



P U T U S A N
Nomor : 78/PDT/2014/PT.MTR

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ADI NUGROHO, Laki-laki, umur 66 tahun, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Suterejo Tengah II No. 05 Kelurahan Dukuh Suterejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **AGUS WAHYUDI, SH.** Advokat/Konsultan Hukum yang beralamat kantor di Jalan Segara Anak I No. 5 Ampenan Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.036/AD-LLM/SKK/V/2014 tanggal 14 Mei 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 14 Mei 2014 dibawah Nomor : 153/SK.PDT/2014/PN.MTR, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** sekarang sebagai **PEMBANDING**;

M E L A W A N :

PRAJADI AGUS WINAKTU, Laki-laki, umur 59 tahun, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Malomba No. 9 Kelurahan Ampenan Selatan, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Propinsi Nusa Tenggara Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu : 1. **AKMALUDDIN,SH.MH.** 2.**H.MAHSAN,SH.M.Hum.** 3. **AL MUZANNI, SH. SHI.** Ketiganya Advokat pada Kantor Advokat “ **SANAK** “ berkantor di Panca Usaha No. 22 C Cakranegara, Kelurahan Cakranegara, Kecamatan Cakranegara, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal

Halaman 1 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



26 Agustus 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 28 Agustus 2013 dibawah Nomor : 240/SK.PDT/2013/PN.MTR, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat sekarang sebagai Terbanding;

Dan :

PT. WANAWISATA ALAM HAYATI (PT.WAH), berkantor di Gedung Manggala Wana Bhakti, Blok IV LT.3 R.301 A, Jalan Gatot Soebroto, Senayan Jakarta, yang diwakili oleh **IR.BROTOHADI SUMADHIJO, MM.** Direktur, diwakili oleh Kuasanya **LALU MARTAYADI, SH.** Advokat, berkantor di Jalan Halmahera Raya 63 Rembiga, Selaparang, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 027/LIM.IK/PDT/X/2013 tanggal 01 Nopember 2013, selanjutnya disebut sebagai pihak : **PENGGUGAT INTERVENSI**

M E L A W A N :

1. **ADI NUGROHO**, Laki-laki, umur 66 tahun, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Suterejo Tengah II No. 05 Kelurahan Dukuh Suterejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dahulu Penggugat Asal sekarang sebagai : ----- **TERGUGAT INTERVENSI I** -----
2. **PRAJADI AGUS WINAKTU**, Laki-laki, umur 59 tahun, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Malomba No. 9 Kelurahan Ampenan Selatan, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Propinsi Nusa Tenggara Barat, dahulu Tergugat Asal sekarang sebagai : ----- **TERGUGAT INTERVENSI II** -----

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Halaman 2 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram No.78/PEN.PDT/2014/PT.Mtr tertanggal 26 Juni 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim dalam Perkara ini ;

Telah membaca surat penetapan Ketua Majelis Hakim Tinggi Mataram tanggal 4 September 2014 Nomor : 78/PDT/2014/PT.Mtr tentang penetapan hari sidang ;

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

----- **TENTANG DUDUKNYA PERKARA** -----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat melalui surat gugatannya terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram dalam Register Perkara Nomor : 104/PDT.G/2013/PN.Mtr tanggal 12 Agustus 2013, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 23 Desember 2010, **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** dengan iktikat dan niat yang baik telah mengadakan **Perjanjian Kerja Sama untuk melakukan pembelian sebidang tanah HGB No. 35/Desa Pemenang Barat, seluas 139.035 M2 yang terletak di Dusun gili Trawangan, Desa Pemenang Barat, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat, tertulis atas nama Perseroan terbatas PT. WANAWISATA ALAM HAYATI yang berkedudukan di Jakarta.** Yang mana kerja sama tersebut telah dituangkan dalam **Akta Perjanjian Kerja Sama No. 81 PERJANJIAN KERJASAMA, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 23 Desember 2010 (selanjutnya disebut "Perjanjian"), yang dibuat di depan dan dihadapan Notaris dan PPAT PETRA MARIAWATI AMBROSIUS SETIADJI, SH. ;**
2. Bahwa, berdasarkan Pasal 2 (IZIN DAN MODAL) Perjanjian di maksud, antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** telah **sepakat, bahwa dana /**



modal pembelian tanah seluas 139.035 M2 yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Pemenang Barat, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat, tertulis atas nama Perseroan terbatas PT. WANAWISATA ALAM HAYATI tersebut, dikeluarkan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT yaitu masing-masing 50 % (lima puluh persen), yang mana dari modal yang dikeluarkan tersebut, berdasarkan Pasal 5 (Untung Rugi) Perjanjian dimaksud, baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT sebagai Pelaksana Kerja berhak memperoleh untung rugi masing-masing sebesar 50 % lima puluh persen) ;

3. Bahwa baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT sebelum melakukan pembelian terhadap tanah seluas 139.035 M2 telah sama-sama memaklumi dan mengetahui segala resiko hukum atas pembelian tanah dimaksud, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama dimaksud, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat bahwa dana yang harus dikeluarkan oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT tidak hanya terbatas pada nominal uang untuk melakukan pembelian terhadap tanah tersebut, akan tetapi meliputi segala biaya/ oprasional untuk menyelesaikan semua permasalahan terkait dengan adminstrasi serta biaya-biaya lainnya ;
4. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT sama-sama bertindak sebagai PELAKSANA sebagaimana tertuang dalam PASAL 3 PERJANJIAN, yang mana segala bentuk pengeluaran maupun pemasukan akan dituangkan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam pembukuan khusus yang tercatat rapi, ringkas dan sistematis, serta setiap pemasukan maupun pengeluaran harus ternyata dalam bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam PASAL 4 PERJANJIAN ;
5. Bahwa selanjutnya dalam pelaksanaan PERJANJIAN KERJA SAMA



tersebut berdasarkan catatan PEMBUKUAN yang dibuat oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**, **PENGGUGAT** semenjak tanggal 16 April 2009 s/d 31 Juli 2013, telah mengeluarkan dana/ uang sejumlah **Rp. 28.821.474.673 (dua puluh delapan Miliar, delapan ratus dua puluh satu juta, empat ratus tujuh puluh empat enam ratus tujuh puluh tiga rupiah)**, Sementara itu **TERGUGAT** berdasarkan catatan pembukuan yang di buat bersama **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**, **TERGUGAT** hanya mengeluarkan uang sejumlah **Rp. 11.955.713.800 (sebelas miliar Sembilan ratus lima puluh lima juta tujuh ratus tiga belas ribu delapan ratus rupiah)**. Sehingga jumlah dana yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk pelaksanaan PERJANJIAN KERJASAMA tersebut, adalah jauh lebih besar dari uang/ dana yang dikeluarkan oleh TERGUGAT ;

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, **TERGUGAT** telah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA** yaitu telah melanggar ketentuan **PASAL 2 (tentang IZIN DAN MODAL)** yang pada pokoknya mewajibkan **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** untuk mengeluarkan dana dengan porsi masing-masing sebesar **50 %** dari keseluruhan dana yang dibutuhkan dalam pelaksanaan perjanjian dimaksud ;
7. Bahwa oleh karena **TERGUGAT** belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pendanaan sejumlah **50 % (lima puluh persen)** sebagaimana dijelaskan pada point ke-6 di atas, **meskipun PENGGUGAT** telah melakukan peneguran/ penagihan kepada **TERGUGAT** agar segera melaksanakan kewajibannya baik secara langsung maupun melalui telepon dan oleh **TERGUGAT** ternyata tidak pernah diindahkan dan justru bersikap acuh tak acuh, maka sangatlah jelas dan nyata bahwa **TERGUGAT** telah melakukan



perbuatan **WANPRESTASI** yang mana berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku Wanprestasi dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;

Berdasarkan ketentuan tersebut disesuaikan dengan perbuatan TERGUGAT maka telah nyata dan terang TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI dengan tidak melakukan apa yang telah disanggupinya untuk dilakukan dalam hal ini mengeluarkan dana 50 % sebagaimana yang tertera dalam akta Perjanjian Kerja Sama No, 81 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT PETRA MARIAWATI AMBROSIUS SETIADJI, SH. Tertanggal 23 Desember 2010 dimaksud ;

8. Bahwa selain melakukan perbuatan WANPRESTASI sebagaimana yang telah dijelaskan pada point ke-7 di atas, pada saat **PENGGUGAT** bermaksud dan beriktikat baik untuk melakukan permohonan pengukuran secara resmi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara untuk mengetahui/ menyesuaikan data/ luas fisik tanah (yang telah dibeli) yang tertera dalam Sertipikat HGB No 35/Desa Pemenang Barat, **TERGUGAT telah melakukan perbuatan yang tidak dibenarkan hukum (bertentangan dengan hukum) karena dengan alasan yang tidak jelas telah melakukan pencegahan /pembelokiran sertipikat (dengan maksud untuk menghalang-halangi) melalui Kantor Pertanahan Wilayah Nusa Tenggara Barat sebagaimana surat No. 809/S. Blok/ADV-MA/VI/2013 tertanggal 27 Juni 2013 Prihal Pembelokiran**



Sertipikat ;

9. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut di atas, sangatlah nyata Perjanjian kerja sama antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** sudah tidak lagi memberikan keuntungan bagi **PENGGUGAT** sebagaimana tertuang dalam dalam asas-asas Perjanjian yang tujuan dilakukannya Perjanjian adalah untuk memberikan dan saling menguntungkan para pihak yang mengikatkan diri, dan berdasarkan ketentuan **Pasal 1266 KUH Perdata** yang menyebutkan bahwa syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak adalah sebagai berikut :

- Perjanjian harus timbal balik ;
- Terdapat wanprestasi ;
- Dan pembatalannya harus dimintakan kepada Hakim ;

