam gugatan A qua secara terang semua dalil gugatan yang disampaikan Terbanding/Penggugat merupakan permasalahan yang terjadi antara perusahaan yakni PT. Daffa Darren Mandiri yng mempunyai hak atas Pengelolaan proyek Perumahan The Royal Al Fath beserta semua Perizinan yang melekat padanya yang di “ambil alih” secara melawan hukum oleh Pembanding/tergugat yakni PT. Haura Graha Realtindo dengan cara-cara yang di uraikan di dalam gugatan dan telah di Pertimbangkan dan di putus oleh judex Factie di tingkat Pertama. Sebagaimana pasal 1 angka 5 Undang- undang No. 40

Halaman 20 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, Direksi adalah Organ Perusahaan yang berwenang dan bertanggung Jawab Penuh atas Pengurusan Perseroan Untuk Kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar adalah Direksi. Sedangkan Terbanding/Penggugat sebagaimana dalam akte pendirian PT. Daffa Darren Mandiri adalah Direktur sehingga Terbanding/Penggugat Berhak merepresentasikan dirinya sebagai PT. Daffa Darren Mandiri dan mempunyai kapasitas hokum dalam suatu gugatan yang di ajukan dalam suatu perkara , dan juga terhadap sesiapa gugatan di ajukan terhadap orang/ badan hokum yang mempunyai perselisihan hukum dengannya.

3. Bahwa menanggapi alasan Pembanding pada Point. 1. b, c dan d ; yang pada pokok nya menyatakan bahwa munculnya nama Komplek Perumahan The Royal Al Fath karena adanya kerjasama antara PT. Daffa Darren Mandiri dengan PT. Haura Graha Realtindo yang juga menyatakan sangat beralasan jika PT. Haura Graha Raltindo melakukan Promosi dan Penjualan tanah dimaksud membawa- bawa nama Proyek Perumahan The Royal Al Fath, atas hal tersebut Terbanding menyampaikan;
 - Bahwa hubungan kerjasama antara PT. Daffa Darren Mandiri dengan PT. Haura Graha Realtindo sebagaimana (Bukti P.7) adalah hubungan kerjasama terkait pengadaan tanah untuk Proyek perumahan, dimana PT. Haura Graha Realtindo hanya sebatas badan hukum yang menjual tanah tersebut kepada Pengembang (PT. Daffa Darren Mandiri) jika hal tersebut di asumsikan bahwa dengan berakhirnya Perjanjian Kerjasama sebagaimana Bukti P.7 tertanggal 26 Juli 2018, dan Pembanding berhak melakukan segala Tindakan Promosi, Penjualan yang membawa-bawa nama Komplek Perumahan The Royal Al Fath milik Terbanding, sedangkan secara nyata segala Perizinan terkait Proyek Perumahan tersebut masih menjadi kewenangan/melekat pada Terbanding.
 - Bahwa alasan Pembanding yang menyatakan bahwa terbanding bertanggung jawab melindungi calon pembeli setelah berakhirnya perjanjian jual beli tanah kapling di dalam Komplek Perumahan The Royal Al Fatah adalah alasan yang mengada - ada, dimana tentunya jika Pembanding ingin berusaha sendiri melakukan promosi, penjualan, Pengembangan kawasan Perumahan, tentunya Pembanding seharusnya mengurus Izin sendiri, Izin baru, dan tidak membawa- bawa



nama The Royal Al Fath yang merupakan milik Terbanding dan pada saat pembanding melakukan Perbuatan- perbuatan tersebut segala perizinan masih melekat pada Terbanding.

- Bahwa di dalam promosi penjualan nya, baik melalui spanduk, media elektronik, Pembanding ada menyebut bahwa “sejak berakhirnya perjanjian dengan PT. Daffa Darren Mandiri, Pembanding menyatakan kalau Komplek Perumahan The Royal Al Fath dikelola langsung oleh Pemilik Tanah nya, yakni PT. Haura Graha Realtindo. (Bukti p.10, 11,12,13,16,17)

