



PUTUSAN

NOMOR 669/PDT/2021/ PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

TRI TOTO ISWORO, bertempat tinggal di Komplek Mitra Residence D-16, RT 003 RW 009, Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kotamadya Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afandi Rachman, S.H. dan Rifki Rasyid, S.H., M.H., para Advokat pada kantor hukum AFANDI RACHMAN AND PARTNERS (“AFARALAW”), beralamat kantor di Plaza 89, 12th floor, Jalan Rasuna Said Kav X7-No.6 Setiabudi, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 011/SURKUS/AFARALAW/VII/2021 tertanggal 6 Juli 2021,

Lawan:

1. **DONY HERDIANA**, bertempat tinggal di Jalan Batu Indah I No. 33. RT 002 RW 003, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kotamadya Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARUSAHA,SH.,DKK. Advokat dan Pengacara berkantor di LAW AFFICE MARASUHA HATUDJULU & PARTNERS beralamat di Jalan Matraman Raya Nomor 163 Jakarta Timur Sebagaimana Surat Kuasa Nomor 1357/VIII-2020/SK/MHP tertanggal 19 Agustus 2020;



2. **NANI SUTARNI**, bertempat tinggal di Jalan Palapa No. 23, Kelurahan Cibeuem, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II;

DAN

1. **ADI NUGROHO**, bertempat tinggal di Jl. Soma No. 182, RT 004 RW 011, Kelurahan Babakan Surabaya, Kecamatan Kiara Condong, Kotamadya Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA CIMAHI**, beralamat di Jalan Encep Kartawiria No.21A, Citeureup, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Desember 2021 Nomor 669/PDT/2021/PT BDG tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
1. Penunjukkan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Desember 2021 Nomor 669/PDT/2021/PT BDG untuk mendampingi dan membantu Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 29 September 2020, dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca, surat gugatan tanggal 28 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dalam Register Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 29 September 2020, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. POSITA

A. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG MEMERIKSA DAN MENGADILI:



Bahwa dalam pasal 8 Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016) Penggugat dan Tergugat I telah memilih domisili hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bandung, Pasal 118 ayat (4) HIR, maka cukup alasan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung menerima dan mengadili gugatan ini.

- Bahwa ketentuan pasal 8 dalam Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016) mengatur terkait penyelesaian perselisihan, para pihak bersepakat jika ada perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka para pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bandung, sebagaimana dituangkan dalam pasal 8, yang isinya yaitu:

Pasal 8

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

"Apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian ini, PARA PIHAK akan menyelesaikan dengan jalan musyawarah dan kekeluargaan. Dan apabila tidak dapat diselesaikan, maka PARA PIHAK sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bandung."

- Bahwa ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR pada pokoknya mengatur jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih sesuai akta atau perjanjian, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu.
- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 8 dalam Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016), yang dihubungkan dengan ketentuan pasal 118 ayat (4) HIR, maka cukup alasan Ketua Pengadilan Negeri Bandung menerima dan mengadili gugatan ini.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I terlambat memenuhi kewajibannya kepada Penggugat yaitu pengembalian modal dan hasil keuntungan sesuai Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016), keterlambatan tersebut merupakan tindakan wanprestasi. Maka untuk itu Penggugat meminta Tergugat I membayarkan pengembalian modal, pembagian hasil keuntungan,



dan denda sesuai Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016), serta meminta Tergugat I untuk membayarkan penggantian biaya penagihan piutang, kerugian, dan bunga moratoir kepada Penggugat berdasarkan pasal 1239 jo pasal 1243 jo pasal 1244 jo pasal 1765 jo pasal 1250 KUH Perdata, dan juga Penggugat meminta dwangsom yang dikenakan kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan sebagai pengganti terhadap denda atas keterlambatan 1 permil per hari berdasarkan Perjanjian Kerjasama dan Tergugat I dapat segera melaksanakan keputusan perkara a quo.

1. Bahwa Penggugat merupakan teman dari Turut Tergugat I semasa kerja waktu dulu dan Tergugat I merupakan teman kuliah dari Turut Tergugat I. Turut Tergugat I dalam perkara a quo adalah pihak yang mengenalkan Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I menawarkan kerjasama dalam bentuk modal proyek pembangunan sipil dan arsitektur 10 (sepuluh) unit rumah di Perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur dengan kompensasi pembagian keuntungan kepada Penggugat dan Penggugat bersedia mendukung Tergugat I dalam bentuk modal pembiayaan proyek pembangunan sipil dan arsitektur 10 (sepuluh) unit rumah di Perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur.
3. Bahwa atas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I kemudian dituangkan dalam **Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016) (selanjutnya disebut “Perjanjian Kerjasama”)** (Vide P-1), yang ditandatangani dalam keadaan sadar diatas materai rangkap 2 (dua), yang para pihaknya terdiri sebagai Penggugat sebagai Kreditur, Tergugat I sebagai Debitur, dan Turut Tergugat I sebagai perantara dalam perkara a quo menjadi salah satu pihak kedua dalam perjanjian kerjasama ini.
4. Bahwa sesuai Perjanjian Kerjasama, Penggugat mengirimkan uang modal kepada Tergugat I melalui rekening pribadi milik Tergugat I dengan 3 (tiga) kali transfer melauai bank, dengan jumlah:
 - a. Transfer I sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (Vide P-2)
 - b. Transfer II sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (Vide P-3)



c. Transfer III sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) (**Vide P-4**)

5. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama, **Penggugat selaku kreditur memberikan modal kerja sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I selaku debitur dan Tergugat I selaku debitur memberikan jaminan berupa sertifikat tanah dan bangunan berupa Sertifikat Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi. Dengan No. Sertifikasi 4509 atas nama ASEP (alm) dengan luas tanah 505 m2 kepada Penggugat, sebagaimana dituangkan dalam pasal 1 dan 2, yang isinya yaitu:**

Pasal 1

JUMLAH PEMODALAN DAN JAMINAN

- 1) *"PIHAK PERTAMA memberikan modal kepada PIHAK KEDUA dengan jumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk Proyek Pekerjaan Pembangunan Sipil dan Arsitektur 10 Unit Rumah di Perumahan Grand Duku Indah, Jakarta Timur, yang sedang dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA.*
- 2) *PIHAK KEDUA akan memberikan jaminan/agunan kepada PIHAK PERTAMA berupa Sertifikat Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi. Dengan No. Sertifikasi 4509 atas nama ASEP (alm) dengan luas tanah 505 m2, yang mana sertifikat tanah dan bangunan tersebut oleh pihak ahli waris telah dikuasakan kepada salah satu dari PIHAK KEDUA."*

Pasal 2

PEMBERIAN MODAL DAN JAMINAN

- 1) *"PIHAK PERTAMA akan memberikan modal sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada PIHAK KEDUA setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerjasama ini oleh PARA PIHAK.*
- 2) *PIHAK KEDUA akan memberikan jaminan/agunan kepada PIHAK PERTAMA berupa sertifikat tanah dan bangunan (sesuai pasal 1.2) setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerjasama ini oleh PARA PIHAK."*



6. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama, Tergugat I juga menjanjikan kepada Penggugat akan pembagian keuntungan sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang pembagiannya yaitu **Penggugat mendapatkan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)** dan Tergugat I mendapatkan Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), sebagaimana dituangkan dalam pasal 3 yang isinya yaitu:

Pasal 3

PEMBAGIAN KEUNTUNGAN

1) *“PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah sepakat bahwa pembagian keuntungan dari Proyek Pekerjaan Pembangunan Sipil dan Arsitektur 10 Unit Rumah di Perumahan Grand Duku Indah, Jakarta Timur adalah Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang akan dibagi atas kesepakatan sebagai berikut:*

a) *PIHAK PERTAMA akan mendapatkan bagian keuntungan sebesar 33,33 % (tiga puluh tiga koma tiga puluh tiga persen) dari jumlah keuntungan Proyek Pekerjaan Pembangunan Sipil dan Arsitektur 10 Unit Rumah di Perumahan Grand Duku Indah, Jakarta Timur, yaitu sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).*

b) *PIHAK KEDUA akan mendapatkan bagian keuntungan sebesar 66,67 % (enam puluh enam koma enam puluh tujuh persen) dari jumlah keuntungan Proyek Pekerjaan Pembangunan Sipil dan Arsitektur 10 Unit Rumah di Perumahan Grand Duku Indah, Jakarta Timur, yaitu sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).”*

7. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama, Tergugat I juga menjanjikan kepada Penggugat akan mengembalikan modal sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) disertai keuntungan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) selambat-lambatnya dalam **jangka waktu 6 (enam) bulan** terhitung perjanjian ini ditandatangani **yaitu 4 Juni 2016 hingga tanggal 6 Desember 2016** atau setelah dibayarkan termin atau akan dibayarkan setelah termin III diterima Tergugat I dari pihak pemberi kerja PT. Bumi Indah Lestari, sebagaimana dituangkan dalam pasal 4 yang isinya:

Pasal 4

PENGEMBALIAN MODAL DAN KEUNTUNGAN SERTA PENGEMBALIAN
JAMINAN



1) "PIHAK KEDUA akan mengembalikan modal kepada PIHAK PERTAMA, yaitu sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) disertai keuntungan sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung dari perjanjian ini ditandatangani, yaitu 4 Juni 2016 hingga tanggal 4 Desember 2016 atau akan dibayarkan setelah Termin III diterima PIHAK KEDUA dari Pemberi Pekerjaan, PT. BUMI INDAH LESTARI.

