



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 526 / PDT / 2018 / 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 :

PT. Afdhal Jaya Mandiri, sebuah badan hukum berkedudukan di Linggabuana Blok C VI / 9, Pakuan Regency Margajaya Bogor, dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasa kepada HM. INDRAYOTO B. SANTOSO, SH., MH berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 03 Mei 2018, yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat** ;

LAWAN

PT. Cyrus Nusantara, Direkturnya Utamanyahasan Nasbi A., berkedudukan di Graha Pejaten, Jalan Pejaten Raya Nomor 4, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MELLISA ANGGRAINI, SH.,MH., dkk beralamat di Darul Marfu Building, lt. 3, Jalan H. Zaenuddin No. 43, Radio Dalam, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, 12140, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 140/SK/ZiA/X/2017 Tanggal 16Oktober 2017 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2017, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat** ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 14 Novempber 2018 Nomor 526 / PEN / PDT / 2018 / PT. BDG tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa, mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Halaman 1 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

- A. Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 32 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 31 Oktober 2017 dalam Register Nomor 146/Pdt.G/2017/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: **KEDUDUKAN HUKUM PENGUGAT**

(LEGAL STANDING)

1. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam sebuah Perjanjian Kerja Sama tanggal 19 Agustus 2014 dan Addendum Perjanjian kerjasama tertanggal 19 Agustus 2016 yang meliputi kerjasama saling menguntungkan dalam bidang perencanaan, pembangunan dan sekaligus Pemasaran Unit Perumahan di Desa Ciomas Rahayu, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
2. Bahwa dalam Perjanjian Kerja Sama tanggal 19 Agustus 2014 dan Addendum, ditentukan bahwa PENGUGAT diwakili oleh Hasan Nasbi A selaku Direktur dan TERGUGAT diwakili oleh H. Rimun Wibowo selaku Direktur Utama, dimana kemudian TERGUGAT melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang akan PENGUGAT jelaskan dalam posita gugatan;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, PENGUGAT memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT. Dengan demikian PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menolak segala jenis ekspesi/tangkisan TERGUGAT berkenaan dengan Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) PENGUGAT.

B. KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT DAN RELATIF)

Halaman 2 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sesuai Pasal 6 Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2014 dan Pasal 3 Addendum Perjanjian Kerjasama, PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat bahwa sengketa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Kota Bogor;
5. Bahwa berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak yang telah terang, Perjanjian tersebut mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT (*Pacta Sun Servanda*) sebagaimana dituangkan dalam Pasal 6 Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2014 dan Pasal 3 Addendum Perjanjian, sudah tepat bila PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi ini ke Pengadilan Negeri Bogor;
6. Bahwa dengan demikian PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk menolak segala jenis eksepsi/tangkisan TERGUGAT berkenaan dengan kompetensi relatif dan absolut (kewenangan mengadili) terhadap Pengadilan Negeri Bogor dalam perkara ini.

C. POSITA (DASAR-DASAR GUGATAN)

7. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam sebuah Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2014 dan Addendum Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2016 yang meliputi kerjasama saling menguntungkan dalam bidang perencanaan, pembangunan dan sekaligus Pemasaran Unit Perumahan di Desa Ciomas Rahayu, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dimana PENGGUGAT menginvestasikan sejumlah uang kepada TERGUGAT, yang mana TERGUGAT mengelolanya. Kemudian TERGUGAT mengembalikan modal milik PENGGUGAT beserta sejumlah keuntungan;
8. Bahwa Pasal 1233 jo. 1234 jo. 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan:

Halaman 3 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. "Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang" (Pasal 1233 KUHPerdata)
 - b. "Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu" (Pasal 1234 KUHPerdata)
 - c. "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih" (Pasal 1313 KUHPerdata)
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa "Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi empat syarat", yaitu:
1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
PENGUGAT dan TERGUGAT bersepakat mengikatkan diri menandatangani Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2014 dan Addendum Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2016;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
PENGUGAT dan TERGUGAT adalah Badan Hukum yang diwakili oleh Pribadi yang sah dan cakap hukum;
 3. Suatu pokok persoalan tertentu.
PENGUGAT bersepakat untuk menginvestasikan sejumlah uang untuk pekerjaan yang dilaksanakan oleh TERGUGAT, sementara TERGUGAT bersepakat untuk mengembalikan sejumlah uang milik PENGUGAT beserta sejumlah keuntungan setelah pekerjaan selesai;
 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.
Perjanjian investasi bukan hal yang dilarang oleh undang-undang dan tidak berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum karenanya Perjanjian tersebut sah demi hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka:

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq. Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2014 dan Addendum Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2016 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap PENGUGAT dan TERGUGAT.