4. Bahwa terkait masih adanya kewajiban dari Terbanding dengan Pembanding berupa kekurangan Pembayaran harga tanah yang di sebut Pembanding senilai Rp. 4.020.667.583,- (empat miliar dua puluh juta enam ratus enam puluh tujuh lima ratus delapan puluh tiga rupiah), dalam Memori bandingnya halaman 4, Pembanding tidak berani membuka perhitungan sesungguhnya terkait kekurangan pembayaran atas harga jual tanah yang seharusnya diselesaikan Terbanding, hal mana terungkap di persidangan kekurangan harga tanah dimaksud telah berubah menjadi lebih tinggi karena pihak PT. Haura Graha Realtindo merasa harga tanah tersebut sudah tidak sesuai lagi, karena PT. Daffa Darren Mandiri terlambat membayar pelunasan dari harga-harga tanah yang telah terjual dalam perjanjian, selain itu jika merujuk pada Perjanjian sebagaimana Bukti P. 7 Harga tanah dimaksud telah jelas dan terang disebut dalam perjanjian dan hal tersebut juga telah dipertimbangkan Judex Factie di tingkat pertama dan kekurangan pembayaran dari Terbanding tetap merujuk pada perjanjian dimaksud.

5. Bahwa menanggapi alasan Pembanding pada Point. 1.e yang pada pokok nya menyatakan bahwa meski perjanjian antara PT. Daffa Darren Mandiri dengan PT. Haura Graha Realtindo telah berakhir, ternyata Hairian Murwandi, S.Hi masih menjabat sebagai Direktur PT. Daffa Darren Mandiri dan hal tersebut ternyata tidak berpengaruh terhadap penghasilannya, perlu Terbanding sampaikan bahwa senyatanya kerugian yang timbul di akibatkan oleh tindakan PT. Haura Graha Realtindo dimaksud antara lain adalah berakibat banyaknya Nasabah- nasabah yang melakukan pembatalan untuk membeli rumah (sudah melakukan pemesanan sebelum perjanjian berakhir) maupun penundaan pembayaran sisa kewajiban nasabah The Royal Al Fath kepada Terbanding. (sebagaimana Bukti P. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31) sehingga pendapatan Perusahaan / Terbanding menjadi terganggu, dimana hal tersebut juga berpengaruh kepada cash flow perusahaan serta semua komponen yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- berada di dalam perusahaan/ menggerakkan perusahaan, karena senyatanya Proyek Pengembangan Perumahan The Royal Al Fath adalah satu-satunya proyek yang dikerjakan oleh Badan Hukum milik Terbanding/Penggugat.
6. Bahwa menanggapi alasan Pembanding pada Point. 1.f yang pada pokok nya menyatakan “bahwa permintaan ganti rugi senilai 700 juta rupiah terkait biaya Perizinan dan lain- lain yang di anggap Pembanding Tidak berdasar dan tidak diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama antara PT. Daffa Darren Mandiri dan PT. Haura Graha Realtindo” sebagaimana Bukti P. 7, Terbanding menyampaikan bahwa tuntutan kerugian materiil dari Terbanding/ Terbanding/Penggugat mengenai pengurusan Izin dan Dokumen untuk keperluan pembangunan perumahan atas nama The Royal Al fath sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) yang nama nya di pakai oleh Pembanding/Tergugat mengakibatkan adanya hubungan kausalitas langsung dengan Perbuatan melawan Hukum Pembanding/Tergugat dan besarnya tidak dibantah secara tegas oleh Pembanding/Tergugat.(Bukti P.3, 4, 5, 8, 9)
7. Bahwa menanggapi alasan Pembanding/Tergugat pada Point. 2 yang pada pokok nya menyatakan telah terjadi koreksi terkait pembayaran nilai harga tanah per meter persegi yang pada akhirnya menjadi Rp. 1. 605. 427,-, sebagaimana fakta yang terungkap di Persidangan, berupa yang di sampaikan oleh saksi Hendra Permana yakni bahwa PT. Daffa Darren mandiri belum mau membayar, karena PT. Haura Graha Realtindo menaikkan pembayaran harga tanah per meter serta sebetulnya jika harga tidak dinaikkan kewajiban yang harus dibayar oleh PT. Daffa Darren Mandiri hanya berkisar Rp. 2 miliar, tidak sebesar Rp. 4 Miliar lebih sebagaimana kemauan Pembanding/Tergugat yang tidak sesuai dengan Perjanjian di Notaris. (Bukti P.7) Keterangan tersebut juga di kuatkan oleh Saksi Ahmad Muhsi yang pada Pokok nya mengatakan bahwa Prembanding/ Tergugat/ PT. Haura Graha Realtindo menaikkan harga penjualan tanah setelah selesai/ berakhirnya perjanjian.
8. Bahwa selain itu hal sebagaimana terkait dinaikkannya harga tanah secara sepihak oleh Pembanding/Tergugat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 33 alinea ke 5 yang pada pokok nya Majelis Hakim berpendapat bahwa Harga perkapling merujuk pada perjanjian yang telah di buat oleh Pembanding dan Terbanding pada tanggal 26 Januari 2017 sesuai Salinan Akta Notaris Sutojo Oesnawi, Sh Notaris Di Banjarmasin. (Bukti P.7)