2) PIHAK PERTAMA akan mengembalikan Jaminan/Agunan setelah PIHAK KEDUA memberikan kewajiban kepada PIHAK PERTAMA, sesuai perjanjian ini."

8. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama, Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk mengatur denda atas keterlambatan yang dituangkan dalam perjanjian. Adapun jika Tergugat I terlambat mengembalikan modal dan pembagian keuntungan kepada Penggugat maka Tergugat akan dikenakan **denda sebesar 1 per mil/hari dari pokok modal dan keuntungan yang belum diberikan kepada Penggugat**, sebagaimana dituangkan dalam pasal 7, yang isinya:

Pasal 7

DENDA ATAS KETERLAMBATAN

"Apabila PIHAK KEDUA terlambat mengembalikan modal dan pembagian keuntungan kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sebesar 1 per mil/hari dari pokok modal dan keuntungan yang belum diberikan kepada PIHAK PERTAMA."

9. Bahwa setelah tanggal jatuh tempo pada tanggal 4 Desember 2016 sampai dengan saat ini, Tergugat I tidak kunjung memenuhi kewajibannya yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama yaitu mengembalikan modal dan pembagian keuntungan dengan total sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) kepada Penggugat.
10. Bahwa sesuai pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "KUHPerdota"), menyebutkan:

Pasal 1338

"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan



kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dari pasal diatas dijelaskan bahwa perjanjian kerjasama ini dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I berdasarkan kesepakatan dan itikad baik para pihak, maka Penggugat dan khususnya Tergugat I wajib mematuhi perjanjian yang dibuat secara bersama-sama dengan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kerjasama ini.

11. Bahwa selama kurun waktu 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan semenjak tanggal jatuh tempo 6 Desember 2016 sampai dengan akhir Juni 2020, Penggugat terus mengupayakan jalan musyawarah mufakat kepada Tergugat I, dengan tujuan supaya Tergugat I dapat memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian Kerjasama dengan membayarkan pengembalian modal Penggugat dan pembagian keuntungan yang dijanjikan kepada Penggugat, tetapi sampai dengan saat ini (gugatan ini didaftarkan) Tergugat I tidak bisa memenuhi kewajibannya yang dijanjikan didalam Perjanjian Kerjasama tersebut.
12. Bahwa pada tanggal 13 Juli 2020 melalui kuasa hukum Penggugat, Penggugat mengirimkan surat Somasi Pertama kepada Tergugat I dengan nomor 013/SOMASI/PERTAMA/AFARALAW/VII/2020 perihal Somasi Pertama (Vide P-5). Adapun isi somasi pertama Penggugat yang diwakili kuasa hukumnya, yaitu:
 - a. Meminta dengan tegas kepada Tergugat I untuk dapat memenuhi kewajibannya yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama; dan
 - b. Adapun jangka waktu somasi tersebut yaitu 30 hari kalender semenjak tanggal somasi yang tenggat waktunya berakhir pada 13 Agustus 2020.
13. Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2020 melalui kuasa hukum Tergugat I, Tergugat I membalas surat Somasi Pertama dari Penggugat dengan nomor 1363/IX-2020/ST/MHP perihal Tanggapan Atas Somasi Nomor 013/SOMASI/PERTAMA/AFARALAW/VII/2020 tertanggal 13 Juli 2020, yang isinya yaitu:
 - a. Bahwa Tergugat I telah menerima Surat Somasi Pertama dengan baik, untuk itu diucapkan terima kasih;
 - b. Bahwa Tergugat I mengakui adanya Perjanjian Kerjasama tanggal 04 Juni 2016 yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat; dan



c. Bahwa Tergugat I memohon kepada Penggugat untuk memberikan perpanjangan waktu hingga awal 2021 untuk menyelesaikan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama dan mengingat usaha Tergugat mengalami dampak Covid-19 yang merupakan wabah pandemi secara global.

14. Bahwa seiring berakhirnya somasi pertama, Tergugat I belum bisa memenuhi kewajibannya yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama, maka melalui kuasa hukum Penggugat, **Penggugat mengirimkan surat somasi terakhir kepada Tergugat I tertanggal 7 September 2020, dengan nomor 014/SOMASI/AFARALAW/IX/2020, perihal Somasi Terakhir (Vide P-6).** Adapun isi somasi terakhir Penggugat yang diwakili kuasa hukumnya, yaitu:

- a. Untuk yang terakhir meminta dengan tegas kepada Tergugat I untuk segera membayarkan kewajibannya yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama;
- b. Adapun jangka waktu somasi tersebut yaitu 7 hari kalender semenjak tanggal somasi yang tenggat waktunya berakhir pada 14 September 2020; dan
- c. Penggugat juga sudah memperingatkan Tergugat I untuk mengedepankan itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya sesuai Perjanjian Kerjasama, Jika tidak ada itikad baik dari Tergugat I, Penggugat akan menempuh upaya hukum jalur Pidana dan Perdata sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

15. Bahwa pada tanggal 18 September 2020 melalui kuasa hukum Tergugat I, Tergugat I membalas surat Somasi Pertama dari Penggugat dengan nomor 1371/IX-2020/ST/MHP perihal Tanggapan Atas Somasi Nomor 014/SOMASI/PERTAMA/AFARALAW/IX/2020 tertanggal 7 September 2020, yang isinya yaitu:

- d. Bahwa Tergugat I telah menerima Surat Somasi Pertama dengan baik, untuk itu diucapkan terima kasih;
- e. Bahwa Tergugat I mengakui adanya Perjanjian Kerjasama tanggal 04 Juni 2016 yang dilakukan antara Tergugat I dengan Penggugat; dan
- f. Bahwa Tergugat I memohon kepada Penggugat untuk memberikan perpanjangan waktu hingga awal 2021 untuk menyelesaikan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama dan mengingat



usaha Tergugat mengalami dampak Covid-19 yang merupakan wabah pandemi secara global.

16. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1238 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1238

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Berdasarkan ketentuan diatas bahwa Pengugat telah mengeluarkan surat somasi 2 (dua) kali kepada Tergugat I yang merupakan surat perintah kepada Tergugat yang telah lalai untuk segera menjalani kewajibannya sesuai dalam Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I.

17. Bahwa kelalaian Tergugat I dalam pelaksanaan kewajibannya yaitu membayar pengembalian modal dan pembagian keuntungan sebesar tota Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta) berdasarkan Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016) merupakan **bentuk tindakan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat.**
18. Bahwa posisi Turut Tergugat I, menurut keterangan Penggugat dan Tergugat I sesuai kesepakatan lisan untuk tidak dibawa ke ranah hukum, dikarenakan tidak ada sangkut pautnya Turut Tergugat I dengan Perjanjian Kerjasama, walaupun Turut Tergugat I menjadi pihak kedua didalam Perjanjian Kerjasama.
19. **Bahwa berdasarkan dalil, fakta, dan argumentasi hukum diatas, maka cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk menetapkan wanprestasi (cidera janji) kepada Tergugat I atas keterlambatan pembayaran kewajiban berdasarkan Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016).**
20. Bahwa jaminan Tergugat I berupa sertifikat tanah dan bangunan berupa Sertifikat Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi. Dengan No. Sertifikasi yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III yaitu nomor 4509 atas nama ASEP (alm) dengan luas tanah 505 m2 merupakan **tanah milik**



ahli waris yaitu Tergugat II yang merupakan kakak dari Tergugat I. Tergugat II dalam hal ini merupakan ahli waris yang sah atau istri sah almarhum pemilik tanah dan bangunan tersebut dan yang tidak mempunyai anak.

21. Bahwa Tergugat II menyerahkan Sertifikat Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi. Dengan No. Sertifikasi 4509 atas nama ASEP (alm) dengan luas tanah 505 m² kepada Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II tanggal 04 Juni 2016.
22. Bahwa sesuai denda atas keterlambatan yang terdapat dalam pasal 7 perjanjian kerjasama dengan rumus denda keterlambatan 1 per mil/per hari, maka Tergugat I diwajibkan membayarkan **denda sebesar 138% atas keterlambatan pemenuhan kewajiban Tergugat dalam kurun waktu 7 Desember 2016 sampai dengan 28 September 2020 (1379 hari) dengan nominal denda sebesar Rp. 965.300.000, - (sembilan ratus enam puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah)**, dengan rincian:

Denda keterlambatan 1 permil per hari : Rp. 965.300.000, -

23. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1239, 1243 dan 1244 KUH perdata berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1239

"Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya."

Pasal 1243

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya."

Pasal 1244

"Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat



dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

Berdasarkan ketentuan diatas jika Tergugat I lalai atau tidak memenuhi perikatannya dengan Penggugat, maka Tergugat I selaku debitur diwajibkan mengganti biaya, kerugian, dan bunga atas tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat I selaku debitur kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I.

24. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1765, KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1765

“Untuk peminjaman uang atau barang yang habis dalam pemakaian, diperbolehkan membuat syarat bahwa atas pinjaman itu akan dibayar bunga.”