PEMENUHAN PRESTASI OLEH PENGUGAT TERHADAP TERGUGAT

10. Bahwa Hak dan Kewajiban PENGUGAT dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2014 diatur dalam Pasal 4 (empat) mengenai Hak dan Kewajiban, sebagai berikut:

- 1) Pihak kedua berkewajiban menyediakan sebagian modal dasar untuk menjalankan proyek yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atau 4 (empat) paket investasi dan diserahkan pengelolaanya kepada Pihak Pertama sesuai dengan perencanaan yang telah dibuat;
- 2) Pihak kedua berhak menerima pengembalian uang investasi atas proyek yang telah diserahkan kepada pihak pertama yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pada saat proyek dinyatakan telah berakhir;
- 3) Pihak Kedua juga berhak menerima bagi hasil sebesar 20% (dua puluh persen) dari total penghasilan bersih pada saat proyek dinyatakan berakhir dengan kisaran nilai minimal Rp. 1.608.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan juta rupiah);

11. Berdasarkan Pasal 4 (empat) tersebut PENGUGAT berkewajiban untuk menyediakan sebagian modal dasar untuk menjalankan proyek yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atau 4 (empat) paket investasi dan diserahkan pengelolaannya kepada TERGUGAT sesuai dengan perencanaan yang telah dibuat;

12. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 4 (empat) Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2014, pada tanggal 20 Agustus 2014 berdasarkan bukti kwitansi

Halaman 5 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT telah menginvestasikan uangnya sebesar Rp.

2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada TERGUGAT untuk dipergunakan sebagai modal perencanaan, pembangunan dan sekaligus Pemasaran Unit Perumahan di Desa Ciomas Rahayu, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;

13. Bahwa selanjutnya, modal yang diinvestasikan oleh PENGUGAT telah dipergunakan oleh TERGUGAT untuk menjalankan proyek, seperti kegiatan operasional mulai dari pembebasan, pengurusan, pembangunan dan penjualan bangunan sampai pada akad kredit, sebagaimana ketentuan Pasal 4 (empat) Hak dan Kewajiban TERGUGAT dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2014;

14. Bahwa hak dari PENGUGAT sebagaimana juga termuat dalam Pasal 4 (empat) ayat (2) dan (3) adalah:

2. *Berhak atas pengembalian uang investasi atas proyek yang telah diserahkan kepada pihak pertama yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan juga;*

3. *Berhak menerima bagi hasil sebesar 20% (dua puluh persen) dari total penghasilan bersih pada saat proyek dinyatakan berakhir dengan kisaran nilai minimal Rp. 1.608.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan juta rupiah).*

DIMANA:

Kedua hak PENGUGAT sebagaimana dijelaskan diatas adalah menjadi kewajiban dari TERGUGAT;

TERGUGAT INKAR JANJI (WANPRESTASI) TERHADAP PENGUGAT

15. Bahwa dikemudian hari ternyata TERGUGAT tidak bisa mengembalikan modal dan keuntungan kepada PENGUGAT sesuai dengan perjanjian, maka antara PENGUGAT dan TERGUGAT bersepakat membuat Addendum Perjanjian Kerjasama pada tanggal 19 Agustus 2016 yang pada pokoknya mengatur mengenai penjadwalan ulang pengembalian modal dan keuntungan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan pasal 1 (reschedule Pengembalian Modal dan Profit Sharing) Addendum Perjanjian Kerjasama ditentukan hal-hal sebagai berikut:

Pasal 1

Reschedule Pengembalian Modal dan Profit Sharing

PARA PIHAK sepakat bahwa pengembalian modal investasi dan profit sharing proyek perumahan Ciomas Village di reschedule dari jadwal semula tanggal 19 Agustus 2016 (sesuai dengan Pasal 2 perjanjian kerjasama sebelum addendum), menjadi sebagai berikut:

- a. *Cicilan I modal investasi Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tanggal 10 September 2016;*
- b. *Cicilan pelunasan modal investasi Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tanggal 10 Oktober 2016;*
- c. *Cicilan I pembagian profit sharing Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) tanggal 10 November 2016;*
- d. *Cicilan pelunasan pembagian profit sharing Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) tanggal 10 Desember 2016.*

Pasal 2

Kontra Prestasi

*Jika PIHAK PERTAMA tidak bisa memenuhi target waktu pengembalian modal dan bagi hasil seperti yang disebutkan dalam pasal 1 diatas maka PIHAK PERTAMA akan memberikan apresiasi kepada PIHAK KEDUA sebesar **5% (lima persen)** dari nilai yang belum terbayar;*

17. Bahwa TERGUGAT melalui Surat Pemberitahuan Nomor: 11437/SP/AJM/XI/2016 pada tanggal 10 November 2016, telah memberitahukan PENGUGAT bahwa pengembalian profit sharing yang jatuh tempo pada tanggal 10 November 2016 baru bisa direalisasikan sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
18. Bahwa sampai saat ini atau setidaknya-tidaknya sampai dengan Gugatan ini di ajukan atau sudah lebih dari setahun sejak Addendum Perjanjian,