Sehingga berdasarkan ketentuan **Pasal 1266 KUH Perdata** tersebut di atas, maka sangatlah jelas, oleh karena **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan WANPRESTASI terhadap PERJANJIAN KERJA SAMA yang telah dibuat dengan **PENGGUGAT** maka sangatlah berasalan secara hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila **PENGGUGAT MEMOHON PEMBATALAN** atas Akta PERJANJIAN KERJA SAMA No. 81 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** di depan / di hadapan Notaris dan PPAT PETRA MARIAWATI AMBROSIUS SETIADJI, SH. tertanggal 23 Desember 2010 tersebut ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili dan memeriksa perkara ini, agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan



PENGGUGAT dalam perkara ini ;

3. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan WANPRESTASI ;
4. Menyatakan AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NO. 81 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** di depan / di hadapan Notaris dan PPAT PETRA MARIAWATI AMBROSIUS SETIADJI, SH. tertanggal 23 Desember 2010, **ADALAH BATAL DAN BERAKHIR SERTA TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT** karena WANPRESTASI yang dilakukan oleh **TERGUGAT** ;
5. Menyatakan tidak sahnya Pelaksanaan PERJANJIAN KERJA SAMA No. 81 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** di depan / di hadapan Notaris dan PPAT PETRA MARIAWATI AMBROSIUS SETIADJI, SH. tertanggal 23 Desember 2010 terhitung sejak putusan ini dibacakan ;
6. Memerintahkan kepada para pihak (**PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**) dalam PERJANJIAN KERJA SAMA dimaksud untuk tidak melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**) ;

Menimbang atas surat gugatan sebagaimana tersebut di atas Penggugat menyatakan ada perbaikan surat gugatan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa, pada tanggal 23 Desember 2010, **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** dengan iktikad dan niat yang baik telah mengadakan **Perjanjian Kerja Sama dalam rangka pembelian sebidang tanah HGB No. 35/Desa Pemenang Barat, seluas 139.035 M2 yang terletak di Dusun gili Trawangan, Desa Pemenang Barat, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat, tertulis atas nama Perseroan terbatas PT. WANAWISATA ALAM HAYATI yang berkedudukan di Jakarta.** Yang

Halaman 8 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



mana kerja sama tersebut telah dituangkan dalam **Akta Perjanjian Kerja Sama No. 81 PERJANJIAN KERJASAMA**, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara oleh **PENGGUGAT dan TERGUGAT** pada tanggal **23 Desember 2010** (selanjutnya disebut “Perjanjian”), yang dibuat di depan dan dihadapan Notaris dan **PPAT PETRA MARIAWATI AMBROSIUS SETIADJI, SH.** ;

2. Bahwa, berdasarkan Pasal 2 (IZIN DAN MODAL) Perjanjian di maksud, antara **PENGGUGAT dan TERGUGAT** telah sepakat, bahwa dana / modal pembelian tanah seluas **139.035 M2** yang terletak di **Dusun Gili Trawangan, Desa Pemenang Barat, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Lombok Barat**, tertulis atas nama **Perseroan terbatas PT. WANAWISATA ALAM HAYATI** tersebut, dikeluarkan oleh **PENGGUGAT dan TERGUGAT** yaitu masing-masing **50 % (lima puluh persen)**, yang mana dari modal yang dikeluarkan tersebut, berdasarkan Pasal 5 (Untung Rugi) Perjanjian dimaksud, baik **PENGGUGAT** maupun **TERGUGAT** sebagai Pelaksana Kerja berhak memperoleh untung rugi masing-masing sebesar **50 % lima puluh persen**) ;
3. Bahwa baik **PENGGUGAT** maupun **TERGUGAT** sebelum melakukan pembelian terhadap tanah seluas *kurang lebih* **139.035 M2** telah sama-sama memaklumi dan mengetahui segala resiko hukum atas pembelian tanah dimaksud, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama dimaksud, **PENGGUGAT dan TERGUGAT** telah sepakat bahwa dana yang harus dikeluarkan oleh **PENGGUGAT** maupun **TERGUGAT** tidak hanya terbatas pada nominal uang untuk melakukan pembelian terhadap tanah tersebut, akan tetapi meliputi segala biaya/ oprasional untuk menyelesaikan semua permasalahan terkait dengan adminstrasi serta biaya-biaya lainnya ;
4. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama sebagaimana yang telah



dijelaskan di atas, baik **PENGGUGAT** maupun **TERGUGAT** sama-sama bertindak sebagai PELAKSANA sebagaimana tertuang dalam PASAL 3 PERJANJIAN, yang mana segala bentuk pengeluaran maupun pemasukan akan dituangkan oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** dalam pembukuan khusus yang tercatat rapi, ringkas dan sistematis, serta setiap pemasukan maupun pengeluaran harus ternyata dalam bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam PASAL 4 PERJANJIAN ;

5. Bahwa selanjutnya dalam pelaksanaan PERJANJIAN KERJA SAMA tersebut berdasarkan catatan PEMBUKUAN yang dibuat oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**, **PENGGUGAT** semenjak tanggal 16 April 2009 s/d 25 Oktober 2013, telah mengeluarkan dana/ uang sejumlah **Rp. 27.031.408.998 (dua puluh tujuh Milyar tiga puluh satu juta empat ratus delapan ribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan rupiah)**, Sementara itu **TERGUGAT** berdasarkan catatan pembukuan yang di buat bersama **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**, **TERGUGAT** sampai dengan saat ini (gugatan ini di ajukan) hanya mengeluarkan uang sejumlah **Rp. 8.749.502.440 (delapan milyar tujuh ratus empat puluh sembilan juta lima ratus dua ribu empat ratus empat puluh rupiah)**. Sehingga jumlah dana yang dikeluarkan oleh **PENGGUGAT** untuk pelaksanaan PERJANJIAN KERJASAMA tersebut, adalah jauh lebih besar dari uang/ dana yang dikeluarkan oleh **TERGUGAT** ;
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, **TERGUGAT** telah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA yaitu telah melanggar ketentuan PASAL 2 (tentang IZIN DAN MODAL) yang pada pokoknya mewajibkan **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** untuk mengeluarkan dana dengan persentasi masing-masing sebesar 50 % dari keseluruhan dana yang dibutuhkan dalam pelaksanaan perjanjian dimaksud ;

Halaman 10 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



7. Bahwa oleh karena **TERGUGAT** tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pendanaan sejumlah 50 % (lima puluh persen) sebagaimana dijelaskana pada point ke-6 di atas, **meskipun PENGGUGAT telah melakukan peneguran/ penagihan kepada TERGUGAT agar segera melaksanakan kewajibannya baik secara langsung maupun melalui telepon dan oleh TERGUGAT ternyata tidak pernah diindahkan dan justru bersikap acuh tak acuh, maka sangatlah jelas dan nyata bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan WANPRESTASI** yang mana berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku Wanprestasi dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;

Berdasarkan ketentuan tersebut disesuaikan dengan perbuatan TERGUGAT maka telah nyata dan terang TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI dengan tidak melakukan apa yang telah disanggupinya untuk dilakukan dalam hal ini mengeluarkan dana 50 % sebagaimana yang tertera dalam akta Perjanjian Kerja Sama No, 81 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT PETRA MARIAWATI AMBROSIUS SETIADJI, SH. Tertanggal 23 Desember 2010 dimaksud ;

8. *Bahwa oleh karena dalam pelaksanaan Perjanjian kerja sama tersebut TERGUGAT telah menyetorkan modalnya sebesar **Rp. 8.749.502.440 (delapan milyar tujuh ratus empat puluh sembilan juta lima ratus dua ribu empat ratus empat puluh rupiah)** PENGGUGAT dengan Etikad*



baik akan mengembalikan uang tersebut kepada TERGUGAT ;

9. Bahwa selain melakukan perbuatan WANPRESTASI sebagaimana yang telah dijelaskan pada point ke-7 di atas, TERGUGAT melakukan tindakan pencegahan /pemblokiran sertipikat melalui Kantor Pertanahan Wilayah Nusa Tenggara Barat sebagaimana surat No. 809/S. Blok/ADV-MA/VI/2013 tertanggal 27 Juni 2013 Prihal Pemblokiran Sertifikat dan Surat ke dua Nomor 40/SANAK/VIII/2013 tanggal 23 Agustus 2013 Perihal pemblokiran Sertifikat ;
10. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut di atas, sangatlah nyata Perjanjian kerja sama antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** sudah tidak lagi memberikan keuntungan bagi **PENGGUGAT** sebagaimana tertuang ;
11. Dalam dalam asas-asas Perjanjian yang tujuan dilakukannya Perjanjian adalah untuk memberikan dan saling menguntungkan para pihak yang mengikatkan diri, dan berdasarkan ketentuan **Pasal 1266 KUH Perdata** yang menyebutkan bahwa syarat agar suatu perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak adalah sebagai berikut :
 - Perjanjian harus timbal balik ;
 - Terdapat wanprestasi ;
 - Dan pembatalannya harus dimintakan kepada Hakim.