Berdasarkan ketentuan diatas jika Penggugat dapat mengenakan bunga kepada Tergugat I jika uang yang diserahkan kepada Tergugat I sebagai modal kerja sudah habis pemakaiannya. Dalam praktek ada 2 (dua) bunga atas kelalaian Debitur atas kewajiban terhadap perikatan yaitu bunga yang ditentukan menurut undang-undang (*“moratoire interessen”* atau *“bunga moratoir”*) dan bunga yang ditentukan oleh perjanjian.

25. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1250 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1250

“Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum.”

Berdasarkan ketentuan diatas penenaan Bunga Moratoir kepada Tergugat I atas kelalaiannya, tidak mengurangi atas bunga yang sudah diterapkan antara Penggugat dan Tergugat I didalam Perjanjian Kerjasama.



26. Bahwa bunga moratoir ini timbul atas kelalaian Tergugat I dalam pemenuhan kewajibannya kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama, bunga moratoir ini wajib dibayarkan Tergugat I atas tindakan wanprestasi (cidera janji) kepada Penggugat. Atas cidera janji tersebut Penggugat kehilangan kesempatan dalam memanfaatkan uang tersebut untuk pengembangan baik dalam bentuk deposito bank dalam kurun 4 (empat) tahun. **Maka berdasarkan alasan tersebut, cukup alasan untuk meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk menetapkan bunga moratoir sebesar rata-rata tingkat bunga penjaminan Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat periode 30 Juli 2020 sampai dengan 30 September 2020 berdasarkan Lembaga Penjamin Simpanan di situs www.lps.go.id yaitu sebesar 6,5% (enam setengah persen) per tahun atas piutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).**
27. Bahwa berdasarkan pasal 1239 jo pasal 1243 jo pasal 1244 jo pasal 1765 jo pasal 1250 KUH Perdata sebagaimana diuraikan diatas, maka sangat beralasan atas perbuatan wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama, Tergugat I dibebankan penggantian biaya penagihan piutang, kerugian, dan bunga moratoir yang seluruhnya berjumlah Rp. 282.000.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta rupiah), dengan rincian:

Biaya penggantian penagihan piutang		: Rp 100.000.000,-
Bunga Moratoir	6,5% x 4 tahun keterlambatan	: Rp 182.000.000,-
	TOTAL	: Rp 282.000.000,-

28. Bahwa berdasarkan perhitungan pengembalian modal, pembagian keuntungan, denda berdasarkan Perjanjian Kerjasama, penggantian biaya penagihan piutang, kerugian, dan bunga moratoir, **maka cukup alasan bagi Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk memerintahkan Tergugat I untuk membayarkan seluruh kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 1.947.300.000,- (satu milyar sembilan ratus empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah), dengan rincian:**



Modal yang wajib dikembalikan		:	Rp. 500.000.000,-
Pembagian keuntungan	33,33 %	:	Rp. 200.000.000,-
Denda keterlambatan atas	1 per mil/per hari	:	Rp. 965.300.000,-
Penggantian biaya penagihan piutang		:	Rp 100.000.000,-
Bunga <i>Moratoire</i>	6,5% x 4 tahun keterlambatan	:	Rp 182.000.000,-
	TOTAL	:	Rp 1.947.300.000,-

29. Bahwa berdasarkan atas dalil, fakta, dan argumentasi hukum diatas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk memerintahkan Tergugat I untuk membayarkan pengembalian modal, pembagian keuntungan, denda berdasarkan Perjanjian Kerjasama, penggantian biaya, kerugian, dan bunga atas tindakan *wanprestasi* (cidaera janji) yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama, yaitu sebesar Rp. 1.947.300.000,- (satu milyar sembilan ratus empat puluh tujuh juta tiga ratus rupiah), melalui rekening milik Penggugat yaitu:

Nama : Tri Toto Isworo
Nomor Rekening : 031 6979338
Bank : BNI
Cabang : KC Perguruan Tinggi Bandung

30. Bahwa untuk menjamin Tergugat I untuk segera menyelesaikan kewajibannya pasca putusan perkara a quo dan sebagai pengganti terhadap denda atas keterlambatan 1 permil per hari berdasarkan Perjanjian Kerjasama, maka cukup alasan bagi Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung mengenakan dwangsom (uang paksa) terhadap Tergugat I jika Tergugat I lalai atau tidak mempunyai itikad baik dalam menjalankan putusan perkara a quo kepada Penggugat. Adapun dwangsom yang dikenakan kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan.

C. DALAM PROVISI

Bahwa jaminan sertifikat tanah dan bangunan yang digunakan



Tergugat I sesuai pasal 1 Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016), merupakan milik dari Tergugat II, yang sudah diserahkan kepada Tergugat melalui surat perjanjian tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu dua puluh (04-06-2020). Berdasarkan pasal 1311 KUH Perdata Penggugat berhak meminta jaminan milik Tergugat II untuk dijadikan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung.

31. Bahwa sesuai pasal 1311 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1311

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

Berdasarkan ketentuan diatas Penggugat selaku kreditur diperbolehkan untuk meminta jaminan dari Tergugat I selaku debitur yang berbentuk barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat II untuk dijadikan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan keputusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung.

32. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama tersebut, jaminan yang dipergunakan sebagai jaminan dari Tergugat I kepada Penggugat, sesuai pasal 1 Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016), merupakan milik dari Tergugat II, serta penyerahan sertifikat tanah dan bangunan tersebut antara Tergugat II dengan Tergugat I dituangkan dalam surat perjanjian tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu dua puluh (04-06-2020), maka cukup alasan untuk menarik sertifikat tanah dan bangunan milik Tergugat II tersebut menjadi objek sita jaminan dalam perkara a quo.

33. Bahwa sesuai dengan pendapat ahli hukum Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia (hal. 93) dan M. Yahya Harahap dalam buku yang sama (hal. 339) menyatakan:

Pendapat ahli hukum Sudikno Mertokusumo

“sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk



menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menguangkan atau menjual barang debitur yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat.”

Pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap

“pada pokoknya sita jaminan bertujuan agar barang itu tidak digelapkan atau diasingkan selama proses persidangan berlangsung, sehingga nantinya putusan dapat dilaksanakan.”

Berdasarkan ketentuan pendapat ahli hukum diatas, Penggugat diperbolehkan meminta jaminan atas barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat II untuk dijadikan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), dalam rangka melindungi kepentingan Penggugat supaya barang yang menjadi jaminan tersebut tidak diasingkan atau digelapkan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

34. Bahwa Tergugat II selaku ahli waris yang sah yang merupakan istri sah dari pemilik tanah Almarhum Asep serta tidak mempunyai keturunan, telah setuju memberikan sertifikat tanah dan bangunannya untuk dapat dijadikan jaminan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dengan surat perjanjian tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu dua puluh (04-06-2020) antara Tergugat I dan Tergugat II, maka barang tidak bergerak tersebut dapat dikategorikan barang jaminan berdasarkan Perjanjian Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016) antara Penggugat dengan Tergugat I.

35. Bahwa berdasarkan pasal 1311 KUH Perdata dan 2 pendapat ahli hukum diatas dan menjamin pelaksanaan Tergugat serta menghindari itikad buruk dari Tergugat dan Tergugat II untuk tidak melaksanakan isi putusan perkara a quo, sehingga diperlukan jaminan agar Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan putusan ini, maka cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk sekiranya meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang tidak bergerak milik Tergugat II, yaitu

- **1 (satu) unit bangunan dan tanah dengan luas tanah 505 m2 yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dengan sertifikat nomor. 4509 atas nama ASEP (alm) dengan batas-batas :**

Utara : Udin/Lia Amelia



Barat : No Kavling 0458 dan 0459

Selatan : Jalan Palapa

Timur : Selokan

36. Bahwa berdasarkan uraian atas dalil, fakta, dan argumentasi yang dikemukakan diatas, serta untuk mencegah Penggugat mengalami kerugian lebih besar di kemudian hari dan mencegah Tergugat I dan Tergugat II melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan merugikan Penggugat, maka cukup alasan dan layak untuk Ketua Pengadilan Negeri Bandung, **untuk memerintahkan Tergugat II untuk mengosongkan atau tidak menduduki objek sita jaminan tersebut sampai adanya sampai adanya putusan hukum berkekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*inkracht van gewijsde*).**
37. Bahwa selanjutnya cukup alasan hukum untuk Ketua Pengadilan Negeri Bandung untuk memerintahkan Turut Tergugat II hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*inkracht van gewijsde*), **untuk mencatatkan perkara a quo pada buku objek Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan selanjutnya tidak mencatatkan pengalihan hak kepemilikan atas objek sita jaminan baik dalam bentuk jual beli atau hibah atau wasiat atau pewarisan atau pembebanan hak tanggungan.**
38. Bahwa oleh karena itu gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan berharga serta tidak terbantahkan kebenarannya, maka **Penggugat mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung menyatakan perkara a quo ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vorrad*) meskipun ada upaya upaya bantahan (*verzet*), Banding, dan Kasasi.**

II. PETITUM

Berdasarkan dalil, fakta, dan argumentasi hukum yang kami jelaskan diatas, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. DALAM PROVISI

1. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), atas barang tidak bergerak milik Tergugat II, yaitu:



- 1 (satu) unit bangunan dan tanah dengan luas tanah 505 m2 yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dengan sertifikat nomor. 4509 atas nama ASEP (alm) dengan batas-batas :

Utara : Udin/Lia Amelia
Barat : No Kavling 0458 dan 0459
Selatan : Jalan Palapa
Timur : Selokan

- B. Memerintahkan Tergugat II untuk mengosongkan dan/atau tidak menduduki objek Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), sampai adanya putusan hukum berkekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*inkracht van gewisjde*).
- C. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatatkan dalam buku objek Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan selanjutnya tidak mencatatkan pengalihan hak kepemilikan atas objek sita jaminan baik dalam bentuk jual beli atau hibah atau wasiat atau pewarisan atau pembebanan hak tanggungan, sampai adanya putusan hukum berkekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*inkracht van gewisjde*).

