



PUTUSAN

Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT Acset Indonusa Tbk : yang berkedudukan di Acset Building, Jalan Majapahit No. 6, Jakarta Pusat, dalam hal ini **diwakili kuasanya ; Bayu Herdianto, S.H., Diah Puspitaningrum, S.H.,Dkk**, bertempat tinggal di Acset Building, Jalan Majapahit No. 6, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa No. SK. 030/LGL/IV/2019 tertanggal 16 April 2019,.....selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

Lawan:

PT. Rezki Curah Prima, bertempat tinggal di Komplek Rajawali Village, blok CQ-CR, Jalan Rajawali Nomor 1228, 9 Ilir, Palembang ,dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Zoekmi Dwiwarna, SH, dkk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Mei 2019., selanjutnya disebut Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang No.98/Pdt.G/2019/PN.Plg, tanggal 09 Mei 2019, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.
- Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim No.98/Pdt.G/2019/PN.Plg, tanggal 10 Mei 2019, tentang Penetapan hari sidang.
- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 April 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 7 Mei 2019 dalam Register Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat bermaksud untuk membangun proyek yang dikenal dengan nama Rajawali Royal Apartement, sedangkan Penggugat adalah perusahaan swasta nasional yang bergerak dalam bidang konstruksi. Bahwa kemudian Tergugat menunjuk Penggugat untuk melaksanakan pekerjaan Bored Pile proyek tersebut ;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam Surat Perintah Kerja No. 006/RCP/DEV/PLAN/SPK/V/2016 tanggal 20 Mei 2016 Jo Surat Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Bored Pile Proyek Rajawali Royal Apartement No. 006/RCP/DEV/PLAN/KONTRAK/V/2016 yang ditandatangani pada tanggal 10 Juni 2016 dan Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017;
3. Bahwa dalam Surat Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Bored Pile Proyek Rajawali Royal Apartement harga kontrak untuk melaksanakan pekerjaan adalah sejumlah Rp. 21.200.000.000,- (Dua Puluh Miliar Dua Ratus Juta Rupiah), dengan termin sebagai berikut:

Termin Ke-	Pelaksanaan Pembayaran	Bobot Kumulatif	Nilai Pembayaran
I	Uang Muka, setelah penandatanganan SPK	30%	Rp. 6.360.000.000
II	Progress lapangan 70 %	65%	Rp. 7.420.000.000
III	Progress Lapangan 95 %	90%	Rp. 5.300.000.000
IV	Progress Lapangan 100 %	95%	Rp. 1.060.000.000
V	Retensi 3 bulan	100%	Rp. 1.060.000.000

4. Bahwa atas dasar Surat Perjanjian kerja tersebut, Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya berdasarkan perjanjian dan telah menyelesaikan progress pembangunan sesuai dengan termin dan prosentase pembangunan, sehingga berdasarkan progres pekerjaan yang telah diselesaikan maka Penggugat mengajukan invoice/tagihan pembayaran kepada Tergugat atas pekerjaan yang telah Penggugat lakukan, sebagai berikut :

- a. Invoice No. RCP/Tower A- BP/094/2016 pada tanggal 27 Mei 2016 untuk **pembayaran uang muka** sejumlah Rp. 6.360.000.000,-
- b. Invoice No. RCP/Tower A- BP/177/2016 pada tanggal 17 Oktober 2016 untuk **pembayaran progress lapangan 70 % yang telah Penggugat selesaikan** sejumlah Rp. 7.420.000.000,-.

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



- c. Invoice No. RCP/Tower A-BP/179/2016 tanggal 20 Oktober 2016 untuk **pembayaran progress lapangan 17 %** sejumlah Rp. 406.956.000,-
- d. Invoice No. RCP/Tower A- BP/185/2016 pada tanggal 7 November 2016 untuk **pekerjaan tambah progress lapangan 12% berdasarkan Berita Acara Pembayaran (BAP) pekerjaan tambah proyek Rajawali Royal Apartemen Palembang No. 004/BAP/AI/RR/2016 tanggal 7 November 2016**, sejumlah Rp. 302.456.000,-
- e. Invoice No. RCP/Tower A- BP/186/2016 tanggal 7 November 2016 untuk **pembayaran progress lapangan 25 %** sejumlah Rp. 5.300.000.000,-;
- f. Invoice No. RCP/TowerA-BP/193/2016 tanggal 16 November 2016 untuk **pembayaran progress lapangan 5 %** sejumlah Rp. 1.060.000.000,-;
- g. Invoice No. RCP/TowerA-BP/199/2016 tanggal 1 Desember 2016 untuk **progress lapangan 71 %** sejumlah Rp. 1.724.324.360,-;
- h. Invoice No. 1800000081/F/XII/2017 tanggal 29 Desember 2017 untuk **pembayaran tagihan retensi** sejumlah Rp. 1.060.000.000.

Bahwa atas tagihan tersebut Tergugat **hanya membayar tagihan uang muka** sebagaimana Invoice No. RCP/Tower A- BP/094/2016 pada tanggal 27 Mei 2016 untuk pembayaran uang muka sejumlah Rp. 6.360.000.000,- selebihnya tergugat sama sekali tidak beriktikad untuk membayar tagihan-tagihan yang ada. Adapun tagihan yang belum dibayarkan oleh Tergugat per 20 Desember 2017 adalah sebesar Rp. 16.213.736.360,- ditambah retensi dan bunga sebesar Rp. 3.132.848.363 sehingga berjumlah total 19.346.584.723,- (sembilan belas miliar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah).

5. Bahwa atas hal tersebut kemudian Penggugat beriktikad baik dengan mengajak Tergugat untuk bermusyawarah untuk mencari jalan keluar atas kewajiban Tergugat yang belum diselesaikan.

6. Bahwa berdasarkan musyawarah tersebut maka disepakati dalam **Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017**, dimana dalam perjanjian tersebut Tergugat akan menyelesaikan hutang dengan cara mengalihkan sejumlah 35 (tiga puluh lima) unit apartemen dengan total harga Rp. 19.346.584.723,- (sembilan belas miliar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah) kepada Penggugat atau apabila progress pembangunan



putusan.mahkamahagung.go.id



10. Bahwa Penggugat telah berupaya untuk meminta kepada Tergugat agar menyelesaikan kewajibannya baik melalui email, telepon, ataupun mengundang Tergugat ke kantor Penggugat namun Tergugat tetap tidak memenuhi kewajibannya. Sehingga Penggugat memberikan peringatan kepada Tergugat, sebagaimana berikut :

1. **Surat Peringatan I** pada tanggal 9 Januari 2019 dengan Nomor Surat : 002/LGL/1/2019 yang isinya agar Tergugat mau membayar kewajibannya sebesar Rp. 19.346.584.723,- (sembilan belas miliar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah) kepada Penggugat namun surat Peringatan tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat, sehingga Penggugat kembali mengirimkan Surat Peringatan Ke II kepada Tergugat ;