Halaman 23 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan tersebut diatas, maka Terbanding mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin, berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak atau tidak menerima permohonan banding dan Memori Banding (Eksepsi, Pokok Perkara) dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No: 60/Pdt.G/2019/PN.Bjm tanggal 06 Februari 2020;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara ini kepada Pembanding.

MENGADILI SENDIRI

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak atau tidak menerima seluruhnya eksepsi Pembanding/Tergugat.

II. DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Pembanding/Tergugat yang telah mempergunakan nama PT. Daffa Darren Mandiri/The Royal al-Fath yang melekat pada Perumahan milik Terbanding/Penggugat sebagai bentuk Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum segala kegiatan Pembanding/Tergugat yang menggunakan nama PT. Daffa Darren Mandiri/ The Royal Alfath milik Terbanding/Penggugat untuk melakukan usahanya;
4. Menyatakan Terbanding/Penggugat adalah pemilik PT. Daffa Darren Mandiri/The Royal Al-Fath dengan segala perijinan usaha terkait Perumahan yang dibuat oleh Instansi Pemerintah Terkait, beserta semua perjanjian dan perijinan turunannya sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Melarang Pembanding/Tergugat menggunakan nama PT. Daffa Darren Mandiri/ The Royal Alfath dalam melakukan usaha nya menjual kavling tanah;
6. Menghukum dan memerintahkan Pembanding/Tergugat untuk membayar ganti kerugian Materil dan Immateril kepada Terbanding/Penggugat:
 - a. Kerugian Materil, Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah).
 - b. Kerugian Immateril, Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah).
7. Menghukum Para Pembanding/Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Terbanding/Penggugat sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini.
8. Menetapkan putusan-putusan dalam perkara ini sebagai putusan serta merta yang dapat dilaksanakan walaupun ada upaya-upaya hukum yang di tempuh di kemudian hari (Uitvoerbaar Bij Vooraad);

Halaman 24 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

III. DALAM REKONVENSI :

1. Menolak atau tidak menerima seluruhnya gugatan Terbanding/Penggugat Rekonvensi;

2. Menghukum Terbanding/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa memperhatikan dan mencermati uraian dan alasan yang di kemukakan Pembanding - semula Tergugat dalam Memori Banding tersebut diatas, maka dapat diambil pokok keberatan sebagai berikut :

1. Perjanjian Kerjasama dibuat oleh PT. Haura Graha Realtindo dengan PT. Daffa Darren Mandiri sebagai Badan Hukum bukan dengan Terbanding-Hairin Murwandi- secara Pribadi ;

2. Bahwa seluruh Tanah milik Pembanding yang dijadikan sebagai Obyek Perjanjian tersebut adalah berada didalam Lokasi Komplek Perumahan The Royal Alfath; Dengan berakhirnya Perjanjian Kerjasama antara Pembanding (PT. Haura Graha Realtindo) dengan PT. Daffa Darren Mandiri pada tanggal 26 Juli 2018, maka sejak tanggal tersebut secara Hukum untuk Tanah yang belum laku dijual dan belum dibangun perumahan di atasnya, kepemilikan tanahnya kembali kepada Pembanding (PT. Haura Graha Realtindo) sebagai Pemegang Hak atas Tanah atau Lahan tersebut ; Dan Pembanding memasarkan Tanah Kavling atau Tanah yang belum laku terjual, yaitu dengan cara membuat spanduk dan iklan video melalui medsos adalah pada bulan Desember 2018, dan didalam memasarkan Tanah tersebut Pembanding menyebut nama The Royal Alfath, tujuannya hanya untuk menunjukkan Lokasi Tanah Kavling yang berada di dalam komplek perumahan tersebut, tetapi bukan mengatas namakan Perumahan The Royal Alfath dan Pembanding juga tidak pernah sama sekali menyebutkan nama PT. Daffa Darren Mandiri sebagai pihak Penjual, tetapi tetap mengatas namakan PT. Haura Graha Realtindo (Pembanding) sebagai Pemilik dan Penjual dari Tanah Kavling tersebut ;