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji atas Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016);
3. Memerintahkan Tergugat I untuk membayar kewajiban pengembalian modal, pembagian keuntungan, denda berdasarkan Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016) serta penggantian biaya penagihan piutang, kerugian, dan bunga moratoir kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 1.947.300.000,- (satu milyar sembilan ratus empat puluh tujuh juta tiga ratus rupiah),;
4. Memerintahkan Tergugat I untuk membayarkannya sesuai angka 3 diatas, melalui rekening milik Penggugat yaitu:

Nama : Tri Toto Isworo
Nomor Rekening : 031 6979338
Bank : BNI



Cabang : KC Perguruan Tinggi Bandung

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang tidak bergerak milik Tergugat II, yaitu

- 1 (satu) unit bangunan dan tanah dengan luas tanah 505 m2 yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dengan sertifikat nomor. 4509 atas nama ASEP (alm) dengan batas-batas :

Utara : Udin/Lia Amelia

Barat : No Kavling 0458 dan 0459

Selatan : Jalan Palapa

Timur : Selokan

6. Memerintahkan Tergugat II atau siapapun juga yang mendapatkan hak dan/atau kuasa dari Tergugat II untuk mengosongkan dan/atau tidak menduduki objek Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

7. Menetapkan uang paksa (*Dwangsom*) kepada Tergugat I sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan perkara a quo;

8. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan terikat terhadap Putusan perkara a quo Pengadilan Negeri Bandung; dan

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayarkan untuk membayarkan Perkara ini;

Atau apabila majelis hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca, jawaban , Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I sebagaimana tertuang dalam surat jawaban tertanggal 26 Januari 2021, yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ :

MENGENAI EKSEPSI :

A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

1. Majelis Hakim yang mulia, secara sederhana dapat dilihat bahwa sesungguhnya gugatan PENGGUGAT dapat dibuktikan mengandung **plurium litis consortium**.



2. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan pada points. B nomor. 2 (dua) yang pada pokoknya, dimana uang tersebut dalam bentuk investasi atau untuk biaya pembangunan sipil dan arsitektur 10 (sepuluh) unit rumah di perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur;
3. Bahwa gugatan PENGGUGAT tidak lengkap, masih ada orang yang harus ditarik sebagai TERGUGAT sebagaimana dalam gugatan PENGGUGAT pada point. 7, PASAL 4 ayat (1) pada pokoknya menyatakan bahwa pemberi pekerjaan adalah PT, BUMI INDAH LESTARI ;
4. Bahwa PENGGUGAT tidak menjadikan sebagai pihak pemilik atau pengelola dari perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur tersebut dalam perkara aquo;
5. Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji hak menghibahkan kepada Terguga I.
6. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa gugatan PENGGUGAT dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacat formil. Dan mohon gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
7. Majelis Hakim Yang Mulia, menyatakan gugatan PENGGUGAT dianggap tidak memenuhi syarat formil, sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

B. Eksepsi Obscuur libel;

1. Bahwa surat gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*);
2. Bahwa PENGGUGAT disatu sisi dalam gugatannya mendalilkan pada points. B. nomor. 2 (dua) yang pada pokoknya, menyatakan uang tersebut dalam bentuk modal investasi atau untuk biaya pembangunan sipil dan arsitektur 10 (sepuluh) unit rumah di perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur;
3. Bahwa PENGGUGAT juga dalam gugatannya pada points nomor 27 sampai points nomor 28 menuntut supaya TERGUGAT I untuk membayar bunga moratoir dan Denda atas keterlambatan, sedangkan uang modal kerja



tersebut diatas hingga sekarang masih dalam bentuk bangunan rumah di perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur tersebut;

4. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa dalam hati paling kecil **PARA TERGUGAT** menjadi muncul pertanyaan **APAKAH PERKARA AQUO INI ADALAH PERKARA HUTANG PIUTANG**, sehingga **PENGGUGAT menuntut bunga dan denda perhari nya adalah sebesar 1 PERMIL/PER HARI x (MODAL KERJA + KEUNTUNGAN) = DENDA SATU HARI**;
5. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa **PENGGUGAT** tidak tepat untuk menuntut bunga moratoir, dan denda kepada **TERGUGAT I**, sedang uang yang diberikan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** adalah **MODAL KERJA PEMBANGUNAN SIPIL DAN ARSITEKTUR DI PERUMAHAN GRAND DUKUH INDAH JAKARTA TIMUR**;
6. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa Gugatan **PENGGUGAT** pada pokoknya menyatakan pada point nomor. 4 dan Points nomor. 5, bahwa jumlah modal kerja seluruhnya tersebut diatas adalah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) namun dalam petitum points nomor 3 yang dimohonkan oleh **PENGGUGAT** sembilan ratus empat puluh tujuh juta rupiah). pada pokoknya adalah Rp. 1.947.000.000,- (satu milyar sembilan ratus empat puluh tujuh juta rupiah).
7. Bahwa hal demikian bertentangan dengan ketentuan **HUKUM ACARA PERDATA** yang mewajibkan bahwa dalam suatu gugatan perdata dipersyaratkan antara bagian petitum dengan posita (*fundamentum petendi*) suatu gugatan, harus ada hubungan satu sama lain, dalam artian petitum gugatan haruslah didukung oleh posita (*fundamentum petendi*) yang diuraikan dengan jelas, **baik faktanya maupun segi hukumnya**;
8. Bahwa Petitum merupakan kesimpulan dari permohonan atau gugatan yang berisikan rincian satu persatu apa yang diminta atau dikehendaki untuk dihukumkan kepada para pihak untuk diputuskan oleh Majelis Hakim;
9. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa gugatan aquo sangat gelap (*onduidelijk*) atau kabur (*Obscuur libel*), **mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan aquo atau Gugatan aquo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).**

II. MENGENAI POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I dalam Eksepsi adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I adalah seorang pengusaha pemborong pembangunan sipil dan arsitektur perumahan hunian tempat tinggal;
3. Bahwa TERGUGAT II adalah Kakak Kandung dari TERGUGAT I pemilik rumah yang terletak di Jalan Palapa No. 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dengan sertipikat nomor. 4509 atas nama ASEP - Almarhum (suami dari TERGUGAT II);
Bahwa TERGUGAT II ini bukanlah pihak dalam perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT I yang hanya sebagai saksi saja;
4. Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah seseorang yang memperkenalkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I, yang kemudian terjadilah pertemuan dan dimana PENGGUGAT tertarik untuk bekerjasama (Investasi) dengan TERGUGAT I yakni dalam rangka pembangunan sipil dan arsitektur 10 (sepuluh) unit rumah di perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur milik dari PT. BUMI INDAH LESTARI;
5. Bahwa dengan tertariknya PENGGUGAT untuk memberikan modal (investasi) kerja kepada TERGUGAT I yakni sejumlah uang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk pembangunan rumah-rumah tersebut diatas, dan lalu kemudian PENGGUGAT menawarkan perjanjian kerjasama yang sudah dibuatnya yaitu Surat Perjanjian tertanggal, 04 Juni 2016;
Bahwa Perjanjian tersebut adalah perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT I;
6. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa TERGUGAT I sudah menyelesaikan sebahagian dari pembangunan sipil dan arsitektur 10 (sepuluh) unit rumah di perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur milik dari PT. BUMI INDAH LESTARI, dan TERGUGAT I sudah mengajukan tagihan kepada PT. BUMI INDAH LESTARI selaku pemilik dari perumahan Grand Dukuh Indah akan tetapi tagihan - tagihan yang diajukan oleh TERGUGAT I kepada PT. BUMI INDAH LESTARI belum dapat dibayarkan, dengan alasan yang TERGUGAT I terima dari PT. BUMI INDAH LESTARI adalah mohon bersabar, karena operasional sedang sulit saat ini, dan setelah operasional kami sudah

Halaman 22 dari 44 halaman Putusan nomor 669PDT/2021/PT BDG



membalik akan segera kami lakukan pembayaran secara tuntas atas pembangunan rumah dimaksud;