Sehingga berdasarkan ketentuan **Pasal 1266 KUH Perdata** tersebut di atas, maka sangatlah jelas, oleh karena **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan WANPRESTASI terhadap PERJANJIAN KERJA SAMA yang telah dibuat dengan **PENGGUGAT** maka sangatlah berasalan secara hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila **PENGGUGAT MEMOHON PEMBATALAN** atas Akta PERJANJIAN KERJA SAMA No. 81 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** di depan / di hadapan Notaris dan PPAT PETRA MARIAWATI AMBROSIUS SETIADJI, SH. tertanggal 23



Desember 2010 tersebut ;

12. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat diajukan atas dasar alas hak yang syah dan bukti-bukti yang dibenarkan oleh hukum maka sangat beralasan jika putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada upaya bading, verset maupun kasasi ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Kelas 1 A Mataram yang mengadili dan memeriksa perkara ini, agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **PENGGUGAT** dalam perkara ini ;
3. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan WANPRESTASI ;
4. Menyatakan AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NO. 81 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** di depan / di hadapan Notaris dan PPAT PETRA MARIAWATI AMBROSIUS SETIADJI,SH. tertanggal 23 Desember 2010, **ADALAH BATAL DAN BERAKHIR SERTA TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT** karena WANPRESTASI yang dilakukan oleh **TERGUGAT** ;
5. Menyatakan tidak sahnya Pelaksanaan PERJANJIAN KERJA SAMA No. 81 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** di depan / di hadapan Notaris dan PPAT PETRA MARIAWATI AMBROSIUS SETIADJI, SH. tertanggal 23 Desember 2010 terhitung sejak putusan ini dibacakan ;
6. *Menyatakan hukum bahwa uang TERGUGAT yang sudah di setor kepada PENGGUGAT sejumlah **Rp. 8.749.502.440 (delapan milyar tujuh ratus empat puluh sembilan juta lima ratus dua ribu empat ratus empat***

Halaman 13 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



puluh rupiah) di kembalikan seluruhnya kepada TERGUGAT ;

7. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada upaya Verset, banding maupun kasasi ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**) ;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 104/Pdt.G/2013/PN.Mtr. tanggal 8 Mei 2014, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

I. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum pihak Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga diputuskan berjumlah Rp. 450.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Membaca, akte pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 14 Mei 2014, Kuasa Pembanding telah menyatakan permohonan, agar perkaranya yang di putus tanggal 8 Mei 2014, Nomor : 104/Pdt.G/2013/PN.Mtr. untuk di periksa dan di putus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Membaca risalah pemberitahuan permohonan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram yang



menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada pihak Kuasa Terbanding pada tanggal 28 Mei 2014 ;

Membaca, Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 26 Mei 2014 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 28 Mei 2014;

Membaca, Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa terbanding semula Tergugat tertanggal 10 Juni 2014 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 17 Juni 2014;

Membaca Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara kepada Kuasa Pembanding dan Kuasa Terbanding oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram masing-masing pada tanggal 30 Mei 2014 dan surat keterangan Panitera Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 30 Mei 2014, yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding maupun Kuasa Terbanding telah datang mempergunakan haknya untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Mataram untuk pemeriksaan dalam tingkat banding

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat – syarat yang ditentukan oleh undang – undang, oleh karena itu permohonan banding dari pembanding semula penggugat tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam upaya hukum banding, Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori banding tertanggal 26 Mei 2014 yaitu sebagai berikut;

I. DASAR HUKUM PENGAJUAN BANDING (KETENTUAN FORMIL)

Bahwa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Hukum Acara Perdata “Jangka waktu pengajuan banding bagi para pihak yang tidak menerima putusan pengadilan tingkat pertama adalah 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari



berikutnya setelah pengumuman putusan kepada yang berkepentingan”.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut perkara **Nomor : 104/ PDT.G/ 2013/ PN.Mtr** Yang Telah Diputus Pada Tanggal **08 Mei 2014** Terhadap Putusan *A quo* **PEMBANDING/ PENGGUGAT** telah menyatakan banding Pada **Tanggal 14 Mei 2014** sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding **Nomor : 104/Pdt.G/2013/PN.MTR tanggal 14 Mei 2014**, sehingga masih dalam tenggang waktu 14 hari, telah memenuhi ketentuan formil sebagaimana yang disyaratkan undang-undang. Oleh karenanya sangat layak dan patut serta beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim Pada tingkat Banding menerima Permohonan Banding **PEMBANDING/ PENGGUGAT**.

II. ALASAN-ALASAN PENGAJUAN BANDING

Bahwa adapun keberatan-keberatan **PEMBANDING/ PENGGUGAT** terhadap pertimbangan hukum (*Ratio Decidendi*) *Judex Facti* dalam hal ini Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram adalah terkait dengan penerapan (hukum syarat formil) maupun yang berhubungan dengan fakta hukum (**secara materii**) yang akan diuraikan secara ringkas sebagai berikut :

JUDEX FACTI PADA PENGADILAN NEGERI MATARAM TELAH MELAKUKAN KESALAHAN DALAM PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PUTUSAN A QUO

Bahwa **PEMBANDING/ PENGGUGAT** sangat keberatan atas pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan *a quo* dan memohon kepada Majelis Hakim pada tingkat banding untuk kembali memeriksa pertimbangan *Judex Facti* dalam pokok perkara. Dan adapun keberatan **PEMBANDING/ PENGGUGAT** akan diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa, Pembanding menolak dengan tegas dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Perkara Perdata No.104/Pdt.G/2013/PN.Mtr tanggal 08 Mei 2014, karena pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam



Perkara aquo tidak tepat, serta tidak menerapkan ketentuan hukum yang berlaku dan juga tidak memberikan pertimbangan yang cukup yang didasarkan pada fakta-fakta yuridis yang terungkap di muka persidangan dan berdasarkan pada bukti-bukti yang diajukan di muka persidangan, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata telah diakui oleh Terbanding serta terhadap hal-hal yang kebenarannya diakui oleh Pembanding, maka oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Mataram tersebut adalah tidak tepat dan tidak benar menurut hukum dan oleh karenanya harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram.

**PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM TERHADAP PERKARA AQUO
MERUPAKAN
RANGKAIAN CERITA DARI PREMIS YANG LOGIS AKAN TETAPI
KESIMPULANNYA SALAH DAN SALAH DALAM PENERAPAN HUKUMNYA**

2. Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo dari halaman 82 sampai dengan 114 adalah rangkaian cerita dari premis yang logis, akan tetapi kesimpulannya salah oleh karenanya salah dalam penerapan hukumnya. Rangkaian cerita/premis yang logis dalam pertimbangan hukum tersebut adalah sebagai berikut :

PERTIMBANGAN TENTANG PERJANJIAN KERJASAMA

Bahwa adanya fakta hukum mengenai Perjanjian kerjasama, pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan perkara *a quo* yang menyebutkan :

Menimbang, bahwa adapun dalil-dalil Penggugat yang diakui kebenarannya oleh Pihak Tergugat tersebut adalah menyangkut dalil-dalil sebagai berikut:

1. *Bahwa benar pada tanggal 23 Desember 2010 pihak Penggugat dengan pihak Tergugat telah sepakat untuk membuat dan menandatangani Akta Perjanjian Kerjasama untuk melakukan pembelian sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 35 / Desa Pemenang Barat, Kecamatan Tanjung dahulu*



Kabupaten Lombok Barat sekarang Kabupaten Lombok Utara seluas 139.035 m² milik PT. WANAWISATA ALAM HAYATI (PT. WAH) berkedudukan di Jakarta. Perjanjian dibuat dihadapan Notaris/PPAT Petra Mariawati Ambrosius Imam Setiadji berkedudukan di Mataram;

2. Bahwa sesuai Pasal 2 Jo. Pasal 5 Akta No. 81 masing-masing pihak Penggugat dan Tergugat telah sepakat bahwa dana/modal pembelian tanah tersebut akan dikeluarkan oleh Penggugat dan Tergugat masing-masing 50% (lima puluh persen) dan Penggugat maupun Tergugat sebagai pelaksana kerja berhak memperoleh keuntungan dan kerugian masing-masing 50% (lima puluh persen);
3. Menimbang, bahwa dalam perkara ini maka tujuan dari perjanjian itu sendiri yaitu pembelian tanah Hak Guna Bangunan No. 35 dari PT. WAH dari dalil Penggugat yang diakui oleh Tergugat telah tercapai yaitu sesuai Akta No. 18 tanggal 25 Januari 2013 tanah aquo telah dibeli oleh Penggugat seharga Rp 11.034.847.000,-;
4. Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan bantahan tersebut serta dikuatkan bukti-bukti dari Penggugat berupa surat-surat yang diakui dan sebagian bukti-bukti dari Penggugatdibantah oleh Tergugat, maka terhadap dalilmenyatakan sah perjanjian akta No.81.....dan sebagai pelaksanaan Pasal 2 Perjanjian aquo terbukti Tergugat mengeluarkan uang sebesar Rp.13.903.444.854,- ditambah PBB tahun 2010 sebesar Rp.38.968.466,-dikuatkan pula oleh keterangan saksi-saksi Tergugat The Sian Yung, SH ,Saksi Ainuddin, SH, maka Tergugat berhasil membuktikan dalilnya jika Penggugat telah berhasil membeli tanah aquo sesuai akta No.18 tahun 2013 antara Penggugat dengan PT.WAH membeli tanah aquo seluas 8,5 ha sesuai perubahan akta No.46 tentang perubahan objek dalam akta No.81;

PERTIMBANGAN TENTANG PEMBUKUAN

Halaman 18 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



1. Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 4 Perjanjian, bahwa pihak Penggugat yang diberi kuasa secara penuh oleh Tergugat untuk membuat pembukuan, ternyata tidak pernah membuat dan mencatat semua pengeluaran dan pemasukan dari Penggugat dan Tergugat dalam pembukuan, tidak ada mekanisme persetujuan dari Penggugat atau oleh Tergugat untuk menyetujui atau aproval untuk setiap pengeluaran, sedangkan dari pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan oleh Penggugat selain pembayaran tanah dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat.....dst.
2. Menimbang, bahwa dari bukti-bukti Penggugat.....maka terbukti Penggugat tidak pernah melaksanakan bunyi Pasal 4 Perjanjian yaitu membuat pembukuan yang jelas, ringkas dan terinci;
3. Menimbang, Bahwa terhadap bukti pengeluaran sebesar Rp 27.031.408.998,- pihak Tergugat menolak dalil tersebut, karena menurut Tergugat tidak dibukukan, tidak transparan dan dikeluarkan Penggugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan bersama dan terkesan di mark up Penggugat untuk menggelembungkan pengeluaran;
4. Menimbang, bahwa bukti P.2, P.3, P.4 dan P.5 berupa rincian penerimaan dana dari Prajadi Agus Winaktu dibuat dan ditandatangani oleh saksi Sukirno dengan diketahui oleh Penggugat. Oleh karena bukti P.6 dibuat sepihak tanpa persetujuan Tergugat sesuai perjanjian, bukti ini ditolak oleh Tergugat. Dengan demikian untuk mempertimbangkan apakah bukti P.6 ini diakui atau tidak akan dipertimbangkan setelah dipertimbangkan keterangan saksi-saksi Penggugat maupun Tergugat menyangkut bukti tersebut; Sedangkan bukti P.7 s/d P.43 adalah pengeluaran Penggugat tidak menyangkut modal pembelian tanah melainkan hal-hal lain untuk pengamanan dan biaya pengusiran warga yang menduduki tanah tersebut....dst



5. Menimbang, bahwa dalam Pasal 4 akta Perjanjian kerjasama No.81dengan pembukuan tersebut menurut Majelis maka akan ditunjuk seorang akunting untuk mencatat segala pemasukan dan pengeluaran dalam suatu buku pembukuan.....untuk di audit baik oleh Akuntan maupun Akuntan Publik (Pasal 3 Perjanjian).....dst.