2. **Surat Peringatan II** pada tanggal 30 Januari 2019 dengan Nomor Surat : 012/LGL/1/2019 yang isinya agar Tergugat mau membayar kewajibannya yaitu pokok dan bunga sebesar Rp. 19.926.982.265,- (sembilan belas miliar sembilan ratus dua puluh enam juta rupiah sembilan ratus delapan puluh dua ribu dua ratus enam puluh lima rupiah). Surat Peringatan ini juga tidak diindahkan oleh Tergugat maka Penggugat kembali memberikan Surat Peringatan kepada Tergugat untuk ke III ;

3. **Surat Peringatan III** pada tanggal 13 Februari 2019 dengan Nomor Surat : 017/LGL/2/2019 yang isinya agar Tergugat mau membayar kewajibannya yaitu pokok dan bunga sebesar Rp. 20.197.834.451,- (dua puluh miliar seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus lima puluh satu rupiah) dimana Surat Peringatan terakhir tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat maka dalam hal ini Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat ;

11. Bahwa kemudian Tergugat mengirimkan surat No. 69/RCP/III/2019 tertanggal 29 Maret 2019 yang menyatakan bahwa ***“PT Rezki Curah Prima sampai dengan saat ini belum mampu membayar hutang pada PT Acset Indonusa Tbk.....”*** Bahwa pengakuan tersebut adalah bukti yang sah dan tidak dapat diartikan lain bahwa Tergugat mengakui telah wanprestasi atas kewajibannya terhadap Penggugat.

12. Bahwa meskipun Tergugat telah berulang kali ditegur oleh Penggugat dengan Surat Peringatan I, II dan III, Tergugat tetap tidak juga



menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat, sehingga untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi akan dialami Penggugat, maka Penggugat mengajukan gugatan ini.

13. Bahwa Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017 adalah merupakan suatu kesepakatan yang sah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang tercantum dalam **Pasal 1320**

KUHPerdata, yaitu :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian tersebut bersifat mengikat dan berlaku sebagai undang undang bagi Para Pihak dan tidak dapat ditarik kembali sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyebutkan :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau. Karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik ;”

14. Bahwa dalam hal Tergugat telah lalai / wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017 maka Tergugat telah melanggar ketentuan **Pasal 1238 KUHPerdata** menyebutkan :

“Si berutang adalah lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Dan berdasarkan ketentuan KUHPerdata Pasal 1239 menyebutkan :

“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila si berutang tidak memenuhi kewajibannya”

15. Bahwa oleh karena Tergugat telah Wanprestasi atas kewajiban pembayaran hutangnya kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017 maka Penggugat dapat



menuntut Tergugat untuk membayar segala kerugian yang telah diderita Penggugat berikut bunga dan biaya yang telah dikeluarkan Penggugat akibat wanprestasi dari Tergugat sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata dan sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat mempunyai kewajiban per 13 Februari 2019 sebesar Rp. 20.197.834.451,- (dua puluh miliar seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus lima puluh satu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Hutang Pokok	Rp. 19.346.584.723,-
- Bunga Pinjaman	Rp. 851.249.728,-
- Total	Rp. 20.197.834.451,-

Jumlah tersebut diatas akan terus bertambah sampai dengan hutang Tergugat kepada Penggugat dibayar lunas.

16. Bahwa perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat telah menimbulkan kerugian Penggugat, oleh karena itu wajar jika Tergugat membayar kewajibannya kepada Penggugat tanpa syarat apapun, dan harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan perkara aquo dibacakan apabila para tergugat tersebut lalai untuk memenuhi isi salah satu putusan dalam perkara ini;

17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata yaitu : *Segala kebendaan siberutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.*

Maka guna menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan menghindari kemungkinan dari adanya tindakan Tergugat menjual, mengalihkan, memindah-tangankan atau melakukan upaya-upaya hukum lainnya terhadap asset-asset atau harta kekayaan Tergugat , maka cukup beralasan bagi yang Terhormat Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Palembang untuk dapat meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap :

- 1) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 285/ Kelurahan 9 Ilir yang diterbitkan tanggal 15 April 2016, NIB : 04.01.02.06.01580, Surat Ukur No. 55/9 Ilir/ 2016 tanggal 17 April 2016, seluas 589 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT



Rezki Curah Prima;

2) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 286 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01579, Surat Ukur No. 56/ 9 Ilir/ 2016 tanggal 17 April 2016, seluas 2.155 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;

3) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 304 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01684, Gambar Situasi No. 1043 tanggal 14 Juni 1977, seluas 785 M2, yang terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;

4) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 305 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01680, Gambar Situasi No. 573 tanggal 15 Februari 1979, seluas 602 M2, yang terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;

5) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 306 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01179, Gambar Situasi No. 970 tanggal 24 Juni 1974, seluas 640 M2, yang terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;

6) Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 309 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01592, Surat Ukur No. 65/ 9 Ilir/ 2015 tanggal 07 Juli 2015, seluas 182 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;

7) Sebidang tanah dan bangunan tempat kedudukan Bapak Hamim Ali selaku Direktur PT Rezki Curah Prima, setempat dikenal Jalan Residence HA Rozak No. 117/023, Palembang;

8) Seluruh harta kekayaan Tergugat (in casu PT Rezki Curah Prima) yaitu tanah, bangunan peralatan dan perlengkapan kantor Tergugat (in casu PT Rezki Curah Prima) yang terletak di Komplek Rajawali Village,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

blok CQ-CR, Jalan Rajawali Nomor 1228, 9 Ilir, Palembang, termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen-dokumen, komputer, meja dan kursi;

9) Maupun seluruh harta benda milik Tergugat, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak lainnya yang belum diuraikan dalam gugatan ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan didukung dengan bukti-bukti otentik, Penggugat mohon agar perkara ini diperiksa dan selanjutnya Pengadilan Negeri Palembang berkenan memberikan dan menjatuhkan keputusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Meletakkan Sita Jaminan atas barang-barang milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yaitu :

1. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 285/ Kelurahan 9 Ilir yang diterbitkan tanggal 15 April 2016, NIB : 04.01.02.06.01580, Surat Ukur No. 55/9 Ilir/ 2016 tanggal 17 April 2016, seluas 589 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;
2. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 286 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01579, Surat Ukur No. 56/ 9 Ilir/ 2016 tanggal 17 April 2016, seluas 2.155 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;
3. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 304 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01684, Gambar Situasi No. 1043 tanggal 14 Juni 1977, seluas 785 M2, yang terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;
4. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 305 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01680, Gambar Situasi No. 573 tanggal 15 Februari 1979, seluas 602 M2, yang terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



5. Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 306 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01179, Gambar Situasi No. 970 tanggal 24 Juni 1974, seluas 640 M2, yang terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;
6. Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 309 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01592, Surat Ukur No. 65/ 9 Ilir/ 2015 tanggal 07 Juli 2015, seluas 182 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;
7. Sebidang tanah dan bangunan tempat kedudukan Bapak Hamim Ali selaku Direktur PT Rezki Curah Prima, setempat dikenal Jalan Residence HA Rozak No. 117/023, Palembang;
8. Seluruh harta kekayaan Tergugat (in casu PT Rezki Curah Prima) yaitu tanah, bangunan peralatan dan perlengkapan kantor Tergugat (in casu PT Rezki Curah Prima) yang terletak di Komplek Rajawali Village, blok CQ-CR, Jalan Rajawali Nomor 1228, 9 Ilir, Palembang, termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen-dokumen, komputer, meja dan kursi;
9. Maupun seluruh harta benda milik Tergugat, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak lainnya yang belum diuraikan dalam gugatan ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Surat Perintah Kerja No. 006/RCP/DEV/PLAN/SPK/V/2016 tanggal 20 Mei 2016 Jo Surat Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Bored Pile Proyek Rajawali Royal Apartemen No. 006/RCP/DEV/PLAN/KONTRAK/V/2016 tanggal 10 Juni 2016 Jo Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017;
4. Menyatakan Tergugat masih mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 20.197.834.451,- (dua puluh miliar seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus lima puluh satu

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Hutang Pokok	Rp. 19.346.584.723,-
- Bunga Pinjaman	Rp. 851.249.728,-
- Total	Rp. 20.197.834.451,-

Jumlah tersebut diatas akan terus bertambah sampai dengan hutang Tergugat kepada Penggugat dibayar lunas.

5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pembayaran hutang sebesar Rp. 20.197.834.451,- (dua puluh miliar seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus lima puluh satu rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak, berupa:

- 1) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 285/ Kelurahan 9 Ilir yang diterbitkan tanggal 15 April 2016, NIB : 04.01.02.06.01580, Surat Ukur No. 55/9 Ilir/ 2016 tanggal 17 April 2016, seluas 589 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;
- 2) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 286 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01579, Surat Ukur No. 56/ 9 Ilir/ 2016 tanggal 17 April 2016, seluas 2.155 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;
- 3) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 304 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01684, Gambar Situasi No. 1043 tanggal 14 Juni 1977, seluas 785 M2, yang terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;
- 4) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 305 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01680, Gambar Situasi No. 573



tanggal 15 Februari 1979, seluas 602 M2, yang terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;

5) Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 306 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01179, Gambar Situasi No. 970 tanggal 24 Juni 1974, seluas 640 M2, yang terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;

6) Sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat (tanda bukti hak) Hak Guna Bangunan Nomor 309 / Kelurahan 9 Ilir, NIB : 04.01.02.06.01592, Surat Ukur No. 65/ 9 Ilir/ 2015 tanggal 07 Juli 2015, seluas 182 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II, Kota Palembang, Propinsi Sumatra Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima;

7) Sebidang tanah dan bangunan tempat kedudukan Bapak Hamim Ali selaku Direktur PT Rezki Curah Prima, setempat dikenal Jalan Residence HA Rozak No. 117/023, Palembang;

8) Seluruh harta kekayaan Tergugat (in casu PT Rezki Curah Prima) yaitu tanah, bangunan peralatan dan perlengkapan kantor Tergugat (in casu PT Rezki Curah Prima) yang terletak di Komplek Rajawali Village, blok CQ-CR, Jalan Rajawali Nomor 1228, 9 Ilir, Palembang, termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen-dokumen, komputer, meja dan kursi;

9) Maupun seluruh harta benda milik Tergugat, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak lainnya yang belum diuraikan dalam gugatan ini.

7. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari dihitung sejak putusan perkara aquo dibacakan apabila para tergugat tersebut lalai untuk memenuhi isi salah satu putusan dalam perkara ini;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding atau Kasasi (Uit Voerbaar bij Voorraad);

Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya **Bayu Herdianto, S.H., Diah Puspitaningrum,**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H.,Dkk, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 April 2019, sedangkan Tergugat hadir kuasanya H. Zoekmi Dwiwarna, SH, dkk, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Mei 2019.,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yosdi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Juli 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI :

Bahwa gugatan Penggugat dalam surat gugatannya, telah mendasarkan diri kepada Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 20 Desember 2017, dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati dan ditetapkan, bahwa penyerahan dan atau pengalihan atas 35 unit Apartemen sebagai Pembayaran Hutang Tergugat kepada Penggugat dengan limit waktu sampai 18 September 2021 ; Bahwa penetapan akan limit waktu tersebut telah memberi fakta bahwa surat gugatan yang diajukan sebelum tanggal 18 September 2021, adalah prematur (belum waktu nya) karena telah ada dispensasi dalam pembayaran hutang dari Tergugat kepada Penggugat sampai 18 September tahun 2021, sebagaimana dimuat dan diurai Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Desember 2017 yang dalam Pasal 3 angka 1 huruf a, yang menyebutkan “ Pihak Pertama melakukan pelunasan hutang kepada Pihak Kedua dengan menyerahkan 35 (tiga puluh lima) unit apartement kepada Pihak Kedua selambatnya pada tanggal 18 September 2021; Bahwa pengajuan gugatan oleh Penggugat sebelum jatuh tempo yakni tanggal 18 September 2021, mengakibatkan gugatan Penggugat prematur ; Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Prematur maka gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



1. Bahwa atas dalil Penggugat angka 1, 2, 3, 4, 5 dan 6 maka dapat Tergugat kemukakan, bahwa Tergugat memang telah bekerja sama dengan Penggugat dalam pengerjaan Bore File Proyek Rajawali Royal Apartement, dan Tergugat telah membayar biaya Pekerjaan Bore File Proyek Rajawali Royal Apartement kepada Penggugat sejumlah Rp. 6.360.000.000 (Enam milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) ; Bahwa Penggugat mengalami kesulitan dalam melanjutkan pekerjaan proyek Rajawali Royal Apartement karena tidak adanya investor yang menginvestasikan modalnya pada proyek tersebut, sehingga oleh karenanya Tergugat telah bersepakat dengan Penggugat untuk mengalihkan sebanyak 35 unit Apartement kepada Penggugat sebagai pembayaran atas pekerjaan proyek yang telah Tergugat dan Penggugat tanda tangani, dan berdasarkan kepada pasal 3 angka 1 huruf a Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang yang telah ditanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat pada tanggal 20 Desember 2017, telah disepakati penyerahan atas 35 unit Apartement tersebut akan Tergugat akan serahkan selambat-lambatnya pada 18 September 2021 ;
2. Bahwa atas dalil Penggugat angka 8 dan 9 , maka Tergugat dapat sampaikan Tergugat mengalami kesulitan keuangan guna melanjutkan proyek Rajawali Royal Apartement karena belum ada investor yang masuk pada proyek Apartement tersebut , bahkan pada Maret 2019 Tenggugat telah meminta kepada Penggugat untuk berpartisipasi guna melanjutkan pembangunan proyek Rajawali Royal Apartement tersebut , akan tetapi Penggugat menolaknya ; Bahwa untuk melanjutkan pembangunan Proyek Rajawali Royal Apartement disamping menawarkan kepada Penggugat untuk berinvestasi dalam Proyek tersebut, Tergugat juga telah menawarkan kepada perusahaan investor lain baik lokal maupun multinasional untuk berpartisipasi dalam melanjutkan Proyek Rajawali Royal Apartement, namun karena memang keadaan perekonomian yang mengalami penurunan, Tergugat belum didapat investor yang baru ; Belum adanya investor yang mau menginvestasikan modalnya dalam proyek Rajawali Royal Apartement, mengakibatkan tidak lanjutnya pembangunan Proyek tersebut, pada hal secara ekonomis Proyek Rajawali Royal Apartement "Tower A" saja saat ini diproyeksi bernilai lebih dari Rp. 220.000.000.000 (dua ratus dua puluh milyar rupiah) ;
3. Bahwa atas dalil Penggugat angka 10, 11, 12 , maka dapat Tergugat tegaskan bahwa Tergugat masih beriktikak baik guna menyelesaikan pokok-pokok persoalan antara Tergugat dengan Penggugat, sebagaimana surat-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat korespondensi Tergugat kepada Penggugat, akan tetapi mengingat tawaran-tawaran yang Tergugat minta tidak ada yang disetujui oleh Penggugat, maka menjadi mentoklah penyelesaian persoalan hutang piutang antara Tergugat dengan Penggugat ;