3. Bahwa tindakan Pembanding Setelah berakhirnya Perjanjian Kerjasama, Memasarkan Sendiri Tanah Milik Pembanding (PT. Haura Graha Realtindo) yang belum laku terjual pada saat masa Perjanjian Kerjasama masih berlaku, yaitu tanah seluas 5.161 (lima ribu seratus enam puluh satu) Meter Persegi

Halaman 25 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sejumlah 42 Kavling ; Mempergunakan Nama PT. Haura Graha Realtindo sebagai Pemilik atau Pemegang Hak atas Tanah Kavling yang ditawarkan untuk dijual tersebut, dan tidak pernah menggunakan atau mengatas namakan PT. Daffa Darren Mandiri, bukanlah perbuatan melawan hukum dan tidak merugikan Terbanding;

4. Bahwa Terbanding tidak dapat membuktikan secara Nyata mengenai kerugiannya, demikian pula biaya – biaya yang telah dikeluarkan Terbanding tidak berdasar dan tidak dapat dibebankan kepada Pembanding / Tergugat karena tidak pernah diperjanjikan di dalam kerjasama antara Pembanding dengan Terbanding;

5. Bahwa Fakta hukum lainnya yang diabaikan oleh Majelis Hakim yaitu Surat Bukti bertanda T.13., T.14., T.15., T.16., T.17., T.18., T.19., T.20., T.21. dan T.22., berupa Kwitansi Pembayaran Harga Tanah dari Terbanding kepada Pembanding, yang didalamnya menerangkan sudah ada kesepakatan koreksi harga terakhir menjadi sebesar Rp. 1.605.427,00 (satu juta enam ratus lima ribu empat ratus dua puluh tujuh rupiah) / Meter Persegi, dan sudah dilaksanakan walau oleh Pembanding dan Terbanding tidak pernah dibuatkan addendum Perjanjian Kerjasama diantaranya ;

Menimbang, bahwa Kontra memori Banding dari Kuasa Terbanding semula Penggugat pada pokoknya menyatakan tidak keberatan dan dapat menerima atas pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam menjatuhkan putusan perkara Nomor : 60 / Pdt. G / 2019 / PN.Bjm tanggal 6 Pebruari 2020 ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 60/Pdt.G/2019/PN Bjm. Tanggal 6 Februari memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dipertimbangkan lebih dahulu mengenai penyebutan subyek hukum Terbanding semula Pengggugat Hairian Murwandi, Direktur PT. Daffa Darren Mandiri bertempat tinggal di Ratu Zaleha Gg. Indah Sari No.4 Banjarmasin sebagaimana tertulis dalam lembar/halaman pertama putusan pengadilan Negeri Banjarmasin nomr 60/Pdt.G/2019/PN. Bjm.tanggal 6 Februari 2020;

Halaman 26 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apakah Hairian Murwandi/Terbanding bertindak sebagai pribadi ataukah Hairian Murwandi/Terbanding sebagai Direktur bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. Daffa Darren Mandiri?

Menimbang, bahwa terhadap eksistensi Hairian Murwandi sebagai Penggugat/Terbanding, pihak Pembanding semula Tergugat telah mengajukan eksepsi dan eksepsi tentang kapasitas Hairian Murwandi/Terbanding tersebut telah dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dalam putusan pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 60/Pdt.G/2019/PN. Bjm., tanggal 6 Februari 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan mengenai kapasitas Penggugat yakni Penggugat-Hairian Murwandi, S.H. berhak mempresentasikan dirinya sebagai PT. Daffa Darren Mandiri, yang didasarkan pada Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Akta Pendirian PT Daffa Darren Mandiri (vide halaman 27 dari 37 putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN. Bjm;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menambahkan pertimbangan hukum tentang eksistensi Hairian Murwandi yang mewakili PT Daffa Darren Mandiri sebagai berikut dibawah ini :