Halaman 7 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT baru mengembalikan modal pokok, sementara keuntungan PENGGUGAT baru dibayar sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) atau TERGUGAT kurang bayar sebesar **Rp. 1.358.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh delapan juta rupiah);**

19. Bahwa oleh karena TERGUGAT gagal dalam melaksanakan kewajibannya seperti yang tertuang dalam Addendum Perjanjian Kerjasama khususnya Pasal 1 (satu) Poin C dan D, maka secara *mutatis mutandis* berlaku ketentuan Pasal 2 (dua) Addendum Perjanjian Kerjasama yang pada intinya membebankan TERGUGAT untuk memberikan apresiasi kepada PENGGUGAT sebesar 5% (lima persen) dari nilai yang belum terbayar;
20. Bahwa karena Keuntungan yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sampai dengan tanggal 10 Desember 2016 adalah sebesar Rp. 1.358.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh delapan juta rupiah) maka TERGUGAT harus memberikan apresiasi kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.358.000.000,- dikalikan 5% atau sebesar **Rp. 67.900.000,- (enam puluh tujuh juta Sembilan ratus ribu rupiah);**

PERNYATAAN LALAI ATAU PERNYATAAN INGKAR JANJIAN/ANPRESTASI

21. Bahwa PENGGUGAT sudah berupaya melakukan penagihan terhadap keuntungan yang belum dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana di atas, namun TERGUGAT tidak pernah memenuhinya;
22. Bahwa untuk memperingatkan TERGUGAT atas kelalaiannya memenuhi isi Perjanjian Kerjasama dan Addendum Perjanjian Kerjasama, PENGGUGAT telah memberikan Somasi sebanyak 3 (tiga) kali terhadap TERGUGAT yaitu :
 - 1) Surat Nomor 155/S/ZIA/IX/2017, tanggal 5 September 2017, Peringatan Kesatu (Somasi I).
 - 2) Surat Nomor 159/S/ZIA/IX/2017, tanggal 13 September 2017, Peringatan Kedua (Somasi II).
 - 3) Surat Nomor 160/S/ZIA/IX/2017, tanggal 18 September 2017, Peringatan Ketiga (Somasi III).

Halaman 8 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DIMANA:

Seluruh Somasi tersebut telah diterima oleh TERGUGAT secara patut dan keseluruhan Somasi yang PENGUGAT kirimkan pada pokoknya mengingatkan TERGUGAT agar memenuhi atau membayarkan kekurangan dari keuntungan yaitu sebesar Rp. 1.358.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh delapan juta rupiah) ditambah "apresiasi" sebesar 5% (lima persen) atau sebesar Rp. 67.900.000,- (enam puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah);

23. Bahwa Somasi I, II dan III yang PENGUGAT kirimkan bersesuaian dengan Pasal 1238 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut:

*"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 harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*

Dengan demikian:

Somasi I, II dan III menunjukkan bahwa TERGUGAT TELAH LALAI MEMENUHI KEWAJIBAN terhadap PENGUGAT (*clause event of default*);

24. Bahwa setelah PENGUGAT kirim Somasi III, tanggal 18 September 2017, ternyata TERGUGAT menyampaikan tanggapan terhadap Somasi I dan Somasi II dari PENGUGAT secara tertulis melalui Surat Nomor: 01/Tgp-Zia&Ptnrs/X10/2017 yang PENGUGAT terima Tanggal 4 Oktober 2017. Berdasarkan penjelasan dalam surat *a quo* khususnya pada poin 5 (lima) yang berbunyi : *"Bahwa terkait permasalahan Perjanjian Kerjasama ini, demikian jawaban yang diharapkan oleh rekan belum memuaskan pihak PT Cyrus Nusantara. Maka kami hanya bisa pasrah selebihnya dan kurangnya"*, menunjukkan bahwa **TERGUGAT tidak mempunyai i'tikad untuk memenuhi kewajibannya kepada PENGUGAT**;

25. Bahwa Pasal 1239 jo. 1243 KUHPdata menyebutkan:

"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, apabila si-berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga" (Pasal 1239 KUHPerdara).