4. Bahwa atas dalil Penggugat angka 13, 14, 15, maka atas dalil tersebut Tergugat dapat tegaskan, bahwa secara prinsip persoalan pemenuhan kewajiban Tergugat kepada Penggugat telah disampaikan dalam perundingan-perundingan yang diadakan termasuk juga dalam surat-surat Tergugat kepada Penggugat, kewajiban tersebut akan Tergugat penuhi, bilamana telah ada investor dan atau Penggugat sendiri dapat menjadi investor dari proyek Tergugat tersebut, sebagaimana dimaklumi bersama untuk melanjutkan proyek Tower A Rajawali Royal Apartement memang membutuhkan biaya yang sangat besar, biaya mana saat ini belum ada ditangan Tergugat ;

5. Bahwa dalil Penggugat angka 16 haruslah ditolak sebab tidak ada kesengajaan dari Tergugat untuk melalaikan kewajiban, sekiranya Tergugat dapat bangkit dari kesulitan ini (ada investor baru), maka pasti pemenuhan kewajiban Tergugat termasuk kepada Penggugat, akan dapat Tergugat laksanakan;

6. Bahwa dalil Penggugat angka 17 terkait dengan permohonan conservatoir beslag, maka permohonan consevatoir beslag/Sita Jaminan tersebut haruslah ditolak, sebab :

- a. bidang tanah yang dimohonkan sita oleh Penggugat sebagaimana tersebut angka 1,2,3,4,5,6 adalah merupakan modal utama untuk keberlangsungan proyek Rajawali Royal Apartement, dimana bidang tersebut merupakan bagian yang tak terpisah bangunan Apartement yang akan dibangun yang pada pokoknya bukan lah milik Tergugat saja akan tetapi merupakan milik dari para konsumen yang telah memesan bangunan apartement, baik yang sudah membayar harga untuk sebahagian maupun yang telah melunasi harga apartement yang telah dipesannya, penyitaan terhadap asset yang merupakan bagian dari Apartement, dapat menimbulkan kekhawatiran akan dampak negatif yang tidak hanya berimbas kepada Tergugat, Penggugat maupun Konsumen yang telah memesan unit apartemant baik yang telah membayar uang muka maupun yang telah membayar lunas harga apartement yang dipesannya ;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



b. Bahwa penyitaan Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap bidang tanah tersebut dalam angka 1 sampai 6, adalah tindakan yang spekulatif karenanya harus ditolak karena tidak sebandingnya antara nilai hutang Tergugat kepada Penggugat, dengan nilai asset yang dimintakan sita oleh Penggugat dimana jumlah hutang Tergugat kepada Penggugat tidak lebih dari 20 milyar sedang nilai asset Apartement Rajawali Royal Apartement tersebut berdasarkan taksiran jasa penilai independen kini bernilai lebih dari Rp. 220 Milyar ;

c. Bahwa bidang tanah tersebut merupakan asset utama yang diperlukan Tergugat keberadaanya dalam mencari investor baru, yang diharapkan adanya investor baru tersebut dapat melanjutkan pembangunan Apartement sampai selesai. Keberlangsungan pembangunan Apartement, merupakan modal bagi Tergugat untuk memenuhi kewajibannya baik kepada Penggugat maupun kepada konsumen yang telah memesan unit Apartement dimaksud baik yang telah membayar uang muka maupun yang telah lunas membayar harganya;

d. Bahwa Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat dalam angka 7 yakni terhadap tanah berikut bangunan tempat tinggal pribadi Hamim Ali selaku Direktur PT. Rezki Curah Prima haruslah ditolak, karena bidang tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggal Hamim Ali adalah milik orang tua Hamim Ali yang telah meninggal dunia (merupakan budel warisan yang belum dibagi antara Para Ahli Waris dari orang tua (Ibu) dari Halim Ali) ;

e. Bahwa Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat sebagaimana angka 8 dan 9 dalam gugatan Penggugat haruslah ditolak karena tidak jelas wujudnya, nama barangnya, nilai barang maupun kepemilikannya ;

7. Bahwa tuntutan provisi Penggugat haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan hukum acara, harusnya tuntutan provisi diajukan merupakan tindakan pendahuluan / tindakan awal yang dimintakan kepada Majelis Hakim untuk kepentingan salah satu pihak yang bersifat segera dan mendesak, yang tuntutan itu tidak termasuk dalam pokok perkara, sedangkan permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili perkara A Quo tidak terdapat hal yang sangat genting dan mendesak, apalagi permintaan Sita Jaminan telah masuk dalam tuntutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara, oleh karenanya tuntutan provisi Penggugat haruslah ditolak;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar , sebagai berikut :

Dalam Provisi :

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

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa untuk menanggapi jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik, dan untuk menanggapi Repli, Tergugat mengajukan duplik, semauanya terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat berupa,

1. **Asli Fotocoy** surat Perintah Kerja No.006/RCP/DEV/PLAN/SPK/V/2016 tanggal 20 Mei 2016, selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-1
2. Copy dari Copy Surat Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Bored Pile Proyek Raya Wali Royal Apartemen antara PT Rezeki Curah Prima dengan PT ACset Indonesia Tbk, selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-2.
3. **Asli fotocopy** Surat Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017, Selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-3.
4. Copy dari Copy Surat Invoice No.RCP/Tower A-BP/094/2016 pada tanggal 27 Mei 2016 untuk pembayaran uang muka sejumlah Rp.6.360.000.000. selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-4
5. Copy dari Copy Surat Invoice No.RCP/Tower A-BP/177/2016 pada tanggal 17 Oktober 2016 untuk pembayaran Progress lapangan 70 % yang