PERTIMBANGAN ATAS KETERANGAN SAKSI YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT SEBAGAI SAKSI

1. Menimbang, bahwa dari bukti keterangan saksi Tergugat yaitu The Sian Yung,SH. Saksi ini di persidangan menyatakan pernah diminta konsultasi oleh Tergugat sebelum menandatangani Akta No.81, saat itu Tergugat menyatakan kepada saksi kalau harga pembelian tanah seluas 13 ha, menurut Penggugat tidak lebih dari Rp.25.000.000.000,- dibagi dua dengan Tergugat sehingga Tergugat mau bekerjasama;
2. Menimbang, bahwa dalam dalil bantahannya pihak Tergugat menolak pengeluaran-pengeluaran Penggugat tersebut untuk dimasukkan sebagai modal pembelian tanah, pengeluaran-pengeluaran tersebut diluar maksud perjanjian, dikeluarkan Penggugat secara sepihak dan merupakan tanggungjawab Penggugat yang tidak dapat diperhitungkan sebagai penyertaan modal. Untuk meneguhkan dalil bantahannya oleh pihak Tergugat telah diajukan bukti selain surat.....juga bukti keterangan saksi-saksi yaitu : The Sian Yung,SH. Saksi mengetahui tentang riwayat terbitnya akta No.81 karena sebelum membuat dan menandatangani perjanjian, Tergugat pernah meminta pendapat saksi dan saksi tahu akta tersebut karena saksi sering ikut rapat-rapat yang diadakan Penggugat dengan Tergugat karena saat itu saksi adalah kuasa PT.WAH. Menurut saksi Tergugat mau menandatangani perjanjian dengan Penggugat karena dalam kesepakatan dengan Penggugat disepakati biaya pembelian Rp.25.000.000.000,- ditanggung berdua dan Tergugat setuju. Menyangkut



modal setormenurut Tergugat, Penggugat mengeluarkan uang yang tidak jelas peruntukannya.....menurut saksi akhirnya tanah tersebut berhasil dibeli Penggugat pada tanggal 25 Januari 2013 tertuang dalam akta No.16, 17 dan 18 untuk pembelian tersebut Penggugat juga menggunakan uang modal Tergugat sebesar Rp.13.903.444.854.....jadi dibeli oleh Penggugat seharga Rp.11.000.000.000,- untuk seluas 8,5 ha.....dst.

PERTIMBANGAN MENGENAI TERGUGAT TIDAK WANPRESTASI

1. Selanjutnyapihak Penggugat mengeluarkan uang lebih banyak dari tergugat**apakah perbuatan Tergugat yang tidak mengeluarkan modal setor 50 % seperti dikeluarkan Penggugat dapat dinyatakan telah wanprestasi ? ;**
2. Menimbang, bahwa dari keterangan saksi The Sian Yung,SH. Tersebut dikaitkan dengan fakta sesuai akta No.18 ternyata Penggugat atas sepengetahuan Tergugat berhasil membeli tanah tersebut seharga Rp.11.034.84.000,- untuk tanah seluas 8,5 ha, dengan demikian dilihat dari prosentase penyertaan modal yang diserahkan oleh Tergugat yaitu sejumlah Rp.13.903.444.854,- maka telah melebihi 50 % dari awal yang disepakati atau 50 % dari Rp.25.000.000.000,-;
3. Menimbang, bahwa dari fakta tersebut dihubungkan dengan keterangan Ahli Tergugat Dr.Djumardin, SH.,MH dipersidangan menyatakan bahwa Perjanjian.....adalah sah menurut hukum....., sehingga harga tersebut digantungkan pada harga pasti tanah dan resikonya karena harga tanah tersebut telah dapat ditentukan yaitu Rp.11.034.847.000,- dengan demikian prosentase pastinya bagi masing-masing pihak adalah sebesar Rp.5.500.000.000,- walaupun dalam akta No.18 Penggugat bertindak selaku pribadi, namun saat jual beli secara sendiri dengan PT.WAH (dihadiri dan disaksikan oleh Tergugat) Penggugat membeli dalam kapasitas sebagai Direktur PT.SSLL, menurut Ahli karena Akta No.18 adalah untuk



mewujudkan tujuan dalam akta No.81 maka tidak menghilangkan hak Tergugat sesuai Akta No.81 oleh karena Tergugat sudah menyeter modal sebesar Rp.13.903.444.854 dan prosentase tersebut telah melewati harga tanah dan resiko sedangkan Penggugat untuk "Resiko" tersebut telah mengeluarkan pengeluaran-pengeluaran diluar pengetahuan dan persetujuan Tergugat,..... Menurut ahli Tergugat, Tergugat tidak melakukan wanprestasi terhadap perjanjian No.81;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah menjatuhkan putusan terhadap perkara aquo telah mengambil kesimpulan yang salah karena didasarkan kepada premis dan dalil yang salah pengertiannya, sehingga keputusan Majelis Hakim Tingkat Pertama menjadi salah dalam penerapan hukumnya oleh karena itu sudah sepatutnyalah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa kembali putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah fatal melakukan kesalahan.

Demi kebenaran dan keadilan agar kekeliruan dan kekhilafan yang terjadi pada putusan perkara aquo harus dibatalkan. Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama harus sesuai dengan fakta persidangan tidak ditafsirkan parsial sehingga sangat subyektif merugikan Pembanding.

5. Bahwa, alasan Pembanding menolak pertimbangan-pertimbangan hukum dari premis yang logis oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan a quo dari halaman 82 sampai dengan 114 tersebut diatas dengan dasar hukum sebagai berikut :

A. Tentang Perjanjian Kerjasama

- Bahwa Perjanjian Kerjasama No.81 tanggal 23 Desember 2010 (**Bukti P-1 dan T-1**) yang sudah disepakati Pembanding dengan Terbanding adalah merupakan persetujuan kehendak para pihak yang harus dijalankan dengan itikad baik.



- Bahwa persetujuan kehendak dari Terbanding tanpa didasari oleh bujuk rayu dan iming-iming keuntungan karena Terbanding seorang pengusaha besar yang sangat mengerti suatu untung dan rugi dalam suatu kerjasama sebagaimana dimaksud Perjanjian Kerjasama No.81 tersebut.
- Bahwa Pembanding dan Terbanding mengakui bahwa perjanjian kerjasama mengandung risiko dalam arti baik mengenai besarnya biaya yang akan dikeluarkan maupun jangka waktu selesainya perjanjian belum bisa dipastikan ketika perjanjian itu dibuat dan ditandatangani oleh Pembanding dan Terbanding. Dengan demikian terkait dengan risiko tersebut baik Pembanding maupun Terbanding sama-sama sudah menyadarinya.
- Bahwa berdasarkan fakta persidangan, saksi Drs. H.R. Sukirno Bachri,SH menerangkan :
 - a. Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat punya Perjanjian segala pengeluaran ditanggung berdua dan keuntungan dibagi berdua.
 - b. Bahwa saksi tidak tahu secara jelasnya Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tetapi secara garis besarnya keuntungan dibagi 2 dan modalnya sama-sama 50%.
 - c. Bahwa kerjasama Penggugat dan Tergugat terjadi tahun 2010.
- Bahwa saksi The Sian Yung menerangkan :
 - a. Bahwa saksi pernah membaca Akta No. 81 dimana isinya sepakat membeli sebidang tanah seluas 13,9 Ha dengan harga Rp 18 Miliar dan tanah yang dibeli adalah tanah PT WAH.
 - b. Bahwa saksi sudah lama tahu Akta No. 81 tersebut tetapi saksi baru membacanya dan saksi diberi membacanya oleh Tergugat bukan dari Penggugat.



- Bahwa saksi Ainudidin,SH menerangkan :
 - a. Bahwa benar saksi pernah membaca Akta No. 81 yang isinya antara Penggugat dan Tergugat bersama-sama dalam membeli aset PT WAH yang disepakati sama-sama 50% - 50%.
 - b. Bahwa benar dalam Akta tersebut ada menyinggung pembukuan dan seingat saksi Penggugat yang memegangnya.

Bahwa berdasarkan keterangan saksi Ahli DR.DJUMARDIN, SH.MHum

- a. Perjanjian Kerjasama No 81 tanggal 23 Desember 2010 (Bukti P-1) adalah sah dan mengikat kedua belah pihak.
 - b. Bahwa saksi pernah membaca dokumen Akta No. 81 yang isinya berbicara tujuan kerjasama membeli tanah yang luasnya 13,9 Ha termasuk klausul-klausul 50% x 50% transaksi selesai keuntungan 50% x 50% dan harga pembelian tanah tidak disebutkan.
- Bahwa berdasarkan pendapat Ahli Prof.DR.Y SOGAR SIMAMORA, SH, M.Hum dalam persidangan berpendapat bahwa :
 - a. Apabila suatu perjanjian itu dibuat secara sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (pacta sunt servanda) artinya para pihak terikat, wajib untuk memenuhi, mematuhi kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian tersebut (Pasal 1338 jo pasal 1339 KUHPdt).
 - b. Suatu perjanjian bisa diakhiri oleh para pihak dengan suatu kesepakatan akan tetapi bisa diakhiri pula secara sepihak apabila ada suatu sebab yang diperbolehkan oleh hukum.
 - c. Bahwa fakta sunt servanda dikaitkan dengan Akta No. 81, apabila tidak sesuai dengan Perjanjian pendapat saksi ada 4, yaitu:
 - 1. Pengertian prestasi, ukuran keadaan debitur tidak berprestasi sama sekali;
 - 2. Prestasi tanpa salah;



3. Debitur berprestasi tapi terlambat;

4. Berprestasi tapi tidak lengkap;

Kalau kondisi 50% x 50% untuk semua biaya yang dikeluarkan tentu dikatakan wanprestasi atau berprestasi sebagian.

d. Bahwa apabila Perjanjian jelas obyeknya sedang harga obyek belum dipastikan, bahwa dalam Perjanjian yang sifatnya kerjasama apabila prediksi salah/mengambil suatu risiko atau untung-untungan maka harus ditanggung bersama, intinya ada faktor risiko maka dia harus siap melaksanakan risiko kalau tidak maka dikatakan wanprestasi.