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhi suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si-berutang 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 dilampaukannya" (Pasal 1243 KUHPerdara);

26. Berdasarkan dalil-dalil diatas, terang dan jelas TERGUGAT tidak memberikan hak PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 1.358.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh delapan juta rupiah) ditambah "apresiasi" sebesar 5% (lima persen) atau sebesar Rp. 67.900.000,- (enam puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah), bahkan setelah PENGGUGAT menyatakan TERGUGAT telah lalai, tidak ada tanggapan atas Somasi PENGGUGAT. Dengan demikian TERGUGAT secara terang benderang melakukan perbuatan ingkar janji terhadap PENGGUGAT. Karenanya, berdasarkan Pasal 1239 jo. Pasal 1243 KUHPerdara, patut dan beralasan hukum bila Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga berkewajiban bagi TERGUGAT untuk mengganti kerugian PENGGUGAT baik berupa kerugian materiil maupun immateriil beserta apresiasi (denda) dan bunga yang patut dan pantas PENGGUGAT terima;
27. Bahwa menurut R. Soebekti "Hukum Perjanjian" wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan dimana Wanprestasi dikategorikan kedalam perbuatan-perbuatan sebagai berikut:
- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
 - Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 - Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
 - Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang jelas-jelas telah **“tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya”** atau setidaknya **“melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan”** maka tergolong pada perbuatan Wanprestasi;
29. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang tidak memberikan keuntungan sebagaimana menurut kesepakatan jelas-jelas menunjukkan bahwa TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi, sehingga secara hukum melahirkan hak bagi PENGUGAT untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi tersebut sebagaimana Pasal 1236 KUHPerdara sebagai berikut:

Oleh karenanya:

Sangat beralasan bagi PENGUGAT untuk menuntut ganti kerugian baik materiil maupun immateriil kepada TERGUGAT;

KERUGIAN YANG DIALAMI PENGUGAT AKIBAT PERBUATAN INGKAR JANJI

TERGUGAT

30. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang hanya mengembalikan modal pokok kepada PENGUGAT, sementara keuntungan baru dibayar oleh TERGUGAT sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) atau kurang sebesar Rp. 1.358.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh delapan juta rupiah) ditambah “apresiasi” (Denda) yang seharusnya PENGUGAT terima sebesar 5% (lima persen);

MAKA:

Terbukti TERGUGAT tidak melaksanakan Perjanjian sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana “Perjanjian Kerja Sama tanggal 19 Agustus 2014” dan “Addendum perjanjian kerjasama tanggal 19 Agustus 2016”. **Dengan demikian perbuatan TERGUGAT tersebut haruslah dinyatakan sebagai Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan di atas, telah menimbulkan kerugian yang amat besar bagi **PENGGUGAT**, yang dapat dirinci sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Kewajiban TERGUGAT pokok sebesar Rp. 1.358.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh delapan juta rupiah) ditambah 5% atau Rp.67.900.000,- (enam puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah), sehingga total menjadi **Rp. 1.425.900.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Dua Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah);**

b. Kerugian Immateriil

Bahwa apabila uang sebesar Rp. Rp. 1.358.000.000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh delapan juta rupiah) dibayarkan tepat waktu oleh TERGUGAT dan kemudian uang tersebut setidaknya-didaknya dimasukkan sebagai deposito di bank dimana bunga deposito bank rata-rata pertahun (BI Rate) adalah 6,50% (enam setengah persen) maka **PENGGUGAT** akan mendapatkan Bunga Deposito sebesar Rp. 88.270.000,- (delapan puluh delapan juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) , dengan perincian sebagai berikut: $Rp. 1.358.000.000,- \times 6.50\% = \text{Rp. } 88.270.000,-$ **(Delapan Puluh Delapan Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah)** ditambah dengan ongkos-ongkos perkara yang membutuhkan Pengacara dan Konsultan untuk mengajukan Somasi, Gugatan, dan lain sebagainya sebesar **Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);**

32. Bahwa sebagaimana dimaksud Pasal 1246 KUHPerdara menyatakan: *Biaya, rugi dan bunga yang oleh si-berpiutang boleh dituntut akan penggantian, terdiri pada umumnya atas ganti rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya.*

MAKA:

Sah dan beralasan hukum TERGUGAT dihukum untuk membayarkan ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada **PENGGUGAT** yakni sebesar **Rp.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.425.900.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Dua Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah) untuk ganti rugi Materiil dan **Rp. 88.270.000,-**(Delapan Puluh Delapan Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah)dan **Rp. 350.000.000,-** (tiga ratus lima puluh juta rupiah)untuk ganti rugi immateriil;

33. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan hartanya pada pihak lain selama proses persidangan, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakkan dan dinyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:

- 1) Sebidang tanah dan bangunan di Jl. Letjend. Ibrahim Adjie, Dramaga Bogor, milik TERGUGAT yang dikenal sebagai Green Dramaga Residence, seluas 17.000 m² atau 1,7 Ha;
- 2) Sebidang tanah dan bangunan di Linggabuana Blok C VI/9, Pakuan Regency, Margajaya, Bogor milik TERGUGAT;

34. Bahwa agar TERGUGAT nantinya mau secara sukarela memenuhi isi putusan perkara ini, maka adalah wajar bila kepada TERGUGAT dikenakan hukuman membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada PENGGUGAT, setiap TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;