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah Penggugat selesaikan sejumlah Rp.7.420.000.000. selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-5

6. Copy dari Copy Surat Invoice No.RCP/Tower A-BP/179/2016 pada tanggal 20 Oktober 2016 untuk pembayaran progress lapangan 17% sejumlah Rp.406.956.000. selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-6

7. Copy dari Copy Surat Invoice No.RCP/Tower A-BP/185/2016 pada tanggal 7 November 2016 untuk pekerjaan tambahan progress lapangan 12% berdasarkan Berita Acara Pembayaran Pekerjaan tambahan Proyek Rajawali Royal Apartemen Palembang No.004/BAP/AI/RR/2016 tanggal 7 November 2016 sejumlah Rp.302.456.000. selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-7

8. Copy dari Copy Surat Invoice No.RCP/Tower A-BP/186/2016 tanggal 7 November 2016 untuk pembayaran progress lapangan 25% sejumlah Rp.5.300.000.000,- selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-8

9. Copy dari Copy Surat Invoice No.RCP/Tower A-BP/193/2016 tanggal 16 November 2016 untuk pembayaran progress lapangan 5% sejumlah Rp.1.060.000.000,- selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-9

10. Copy dari Copy Surat Invoice No.RCP/Tower A-BP/199/2016 tanggal 1 Desember 2016 untuk pembayaran progress lapangan 71% sejumlah Rp.1.724.324.360,- selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-10

11. Copy dari Copy Surat Invoice No.1800000081/F/XII/2017 tanggal 29 Desember 2017 untuk pembayaran tagihan retensi sejumlah Rp.1.060.000.000,- selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-11

12. Copy dari Copy Surat Peringatan I pada tanggal tanggal 9 Januari 2019 dengan Nomor surat 017/LGL/2/2019 selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-12

13. Copy dari Copy Surat Peringatan II pasda tanggal 30 Januari 2019 dengan Nomor Surat 012/LGL/1/2019, selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-13

14. Copy dari Copy Surat Peringatan III pada tanggal 13 Februari 2019 dengan Nomor Surat 017/LGL/2/2019, selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-14

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg

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

15. Copy dari Copy Surat 69/RCP/III/2019, tertanggal 29 Maret 2019 selanjutnya fotocopy surat diberi tanda P-15
16. Copy dari print Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 285 Kelurahan 9 Ilir yang diterbitkan tanggal 15 April 2016 NIB.04.01.02.06.01580 Surat Ukur No.55/9 Ilir/2016 tanggal 17 April 2016 seluas 589 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima, selanjutnya fotocopy printer diberi tanda P-16.
17. Copy dari print Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 286 Kelurahan 9 Ilir NIB.04.01.02.06.01579 Surat Ukur No.56/9 Ilir/2016 tanggal 17 April 2016 seluas 2.155 M2, terletak di Kelurahan 9 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima, selanjutnya fotocopy printer diberi tanda P-17.
18. Copy dari print Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 304 Kelurahan 9 Ilir NIB.04.01.02.06.01684 Gambar Situasi No.1043 tanggal 14 Juni 1977 seluas 785 M2 yang, terletak di Kelurahan 9 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima, selanjutnya fotocopy printer diberi tanda P-18.
19. Copy dari print Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 305 Kelurahan 9 Ilir NIB.04.01.02.06.01680. Gambar Situasi No.573 tanggal 15 Februari 1979 seluas 602 M2 yang, terletak di Kelurahan 9 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima, selanjutnya fotocopy printer diberi tanda P-19.
20. Copy dari print Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 306 Kelurahan 9 Ilir NIB.04.01.02.06.01179 Gambar Situasi No.970 tanggal 24 Juni 1974 seluas 640 M2 yang, terletak di Kelurahan 9 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima, selanjutnya fotocopy printer diberi tanda P-20.
21. Copy dari print Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 309 Kelurahan 9 Ilir NIB.04.01.02.06.01592 Surat Ukur No.65/9 ilir/2015 tanggal 07 Juli 2015 seluas 182 M2 yang, terletak di Kelurahan 9 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan terdaftar atas nama PT Rezki Curah Prima, selanjutnya fotocopy printer diberi tanda P-21.

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg

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

22. Copy Email dari PT Rezki Curah Prima tanggal 23 November 2018, selanjutnya copy email diberi tanda P-22

23. Copy dari Copy Surat Berita Acara Serah terima tanggal 5 Desember 2016 selanjutnya fotocopy dari copy surat diberi tanda P-23.

Menimbang bahwa Bukti Surat-surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata bersesuai dengan aslinya **P.1.P.3** kecuali P.2.P.4.P.5.P.6.P.7.P.8.P.9.P.10.P.11.P.12.P.13.P.14.P.15.P.16.P.17.P.18.P.19P.19. P.20.P.21.P.22.P.23., copy dari copy dan dari Print out.

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan bantahannya telah mengajukan bukti surat.

1. Foto copy dari copy Bukti Surat : PERJANJIAN POKOK PENYELESAIAN HUTANG, TERTANGGAL 20 DESEMBER 2017 ; Selanjutnya diberi tanda T-I

2. **Asli Fotocopy** Bukti SURAT PEMBERITAHUAN Nomor : 69/RCP/III/2019, TANGGAL, Maret 2019 ; Selanjutnya diberi tanda T-II

3. **Asli Fotocopy** SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO 304/KAMPUNG 9 ILIR, GS NO. 1043/1977 TERCATAT ATAS NAMA HENDRA FERianto ; Selanjutnya diberi tanda **T-III**.

4. **Asli Fotocopy** SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO 305/KAMPUNG 9 ILIR, GS NO. 573/1979 TERCATAT ATAS NAMA IRWAN EFFENDI ; Selanjutnya diberi tanda **T-IV**.

5. **Asli Fotocopy** Surat Bukti SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO 306/KAMPUNG 9 ILIR, GS NO. 970/1974 TERCATAT ATAS NAMA NOVIARDUS SETIAWAN MAKMUR ; selanjutnya diberi tanda T-V.

6. Copy dari Copy SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO 236/KEL. 9 ILIR, GS NO. 40/9 Ilir/2012 TERCATAT ATAS NAMA PT. KUALA PERMAI ; selanjutnya diberi tanda T-VI

7. Copy dari Copy Bukti Surat SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO 264/KEL. 9 ILIR, GS NO. 8/9 Ilir/2012 TERCATAT ATAS NAMA PT. KUALA PERMAI ; Selanjutnya diberi tanda T-VII.