Menimbang, bahwa di dalam Surat Kuasa Khusus Perdata PMH Nomor.056/11/1/18/7/2019 tanggal 9 September 2019 disebutkan Penggugat Hairian Murwandi, SH.Jabatan Direktur, bertindak untuk PT Daffa Darren Mandiri sebagai Pemberi Kuasa, dan dalam nama yang ditandatanganinya tertulis dan stempel PT. Daffa Darren Mandiri, Surat Kuasa untuk beracara tersebut telah terlampir dalam gugatannya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pada posita pertama disebutkan bahwa PT. Daffa Darren Mandiri merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan Akta Notaris No.107, Notaris Muhmmad Akhwan, SH., M.KN. pada tanggal 30 April 2013 yang telah disahkan dengan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia AHU-4047.01.01 Pendirian - PT.2013 pada tanggal 25 Juli 2013 sedangkan Penggugat Hairian Murwandi merupakan salah satu pendiri dengan jabatan sebagai Direktur ;

Menimbang, bahwa didalam Akta pendirian PT. Daffa Darren Mandiri tersebut Pasal 11 Ayat (1) disebutkan Perseroan diurus dan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari 1 (satu) Anggota Direksi, dalam pasal 12 Ayat (1) disebutkan bahwa Direksi berhak mewakili Perseroan didalam dan diluar Pengadilan tentang

Halaman 27 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala hal dan dalam segala kejadian mengikat perseroan dengan pihak lain dan segala tindakan baik yang mengenai pengelolaan maupun kepemilikan;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 20 Ayat (1) Akta Pendirian PT. Daffa Darren Mandiri tersebut disebutkan bahwa untuk pertama kalinya telah diambil bagian dan disetor penuh 500 (lima ratus) saham dengan nilai nominal sebesar Rp. 500.000.000.-(lima ratus juta rupiah) terbagi 350 (tiga ratus lima puluh) saham dari Hairian Murwandi dan 150 (seratus lima puluh) saham dari Ny. Yeni Priscila Angraini dan dalam Pasal 20 Ayat (2) disebutkan bahwa yang ditunjuk sebagai Direktur adalah Hairian Murwandi;

Menimbang, bahwa dalam Jawab-menjawab di tingkat pertama dan bukti-bukti yang diakui kedua belah pihak telah diakui bahwa PT. Daffa Darren Mandiri yang mengadakan kerjasama dengan Tergugat PT Haura Graha Realtindo tidak ada satu kerjasama dengan Hairian Murwandi sebagai pribadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, bahwa Direksi adalah organ perusahaan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengelolaan perseroan untuk kepentingan perseroan;

Menimbang, bahwa oleh karena Hairian Murwandi adalah satu-satunya Direksi yang ditunjuk sebagai Direktur, maka Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama bahwa Hairian Murwandi dengan jabatan Direktur adalah representasi yang sah mewakili Perseroan Terbatas PT. Daffa Darren Mandiri tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan keberatan pembanding-semula Tergugat dalam memori banding nya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai keberatan sebagaimana angka 2 dan angka 3 bahwa Pembanding semula Tergugat tidak melakukan perbuatan Melawan Hukum, setelah mempelajari putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 60/Pdt.G/2019/PN.Bjm. tanggal 6 Februari 2020 dikaitkan dengan bukti kedua pihak, ternyata mengenai posita tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama pada fakta dipersidangan angka 1 sampai dengan angka 11 dan pada pertimbangan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding semula Tergugat pada halaman 31, demikian pula mengenai kerugian materiil maupun immateriil pada keberatan angka 4, ternyata telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama pada putusan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN.Bjm. tanggal 6 Februari 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa tentang keberatan angka 5 bahwa majelis hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Pembanding-

Halaman 28 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat berupa kuitansi pembayaran harga tanah dengan harga yang terakhir yang telah dilaksanakan kedua belah pihak yang berarti telah disepakati, majelis hakim tingkat banding berpendapat, bahwa sejumlah pembayaran yang tercantum dalam kuitansi tersebut tidak didasarkan pada Akta Perjanjian No.2 Tanggal 26 Januari 2017 (Akta perjanjian kerjasama No.2 Notaris Sutojo Oesnawi,S.H,) yang menjadi dasar majelis hakim menetapkan harga unit per kavling; Dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh majelis hakim tingkat pertama dalam fakta dipersidangan angka 7 sampai dengan 11 pada halaman 30 putusan Nomor 60/Pdt.G/2019/PN.Bjm. tanggal 6 Februari 2020 tersebut;