35. Bahwa karena gugatan ini didasari atas landasan hukum dan fakta yuridis yang jelas, maka sangat beralasan hukum pula kiranya apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Hukum Banding, Kasasi maupun Verzet (*uit voorbaar bij voraad*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut patut dan beralasan hukum bila Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq. Majelis Hakim Yang Mengadili Perkara mengabulkan gugatan PENGGUGAT serta memberikan putusan sebagai berikut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 13 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah, berharga dan mengikat Perjanjian Kerja Samatanggal 19 Agustus 2014 dan Addendum Perjanjian Kerjasama tanggal 19 Agustus 2016 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.425.900.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Dua Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Ribu Rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 88.270.000,- (Delapan Puluh Delapan Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) dan Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) kepada PENGGUGAT secara tunai dan sekaligus;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan harta benda milik TERGUGAT berupa:
 1. Sebidang tanah dan bangunan di Jl. Letjend. Ibrahim Adjie, Dramaga Bogor, milik TERGUGAT yang dikenal sebagai Green Dramaga Residence, seluas 17.000 m² atau 1,7 Ha;
 2. Sebidang tanah dan bangunan di Linggabuana Blok C VI/9, Pakuan Regency, Margajaya, Bogor milik TERGUGAT;
6. Meletakkan Sita Jaminan harta benda milik TERGUGAT berupa:
 1. Sebidang tanah dan bangunan di Jl. Letjend. Ibrahim Adjie, Dramaga Bogor, milik TERGUGAT yang dikenal sebagai Green Dramaga Residence, seluas 17.000 m² atau 1,7 Ha;
 2. Sebidang tanah dan bangunan di Linggabuana Blok C VI/9, Pakuan Regency, Margajaya, Bogor milik TERGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada PENGGUGAT, setiap lalai memenuhi isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan Kasasi maupun Verzet (*uit voorbaar bij voraad*);
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Bogor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

EKSEPSI

I.1. Exceptio Studi In Judicio

-----Tergugat menyatakan bahwa, gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini harus ditolak. Karena ini soal Perjanjian Kerja Sama atas kegiatan usaha ekonomi/ bisnis, yang ditandatangani secara bersama-sama atas kegiatan yang diberi nama tersirat **Kerja Sama Saling Menguntungkan Proyek pembangunan perumahan Ciomas Village Bogor** (pasal 1) antara Penggugat sebagai pemasok sebagian modal dengan Tergugat sebagai pelaksana proyek. Dan perjanjian kerja sama ini belum tuntas/ belum selesai hingga saat ini, oleh karena itu gugatan Wanprestasi ini harus tidak dapat diterima, karena objek perkara *aquo realitany* masih berjalan dan masih banyak masalah dan tanggungan kewajiban kepada pihak lain yang belum diselesaikan.

Tergugat mensomer kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya bahwa objek perkara *aquo* telah selesai dengan tuntas.

I.2. Exceptio Obscurum Libellum

-----Gugatan Penggugat ini harus dinyatakan kabur karena selain tidak terstruktur dengan jelas, juga karena **khususnya** dalam posita 7, dan 30, oleh Penggugat sendiri dalil-dalil ini jelas terlihat sangat bertentangan, kontra produktif, maknanya jelas

Halaman 15 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak membedakan antara yang tersirat maupun tersurat. Dalam pasal 1 halaman 1 (Bentuk Kerja Sama) dalam perjanjian tertanggal 19 Agustus 2014 antara Tergugat dengan Penggugat, berbunyi: "Kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian kerja sama yang saling menguntungkan dalam Bidang Perencanaan, Pembangunan dan sekaligus Pemasaran Unit Perumahan yang terletak di Desa Ciomas Rahayu Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat". Artinya paling tidak perjanjian tersebut di atas mengandung makna. Pertama, Tergugat dan Penggugat harus sama-sama mendapatkan keuntungan. Kedua, Penggugat tahu persis dari awal hingga akhir kegiatan ini. Tuntas atau belum tuntas semua aspek pekerjaan ini karena eksplisit terlibat dalam Perencanaan Kerjasama (pasal 1) dan seterusnya. Faktanya masih banyak permasalahan terjadi di lapangan termasuk gugatan" warga, tagihan-tagihan dan lain sebagainya. Penggugat malah sudah menarik modalnya duluan yang 2 Milyar Rupiah plus menarik keuntungannya dimuka sebesar Rp.250.000.000,- dan meninggalkan aspek semangat kerja samanya, sehingga dianggap termasuk lalai soal ini.