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, adalah fakta hukum bahwa isi perjanjian kerjasama antara Pembanding dan Terbanding adalah harus mengeluarkan modal dan untung rugi serta biaya-biaya lainnya sebesar masing-masing 50 %.
- Bahwa fakta persidangan terungkap modal untuk pembelian tanah dalam perkara aquo adalah sebesar Rp.11.034.847.000,- sehingga salah satu tujuan dari perjanjian kerjasama tersebut telah tercapai namun Majelis Hakim tingkat pertama tidak pernah mempertimbangkan bahwa adanya biaya-biaya lain (bukti-bukti dan saksi-saksi) yang timbul akibat adanya pembelian tanah tersebut termasuk diantara komponen pengeluarannya adalah biaya operasional, biaya kapal sebagaimana dimaksud dalam rekapitulasi Pembanding dalam bukti P-6.
- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama juga tidak adil karena hanya mempertimbangkan pengeluaran uang dari Terbanding sebesar Rp.13.903.444.854 ditambah PBB tahun 2010 yang tidak pernah dirinci dibuktikan didepan persidangan peruntukan uang tersebut, padahal pengeluaran tersebut sangat bertentangan dengan mekanisme Pasal 4 Perjanjian Kerjasama yang mengharuskan Terbanding menyerahkan

Halaman 25 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



uangnya harus melalui Pembanding yang kemudian diterbitkan kwitansi berdasarkan nilai uang yang diterima oleh Pembanding dan bukan atas kehendak Terbanding yang seenaknya mengeluarkan uang tanpa ada pemberitahuan kepada Pembanding.

- Kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Terbanding telah memenuhi prestasi 50% (lima puluh persen) hanya berdasarkan harga pembelian tanah sebesar Rp 11.034.847.000,- (sebelas miliar tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu Rupiah) dan biaya yang telah dikeluarkan Terbanding mencapai sebesar Rp 13.903.444.854,- (tiga belas miliar sembilan ratus tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu delapan ratus lima puluh empat Rupiah) serta mengacu pada biaya maksimum Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah) (menurut keterangan saksi The Sian Yung) adalah pertimbangan yang salah oleh karena secara tegas didalam Akta No. 81 menyebutkan bahwa kerjasama ini termasuk juga dengan pajak, gaji karyawan, pengeluaran, bea serta biaya lainnya yang harus diperhitungkan. Selanjutnya untuk semua pengeluaran, Pembanding dan Terbanding sepakat menunjuk saksi Drs. H.R. Sukirno Bachri,SH sebagai petugas yang mencatat keuangan.

B. Tentang Pengeluaran dan Pembukuan Modal berdasarkan Perjanjian Kerjasama

- Bahwa berdasarkan Pasal 2 s/d Pasal 5 Perjanjian Kerjasama No.81 menyatakan :

Pasal 2 : *".....Modal dikeluarkan oleh kedua belah pihak masing-masing :*

- 1. pihak kesatu sebesar 50 % (limapuluh persen)*
- 2. pihak kedua sebesar 50 % (limapuluh persen)*

Pasal 3 : *"Pelaksanaan kerja sama ini dilaksanakan oleh keduabelah*

Halaman 26 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



pihak”.

Pasal 4 : *“Dari Kerja sama ini harus diadakan pembukuan yang teratur, jelas dan ringkas”.*

“Setiap pemasukan dan pengeluaran uang harus ternyata dari bukti tertulis”.

“Pembukuan dapat diserahkan kepada pihak kesatu, untuk itu setiap penyerahan uang oleh pihak kedua kepada pihak kesatu yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam kwitansi-kwitansi yang diberikan oleh pihak kesatu”.

“Para pihak, baik bersama-sama maupun masing-masing setiap saat berhak memeriksa pembukuan”.

Pasal 5 : *“Untung rugi yang diperoleh atau yang diderita dalam rangka kerjasama ini, harus dibagi antara para pihak dengan perincian sebagai berikut :*

- *Pihak Kesatu sebesar 50 % (limapuluh persen)*
- *Pihak kedua sebesar 50 % (limapuluh persen)*

Perkataan untung diartikan untung bersih, yaitu untung kotor setelah dikurangi dengan pajak, gaji karyawan, pengeluaran, bea serta biaya lainnya”

- Bahwa berdasarkan fakta persidangan, realisasi pengeluaran modal guna memenuhi prestasi dari Pembanding dan Terbanding berdasarkan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 5 perjanjian kerjasama adalah sebagai berikut :

1. Pengeluaran Modal dari Pembanding :

Rp 27.031.408.998,- (duapuluh tujuh miliar tigapuluh satu juta empat ratus delapan ribu sembilanratus sembilan puluh delapan Rupiah);
(Bukti P-6, P-7 s/d P-43)

2. Pengeluaran Modal dari Terbanding :

Halaman 27 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



Rp 8.749.502.440,- (delapan miliar tujuh ratus empat puluh sembilan juta lima ratus dua ribu empat ratus empat puluh Rupiah);

(Bukti P-2, P-3 s/d P-5)

- Bahwa berdasarkan fakta persidangan, saksi Drs. H.R. Sukirno Bachri,SH menerangkan :
 - a. Atas kesepakatan Pembanding dan Terbanding telah meminta kepada saksi untuk mencatat pengeluaran dilapangan;
 - b. Saksi yang melakukan pencatatan pengeluaran uang dari Pembanding atau Terbanding. Dan membuat rekap dimana kwintansi dikumpulkan lalu diserahkan ke pegawai Terbanding yang bernama Anik.
 - c. Pembanding sudah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 27 Miliar dan Terbanding sebesar Rp.13 Miliar.
 - d. Uang yang saksi minta kepada Pembanding sudah mencapai Rp. 27 Miliar yang dipergunakan untuk proses dilapangan dan mengerahkan aparat, serta pengeluaran terbesar untuk biaya tenaga kerja dari mulai uang makan, uang saku dan lain sebagainya.
 - e. Untuk memindahkan warga yang menempati lahan tersebut dengan membeli tanah sebesar Rp 872 juta dan biaya pembelian tersebut dibebankan sama-sama separo antara Penggugat dan Tergugat;
 - f. Selain pembelian tanah sebesar Rp 872 juta untuk membeli tanah sebagai pengganti warga yang menempati lahan, masih banyak biaya lainnya yang dikeluarkan seperti biaya buruh, penertiban dengan aparat pemda;
- Bahwa saksi Mubrie Andrian menerangkan : saksi telah menerima uang Rp.1 Miliar dan tanah 70 are dan uang tersebut saksi terima secara bertahap dari Sukirno.

Halaman 28 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



- Bahwa saksi Hery Mujianto menerangkan :
 - a. Jumlah total uang yang telah dikeluarkan sebesar Rp.27 Miliar dan bukti P-6 adalah benar.
 - b. Saksi juga menerangkan gaji nahkoda berasal dari amprahan Sukirno dan setahu saksi operasional di Trawangan untuk penembokan, biaya buruh, biaya makan.
 - c. Saksi bertugas menyiapkan kebutuhan anggarannya apabila ada permintaan uang yang telah di acc oleh Pembanding serta mengerjakan administrasinya seperti mencatat semua pengeluaran.
 - d. Saksi juga mencatat pembukuan Trawangan dan pribadi Pembanding saksi pisahkan dan yang saksi catat bukan untuk PT.SLL tetapi untuk operasional Trawangan dari tahun 2009 sampai dengan sekarang.
- Bahwa saksi Trijayadi menerangkan, benar saksi menerima bayaran untuk buruh-buruh dan tukang bayarannya diambil dari Sukirno dan saksi menandatangani kwitansi untuk pembayaran buruh.
- Bahwa saksi And Asmuni menerangkan,
 - a. Saksi sebagai Nahkoda mendapat honor dari Penggugat perbulannya sebesar Rp 12.400.000,- untuk 10 orang dan saksi menerima honor dari tahun 2010 sampai dengan sekarang;
 - b. Setiap penerimaan uang selalu ada kwitansi dan terhadap bukti tertanda P-8, P-11, P-14 dan P-21 kesemuanya adalah benar;
- Bahwa saksi The Sian Yung menerangkan,
 - a. Titik sengketa antara Pembanding dan Terbanding dimulai sejak tahun 2012 dimana pekerjaan tetap jalan dan kalau ada pengeluaran Terbanding tidak mau bayar.
 - b. Saksi pernah meminta rekapan-rekapan pengeluaran Pembanding dan terbanding, yang ditunjukkan saja tetapi tidak diberi fotocopy.