Menimbang bahwa memperhatikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin sebagaimana telah diuraikan secara tepat dan benar dalam putusan Nomor : 60 / Pdt. G / 2019 / PN. Bjm tanggal 6 Februari 2020, dan dengan memperhatikan pula alasan dan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menerima dan membenarkan, Sehingga diambil alih sebagai pertimbangan pada pemeriksaan di Tingkat Banding ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 60 / Pdt. G / 2019 / PN. Bjm tanggal 6 Februari 2020 beralasan untuk dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pada sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat karena Hakim Anggota JOHNY ASWAR, S.H. berpendapat lain, oleh karena terdapat perbedaan pendapat, maka berdasarkan pasal 14 ayat (3) Undang-Undang RI. No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, pendapat hakim yang berbeda wajib dimuat dalam putusan dan untuk itu Hakim Anggota tersebut mengemukakan pendapatnya sebagai berikut :

- Bahwa dalil yang dikemukakan dalam gugatannya, materi perkara ini berawal dari adanya kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal pembangunan perumahan sebagaimana tertuang dalam perjanjian tertanggal 02 September 2014 berdasarkan Akta No. 03 yang dibuat dihadapan Notaris Said Ahmad, SH dan perjanjian tertanggal 26 Januari 2017 berdasarkan Akta No. 2 yang dibuat dihadapan Notaris Sutojo Oesnawi;
- Bahwa dari kedua Akta tersebut (bukti P-6 dan P-7 / bukti T-1 dan T-2) pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian adalah Tergugat selaku pihak pertama, sedangkan pihak kedua adalah Hairian Murwandi, SH yang bertindak dalam jabatannya selaku Direktur satu-satunya yang bertindak untuk dan atas nama PT Daffa Darren Mandiri;

Halaman 29 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa pihak kedua yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut adalah PT Daffa Darren Mandiri, sehingga apabila ada perselisihan terhadap perjanjian tersebut, maka perselisihan tersebut adalah merupakan perselisihan hukum pihak pertama yang dalam hal ini adalah Tergugat dengan PT Daffa Darren Mandiri;
- Bahwa untuk menghadapi perselisihan hukum yang terjadi telah ditunjuk kuasa hukum sebagaimana tertuang dalam Surat Kuasa Khusus No. 056 / II / I / 18 / 7 / 2019 antara Hairian Murwandi, SH yang bertindak untuk PT Daffa Darren Mandiri selaku pemberi kuasa dan Wijiono, SH, Gerardus Wedo Ronga, SH, Dadang Ari Kurniawan, S.H, Satrio Dito Samporno, SH, M. Arrifa I Farid, SH, Zakiyah, Sh selaku penerima kuasa;
- Bahwa dari Akta Perjanjian dan Surat Kuasa Khusus di atas jelas terlihat hubungan hukum dan perselisihan hukum yang terjadi dalam hal kerja sama dibidang pembangunan perumahan yang merupakan materi perkara ini adalah antara PT Daffa Darren Mandiri dengan Tergugat, sehingga yang berhak menggugat dalam perkara ini adalah PT Daffa Darren Mandiri;
- Bahwa menurut pasal 98 UU 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas disebutkan bahwa untuk mewakili Persero baik didalam maupun di luar Pengadilan adalah Direksi, sehingga apabila Persero atau Perusahaan selaku Badan Hukum mengajukan gugatan, maka format gugatan haruslah terlebih dahulu menyatakan Persero atau Badan Hukum sebagai pihak penggugat yang dalam hal ini diwakili oleh Direksi dan Direksi menunjuk kuasa hukum untuk mewakili di persidangan,
- Bahwa dalam gugatan Penggugat yang bertindak selaku Penggugat dalam perkara ini tertulis Wijiono, SH, Gerardus Wedo Ronga, SH, Dadang Ari Kurniawan, SH, Satrio Dito Samporno, SH, M. Arrifa I Farid, SH, Zakiyah, Sh advokat yang bertindak untuk dan atas nama Hairian Murwandi, SH Direktur PT Daffa Darren Mandiri, selanjutnya disebut Penggugat;
- Bahwa penulisan nama Hairian Murwandi, SH Direktur PT Daffa Darren Mandiri sebagai Penggugat menunjukan bahwa pihak Penggugat dalam perkara ini adalah Hairian Murwandi, SH yang berprofesi sebagai Direktur, artinya gugatan ini diajukan oleh Hairian Murwandi, SH selaku Direktur secara pribadi. Dengan kata lain Penggugat dalam perkara ini bukanlah Badan Hukum yaitu PT Daffa Darren Mandiri yang diwakili oleh Hairian Murwandi, SH selaku Direktur sebagaimana kehendak pasal 98 UU No. 40 tahun 2007;