I.3. Pada Pokok Perkara

-----Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya adalah tidak benar, bersifat agresif dan tidak mempelajari terlebih dahulu dasar-dasar dan dalil-dalil dari gugatannya. Majelis Hakim Yang Terhormat dengan ini Tergugat perlu menyampaikan duduk permasalahan yang sebenarnya dengan terang, sebagai berikut:

1. Pertama, bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat di dalam eksepsi merupakan bagiandari dalil-dalil yang tidak terpisahkan dari Tergugat bersama Pokok perkara ini;
2. bahwa, di dalam gugatannya pada halaman 2, point angka 1, Tergugat dengan Penggugat telah sepakat mengikatkan diri dalam Perjanjian Kerja sama pada tanggal 19 Agustus 2014. *Tergugat tidak hendak membantahnya*, selain daripada itu kedua belah pihak telah menandatangani dan kami tidak mengutipnya lagi

Halaman 16 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

redaksionalnya secara keseluruhan perjanjian disini karena telah ada di dalam berkas perkara;

3. bahwa juga, Tergugat telah membangun rumah-rumah kecil (mini Cluster) dalam skala usaha kecil, untuk dijual sesuai perencanaan dan sesuai perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat. Dan Tergugat juga sudah mengembalikan modal pokok Penggugat yang 2 Milyar Rupiah plus bunganya sebesar Rp.250.000.000,- walaupun kegiatan proyek perkara aquo ini sebenarnya belum selesai tuntas dan Tergugat masih memerlukan modal kerja. Tergugat juga tidak mengutipnya lagi isi perjanjian disini karena telah ada di dalam berkas perkara;
4. bahwa, Gugatan ini merupakan hasrat semata dari Penggugat yang merasa masih ada sisa keuntungan dari perputaran modalnya yang telah ditariknya dari usaha/ proyek yang tidak lancar ini. Sedangkan Tergugat walaupun telah bersungguh-sungguh untuk menjadi pengusaha kecil yang baik dalam bidang perumahan dimaksud, tetapi dalam prakteknya tetap tidak mudah. Khususnya pada aspek pemeliharaan, pemenuhan dan tuntutan para pembeli rumah atas fasilitas perumahan. Apalagi setelah pas butuh-butuhnya modal (2 Milyar Rupiah) milik Penggugat ditengah-tengah kegiatan proyek belum tuntas telah ditarik oleh Penggugat.

Tiba-tiba Penggugat mengirim **somasi dengan amplop terbuka** sebanyak 3 kali kepada Tergugat, menagih tambahan bunga lagi. Sehingga seluruh yang terkait dengan Tergugat/ PT AFDHAL JAYA MANDIRI merasa malu berat ditengah masalah proyek yang juga berat. Penggugat lupa pada perjanjian semula untuk saling menguntungkan (bentuk kerja sama perjanjian pasal 1). Dan kami tidak mengutipnya lagi secara keseluruhan redaksionalnya karena telah ada di dalam berkas perkara dan alat bukti;

5. bahwa Penggugat menurut Tergugat berusaha mendiskripsikan perkara aquo supaya Majelis Hakim Yang Terhormat menganggap ini perkara Wanprestasi. Penggugat pada halaman 4, 5 dan 6, point angka 10, 11, 12, 13 dan 14 **mendalilkan hukum-hukum dan teori-teori** untuk mencari pembenaran, pada

Halaman 17 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 8 point angka 23 Penggugat malah menyebutnya Utang (Bunga) merasa bukan hal Kerjasama saling Menguntungkan. Pada halaman 10 point angka 27 dengan mengutip buku **R. Soebekti**, Penggugat mencari pembenaran soal Gugatan Wanprestasinya tapi tidak menulis secara keseluruhan aspek lainnya dalam Wanprestasi termasuk aspek **Overmacht**. Misalnya dalam pasal 1245 KUHPerdara disebutkan: *"tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan.."*.

6. bahwa, Tergugat merasa itulah faktanya yang terjadi pada perkara aquo, **Overmacht**. Tergugat tidak mengutipnya secara menyeluruh dalil-dalilnya disini karena telah ada di dalam berkas perkara. Tergugat tetap yakin bahwa hukum dan pengadilan dibawah Ketua Majelis Yang Terhormat yang memeriksa perkara aquo nanti masih memiliki hati yang adil;
7. Bahwa, juga Penggugat pada halaman 6, pada point angka 15 dan 16, mendalilkan berbagai dalil dan hal-hal yang menguntungkan tentang **Addendum Perjanjian**, padahal sebenarnya **Penggugat ini tidak mau membahas dan bahkan tidak menandatangani** Addendum tersebut. Tergugat tetap yakin tidak bersalah, disini Majelis Hakim Yang Terhormat dapat menilainya;
8. Bahwa pada halaman 7 hingga halaman 12, point angka 17, 18, 19, 20, 21, 22, hingga berturut-turut pada point angka 35. Tergugat menyesali gugatan Penggugat ini karena melupakan unsur saling menguntungkan dalam Perjanjian kerja sama semula bahkan terkesan melalaikannya tanpa mau tahu permasalahan pihak lain ;
9. Saat ini sejak 2 tahun yang lalu kondisi Tergugat terkait objek perkara aquo yaitu pada kegiatan proyek perumahan Ciomas Village Bogor yang melibatkan modal Penggugat menjadi tidak ada daya dan asa karena oleh sebab berbagai hal kendala dalam proyek ini, termasuk tagihan pajak sebesar 1 Milyar Rupiah yang belum ada jalan keluar (Kalau ini kerja sama, siapa yang harus membayar/

Halaman 18 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untung atas pajak 1 Milyar Rupiah ini padahal Penggugat telah menarik modalnya) sedangkan dalam ketentuan perpajakan ada sanksi pidananya.