7. Majelis Hakim Yang Mulia, Bahwa TERGUGAT I hingga sekarang masih menunggu pembayaran dari PT. BUMI INDAH LESTARI selaku pemilik perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur, dan harusnya juga PENGGUGAT ikut menarik PT. BUMI INDAH LESTARI sebagai pihak dalam perkara aquo;
8. Bahwa PT. BUMI INDAH LESTARI berjanji melalui TERGUGAT I, akan segera melunasi biaya-biaya pembangunan sipil dan arsitektur yang sudah dikeluarkan oleh TERGUGAT I dan PENGGUGAT, setelah operasional PT. BUMI INDAH LESTARI sudah membaik;
9. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa sebagaimana point nomor 5, dimana pada pokoknya kontrak tersebut diatas yang telah dibuatkan oleh PENGGUGAT yakni suatu kontrak kerjasama yang begitu luas, jika dipelajari dengan seksama, maka dapat disimpulkan suatu kontrak kerjasama investasi dimaksud sangatlah tidak mencerminkan asas keadilan, dan berat sangat memberatkan hanya kepada PARA TERGUGAT;
Bahwa disatu sisi PENGGUGAT juga meminta jaminan Asset milik dari TERGUGAT II yang berupa rumah yang terletak di Jalan Palapa No. 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dengan sertifikat nomor. 4509 atas nama ASEP - Almarhum (suami dari TERGUGAT II);
Bahwa PENGGUGAT juga meminta BUNGA, DENDA dalam surat PERJANJIAN KERJASAMA KONTRAK yang dibuatnya-incasu PENGGUGAT;
10. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa menurut hukum bisnis kontrak kerja yang dibuat oleh PENGGUGAT dimaksud sangat bertentangan dengan hukum Perbankan Nasional yakni Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang PERBANKAN, dimana dalam Undang-Undang ini sangat jelas diatur mengenai subjek-subjek hukum yang diperbolehkan untuk melakukan kegiatan pembiayaan;
Majelis Hakim Yang Mulia, apakah PENGGUGAT ini salah satu subyek hukum PERBANKAN sebagaimana diatur dalam UNDANG-UNDANG NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN, sehingga in casu - PENGGUGAT dapat menetapkan rate bunga dan denda yang diambang batas kewajaran;



Bahwa jika Perjanjian tersebut diatas yang menurut PENGGUGAT adalah bentuk pembiayaan kepada TERGUGAT I, maka tentunya sudah melanggar Undang-Undang Perkankan Nasional, karena yang di ijinakan menjalankan usaha pembiayaan adalah perusahaan yang berbadan hokum operasional bank atau sejenisnya, sedang menurut Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian , salah satunya adalah suatu Sebab yang halal;

bahwa apabila disimpulkan suatu sebab yang halal adalah perjanjian yang tidak bertentangan dengan hokum atau undang-undang, jika sebaliknya dimana perjanjian dimaksud tidak halal yang bertentangan dengan Undang-Undang, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hokum atau null and void. Artinya, perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak;

11. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa PENGGUGAT menerapkan Jaminan, bunga, dan denda dalam perjanjian yang dibuatnya - incasu PENGGUGAT sangatlah bertentangan dengan asas keadilan, dan hokum, yang mana seharusnya jika berkontark bisnis investasi adalah secara bersama-sama untung, dan sebaliknya jika rugi secara bersama - sama rugi;
12. Majelis Hakim Yang Mulia, mohon agar kiranya menolak seluruhnya gugatan yang ajukan oleh PENGGUGAT;

III. MENGENAI PROVISI :

1. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I dalam Eksepsi adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Provisi ini;
2. Bahwa TERGUGAT II adalah bukan lah sebagai PIHAK dalam perjanjian yang ditandatangani antara PENGGUGAT dengan TERGUGATI dan TURUT TERGUGAT I tertanggal 04 JUNI 2016;
3. Bahwa perjanjian tersebut diatas yang dibuat oleh PIHAK PENGGUGAT, dengan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I sebagaimana diatur dalam PASAL 1320 KUHP PERDATA, dan hanyalah ditanda tangani PIHAK-PIHAK dimaksud ;
4. Majelis Hakim Yang Mulia, Bahwa rumah dan bangunan yang diketahui umum terletak di Jalan Palapa No. 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dengan sertipikat nomor. 4509 atas nama



ASEP - Almarhum (suami dari TERGUGAT II) adalah merupakan milik dari keluarga Suami – in casu TERGUGAT I;

5. Bahwa TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, agar kiranya Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak seluruhnya dalam provisi yang mohonkan oleh PENGGUGAT;

DALAM REKONVENSİ :

1. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT I dalam Eksepsi, dalam Pokok Perkara, dan dalam Provisi adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini;
2. Bahwa ibu NANI SUTARNI - PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ semula adalah TERGUGAT II DALAM KONVENSİ didalam perjanjian tertanggal 04 JUNI 2016 bukan sebagai pihak yang hanya merupakan saksi;
3. Bahwa perjanjian yang ditandatangani oleh PENGGUGAT DALAM KONVENSİ- TRI TOTO ISWORO dengan TERGUGAT I DALAM KONVENSİ - DONY HERDIANA, dan TURUT TERGUGAT I DALAM KONVENSİ - ADI NUGROHO adalah merupakan perjanjian investasi, sehingga perjanjian ini merupakan perjanjian investasi profit sharing;
Bahwa pengertian dari perjanjian dimaksud adalah perjanjian bagi hasil atau keuntungan, dan begitu juga sebaliknya jika mengalami kerugian akan ditanggung secara tanggung renteng;
4. Majelis Hakim Yang Mulia, mohon menyatakan PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT KONVENSİ bukan sebagai pihak dalam perjanjian yang ditandatangani oleh PENGGUGAT DALAM KONVENSİ - TRI TOTO ISWORO dengan TERGUGAT I DALAM KONVENSİ - DONY HERDIANA, dan TURUT TERGUGAT I DALAM KONVENSİ – ADI NUGROHO;
5. Majelis Hakim Yang Mulia, Mohon menyatakan bahwa perjanjian tertanggal 04 JUNI 2016 adalah Perjanjian Investasi atau Perjanjian Profit Sharing;
6. Majelis Hakim Yang Mulia, Mohon menyatakan tanah dan bangunan di Jalan Palapa No. 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dengan sertipikat nomor. 4509 atas nama ASEP - Almarhum (suami dari TERGUGAT II) bukan jaminan atas perjanjian tertanggal 04 JUNI 2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONVENSİ semula PENGGUGAT DALAM KONVENSİ untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

Berdasarkan segala uraian-uraian diatas, dengan ini kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia, untuk berkenan yang memeriksa dan memutus perkara a quo sebagai berikut :

DALAM KONVENSİ :

MENGENAI EKSEPSİ :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT I;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** Kurang pihak (**Plurium Litis Consortium**);
3. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**) ;

MENGENAI POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugaan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

MENGENAI PROVISI :

- Menyatakan menolak permohonan Provisi **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan seluruh gugatan NANI SUTARNI - PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ semula TERGUGAT I DALAM KONPENSİ;
2. Menyatakan NANI SUTARNI - PENGGUGAT DALAM REKONPENSİ semula TERGUGAT I DALAM KONPENSİ bukan sebagai pihak dalam perjanjian tertanggal 04 JUNI 2016;
3. Menyatakan perjanjian tertanggal 04 JUNI 2016 yang di buat TERGUGAT DALAM KONVENSİ - TRI TOTO ISWORO dengan PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ - DONY HERDIANA, dan TURUT PENGGUGAT DALAM REKONVENSİ - ADI NUGROHO adalah perjanjian provit sharing atau perjnjian bagi hasil;
4. Menyatakan tanah dan bangunan di Jalan Palapa No. 23, Kelurahan Cibereum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dengan sertipikat

Halaman 26 dari 44 halaman Putusan nomor 669PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor. 4509 atas nama ASEP - Almarhum (suami dari TERGUGAT II)
bukan jaminan atas perjanjian tertanggal 04 JUNI 2016;

5. Menghukum TRI TOTO ISWORO - TERGUGAT DALAM REKONPENSI semula PENGGUGAT DALAM KONPENSI untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**) ;

Membaca turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 24 Juni 2021 Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg, yang amar selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan Gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji atas Perjanjian Kerjasama tanggal empat bulan Juni tahun dua ribu enam belas (04-06-2016);
- Memerintahkan Tergugat I untuk membayar kewajiban pengembalian modal, pembagian keuntungan serta bunga kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah);
- Memerintahkan Tergugat I untuk membayarkan kewajibannya sejumlah Rp.868.000.000,-(delapan ratus enam puluh delapan juta), melalui rekening milik Penggugat yaitu:

Nama	: Tri Toto Isworo
Nomor Rekening	: 031 6979338
Bank	: BNI
Cabang	: KC Perguruan Tinggi Bandung
- Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan terikat terhadap Putusan perkara a quo Pengadilan Negeri Bandung;
- Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;

Halaman 27 dari 44 halaman Putusan nomor 669PDT/2021/PT BDG



DALAM REKONVENSİ:

- Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum kepada Para Tergugat dalam Konvensi dan kepada Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.780.000,- (satu juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);

Membaca, Akta Permohonan banding Nomor 82/Pdt.B/2021/PN Bdg tanggal 7 Juli 2021, yang dibuat dan di tandatangani oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa , Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Permohonan banding , selanjutnya risalah pemberitahuan pernyataan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama masing-masing kepada:

1. Terbanding I semula Tergugat I dengan surat nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 3 Agustus 2021;
2. Terbanding II semula Tergugat II melalui delegasi bantuan Pengadilan Negeri Bale Bandung, dengan Relaa Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg Jo No. Del : 485/Pdt.Del/2021/PN Blb, tanggal 22 Juli 2021;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dengan surat nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 29 Juli 2021;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui delegasi bantuan Pengadilan Negeri Bale Bandung, dengan Relaa nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg Jo. Del : 485/Pdt.Del/2021/PN Blb tanggal 21 Juli 2021;

Membaca, Memori banding tertanggal 10 Agustus 2021 yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat yang telah diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Agustus 2021 dan memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama masing-masing kepada:

1. Terbanding I semula Tergugat I dengan surat nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 31 Agustus 2021;
2. Terbanding II semula Tergugat II melalui delegasi bantuan Pengadilan Negeri Bale Bandung, dengan Relaa Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg Jo No. Del : 485/Pdt.Del/2021/PN Blb, tanggal 26 Agustus 2021;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dengan surat nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 31 Agustus 2021;



4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui delegasi bantuan Pengadilan Negeri Bale Bandung, dengan Relas nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg Jo. Del : 485/Pdt.Del/2021/PN Blb tanggal 3 September 2021;

Membaca, risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) masing-masing telah disampaikan kepada:

1. Terbanding I semula Tergugat I dengan surat nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 3 Agustus 2021;
2. Terbanding II semula Tergugat II melalui delegasi bantuan Pengadilan Negeri Bale Bandung, dengan Relas Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg Jo No. Del : 485/Pdt.Del/2021/PN Blb, tanggal 22 Juli 2021;
1. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dengan surat nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 29 Juli 2021;
2. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui delegasi bantuan Pengadilan Negeri Bale Bandung, dengan Relas nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg Jo. Del : 485/Pdt.Del/2021/PN Blb tanggal 21 Juli 2021;

telah memberikan kesempatan kepada Para Pihak yang berperkara, untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak relas pemberitahuan ini diterima, sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan pada tanggal 7 Juli 2021 terhadap putusan Pengadilan yang diucapkan pada persidangan pada tanggal 24 Juni 2021 oleh karena itu maka permohonan banding diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding, sebagai berikut:

- I. PENGAJUAN BANDING SESUAI DENGAN BATAS WAKTU 14 (EMPAT BELAS) HARI SEJAK PUTUSAN DIBACAKAN

Tenggang waktu pengajuan Banding yaitu 14 (empat belas) hari setelah dibacakan putusan perkara Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 24



Juni 2021 dan pernyataan banding disampaikan PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) pada tanggal 7 Juli 2021 sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 82/Pdt.B/2021/Pn.Bdg, sehingga sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk dapat menerima, memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *A Quo* didalam memori Banding ini.

1. Bahwa perkara yang dimohonkan Banding yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kota Bandung Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg yang diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Bandung serta dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 24 Juni 2021, yang mana ada putusan tersebut dihadiri oleh PEMBANDING (dahulu sebagai Pengugat) dan tidak dihadiri oleh TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I), Tergugat II (dahulu sebagai Tergugat II), Turut TERBANDING I (dahulu sebagai Turut Tergugat I), dan Turut TERBANDING II (dahulu sebagai Turut Tergugat II).
2. Bahwa berdasarkan Putusan tersebut diatas, masih dalam batas waktu pengajuan banding yaitu 14 (empat belas) hari sebelum berakhirnya batas waktu terakhir untuk menyatakan banding. PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) telah menyatakan Banding pada tanggal 7 Juli 2021 sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 82/Pdt.B/2021/Pn.Bdg yang telah ditandatangani oleh kuasa hukum PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) berdasarkan Surat Kuasa Khusus 011/SURKUS/AFARALAW/VII/2021 tertanggal 6 Juli 2021.
3. Bahwa adapun batas waktu untuk menyatakan Banding di dalam perkara Perdata adalah 14 (empat belas) hari setelah putusan dibacakan pada Perkara *A Quo* terhitung dari tanggal berikutnya dari tanggal putusan dibacakan yaitu tanggal 24 Juni 2021, yaitu terhitung sejak tanggal 24 Juni 2021 sampai dengan 8 Juli 2021, sehingga menurut hukum Pernyataan Permohonan Banding oleh PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) atas perkara *A Quo* sudah memenuhi ketentuan batas waktu sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata Jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan.
4. Bahwa mengenai penyerahan Memori Banding telah dilakukan oleh PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat), sebelum berkas perkara *A Quo* dikirim serta diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jawa



Barat dan oleh karenanya Memori Banding ini wajib diterima dan dipertimbangkan.

5. Bahwa sehubungan dengan itu, PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk dapat Memeriksa, Mengadili, dan Memutus Perkara *A Quo* dan menerima atas Memori Banding tersebut.

II. DALAM POKOK PERKARA

- A. KETERLAMBATAN DENDA TELAH DIATUR SECARA JELAS DALAM PERJANJIAN KERJASAMA TANGGAL EMPAT BULAN JUNI TAHUN DUA RIBU ENAM BELAS (04-06-2016)

Keterlambatan denda sebesar 1 permil per hari diatur dengan jelas dalam Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016) antara PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) dengan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I)

1. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, yaitu:
"Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti ada keadaan wanprestasi, dalam perkara ini Pengugat meminta kepada Tergugat I untuk melakukan kewajibannya untuk membayar pengembalian modal, pembagian keuntungan, dan denda berdasarkan Perjanjian Kerjasama serta penggantian biaya penagihan piutang, kerugian, dan bunga moratoir kepada Penggugat sebesar Rp 1.947.300,- (satu milyar sembilan ratus empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah), ternyata tentang pengembalian modal, serta pembagian keuntungan, dan denda keterlambatan, telah diatur dengan jelas dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, sedang mengenai penggantian biaya pengaihan piutang, kerugian, dan bunga tidak diatur dengan jelas dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut."
2. Bahwa klausul terkait TERBANDING (dahulu Tergugat I) akan dikenakan **denda sebesar 1 per mil/hari dari pokok modal dan keuntungan yang belum diberikan kepada PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat),** sebagaimana dituangkan dalam pasal 7 Perjanjian Kerjasama Tanggal



Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016) (vide PB-1),
yang isinya:

Pasal 7

DENDA ATAS KETERLAMBATAN

“Apabila PIHAK KEDUA terlambat mengembalikan modal dan pembagian keuntungan kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sebesar 1 per mil/hari dari pokok modal dan keuntungan yang belum diberikan kepada PIHAK PERTAMA.”

3. Bahwa berdasarkan pasal 1875, pasal 1338 terkait kekuatan hukum atas Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016) dan hukum para pihak yang melaksanakan Perjanjian tersebut, diatur sebagai berikut:

Pasal 1875

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka; ketentuan pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu.”

Pasal 1338

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

4. Bahwa berdasarkan *Judex Facti* atas jalannya pembuktian pada proses persidangan Pengadilan Negeri Bandung, pihak TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) **tidak membantah bukti yang diajukan oleh PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) yaitu bukti PB-1 yaitu dokumen Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016), dan pada bukti yang diajukan PB-6 yaitu Surat Tanggapan Nomor 1363/IX-2020/ST/MPH tanggal 4 Agustus 2020 perihal Tanggapan atas Somasi Nomor 013/SOMASI/PERTAMA/AFARALAW/VII/2020 tertanggal 13 Juli 2020 dan PB-7 yaitu surat Surat Tanggapan Nomor 1371/IX-2020/ST/MPH**



tanggal 18 September 2020 perihal Tanggapan atas Somasi Nomor 014/SOMASI/AFARALAW/VII/2020 tertanggal 18 September 2020, yang dimana isinya menjelaskan bahwa TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) mengakui adanya Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016), maka dari itu Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016) merupakan perjanjian sah secara hukum sesuai pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan wajib dipatuhi serta berlaku sebagai Undang-Undang oleh PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) dan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I).