Halaman 30 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena status Penggugat dalam perkara ini adalah Hairian Murwandi, SH selaku pribadi, sedangkan perselisihan hukum dalam hal kerja sama pembangunan perumahan antara PT Daffa Darren Mandiri dengan Tergugat, maka Hairian Murwandi, SH selaku Direktur PT Daffa Darren Mandiri secara pribadi tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat dalam perselisihan hukum tentang kerjasama pembangunan perumahan dengan Tergugat;
- Bahwa oleh karena hal di atas merupakan materi eksepsi dari Tergugat, maka eksepsi tersebut beralasan hukum untuk diterima dan sebagai konsekwensinya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan putusan MARI No.495.K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976, yang pada pokoknya menyatakan karena perjanjian dilakukan oleh CV Palma, maka gugatan yang diajukan oleh Achmad Paeru selaku Direktur CV tersebut secara pribadi harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa dalam perkara ini Tergugat mengajukan gugat Rekonvensi, sebagaimana diketahui gugat balik (Rekonvensi) ada karena adanya gugat Konvensi, sehingga gugat balik (Rekonvensi) bersifat accesoir dan sebagai konsekwensi sifat tersebut, maka apabila gugat Konvensi tidak dapat diterima, maka gugat balik (Rekonvensi) juga harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan putusan MARI No. 913 K / Pdt / 1995 tanggal 15 Januari 1998 yang menyatakan apabila gugat Konvensi tidak dapat diterima, maka gugat balik (Rekonvensi), Intervensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa dari hal – hal yang diuraikan di atas Hakim Johny Aswar, SH berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin No. 60 / Pdt.G / 2020 / PN Bjm haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan amar disesuaikan dengan pertimbangan di atas;

Menimbang, bahwa pada dasarnya musyawarah Majelis Hakim untuk mengambil putusan diambil berdasarkan kesepakatan bulat, namun apabila telah diusahakan tidak tercapai maka putusan diambil berdasarkan suara terbanyak ; Oleh karenanya maka sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 60 / Pdt. G / 2019 / PN. Bjm tanggal 6 Pebruari 2020 beralasan untuk dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan dikuatkan ;

Menimbang bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat baik dalam peradilan Tingkat Pertama, maupun peradilan Tingkat Banding dinyatakan sebagai pihak yang kalah. Maka pihak Pembanding semula Tergugat harus

Halaman 31 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan dan untuk Tingkat Banding besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan ketentuan dalam R.Bg Stb Nomor : 1947 / 227 Jo Undang – Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang – Undang Nomor : 49 Tahun 2009 , serta peraturan perundang – undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 60 / Pdt. G / 2019 / PN. Bjm tanggal 6 Pebruari 2020 , yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada Hari : Senin, 4 Mei 2020 oleh kami : Dr. Siti Suryati, S.H.,M.H.,M.M Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin selaku Hakim Ketua Majelis, Moestofa, SH.,M.H., dan Johny Aswar, S.H. masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : Rabu, Tanggal 3 Juni 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut serta Dra. Hj. Sari Rahmawati, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Ketua,

ttd

Dr. Siti Suryati, S.H.,M.H.,M.M

Hakim Anggota,

ttd

Moestofa, SH.,M.H.

Hakim Anggota,

ttd

Johny Aswar, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

Dra. Hj. Sari Rahmawati, S.H.

Halaman 32 dari 32 halaman, Putusan Nomor 24/PDT/2020/PT.BJM



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

Perincian ongkos perkara :

1. Meterai putusan Rp 6.000,00
 2. Redaksi putusan Rp 10.000,00
 3. Pemberkasan Rp.134.000,00
 - Jumlah Rp.150.000,00
- (seratus lima puluh ribu rupiah)