- Bahwa saksi Jamal Buyung menerangkan, saksi selalu memberi nasehat kepada Pembanding yang mana Pembanding merasa terhadap pembelian tanah tersebut, Pembanding terlalu banyak mengeluarkan uang daripada Terbanding, Pembanding merasa lebih capek selalu mengambil porsi yang banyak.
- Bahwa pemasukan/pengeluaran dan pembukuan dari Pembanding untuk Terbanding sangat transparan karena diketahui oleh Sukirno, Hery Mujianto, Mubrie Andrian, Trijayadi dan bukti-bukti tertulis sebagaimana bukti P-7 s/d P-43.
- Bahwa berdasarkan fakta hukum mengenai pemasukan/pengeluaran tersebut diatas, antara Pembanding dan Terbanding telah mengeluarkan modal sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kerjasama. Dan terkait jumlahnya, untuk pengeluaran Pembanding pencatatannya dilakukan oleh saksi Sukirno dan pengeluaran Terbanding berdasarkan Pasal 4 Akta No. 81 seharusnya pengeluaran Terbanding disampaikan seluruhnya kepada Pembanding dan oleh Pembanding diberikan kwitansi.
- Bahwa berdasarkan fakta hukum mengenai pembukuan sebagaimana ketentuan Pasal 4 Akta No. 81 pada pokoknya menyatakan bahwa Pembanding dan Terbanding setiap saat berhak memeriksa pembukuan. Pembanding telah melakukan prinsip transparansi dalam pencatatan laporan keuangan. Prinsip transparansi ini dilakukan yaitu dengan cara kesepakatan lisan Pembanding dan Terbanding untuk menunjuk Saksi Drs. H.R. Sukirno Bachri,SH sebagai pihak yang mencatat setiap transaksi-transaksi pemasukan dan pengeluaran dalam perkara aquo kemudian membuat rekap dimana kwintansi dikumpulkan lalu diserahkan ke pegawai Terbanding yang bernama Anik, sehingga Terbanding sangat mengetahui adanya

Halaman 30 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



pemasukan/pengeluaran dan pembukuan dalam perjanjian kerjasama tersebut.

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, adalah fakta hukum bahwa Terbanding tidak melakukan prestasi yang seimbang sebagaimana kehendak Akta No. 81 sehingga mekanisme Pasal 4 Akta No. 81 tidak berjalan sebagaimana mestinya dan sengaja oleh Terbanding tidak disampaikan menjadi fakta persidangan untuk menghindari adanya fakta yang merugikan bagi dirinya.
- Bahwa adalah fakta Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan saksi Drs. H.R. Sukirno Bachri,SH yang secara tegas ditunjuk oleh Pembanding dan Terbanding namun tidak dibuat perjanjian tertulis sebagai petugas yang mencatat keuangan Pembanding dan Terbanding.

C. Tentang Keterangan Saksi yang tidak memenuhi syarat sebagai saksi

- Bahwa Saksi dalam penerapan hukum pembuktian harus memenuhi syarat formil dan materiil agar ia mempunyai kekuatan nilai pembuktian bebas (*vrijbewijs kracht*).
- Bahwa berdasarkan pasal 171 HIR, pasal 1970 KUH Perdata, keterangan yang diberikan oleh seorang saksi di persidangan haruslah berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas, dan sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum.
- Bahwa dalam perkara aquo, saksi yang diajukan oleh Terbanding adalah saksi yang memberikan keterangan terkait suatu peristiwa, bukan berdasarkan penglihatan maupun pendengaran langsung, melainkan mendengar dari orang lain dalam hal ini keterangan Terbanding sendiri yang subyektif.
- Bahwa Saksi yang tidak mendasarkan keterangannya dari sumber

Halaman 31 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



pengetahuan sebagaimana yang digariskan Pasal 171 ayat (1) HIR dan Pasal 1970 KUH Perdata tidak diterima (inadmissable) sebagai alat bukti.

- Bahwa saksi yang dimaksud adalah saksi The Sian Yung, SH yang pokoknya menerangkan :
 - a. Saksi pernah membaca akta No. 81 dimana isinya sepakat membeli sebidang tanah seluas 13,9 Ha dengan harga Rp. 18 Milyar dan tanah yang dibeli adalah tanah PT. WAH;
 - b. Dari cerita Tergugat kepada saksi kita beli tanah tersebut tidak habis total Rp 25 Milyar dan pada saat pembicaraan Rp 25 Milyar mereka sepakat dan detail Rp 25 Milyar untuk apa saksi tidak mengetahuinya;
 - c. Menurut saksi perkiraan pembelian tanah + masalahnya seharga Rp 25 Milyar oleh karena itu Tergugat mau bekerjasama;
- Bahwa berdasarkan fakta persidangan, Pembanding dengan Terbanding tidak pernah melakukan kesepakatan tentang berapa harga tanah dan berikut permasalahannya kecuali sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kerjasama. Sehingga sangatlah subyektif dan terlalu mengada-ngada apabila ada nilai sebesar Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah) perkiraan untuk harga tanah dan berikut permasalahannya.
- Bahwa oleh karena apa yang telah diterangkan oleh saksi The Sian Yung, SH secara yuridis adalah tidak benar sehingga apa yang menjadi pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama menjadi tidak berdasarkan hukum dan juga tidak terbukti adanya keterangan saksi lain terkait keterangan saksi The Sian Yung, SH yang sangat menyesatkan mengenai adanya nilai Rp.25.000.000.000,-, maka wajar dan patut kiranya Majelis Hakim



Tingkat Banding yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini mengesampingkan keterangan saksi The Sian Yung, SH yang subyektif karena semua keterangannya didapat/diperoleh dari pihak Terbanding;

- Bahwa keterangan saksi The Sian Yung, hanya bersumber dari Terbanding "dari cerita Tergugat", sehingga bukan merupakan alat bukti dan oleh karena itu tidak dapat dikualifikasikan sebagai saksi dan keterangannya tidak dapat menjadi pertimbangan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama.

D. Tentang Tergugat telah Wanprestasi

- Bahwa berdasarkan fakta persidangan, Pembanding dan Terbanding telah mengeluarkan modal sebagai berikut :
 1. Pengeluaran Modal dari Pembanding :

Rp 27.031.408.998,- (duapuluh tujuh miliar tigapuluh satu juta empat ratus delapan ribu sembilanratus sembilan puluh delapan Rupiah);
(Bukti P-6, P-7 s/d P-43)
 2. Pengeluaran Modal dari Terbanding :

Rp.8.749.502.440,- (delapan miliar tujuhratus empatpuluh sembilan juta limaratus dua ribu empatratus empatpuluh Rupiah);(Bukti P-2), dengan rincian berdasarkan bukti P-3 s/d P-5 sebagai berikut :

 - Penerimaan tahun 2010 sebesar Rp 2.554.849.120 (Bukti P 3)
 - Penerimaan tahun 2011 sebesar Rp 2.768.154.820 (Bukti P 4)
 - Penerimaan tahun 2013 sebesar Rp 3.426.498.500 (Bukti P 5)
- Bahwa setelah tanggal 01 April 2013 Terbanding sudah tidak mau mengeluarkan modal lagi untuk pembiayaan Pelaksanaan Perjanjian tersebut.



- Bahwa Pembanding dengan memahami kondisi dan risiko yang ada tetap melakukan pengeluaran modal sesuai dengan kebutuhan di lapangan dalam rangka pelaksanaan perjanjian kerja sama, sampai dengan tanggal 25 Oktober 2013 Pembanding telah mengeluarkan modal sebesar Rp 27.031.408.998,- (duapuluh tujuh miliar tigapuluh satu juta empat ratus delapan ribu sembilanratus sembilan puluh delapan Rupiah). Bukti (P-6, P-7 s/d P – 43).
- Bahwa berdasarkan fakta persidangan, saksi H. Sukirno Bachir, SH menyatakan bahwa Terbanding tidak konsisten melakukan pengeluaran modal dan bahkan berhenti memberikan pengeluaran modal sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kerja sama, adapun Pembanding dan saksi telah menyampaikan berulang kali meminta kepada Terbanding untuk memenuhi kewajibannya, namun Terbanding tetap tidak memenuhinya. Saksi tidak tahu apa sebabnya Terbanding tidak mau mengeluarkan uang lagi.
- Bahwa saksi Hery Mujianto menerangkan, pernah mendengar Sukirno minta amprahan ke Terbanding tetapi Terbanding tidak mau kemudian Sukirno balik lagi ke saksi membawa amprahan dan saksi tidak tahu alasan Terbanding tidak mau mengeluarkan uang.
- Bahwa berdasarkan pendapat **Ahli Prof.DR.Y SOGAR SIMAMORA, SH, M.Hum** dalam persidangan berpendapat bahwa : cara mengukur suatu wanprestasi sedang batas waktu tidak ditentukan serta besaran jumlah tidak dicantumkan, jadi kalau tidak dicantumkan batas waktunya apabila kewajiban sudah jelas dalam kontrak dan ada yang tidak melaksanakan dan pihak lain ada yang keberatan, dalam pasal 1243 BW disebutkan debitur lalai sedang sikap yang lain tidak keberatan maka keberatan tanggungjawab mitranya sedang apabila tidak disebutkan nominalnya bahwa boleh jadi tidak diatur secara



eksplisit nominal tetapi yang diatur prosentasinya tinggal melihat faktanya, dilihat oleh para pihak, deskresinya tergantung Majelis atau penilaian tersebut ada pada Majelis dan diproyeksikan pada fakta yang ada.

- Bahwa pada saat Terbanding tidak lagi melakukan pengeluaran modal, sedangkan Pembanding tetap mengeluarkan Modal sampai dengan saat ini atau per Oktober 2013 telah mengeluarkan modal sebesar Rp 27.031.408.998,- (duapuluh tujuh miliar tigapuluh satu juta empat ratus delapan ribu sembilanratus sembilan puluh delapan rupiah) telah menjadi fakta hukum bahwa Pembanding tetap berprestasi sedangkan Terbanding tidak lagi melakukan prestasi, dengan demikian Terbanding telah ingkar janji terhadap perjanjian kerja sama sehingga dikategorikan sebagai perbuatan WANPRESTASI.
- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan secara hukum Terbanding telah melakukan WANPRESTASI maka sesuai ketentuan hukum pasal 1267 KUHPdt, Pembanding dapat meminta kepada Hakim agar hubungan hukum antara Pembanding dan Terbanding dinyatakan Putus dan Berakhir (**ONBINDEN**) dengan segala akibat hukumnya.
- Bahwa berdasarkan fakta persidangan Terbanding tidak lagi melakukan penyetoran sejak Juni 2012 (berdasarkan keterangan saksi Drs. H.R. Sukirno Bachri,SH), sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Terbanding telah memenuhi prestasi 50% (lima puluh persen) dari Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah) yang mana pembelian tanahnya sebesar Rp 11.034.847.000,- (sebelas miliar tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu Rupiah) dan biaya yang telah dikeluarkan



Terbanding mencapai sebesar Rp 13.903.444.854,- (tiga belas miliar sembilan ratus tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu delapan ratus lima puluh empat Rupiah) adalah pertimbangan yang salah dan menyesatkan. Oleh karena berdasarkan Pasal 2 jo Pasal 5 Akta No. 81 secara tegas menyatakan prosentase kerjasama ini adalah modal dan termasuk pajak, gaji karyawan, pengeluaran, bea serta biaya lainnya yang harus diperhitungkan.