5. Bahwa atas pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Bandung pada halaman 43, yang isinya:

"Menimbang, bahwa kebebasan berkontrak berpangkal pada kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya, memiliki posisi tawar yang sama, sehingga masing-masing pihak berkedudukan sebagai mitra kontrak, namun kadang kala bisa juga terjadi isi syarat kontrak yang berat sebelah atau tidak adil, oleh karena itu dalam penyusunan kontrak senantiasa bertolak dari sikap yang dilandasi oleh itikad baik, bahwa kontrak itu sedapat mungkin akan menguntungkan secara timbal balik"

6. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas sangatlah keliru, secara *Judex Facti* dalam proses pembuktian pada Pengadilan Negeri Bandung, Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016) dibuat oleh TERBANDING 1 (dahulu sebagai Tergugat I) dan posisi PEMBANDING hanya melakukan penandatanganan atas perjanjian tersebut. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya saksi yang terdiri dari Irawati yaitu merupakan istri sah dari TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) sesuai kutipan akta nikah nomor 245/25/VIII/2004 (PB-8) dengan Nani Sutarni merupakan kakak kandung (PB-11) dari TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I). Dalam pembuatan isi kontrak tersebut berasaskan itikad baik antara PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) dengan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I), karena sama-sama telah dibaca terlebih dahulu sebelum dilaksanakan proses penandatanganan perjanjian tersebut.
7. Bahwa berdasarkan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Bandung pada halaman 44, yang isinya:



“Menimbang, bahwa walaupun tentang denda keterlambatan tersebut telah dimuat dalam perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I, ternyata setelah Majelis Hakim mencermati akan jumlah denda keterlambatan yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut jumlahnya terlalu berlebihan dan sangat memberatkan Tergugat I, sehingga terasa tidak adil bila dibebankan sepenuhnya kepada Tergugat I, oleh karena dalam perkara ini pihak Penggugat disamping menuntut pembayaran serta pengembalian modal serta keuntungan juga menuntut biaya penggantian piutang serta bunga moratoir”

8. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim diatas sangat keliru, secara *Judex Juris* telah dijelaskan dalam pasal 1388 *“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”* begitupun dengan denda keterlambatan yang tercantum dalam Pasal 7 tentang Denda Keterlambatan pada Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016) (PB-01) merupakan klausul pasal yang wajib dipatuhi dan dipenuhi oleh TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I), jika TERBANDING I lalai dalam pengembalian modal dan keuntungan sesuai yang diperjanjian dalam perjanjian tersebut. **Adapun secara *Judex Facti* denda bisa melebihi dari nominal pokok dan pembagian keuntungan merupakan akibat dari kelalaian dari TERBANDING I untuk tidak segera membayarkan kewajibannya yaitu pengembalian modal dan pembagian keuntungan sebesar Rp 700.000.000,- maksimal 6 (enam) bulan setelah Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016) ditandatangani antara PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) antara TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I).** Dalam hal ini PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) sudah mencoba menempuh jalan damai dengan mengedepankan proses musyawarah dalam pengembalian modal dan pengembalian keuntungan dengan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I), Adapun upaya musyawarah dan damai yang dilakukan oleh PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) selama Desember 2016 sampai dengan sekarang, yaitu:
- a. Dengan adanya permintaan pembayaran melalui Whatsapp selama 2016 sampai dengan putusan telah ditetapkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung.



- b. Dengan adanya bukti tertulis PB-04 Somasi I Nomor 013/SOMASI/PERTAMA/AFARALAW/VII/2020 perihal Somasi Pertama yang dikirimkan pada tanggal 13 Juli 2020.
- c. Dengan adanya bukti tertulis PB-05 Somasi terakhir nomor 014/SOMASI/AFARALAW/IX/2020 tertanggal 7 September 2020.
9. Bahwa dengan adanya klausul denda keterlambatan pada Pasal 7 tentang Denda Keterlambatan pada Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016), **seharusnya TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) sadar akan konsekuensinya jika TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) tidak segera melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016), akan tetapi sampai saat ini tidak ada itikad baik dari TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) kepada PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) untuk segera melaksanakan kewajibannya supaya tidak terkena denda keterlambatan yang dimaksud.**
10. Bahwa sehubungan dengan denda keterlambatan yang sudah disepakati oleh PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) dengan Tergugat I (dahulu sebagai Tergugat) sesuai dengan pasal 7 Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016), yaitu denda sebesar 1 per mil/hari dari pokok modal dan keuntungan, sebesar 138% atas keterlambatan pemenuhan kewajiban Tergugat dalam kurun waktu 7 Desember 2016 sampai dengan 28 September 2020 (1379 hari) dengan nominal denda sebesar Rp. 965.300.000, - (sembilan ratus enam puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah), sangatlah adil dan sesuai dengan fakta hukum yang terbukti di Persidangan Pengadilan Negeri Bandung.
11. Bahwa selama masa persidangan dan setelah putusan Pengadilan Negeri Bandung, PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) selalu mengupayakan jalan secara musyawarah dalam penyelesaian permasalahan utang piutang dengan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) dengan cara menghubungi melalui komunikasi whatsapp ataupun telpon selular, tetapi TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) selalu tidak menanggapi upaya tersebut dan cenderung menghindari dengan cara tidak menanggapi pesan apapun dari PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat)
12. **Maka berdasarkan *Judex Facti* dan *Judex Juris* yang telah disampaikan PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) diatas terkait pengenaan**



denda keterlambatan sesuai dengan pasal 7 Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016), yaitu denda sebesar 1 per mil/hari dari pokok modal dan keuntungan, sebesar 138% atas keterlambatan pemenuhan kewajiban Tergugat dalam kurun waktu 7 Desember 2016 sampai dengan 28 September 2020 (1379 hari) dengan nominal denda sebesar Rp. 965.300.000, - (sembilan ratus enam puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah), sangatlah adil dan memenuhi fakta hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta terbukti pada Persidangan Pengadilan Negeri Bandung.

13. Bahwa jika dihitung kewajiban TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) atas wanprestasi yang dilakukannya kepada PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) berdasarkan Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016), yaitu:

Item	Dasar Perjanjian Kerjasama	Nominal
Pengembalian Modal	Pasal 1 dan Pasal 2	Rp 500.000.000,-
Hasil Keuntungan	Pasal 3	Rp 200.000.000,-
Denda Ketermabatan	Pasal 7 (138%)	Rp 965.300.000,-
Bunga Moratoir	6% x 4 Tahun	Rp 168.000.000,-
Total		Rp 1.833.300.000,-

14. Bahwa berdasarkan *Judex Facti* dan *Judex Juris* atas keberatan terkait tidak dimasukkannya pengenaan denda keterlambatan atas pengembalian Modal Pokok dan Hasil Keuntungan sesuai Pasal 7 Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016) pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung, untuk itu PEMBANDING memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk dapat mengabulkan permohonan PEMBANDING terkait Modal Pokok, Hasil Keuntungan, Denda Keterlambatan, dan Bunga Moratoir yaitu sebesar Rp 1.833.300.000,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah)

- B. 1 UNIT BANGUNAN DAN TANAH DENGAN LUAS TANAH 505 METER PERSEGI DI JALAN PALAPA, NO 23, KELURAHAN CIBEURUM, KECAMATAN CIMAH SELATAN, KOTA CIMAH, DENGAN NOMOR SERTIFIKAT 4509 ATAS NAMA ASEP MILIK TERBANDING II (DAHULU SEBAGAI TERGUGAT II) MERUPAKAN OBJEK JAMINAN



**YANG TERDAPAT DALAM PERJANJIAN KERJASAMA TANGGAL
EMPAT BULAN JUNI TAHUN DUA RIBU ENAM BELAS (04-06-2016)**

Permohonan 1 Unit Bangunan dan Tanah dengan luas tanah 505 meter persegi di Jalan Palapa, nomor 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi menjadi objek sita jaminan telah memenuhi pasal 227 HIR karena TERBANDING II (dahulu sebagai Tergugat II) dikhawatirkan memindahkan tanggakan dan menghilangkan objek jaminan yang dijaminakan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) pada Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016)

12. Berdasarkan fakta hukum yang diajukan dalam bukti tertulis **PB-1 yaitu Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016) (PB-1)** , sebagaimana dituangkan dalam pasal 1 dan pasal 2, yaitu

Pasal 1

JUMLAH PEMODALAN DAN JAMINAN

- 1) "PIHAK PERTAMA memberikan modal kepada PIHAK KEDUA dengan jumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk Proyek Pekerjaan Pembangunan Sipil dan Arsitektur 10 Unit Rumah di Perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur, yang sedang dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA.
- 2) PIHAK KEDUA akan memberikan jaminan/agunan kepada PIHAK PERTAMA berupa Sertifikat Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi. Dengan No. Sertifikasi 4509 atas nama ASEP (alm) dengan luas tanah 505 m2, yang mana sertifikat tanah dan bangunan tersebut oleh pihak ahli waris telah dikuasakan kepada salah satu dari PIHAK KEDUA."

Pasal 2



- 1) *"PIHAK PERTAMA akan memberikan modal sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada PIHAK KEDUA setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerjasama ini oleh PARA PIHAK.*
- 2) *PIHAK KEDUA akan memberikan jaminan/agunan kepada PIHAK PERTAMA berupa sertifikat tanah dan bangunan (sesuai pasal 1.2) setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerjasama ini oleh PARA PIHAK."*

13. Bahwa sesuai Pasal 1 dan Pasal 2 pada bukti PB-1 disimpulkan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) dengan sadar menjaminkan Sertifikat Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi. Dengan No. Sertifikasi 4509 atas nama ASEP (alm) dengan luas tanah 505 m2 milik ahli warisnya yaitu TERBANDING II (dahulu sebagai Tergugat II) kepada PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) berdasarkan Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016).

14. Berdasarkan fakta hukum yang sesuai dengan bukti tertulis yang diajukan **Penggugat PB-2 yaitu Surat Pernyataan tanggal Empat bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016)**, dalam bukti tersebut dijelaskan pada huruf d dan e dengan detail sebagai berikut:

- a. *Maksud dari peminjaman sertifikat tersebut diatas oleh PIHAK KEDUA (Tergugat I) kepada PIHAK PERTAMA (Tergugat II) adalah sebagai jaminan kepada pihak lain (Penggugat) untuk pemodalan/kerja sama Proyek Pekerjaan Pembangunan Sipil dan Arsitektur 10 unit Rumah di Perumahan Grand Dukuh Indah, Jakarta Timur.*



b. Bahwa PIHAK PERTAMA (Tergugat II) menyetujui untuk meminjam Sertifikat Tanah dan Bangunan tersebut diatas kepada PIHAK KEDUA, untuk sebagai Jaminan PIHAK LAIN (Penggugat).