Penggugat mungkin tahu soal UU Perpajakan atau Perpu No. 1 Tahun 2017 terkait dengan pajak dan permasalahannya, hal yang dihadapi Tergugat saat ini.

Tergugat tidak dapat membayar tagihan pajak ini sampai saat ini karena tidak ada uang lagi, dan biar Yang Mulia Majelis dapat menilai nantinya;

10. Dan menurut Tergugat gugatan Penggugat pada perkara aquo ini tidak tepat. Dan selain hal-hal itu berdasarkan SEMA No.03 tahun 1978, tertanggal 01 April 1978 juga telah ditegaskan, bahwa agar para hakim diseluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan *Uitvoerbaar Bij Voraad* (UBV) meskipun syarat-syarat yang ditentukan pasal 180 (1) HIR jo. Pasal 191 (1) RBG, terpenuhi karena jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan Hak-hak Azasi Manusia.

Demikian Majelis Yang Terhormat, Tergugat juga menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

II..DALAM REKONVENSI

Bahwa dalil-dalil Tergugat dalam Konvensi tersebut di atas dianggap merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini.

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi semula Tergugat Konvensi;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi telah salah di dalam mengajukan gugatannya kepada Penggugat Rekonvensi, sebagaimana telah kami uraikan dalam bantahan kami di atas. Dan oleh karena hal tersebut Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian-kerugian baik materiil maupun immateriil, yaitu: kerugian materiil akibat terganggu sebagai pengusaha akibat somasi-somasi yang diajukan oleh Penggugat dengan amplop terbuka, kerugian telah membayar jasa pengacara dan kerugian immateriil yaitu, berupa membuang waktu, tenaga, dan pikiran untuk menyelesaikan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Untuk itu sangatlah beralasan bila Tergugat rekonsensi dihukum untuk membayar kepada Penggugat Rekonsensi ganti rugi sebesar Rp.5.250.000.000,-(terbilang: lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
4. Penggugat Rekonsensi telah berhasil membantah dalil-dalil Tergugat Rekonsensi dan menyampaikan dengan jujur dalil-dalil gugatan rekonsensinya, oleh karena itu maka sangatlah beralasan gugatan rekonsensi ini dapat dikabulkan untuk seluruhnya.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudilah kiranya Ketua Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:

PRIMAIR

II.1. Dalam Konvensi

a. Pada Eksepsi

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, NO atau niet ontvankelijk verclaar.

b. Pada Pokok Perkara

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II.2. Dalam Rekonsensi

- a. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.
- b. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonsensi atas perkara ini sebesar Rp.2.250.000.000,-(terbilang: dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Dengan perincian untuk membayar pajak tertunggak sebesar Rp.1.000.000.000,-. Untuk membiayai fasilitas perumahan yang dituntut warga perumahan sebesar Rp.1.000.000.000,- dan untuk membayar karyawan sebesar Rp. 250.000.000,-Dan atas Kerugian immateriil kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.3.000.000.000,- (terbilang: tiga milyar rupiah) atas 3 kali somasinya yang dikirim dengan amplop terbuka, sehingga total yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.5.250.000.000,-(terbilang: lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Membebaskan uang dwang som per-hari sebesar Rp.1.000.000,-(terbilang: satu juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi apabila terlambat di dalam menjalankan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

- c. Meletakkan sita jaminan(CB) atas asset Tergugat Rekonvensi berupa tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Perum Persada Kemala Blok 27 No.7, RT.013/ RW.13 Kelurahan Jaka Sampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota BekasiProvinsi Jawa Barat.

III..DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini, seluruhnya hingga selesai.

SUBSIDAIR

Apabila Ketua Majelis Hakim berpendapat lain,Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensimemohon kiranya Majelis Hakim Yang Terhormatberkenan untuk memutus dengan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa mengutip uraian tentang hal ini dan segala pertimbangan yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 24 April 2018, Nomor: Nomor 146 / Pdt.G / 2017 / PN. Bgr yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian tertanggal 19 Agustus 2014 dan Adendum Perjanjian tertanggal 19 Agustus 2016 antara Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Wan Prestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar keuntungan investasi kepada Tergugat sebesar Rp. 1. 608. 000. 000, (Satu Miliar Enam Ratus Delapan Juta Rupiah) dikurangi sejumlah Rp. 250. 000. 000, 00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diakui sebagai nilai yang sudah dibayarkan oleh Tergugat atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp. 1. 348. 000. 000, 00 (Satu Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah);