Menurut catatan Pembanding sebagaimana dinyatakan dalam pasal 4 Akta No. 81 bahwa Pembanding diberikan wewenang melakukan pembukuan dan dalam pelaksanaannya Pembanding dan Terbanding bersama-sama menunjuk Drs. H.R. Sukirno Bachri,SH sebagai petugas yang mencatat keuangan Pembanding dan Terbanding.

Berdasarkan uraian tersebut diatas jelas terlihat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah salah. Adapun rangkaian dari premis yang logis akan tetapi kesimpulannya salah adalah sebagai berikut:

1. Tentang Perjanjian Kerjasama Akta No. 81 yang menyatakan modal yang dikeluarkan oleh Terbanding sebesar Rp 13.903.444.854,- (tiga belas miliar sembilan ratus tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu delapan ratus lima puluh empat Rupiah) telah memenuhi prestasi 50% (lima puluh persen) dari Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah) adalah salah, karena berdasarkan Pasal 5 Akta No. 81 pada pokoknya menyatakan terdapat pajak, gaji karyawan, pengeluaran, bea serta biaya lainnya yang harus diperhitungkan dan angka Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar Rupiah) yang di kutip dari saksi The Sian Yung yang notabene tidak termasuk kualifikasi sebagai saksi oleh karena mendengar dari "cerita Terbanding";



2. Tentang pembukuan yang tidak transparan adalah salah karena pencatatan atas pemasukan dan pengeluaran Pembanding dan Terbanding dilakukan oleh Drs. H.R. Sukirno Bachri, S.H. yang telah ditunjuk secara bersama-sama oleh Pembanding dan Terbanding tanpa ada perjanjian tertulis (fakta persidangan);
3. Tentang biaya makan dan upah buruh di Daerah tujuan wisata Pulau Gili Trawangan lebih tinggi dari UMR sebagaimana keterangan saksi Baiq Muizah, yang menjual makanan dan rokok jauh di atas harga yang wajar oleh karena biaya hidup di Gili Trawangan sangat tinggi dibandingkan dengan biaya hidup di kota Mataram sekalipun, sehingga adanya bukti P.10 dan P.11 tertulis harga nasi Rp. 22.000,- apabila dicermati bahwa harga tersebut adalah biaya makan 1 (satu) hari untuk dua kali makan dengan satu kali makan seharga Rp. 10.000,- (Sepuluh Ribu Rupiah) dan ditambah dengan satu kali minum kopi. Dengan demikian terbukti tidak ada penggelembungan harga sama sekali sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim aquo halaman 112.
4. Tentang keterangan saksi The Sian Yung tidak dapat diajukan sebagai saksi dan keterangannya tidak dapat dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama karena keterangannya hanya berdasarkan informasi sepihak dari Terbanding;
5. Tentang Terbanding tidak wanprestasi adalah salah, karena menurut keterangan saksi Drs. H.R. Sukirno Bachri, S.H. pada bulan Juni 2012 Terbanding sudah tidak lagi melakukan penyeteroran. Dengan demikian Terbanding telah wanprestasi atas Pasal 2 Jo. Pasal 5 Akta No. 81 yang pada pokoknya Terbanding belum memenuhi prosentase 50% (lima puluh persen) dari modal dan pajak, gaji

Halaman 37 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



karyawan, pengeluaran, bea serta biaya lainnya.

- Bahwa terlihat jelas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama disusun dari premis yang logis tetapi kesimpulannya salah karena bertentangan dengan fakta yang terungkap dipersidangan.
- Oleh karena itu mohon kepada Majelis Tingkat Banding untuk membatalkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mendasarkan keputusan pada kesimpulan yang salah.

PERMOHONAN

1. Menerima Permohonan Banding **PEMBANDING/ PENGUGAT** tersebut diatas;
2. Menerima gugatan **PEMBANDING/ PENGUGAT** untuk seluruhnya.
3. Menyatakan batal putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 104/PDT.G /2013/PN.MTR , tertanggal 8 Mei 2014 ;
4. Menghukum **TERBANDING/TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

_____ **ATAU** _____

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Mataram melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding Semula Tergugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokok-pokoknya sebagai berikut:

I. TENTANG SISTEMATIKA DAN SUBTANSI MEMORI BANDING.

1. Bahwa Terbanding mengalami kesulitan untuk memahami dan mengerti memori banding dari Pembanding tertanggal 26 Mei 2014, karena penyusunan materi banding yang menjadi esensi

Halaman 38 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



- keberatan dari alasan-alasan memori bandingnya disusun secara tidak sistematis, sehingga menjadi tidak jelas dan rancu;
2. Bahwa selain Pembanding didalam memori bandingnya hanya mengutip dan menyalin saja pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Mataram, karena Pembanding tidak bisa menunjukkan secara konkrit argumentasi hukum dan fakta-fakta persidangan yang mendukung dalil keberatannya. Yang diungkapkan didalam memori banding Pembanding hanya bisa menyalahkan penerapan dan pertimbangan hukum Judex Facti tanpa dapat menunjukkan / membuktikan fakta-fakta persidangan yang mendukung / memperkuat dalil-dalil gugatan dan keberatan dalam memori bandingnya;
 3. Bahwa selanjutnya Pembanding dalam memori bandingnya hanya mengungkapkan kembali fakta-fakta persidangan dari surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang telah dituangkan didalam Putusan **tanpa mampu menunjukkan fakta-fakta baru** yang relevan dan dapat memperkuat dalil-dalil gugatan dalam memori bandingnya;
 4. Bahwa dari kesemua hal tersebut diatas, menunjukkan dan membuktikan memori banding dari Pembanding sangat tidak sistematis, membingungkan serta rancu sehingga memori banding Pembanding kehilangan substansinya. Oleh karenanya maka memori banding Pembanding tidak layak dan sangat patut untuk dikesampingkan dalam perkara a quo.

II. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa keberatan Pembanding yang mengklaim putusan Judex Facti tidak mempertimbangkan adanya biaya-biaya lain (bukti-bukti dan saksi-saksi) yang timbul akibat pembelian tanah

Halaman 39 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



tersebut (memori banding halaman 13 butir 2) dan begitu pula tidak mempertimbangkan keterangan saksi Drs. H.R. Sukirno Bachri, S.H. (memori banding halaman 18 butir 4), adalah keberatan yang tidak benar dan tidak mendasar serta tidak beralasan hukum dengan argumentasi yuridis sebagai berikut :

- a. Bahwa Pembanding rupanya tidak membaca dengan teliti dan cermat pertimbangan hukum putusan Judex Facti pada halaman 97 sampai dengan halaman 102 yang telah secara jelas dan rinci mempertimbangkan semua pengeluaran yang diklaim oleh Pembanding (bukti P-7 s/d P-43), sehingga keberatan dari Pembanding tersebut tidak benar dan mengada-ada;
- b. Bahwa bukti-bukti pengeluaran dari Penggugat (vide P-6 berikut rincian pengeluarannya vide bukti P-7 s/d P-43), telah dibuat sepihak dan di mark up oleh Penggugat dan secara tegas ditolak oleh pihak Tergugat dengan alasan pengeluaran tersebut keluar tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Tergugat serta tidak dibukukan sesuai syarat perjanjian sebagaimana diterangkan dan diakui sendiri oleh saksi Drs. H.R. Sukirno Bachri, S.H. yang menerangkan dibawah sumpah “ia tidak membuat pembukuan melainkan hanya catatan dan rekapan saja”. Seharusnya berdasarkan Perjanjian sesuai Pasal 4 Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010, wajib membuat catatan pembukuan yang sistematis dan terinci yang disertai dengan bukti-bukti pengeluaran yang sah yang diakui / disetujui oleh Penggugat dan Tergugat;
- c. Bahwa Pengeluaran-pengeluaran tersebut (bukti P-7 s/d P-

Halaman 40 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



43), Tergugat menolaknya secara tegas untuk dimasukkan sebagai modal pembelian tanah, karena pengeluaran-pengeluaran tersebut dikeluarkan Penggugat secara sepihak tanpa persetujuan Tergugat, maka seluruh pengeluaran Penggugat tersebut merupakan tanggung jawab Penggugat yang tidak dapat diperhitungkan sebagai penyertaan modal (vide pertimbangan hukum Putusan halama 100, 101, dan 103);

2. Bahwa dalil keberatan Pembanding yang menyatakan pada saat Terbanding tidak lagi melakukan pengeluaran modal, sedangkan Pembanding tetap mengeluarkan modal sampai dengan saat ini atau per-Oktober 2013 telah mengeluarkan modal sebesar Rp. 27.031.408.998,- (Dua puluh tujuh milyar tiga puluh satu juta empat ratus delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah) telah menjadi fakta hukum bahwa Pembanding tetap berprestasi, sedangkan Terbanding tidak lagi melakukan prestasi, dengan demikian Terbanding telah ingkar janji terhadap perjanjian kerjasama sehingga dikategorikan sebagai perbuatan WANPRESTASI (memori banding halaman 22 butir 3 s/d halaman 23), adalah keberatan yang tidak benar dan tidak berdasar yuridis, karena pengeluaran-pengeluaran Penggugat berjumlah Rp. 27.031.408.998,- (Dua puluh tujuh milyar tiga puluh satu juta empat ratus delapan ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan rupiah) jauh diatas kewajaran / diatas harga tanah a quo berikut masalahnya dan pengeluaran-pengeluaran tersebut tidak dibukukan dengan disertai bukti-bukti pengeluaran yang syah dan disetujui oleh Tergugat, membuktikan tidak adanya iktikad baik Penggugat dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama,