8. **Asli fotocopy** SURAT PENGAKUAN HAK TERTANGGAL 3 DESEMBER 1985, ATAS NAMA KASNI YANG DIKETAHUI A. NASUTION KETUA RT. 35, A WEELY P , PETUGAS KEL 20 ILIR D II DAN DIDAFTAR DIKANTOR LURAH 20 ILIR D II tanggal 4 Desember 1985 No. 057/20-II/SKT/1985, dintanda tangani oleh Kasman Suwarno selaku Lurah 20 ilir II SERTA DIDAFTAR DI KANTOR CAMAT ILIR TIMUR II pad atanggal 9 Desmeber

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1985 No. 141/ Agr/IT-I/1985 di tanda tangani oleh Drs. SOILICHIN DAUD SELAKU CAMAT ILIR TIMUR I; Selanjutnya diberi tanda T- VIII

Asli Foto Copy SURAT PENUNJUKAN NOMOR 985/20/II/SP/19.81, TANGGAL 31 OKTOBER 1981 ; Selanjutnya diberi tanda T- VIIIa

SURAT KETERANGAN NOMOR : 26/SKT/20,II/1985, TANGGAL 10 DESEMBER 1985 ;, selanjutnya diberi tanda T.-8b

9. Bukti bertanda : T – 9 : LAPORAN JASA PENILAI PUBLIK ASMAWI DAN REKAN

10. Asli Fotocopy Surat Perjanjian Sewa Menyewa, yang dibuat tanggal 01 Agustus 2018, Selanjutnya diberi tanda **T-X.**

11. Copy dari Copy bukti Aplikasi setoran bank bjb, selanjutnya diberita tanda T-XI.

Bukti Surat-surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata bersesuai dengan aslinya T-II. T.III, T.IV T-V. T-VIIIa T-VIIIb, T.X, T.Xa kecuali T.I.T.VI.T.VII.T.VIII. T.IX., T.XI Copy dari Copy ., dan telah dibubuhi meterai cukup.

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan sidang ditempat, yakni melihat lokasi yang menjadi obyek perjanjian berupa bangunan yang belem diselesaikan, pada hari hari Jum,at tanggal 6 September 2019 pukul 09.00 WIB, diperoleh hal – hal sebagai berikut :

Kuasa Hukum Penggugat menunjukkan : pondasi dan besi besi terpasang sebanyak 161 yang tertanam dipondasi tetapi belum 25% hingga saat ini pengerjaannya belum rampung keseluruhannya.

Kuasa hukum Tergugat menjelaskan bahwa progress sudah 20%..

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, masing – masing mengajukan kesimpulan Tanggal : 17 September 2019.

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi.

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat mengajukan Eksespi, maka terlebih dahulu Majelis Hakim memepertimbangkan Eksespi Tergugat.

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



DALAM EKSEPSI :

Menimbang bahwa dalam Eksepsinya Tergugat menyatakan pada pokoknya :

Bahwa gugatan Penggugat dalam surat gugatannya, telah mendasarkan diri kepada Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 20 Desember 2017, dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati dan ditetapkan, bahwa penyerahan dan atau pengalihan atas 35 unit Apartemen sebagai Pembayaran Hutang Tergugat kepada Penggugat dengan limit waktu sampai 18 September 2021 ; Bahwa penetapan akan limit waktu tersebut telah memberi fakta bahwa surat gugatan yang diajukan sebelum tanggal 18 September 2021, adalah prematur (belum waktu nya) karena telah ada dispensasi dalam pembayaran hutang dari Tergugat kepada Penggugat sampai 18 September tahun 2021, sebagaimana dimuat dan diurai Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Desember 2017 yang dalam Pasal 3 angka 1 huruf a, yang menyebutkan “ Pihak Pertama melakukan pelunasan hutang kepada Pihak Kedua dengan menyerahkan 35 (tiga puluh lima) unit apartement kepada Pihak Kedua selambatnya pada tanggal 18 September 2021; Bahwa pengajuan gugatan oleh Penggugat sebelum jatuh tempo yakni tanggal 18 September 2021, mengakibatkan gugatan Penggugat prematur ; Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Prematur maka gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa dalam Repliknya Penggugat menanggapi Eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat menyatakan : bahwa telah jelas diatur dalam Pasal 3 diatur dalam Pasal 3 angka (1) huruf b tentang Kesepakatan Pokok Perjanjian :

- b. Pihak Pertama wajib melakukan pembayaran pelunasan hutang ditambah dengan bunga sebesar 1% (satu per mil) per hari selambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender kepada pihak Kedua dalam hal terjadi kondisi :
- Progress pembangunan apartement tidak mencapai 25% pertahun dan/atau;
 - Pihak Pertama tidak menyerahkan apartement sesuai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a.
 - Penggugat menyatakan bahwa didalam perjanjian telah diatur dengan jelas bahwa apabila syarat progress pekerjaan tidak mencapai 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persen maka Tergugat harus melakukan pembayaran pelunasan hutang ditambah dengan bunga sebesar satu permil, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak prematur.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim mencermati bukti P.3 berupa Perjanjian Pokok Penyelesaian hutang yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, dalam Pasal 3 angka 1 huruf a, yang menyebutkan " Pihak Pertama melakukan pelunasan hutang kepada Pihak Kedua dengan menyerahkan 35 (tiga puluh lima) unit apartement kepada Pihak Kedua selambatnya pada tanggal 18 September 2021;.

Menimbang bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 angka (1) huruf b ,
dinyatakan

b. Pihak Pertama wajib melakukan pembayaran pelunasan hutang ditambah dengan bunga sebesar 1% (satu per mil) per hari selambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender kepada pihak Kedua dalam hal terjadi kondisi :

- Progress pembangunan apartement tidak mencapai 25% pertahun dan/atau;
- Pihak Pertama tidak menyerahkan apartement sesuai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a.

Menimbang bahwa kenyataannya Tergugat belum menyelesaikan pembangunan Apartemene sebagaimana yang diperjanjikan tersebut, bahwa *progress* pembangunan masih dalam tahap pondasi dan masih sama seperti saat serah terima pengerjaan kepada Tergugat;

Menimbang bahwa dari progress Pembangunan yang masih dalam tahap pondasi, ternyata sampai dengan akhir tahun 2018 atau setahun setelah Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang ditandatangani, Tergugat belum dapat menyelesaikan pembangunan Apartemen Rajawali hingga mencapai *progress/* kemajuan sebesar 25% sebagaimana laporan progress yang disampaikan oleh Tergugat melalui email kepada Penggugat tanggal 23 November 2018 , oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatannya.

Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat tidak Prematur . oleh karena itu maka alasan Tergugat dalam eksepsinya yang menyatakan gugatan Penggugat premature dinyatakan tidak diterima.

Menimbang bahwa eksepsi Tergugat dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya dipertimbangkan pokok perkara.

DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan wanprestasi, karena telah disepakati dalam **Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017**, dimana dalam perjanjian tersebut Tergugat akan menyelesaikan hutang dengan cara mengalihkan sejumlah 35 (tiga puluh lima) unit apartemen dengan total harga Rp. 19.346.584.723,- (sembilan belas miliar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah) kepada Penggugat atau apabila progress pembangunan apartemen tidak mencapai 25 % pertahun; Bahwa ternyata sampai dengan akhir tahun 2018 atau setahun setelah Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang ditandatangani, Tergugat belum dapat menyelesaikan pembangunan Apartemen Rajawali hingga mencapai *progress/* kemajuan sebesar 25% sebagaimana laporan progress yang disampaikan oleh Tergugat melalui email kepada Penggugat tanggal 23 November 2018, Bahwa h Tergugat telah lalai terhadap Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang sehingga tidak dapat dikatakan lain bahwa Tergugat telah wanprestasi terhadap perjanjian. Bahkan kenyataan dilapangan sangat jelas terjadi bahwa *progress* pembangunan masih dalam tahap pondasi dan masih sama seperti saat serah terima pengerjaan kepada Tergugat; Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 3 angka (1) huruf b tentang Kesepakatan Pokok Perjanjian :

- b. Pihak Pertama wajib melakukan pembayaran pelunasan hutang ditambah dengan bunga sebesar 1% (satu per mil) per hari selambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender kepada pihak Kedua dalam hal terjadi kondisi :*
- *Progress pembangunan apartement tidak mencapai 25% pertahun dan/atau;*
 - *Pihak Pertama tidak menyerahkan apartement sesuai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a.*

Bahwa Penggugat telah berupaya untuk meminta kepada Tergugat agar menyelesaikan kewajibannya baik melalui email, telepon, ataupun mengundang Tergugat ke kantor Penggugat namun Tergugat tetap tidak memenuhi kewajibannya. Sehingga Penggugat memberikan peringatan kepada Tergugat, sebagaimana berikut :

Surat Peringatan I pada tanggal 9 Januari 2019 dengan Nomor Surat : 002/LGL/1/2019 yang isinya agar Tergugat mau membayar kewajibannya sebesar Rp. 19.346.584.723,- (sembilan belas miliar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus dua puluh tiga rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat namun surat Peringatan tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat, sehingga Penggugat kembali mengirimkan Surat Peringatan Ke II kepada Tergugat ; **Surat Peringatan II** pada tanggal 30 Januari 2019 dengan Nomor Surat : 012/LGL/1/2019 yang isinya agar Tergugat mau membayar kewajibannya yaitu pokok dan bunga sebesar Rp. 19.926.982.265,- (sembilan belas miliar sembilan ratus dua puluh enam juta rupiah sembilan ratus delapan puluh dua ribu dua ratus enam puluh lima rupiah). Surat Peringatan ini juga tidak diindahkan oleh Tergugat maka Penggugat kembali memberikan Surat Peringatan kepada Tergugat untuk ke III ; **Surat Peringatan III** pada tanggal 13 Februari 2019 dengan Nomor Surat : 017/LGL/2/2019 yang isinya agar Tergugat mau membayar kewajibannya yaitu pokok dan bunga sebesar Rp. 20.197.834.451,- (dua puluh miliar seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus lima puluh satu rupiah) dimana Surat Peringatan terakhir tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat maka dalam hal ini Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat ; Bahwa kemudian Tergugat mengirimkan surat No. 69/RCP/III/2019 tertanggal 29 Maret 2019 yang menyatakan bahwa "PT Rezki Curah Prima sampai dengan saat ini belum mampu membayar hutang pada PT Acset Indonusa Tbk....." Bahwa pengakuan tersebut adalah bukti yang sah dan tidak dapat diartikan lain bahwa Tergugat mengakui telah wanprestasi atas kewajibannya terhadap Penggugat.

Menimbang bahwa dalam Jawabannya Tergugat pada pokoknya menyatakan :Bahwa atas dalil Penggugat angka 8 dan 9, maka Tergugat dapat sampaikan Tergugat mengalami kesulitan keuangan guna melanjutkan proyek Rajawali Royal Apartement karena belum ada investor yang masuk pada proyek Apartement tersebut, bahkan pada Maret 2019 Tenggugat telah meminta kepada Penggugat untuk berpartisipasi guna melanjutkan pembangunan proyek Rajawali Royal Apartement tersebut, akan tetapi Penggugat menolaknya ; Bahwa untuk melanjutkan pembangunan Proyek Rajawali Royal Apartement disamping menawarkan kepada Penggugat untuk berinvestasi dalam Proyek tersebut, Tergugat juga telah menawarkan kepada perusahaan investor lain baik lokal maupun multinasional untuk berpartisipasi dalam melanjutkan Proyek Rajawali Royal Apartement, namun karena memang keadaan perekonomian yang mengalami penurunan, Tergugat belum didapat investor yang baru ; Belum adanya investor yang mau menginvestasikan modalnya dalam proyek Rajawali Royal Apartement, mengakibatkan tidak lanjutnya pembangunan Proyek tersebut, pada hal secara ekonomis Proyek Rajawali Royal Apartement "Tower A" saja saat ini diproyeksi bernilai lebih dari Rp. 220.000.000.000 (dua

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg

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

ratus dua puluh milyar rupiah) ; Bahwa atas dalil Penggugat angka 10, 11, 12 , maka dapat Tergugat tegaskan bahwa Tergugat masih beriktik baik guna menyelesaikan pokok-pokok persoalan antara Tergugat dengan Penggugat, sebagaimana surat-surat korespondensi Tergugat kepada Penggugat , akan tetapi mengingat tawaran-tawaran yang Tergugat minta tidak ada yang disetujui oleh Penggugat, maka menjadi mentoklah penyelesaian persoalan hutang piutang antara Tergugat dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 s/d P.23. sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa T.1 s/d T.11.

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim memepertimbangkan dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi.

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengakui dalil gugatan Penggugat dan Tergugat menyatakan Bahwa atas dalil Penggugat angka 8 dan 9 , maka Tergugat dapat sampaikan Tergugat mengalami kesulitan keuangan guna melanjutkan proyek Rajawali Royal Apartement karena belum ada investor yang masuk pada proyek Apartement tersebut.

Menimbang bahwa dari jawaban Tergugat tersebut ; Tergugat telah jelas mengakui tidak bisa menepati kesepakatan dalam Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017, bukti P.3_Pasal 3 angka (1) huruf b tentang Kesepakatan Pokok Perjanjian :

b. Pihak Pertama wajib melakukan pembayaran pelunasan hutang ditambah dengan bunga sebesar 1% (satu per mil) per hari selambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender kepada pihak Kedua dalam hal terjadi kondisi :

- Progress pembangunan apartement tidak mencapai 25% pertahun dan/atau;
- Pihak Pertama tidak menyerahkan apartement sesuai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a.

Menimbang bahwa Pengugat telah memperingatkan Tergugat sebagaimana surat peringatan I, II, dan III vide bukti P.12, P.13, P.14.

Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, Tergugat tidak menepati perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017, bukti P.3,

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



maka Majelis Hakim menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi.

Menimbang bahwa Tergugat dinyatakan wanprestasi maka Tergugat harus membayar seluruh hutangnya kepada Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan dalam bukti P.3 tersebut yakni sejumlah Rp. 20.197.834.451,- (dua puluh miliar seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus lima puluh satu rupiah)., dengan perincian :

- Hutang Pokok	Rp. 19.346.584.723,-
- Bunga Pinjaman	Rp. 851.249.728,-
Total	Rp. 20.197.834.451,-

Menimbang bahwa terhadap permohonan sita yang diajukan Penggugat tersebut yakni penyitaan terhadap SHM vide bukti P.17, P.18, P.19, P.20.P.21, tersebut hemat Majelis Hakim ;permohonan sita diajukan setelah Putusan perkara ini berkuatan hukum Tetap pada waktu melakukan permohonan Eksekusi, menurut Majelis Hakim hal tersebut dilakukan untuk lebih dapat memberikan kepastian hukum pada pihak berperkara, oleh karena itu permohonan sita jaminan dari Penggugat dinyatakan tidak diterima.

Menimbang bahwa dari pertimbangan diatas Tergugat dinyatakan Wanprestasi, maka selanjunya dipertimbangkan tuntutan/Petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

DALAM PROVISI.

Menimbang bahwa dalam Petitum/Tuntutan Penggugat dalam Provisi, mohon kepada Majelis Haki untuk Meletakkan Sita Jaminan atas barang-barang milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.

Menimbang bahwa telah dipertimbangkan untuk sita jaminan terhadap harta benda Tergugat Majelis Hakim berpendapat permohonan sita diajukan setelah Putusan perkara ini berkuatan hukum Tetap pada waktu melakukan permohonan Eksekusi, menurut Majelis Hakim hal tersebut dilakukan untuk lebih dapat memberikan kepastian hukum pada pihak berperkara, oleh karena itu permohonan sita jaminan dari Penggugat dinyatakan tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA..

Menimbang bahwa terhadap petitum/tuntutan Penggugat pada angka 1. Penggugat mohon Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;

Menimbang bahwa diatas Majelis Hakim telah menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak menepati perjanjian yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017, bukti P.3., maka Petitum/Tuntutan angka 2 dalam gugatan Penggugat beralasan dikabulkan.

Menimbang bahwa terhadap Petitum/tuntutan pada angka 3, 4, dan 5 berlasan dikabulkan yakin:

1 Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Surat Perintah Kerja No. 006/RCP/DEV/PLAN/SPK/V/2016 tanggal 20 Mei 2016 Jo Surat Perjanjian Kerja Paket Pekerjaan Bored Pile Proyek Rajawali Royal Apartement No. 006/RCP/DEV/PLAN/KONTRAK/V/2016 tanggal 10 Juni 2016 Jo Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017;

2 Menyatakan Tergugat masih mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 20.197.834.451,- (dua puluh miliar seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus lima puluh satu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Hutang Pokok	Rp. 19.346.584.723,-
- Bunga Pinjaman	Rp. 851.249.728,-
- Total	Rp. 20.197.834.451,-

Jumlah tersebut diatas akan terus bertambah sampai dengan hutang Tergugat kepada Penggugat dibayar lunas.

3. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pembayaran hutang sebesar Rp. 20.197.834.451,- (dua puluh miliar seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu empat ratus lima puluh satu rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa terhadap Petitum/tuntutan angka 6 yang memohon kepada Majelis Hakim Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak;

Menimbang bahwa diatas telah dipertimbangkan permohonan sita jaminan dari Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka petitum/tuntutan angka 6 ditolak.

Menimbang bahwa terhadap petitum/tuntutan angka 7 yang memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari terhitung

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak putusan perkara aquo dibacakan apabila para tergugat tersebut lalai untuk memenuhi isi salah satu putusan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan angka 7 tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan Penggugat tentang pembayaran sejumlah uang maka tuntutan / petitum angka 7 ditolak

Menimbang bahwa petitum/tuntutan angka 8 memohon kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding atau Kasasi (Uit Voerbaar bij Voorraad).

Menimbang bahwa bahwa untuk Putusan Uit Voerbaar bij Voorraad) tersebut diharuskan memenuhi syarat yang ditentukan pasal 180 HIR/191 Rbg.

Menimbang bahwa dalam Perakara ini/in casu, tidak memenuhi persyaratan untuk dijatuhkan Putusan (Uit Voerbaar bij Voorraad),. maka petitum angka 8 dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara; oleh karena itu Petitum/tuntutan Penggugat angka 9 dikabulkan

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima.

DALAM PROVISI.

- Menyatakan permohonan sita jaminan dari Penggugat tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Surat Perintah Kerja No. 006/RCP/DEV/PLAN/SPK/V/2016 tanggal 20 Mei 2016 Jo Surat Perjanjian

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerja Paket Pekerjaan Bored Pile Proyek Rajawali Royal Apartement No. 006/RCP/DEV/PLAN/KONTRAK/V/2016 tanggal 10 Juni 2016 Jo Perjanjian Pokok Penyelesaian Hutang tanggal 20 Desember 2017;

4. Menyatakan Tergugat masih mempunyai hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 20.197.834.451,- (dua puluh miliar seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus riga puluh empat ribu empat ratus lima puluh satu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Hutang Pokok	Rp. 19.346.584.723,-
- Bunga Pinjaman	Rp. 851.249.728,-
- Total	Rp. 20.197.834.451,-

5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pembayaran hutang sebesar Rp. 20.197.834.451,- (dua puluh miliar seratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus riga puluh empat ribu empat ratus lima puluh satu rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sejumlah Rp.1.155,000,- (satu juta seratus lima puluh lima ribu rupiah).

7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari SELASA tanggal 01 Oktober 2019 oleh kami, Subur Susatyo, S.H.,MH, sebagai Hakim Ketua, Mulyadi, S.H.,M.H., dan Adi Prasetyo, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg tanggal 9 Mei 2019, putusan tersebut pada hari SELASA, tanggal 08 Oktober 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, M. Wiradarma, S.H., Panitera Pengganti, hadir kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mulyadi, S.H., M.H..

Subur Susatyo, S.H.,M.H

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Plg



Adi Prasetyo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

H.M. Wiradarma, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000.-
2. Biaya ATK	:	Rp 50.000.-
3.....B	:	Rp 239.000.-
biaya Panggilan		
4.....P	:	Rp 10.000.-
NBP Relas		
5.....M	:	Rp 6.000.-
aterai		
6.....B	:	Rp 800.000.-
biaya Pemeriksaan setempat ...		
7. PMBP PS	:	Rp 10.000.-
Jumlah	:	Rp1.155.000,-

(satu juta seratus lima puluh lima ribu rupiah)