5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1391.000,-
(Satu Juta Tiga ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah)

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa pada tanggal 03 Mei 2018 Pembanding semula Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor tanggal 24 April 2018, Nomor: Nomor 146 / Pdt.G / 2017 / PN. Bgr untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 Juni 2018, pemberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat ;

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 9 Juli 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 3 Agustus 2018 ;

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 23 Agustus 2018, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2018 ;

Membaca surat pemberitahuan untuk mempelajari berkas (inzage) Nomor.146 / Pdt.G / 2017 / PN. Bgr pada tanggal 27 Agustus 2018 dan tanggal 31 Agustus 2018 kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dengan seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat, diajukan masih dalam tengang waktu dan menurut tata cara serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 09 Juli 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PEMBANDING tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Facti yang mengadili a quo, sebagaimana telah dipaparkan oleh Judex Facti di dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 22 hingga halaman 27.
2. Bahwa Judec Fakti tidak pas di dalam memberikan penilaian atas posisi hukum Wan Prestasi PEMBANDING dahulu TERGUGAT DK / PENGGUGAT DR.
3. Bahwa Judex Facti kurang cermat dalam mempelajari Gugatan No.146 / Pdt.G / 2017 / PN. Bgr.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 21 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. Judex Factie telah benar dan sesuai hukum dalam mempertimbangkan adanya perjanjian antara Pembanding / Tergugat terhadap Terbanding / Penggugat serta perbuatan wanprestasi yang dilakukan Pembanding / Tergugat.
- B. Judex Factie telah benar dan sesuai hukum dalam mempertimbangkan adanya wanprestasi atas pembayaran keuntungan investasi yang belum dibayarkan yaitu sebesar Rp.1.358.000.000,- serta telah benar dan sesuai hukum mempertimbangkan tentang tidak adanya Overmacht (keadaan memaksa).
- C. Bahwa Judex Factie keliru dalam menjatuhkan amar putusan sepanjang pihak yang berhak menerima pembayaran keuntungan investasi yaitu yang seharusnya ditulis " Penggugat" bukan Tergugat"

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini. Seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara telah dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Halaman 23 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara yang memuat Berita Acara pemeriksaan persidangan dan surat-surat bukti, keterangan saksi serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 24 April 2018 Nomor :146 / Pdt.G / 2017 / PN. Bgr, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, kecuali mengenai amar putusan point 4 perlu diperbaiki mengenai redaksi yang amar selengkapnya tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam amar putusan pengadilan Negeri Bogor Nomor. 146 / Pdt.G / 2017 / PN. Bgr tanggal 24 April 2018 pada point 4 tertera “ Menghukum Tergugat untuk membayar keuntungan investasi kepada **Tergugat** ... dst“, yang seharusnya “ Menghukum Tergugat untuk membayar keuntungan investasi kepada **Penggugat** ... dst ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 24 April 2018 Nomor: 146 / Pdt.G / 2017 / PN. Bgr dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat berada di pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Halaman 24 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1233, 1234, 1313, 1320 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 24 April 2018 Nomor: 146 / Pdt.G / 2017 / PN. Bgr, yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai redaksi amar putusan point 4 yang selengkapanya sebagaimana tersebut di bawah ini :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian tertanggal 19 Agustus 2014 dan Adendum Perjanjian tertanggal 19 Agustus 2016 antara Penggugat dan Tergugat;
 3. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Wanprestasi;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar keuntungan investasi kepada **Penggugat** sebesar Rp. 1. 608. 000. 000, (Satu Miliar Enam Ratus Delapan Juta Rupiah) dikurangi sejumlah Rp. 250. 000. 000, 00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diakui sebagai nilai yang sudah dibayarkan oleh Tergugat atau sejumlah Rp. 1. 348. 000. 000, 00 (Satu Miliar Tiga Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah);
 5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
 6. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DEMIKIANLAH diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : **JUM'AT, tanggal 7 DESEMBER 2018**, oleh kami : **HUMUNTAL PANE, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Bandung

Halaman 25 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **SYAMSUL BACHRI BORUT, S.H., M.H.** dan **DEHEL K SANDAN, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan pada hari **RABU** tanggal **9 JANUARI 2019** oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **H. DEDE SOBARI, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

SYAMSUL BACHRI BORUT, S.H., M.H.

HUMUNTAL PANE, S.H., M.H.

DEHEL K SANDAN, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

H. DEDE SOBARI, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Meterai	Rp. 6.000,00
- Redaksi Putusan	Rp. 5.000,00
- Pemberkasan	Rp. 139.000,00
J u m l a h	Rp. 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 26 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG

Disclaimer

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



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

Halaman 27 dari halaman 26 Putusan Nomor 526 / PDT / 2018 / PT.BDG

Disclaimer

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

Halaman 27