Halaman 41 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



dengan demikian maka Tergugat tidak dapat dikatakan Wanprestasi sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Mataram pada halaman 112 alenia pertama;

3. Bahwa selanjutnya mengenai keberatan Pembanding pada halaman 24 dan 25 angka 1 sampai dengan 5 yang mendalilkan Judex Facti telah salah dalam mempertimbangkan modal yang dikeluarkan oleh Terbanding sebesar Rp. 13.903.444.854,- (Tiga belas milyar sembilan ratus tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah) telah memenuhi prestasi 50% (angka 1), mengenai pembukuan tidak transparan (angka 2), penggelembungan harga (angka 3), keterangan saksi The Sian Yung, S.H. (angka 4) dan Terbanding wanprestasi karena belum memenuhi prosentase 50% (lima puluh persen) (angka 5), adalah dalil keberatan yang sangat keliru dan tidak benar serta tidak memiliki dasar yuridis yang kuat, karena hal-hal yang diklaim oleh Pembanding tersebut sesungguhnya telah dipertimbangkan secara seksama, detail, cermat, benar, dan adil dalam pertimbangan hukum Judex Facti yang dapat dibaca dari halaman 107 sampai dengan halaman 112 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Menurut pendapat saksi ahli dari Tergugat Dr. Djumardin, S.H., M.H. dan pendapat ahli dari Penggugat Prof. Dr. Y. Sogar Simamorang, S.H., M.Hum., bahwa Akta Perjanjian Kerjasama No. 81 tanggal 23 Desember 2010, adalah sah menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 1320 BW, 1343 BW, dan 1338 BW, dimana kualifikasi Akta No. 81 tersebut merupakan perjanjian bersyarat dan syarat-syarat tersebut

Halaman 42 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



ditentukan didalamnya sebagai berikut :

- Pihak Penggugat dan Tergugat setuju pengeluaran masing-masing uang 50%;
- Pihak Penggugat membuat pembukuan secara terinci, jelas, ringkas;
- Setiap pengeluaran harus dibuat berdasar bukti tertulis yang diketahui dan disetujui masing-masing pihak.

Selanjutnya menurut pendapat ahli tersebut, pelaksanaan perjanjian bersyarat harus memenuhi faktor kejujuran (houness), transparansi (fairness), dan iktikad baik (good faith). Lebih jauh menurut pendapat ahli dari Penggugat Prof. Dr. Y. Sogar Simamorang, S.H., M.Hum., bahwa dalam hal maksud perjanjian tidak jelas **Pengadilan dapat melihat fakta-fakta yang terjadi sebelum dan setelah perjanjian dan juga menyelidiki latar belakang kemauan para pihak sebelum membuat perjanjian;**

- b. Bahwa dikaitkan dengan azas iktikad baik (good faith), terbukti dalam perkara a quo tanah yang dibeli seluas 8,5 Ha. Milik PT. WAH, kemudian sesuai akta Nomor : 18/2013 harga tanah tersebut hanya seharga Rp. 11.034.847.000,- (Sebelas milyar tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah), sedangkan kesepakatan awal pra perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat harga tanah tersebut berikut masalahnya tidak lebih dari 25.000.000.000,- (keterangan saksi The Sian Yung, S.H.) sedangkan Tergugat telah menyeter Rp.13.903.444.854,- (tiga belas milyar sembilan ratus tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah) dan oleh karena sesuai Akta



Nomor : 81 (penyertaan modal 50% : 50%), maka kewajiban Penggugat dan Tergugat terhadap tanah a quo masing-masing hanya sebesar Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah), dengan demikian pengeluaran Penggugat berjumlah Rp. 27.000.000.000,- (dua puluh tujuh milyar rupiah) ditambah lagi dengan pengeluaran Tergugat sejumlah Rp. 13.903.444.854,- (tiga belas milyar sembilan ratus tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah), sehingga total menjadi lebih dari Rp. 40.000.000.000,- empat puluh milyar rupiah), adalah jauh diatas kewajaran/diatas harga tanah a quo berikut masalahnya. Adapun bukti-bukti Penggugat P-6, P-7 s/d P-47 karena tidak dibukukan dan tidak disetujui Tergugat, maka membuktikan kurang adanya good faith (iktikad baik) Penggugat dalam melaksanakan perjanjian vide Pasal 1338 BW;

- c. Bahwa oleh karena harga tanah tersebut telah dapat ditentukan secara pasti sesuai Akta Nomor 18 tentang jual beli tanah yaitu seharga Rp. 11.034.847.000,- (Sebelas milyar tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah), dengan demikian prosentase pastinya bagi masing-masing pihak (Penggugat dan Tergugat) sebesar Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah), walaupun dalam Akta Nomor: 81 tersebut Penggugat bertindak selaku pribadi, namun saat jual beli dengan PT. WAH (dihadiri dan disaksikan oleh Tergugat) Penggugat membeli dalam kapasitas sebagai Direktur PT. SSSL, menurut ahli karena Akta Nomor : 18 adalah untuk mewujudkan tujuan



dalam Akta Nomor : 81, maka tidak menghilangkan hak Tergugat sesuai Akta Nomor : 81 oleh karena Tergugat sudah menyetor modal sebesar Rp. 13.903.444.854,- (tiga belas milyar sembilan ratus tiga juta empat ratus empat puluh empat ribu delapan ratus lima puluh empat rupiah) dan prosentase tersebut tidak saja telah melampaui kewajiban modal yang harus disetorkan oleh Tergugat (50%) , akan tetapi juga telah jauh melampaui harga pembelian tanah seharga Rp. 11.034.847.000,- (Sebelas milyar tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh tujuh ribu rupiah). Sedangkan untuk pengeluaran-pengeluaran Penggugat diluar pengetahuan dan persetujuan dari Tergugat tersebut, adalah tidak patut dan layak jika itu dibebankan sebagai pengeluaran Penggugat kepada Tergugat. Oleh Karena itu menurut ahli, **Tergugat tidak melakukan wanprestasi terhadap perjanjian Akta Kerjasama Nomor : 81 tanggal 23 Desember 2010;**

Bahwa selanjutnya mengenai keberatan Pembanding didalam memori banding untuk selain dan selebihnya tidak perlu ditanggapi secara rinci dan detail, oleh karena hal itu selain tidak benar dan tidak substansial juga tidak pernah dapat dibuktikan dimuka persidangan oleh Pembanding yang mana untuk kesemuanya itu telah tercover dan terbantahkan dengan paparan yang telah diuraikan oleh Terbanding tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Pengadilan Negeri Mataram tanggal 8 Mei 2014 nomor: 104/Pdt.G/2013/PN.Mtr. dan telah pula membaca seta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula

Halaman 45 dari 48 putusan Nomor 78/Pdt./2014/PT.Mtr



Penggugat tertanggal 26 Mei 2014 dan Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat tertanggal 10 Juni 2014 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan dari Pemanding semula Peggugat sebagai mana tersebut dalam uraian memori bandingnya tertanggal 26 Mei 2014, tidak terdapat hal-hal yang baru dan hanya merupakan uraian-uraian yang bersifat pengulangan belaka dari apa yang telah disampaikan di dalam persidangan di Pengadilan Negeri Mataram, dimana keberatan-keberatan yang diuraikan di dalam memori banding tersebut telah mendapatkan putusan dengan pertimbangan hukum yang sudah tepat dan benar, sebagaimana tersebut dalam uraian pertimbangan hukum dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka terhadap keberatan-keberatan sebagaimana diuraikan dalam memori banding yang diajukan oleh Pemanding diatas menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram adalah tidak benar dan justru Majelis Pengadilan Tinggi Mataram setuju dan sependapat dengan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram dalam memutus perkara ini telah membuat pertimbangan hukum yang cermat dan teliti. Semua alat bukti, baik bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara telah diteliti dengan benar dan dijadikan dasar pertimbangan dalam mengambil putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram berpendapat, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram sudah tepat dan benar baik penerapan hukumnya maupun dalam penilaian hasil pembuktian dalam memutus perkara ini dan oleh karena itu alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui, dan selanjutnya diambil alih dan dijadikan



dasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram dalam memutus perkara ini, sehingga pertimbangan tersebut tetap dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai mana tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 104/Pdt.G/2013/PN.Mtr. Tanggal 8 Mei 2014 dapat dipertahankan dan dikuatkan pada Peradilan Tingkat Banding.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding besarnya ongkos perkara akan dicantumkan pada amar putusan ini.

Mengingat akan Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan hukum yang berhubungan dan terkait dengan perkara ini maka yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 104/Pdt.G./2013/PN.Mtr. Tanggal 8 Mei 2014 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari Jumat, tanggal 5 September 2014 oleh kami A.FADLOL TAMAM,SH.M.Hum. sebagai Hakim Ketua Majelis, R.HENDRO SUSENO,SH. dan HENDRA HASUDUNGAN SH.MH. masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana pada hari ini Rabu Tanggal 10 September 2014 dibacakan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim anggota tersebut, serta



H.MUNAUWIR KOSSAH SH.MM. Panitera Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

TTD

TTD

R. HENDRO SUSENO S.H.

A. FADLOL TAMAM, S.H.,M.Hum.

TTD

HENDRA HASUDUNGAN S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

TTD

H.MUNAUWIR KOSSAH, S.H.,M.M

Perincian biaya perkara :

- | | |
|----------------|--|
| 1. Redaksi | : Rp. 5.000,- |
| 2. Materai | : Rp. 6.000,- |
| 3. pemberkasan | : <u>Rp. 139.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) |

Turunan Resmi
Mataram September 2014
Panitera/Sekretaris

H. MUNAUWIR KOSSAH, S.H.,M.M.

NIP : 195804071985031 002.