15. Bahwa berdasarkan bukti tertulis Pengugat PB-2 diatas, TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) telah meminta ijin kepada TERBANDING II (dahulu sebagai Tergugat II) yang merupakan kakak kandung TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) untuk meminjam Sertifikat Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi. Dengan No. Sertifikasi 4509 atas nama ASEP (alm) dengan luas tanah 505 m², untuk dijadikan objek jaminan kepada PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) berdasarkan Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016) yang disepakati dan ditandatangani diatas materai oleh PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) dengan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I).
16. Berdasarkan fakta hukum sesuai dengan bukti tertulis yang diajukan

PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) yaitu Sertifikat Asli Tanah dan Bangunan dengan Hak Milik nomor 10.28.01.04.1.04509 atas nama ASEP (Alm) yang dikeluarkan Kota Cimahi (PB-3) yang saat pembuktian berada di Penggugat membuktikan jika sertifikat tersebut merupakan objek jaminan di dalam Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016), karena setelah ditandatanganinya Perjanjian tersebut TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) memberikan jaminan sertifikat tanah dan bangunan asli milik TERBANDING II (dahulu sebagai Tergugat II) kepada Penggugat sesuai pasal 1 dan 2 pada Perjanjian Kerjasama tersebut.



17. Bahwa sesuai pasal 1311 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1311

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.”

18. Bahwa sesuai pasal 227 HIR

“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”



19. Bahwa selama ini TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) sudah tidak mempunyai harta lagi yang dapat dijadikan jaminan dalam Perjanjian Kerjasama Tanggal Empat Bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016), sehingga membuat TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) meminjam sertifikat tanah dan bangunan milik TERBANDING II (dahulu sebagai Tergugat II) melalui Surat Pernyataan tanggal Empat bulan Juni Tahun Dua Ribu Enam Belas (04-06-2016).
20. Bahwa untuk menjaga hak PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat) berupa objek jaminan yang dijaminakan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) sesuai Pasal 1 dan Pasal 2 yaitu berupa Sertifikat Asli Tanah dan Bangunan dengan Hak Milik nomor 10.28.01.04.1.04509 atas nama ASEP (Alm) yang dikeluarkan Kota Cimahi (PB-3) milik TERBANDING II (dahulu sebagai Tergugat II) dialihkan kepemilikan secara tidak sah oleh TERBANDING II (dahulu sebagai Tergugat II) kepada pihak lain dan memerintahkan TERBANDING II (dahulu sebagai Tergugat II) atau siapapun juga yang mendapatkan hak dan/atau kuasa dari Tergugat II untuk mengosongkan dan/atau tidak menduduki objek Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), maka dari itu PEMBANDING memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk dapat mengabulkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan PEMBANDING .

III. PERMOHONAN BANDING



Bahwa sehubungan dengan argumentasi serta dalil-dalil hukum yang berdasarkan fakta hukum dan dasar hukum yang sudah disampaikan diatas, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *A Quo* agar kiranya memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat), yaitu:

- Memerintahkan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) untuk membayarkan kewajiban pengembalian modal, pembagian keuntungan, denda keterlambatan, serta bunga kepada Penggugat yaitu sebesar Rp 1.833.300.000,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah)
- Memerintahkan TERBANDING I (dahulu sebagai Tergugat I) untuk membayarkan kewajibannya sejumlah 1.833.300.000,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah), melalui rekening PEMBANDING (dahulu sebagai Penggugat), yaitu:

Nama : Tri Toto Isworo
Nomor Rekening : 9316979338
Bank : BNI
Cabang : KC Perguruan Tinggi Bandung

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang tidak bergerak milik TERBANDING II (dahulu sebagai Tergugat II), yaitu



- 1 (satu) unit bangunan dan tanah dengan luas tanah 505 m2 yang berlokasi di Jalan Palapa, no 23, Kelurahan Cibeureum, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dengan sertifikat nomor. 4509 atas nama ASEP (alm) dengan batas-batas :

Utara : Udin/Lia Amelia
Barat : No Kavling 0458 dan 0459
Selatan : Jalan Palapa
Timur : Selokan

- Memerintahkan TERBANDING II (dahulu sebagai Tergugat II) atau siapapun juga yang mendapatkan hak dan/atau kuasa dari Tergugat II untuk mengosongkan dan/atau tidak menduduki objek Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

2. Menolak dan membatalkan Putusan Dalam Pokok Perkara angka 3 dan 4 pada Pengadilan Negeri Bandung Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 24 Juni 2021, yaitu:

- Memerintahkan Tergugat I untuk membayarkan kewajiban pengembalian modal, pembagian keuntungan, serta bunga kepada Penggugat yaitu sebesar Rp 868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah),
- Memerintahkan Tergugat I untuk membayarkan kewajibannya sejumlah Rp 868.000.000,- (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah), melalui rekening Penggugat yaitu:



Nama : Tri Toto Isworo
Nomor Rekening : 9316979338
Bank : BNI
Cabang : KC Perguruan Tinggi Bandung

3. Menghukum Para TERBANDING untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat mempunyai pendapat lain, mohon Putusan Banding yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 24 Juni 2021, dan memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang bahwa Memori Banding Pemanding semula Penggugat pada dasarnya berisi keberatan terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama tentang :

1. Perhitungan besaran denda keterlambatan dan besaran bunga termasuk pengembalian modal dan keuntungan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat , yang menurut Pemanding sudah diatur secara jelas dalam Perjanjian Kerjasama , akan tetapi oleh Pengadilan Tingkat Pertama ditetapkan sebesar Rp 868.000.000 (delapan ratus enam puluh delapan ribu rupiah) , sedangkan dalam perjanjian dan telah dapat dibuktikan oleh Pemanding adalah sebesar Rp. 1.833.000.000 (satu miliar delapan ratus tiga puluh tiga juta rupiah), serta memerintahkan kepada Terbanding untuk melakukan pembayaran point 1 tersebut kerekening Pemanding ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Seharusnya Pengadilan Tingkat Pertama meletakkan sita jaminan terhadap obyek tanah beserta bangunan yang terletak di Jln Palapa nomor 23 Kel Cibereum Kec. Cimahi Selatan atas nama ASEP yang sudah diperjanjikan ;

Menimbang bahwa keberatan yang diajukan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya tersebut sebagaimana poin 1 tersebut diatas adalah tidak beralasan , karena pengembalian modal dan pemberian keuntungan dan bunga sebagaimana harus dibayarkan berdasarkan uraian memori banding Pembanding semula Penggugat bukan merupakan keberatan karena perhitungannya sama dengan Pembanding. sedangkan keberatan Pembanding semula Penggugat hanya sebatas tentang kewajiban pembayaran denda keterlambatan seharusnya sebesar 1 (satu) permil perhari atau sebesar 138 % (present) dari pokok Modal dan keuntungan yang besarnya dihitung sejumlah Rp 965.300.000 (Sembilan ratus enam puluh lima juta tiga ratus ribu rupiah) yang oleh Pengadilan Tingkat Pertama dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa perihal keberatan pembayaran denda keterlambatan oleh karena Tergugat telah dihukum untuk melakukan pembayaran sejumlah uang maka permohonan pembayaran denda keterlambatan beralasan untuk ditolak ;

Menimbang bahwa keberatan sebagaimana poin kedua mengenai tidak dikabulkannya sita jaminan terhadap obyek tanah yang ditunjuk dalam perjanjian , maka menurut pendapat Pengadilan Tingkat Banding oleh karena Pengadilan Tingkat Pertama tidak meletakkan sita jaminan terhadap obyek yang diminta maka Pengadilan Tingkat Banding tidak dapat mengabulkan petitum tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga harus dikuatkan, selanjutnya diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 24 Juni 2021 Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang besarnya ditentukan dalam amar dibawah ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Ketentuan Hukum serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 386/Pdt.G/2020/PN Bdg tanggal 24 Juni 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis, tanggal 3 Februari 2022 oleh kami Imam Syafii, S.H., M.Hum. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, dengan Dr. Subiharta, S.H., M.Hum. dan Zaherwan Lesmana, S.H. masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh hakim-hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Sri Yuditiani, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim – Hakim Anggota:

Ttd

Dr. Subiharta, S.H., M.Hum.

Ttd

Zaherwan Lesmana, S.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Imam Syafii, SH., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Sri Yuditiani, S.H.

Halaman 46 dari 44 halaman Putusan nomor 669PDT/2021/PT BDG



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

Perincian biaya:

- | | | |
|-----------------|-------|---------------------|
| 1. Materai | | Rp. 10.000,- |
| 2. Redaksi | | Rp. 10.000,- |
| 3. Biaya Proses | | <u>Rp.130.000,-</u> |
| J u m l a h | |Rp.150.000,- |