



**P U T U S A N**

Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

LAY LABERTO, beralamat di Puri Media Blok A-9/51, RT.001/RW.001, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Brenda Sitaniapessy, S.H. Dkk, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HPS LAWYERS yang beralamat di Gedung Yarnati R-403 & 410, Jl. Proklamasi No. 44, Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 78/SK-HPS/HW/XI/2023 tertanggal 14 November 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- PENGGUGAT ;

Melawan

PT. BERKAT RAJA DAUD, berkedudukan di Ruko Taman Palem Lestari Blok B 18 No. 19, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara ;

Memperhatikan bukti-bukti dan saksi yang diajukan oleh Penggugat ;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 November 2023 dalam Register Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa pokok Gugatan *q quo* adalah perbuatan wanprestasi atau ingkar janji Tergugat terhadap Perjanjian Kerjasama, yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 4 Mei 2020,

*dikarenakan,*

Tergugat telah tidak menyelesaikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama yaitu untuk melakukan pengurusan proses eksekusi

**Halaman 1 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengosongan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Raya Kembangan RT/ RW 001/002, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, hingga lebih dari 39 (tiga puluh sembilan) bulan atau lebih dari 3 tahun dari jangka waktu penyelesaian yang disepakati dalam Perjanjian Kerjasama.

Oleh karenanya,

Jelas dan tidak terbantahkan dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1238 jo. Pasal 1239 KUH Perdata, Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dan harus dibebani kewajiban untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat.

## I. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI GUGATAN A QUO

Bahwa dengan mengingat fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Gugatan a quo adalah gugatan perdata wanprestasi atau ingkar janji; dan
2. Pihak yang menjadi Tergugat dalam perkara a quo adalah PT BERKAT RAJA DAUD, yang berkedudukan di Ruko Taman Palem Lestari Blok B 18 No. 19, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat;

maka sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, adalah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah pengadilan yang memiliki kewenangan absolut dan relatif untuk memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan a quo.

## II. DUDUK PERKARA GUGATAN

### A. Kronologis sebelum terbentuknya Perjanjian Kerjasama

1. Bahwa pada sekitar bulan Agustus tahun 2018, Tergugat melalui agen atau makelar real estat yang terafiliasi dengan dirinya dan dengan menggunakan media *whatsapp messenger*, telah mengiklankan mengenai penjualan dengan cara lelang ikat, sebidang tanah (berikut rumah tinggal) seluas 625 m2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Kembangan RT.001/RW.002, Kelurahan Kembangan Selatan, Kec. Kembangan, Jakarta Barat (selanjutnya

Halaman 2 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Gugatan disebut “Obyek Lelang”), dengan harga Rp. 6.800.000.000,- (enam milyar delapan ratus juta rupiah).

2. Bahwa Penggugat yang memang membutuhkan tanah dan bangunan untuk digunakan sebagai kantor di sekitar lokasi yang ditawarkan oleh Tergugat, kemudian menghubungi Tergugat yang pada saat itu memperkenalkan diri sehingga dikenal pada saat itu oleh Penggugat dengan nama “King David Property” dan mengaku sebagai suatu perusahaan Konsultan Lelang.
3. Bahwa pada tanggal 3 September 2019, akhirnya tercapai kesepakatan antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat, dimana Tergugat melalui Direktur-nya yaitu Tuan Dion Setiawan (yang dalam kesepakatan bertindak selaku pribadi) menyatakan kesanggupannya untuk membantu pihak Penggugat (yang dalam kesepakatan diwakili oleh Istri Penggugat yaitu Ny. Lady Nathalia Sri Isyana) untuk: (i) menjamin Penggugat untuk memenangkan lelang atas Obyek Lelang; (ii) melakukan pengurusan surat-surat lelang dan pengambilan risalah lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (“KPKNL”); (iii) mengurus balik nama Obyek Lelang; dan (iv) hingga pengosongan Obyek Lelang.

Adapun kewajiban pihak Penggugat terhadap Tuan Dion Setiawan berdasarkan kesepakatan dan yang telah dilaksanakan seluruhnya oleh Penggugat adalah untuk melakukan pembayaran Harga Kesepakatan Lelang sebesar Rp. 6.800.000.000,- (enam milyar delapan ratus juta rupiah).

4. Bahwa pada tanggal 30 April 2019, Penggugat telah mengikuti dan memenangkan lelang atas Obyek Lelang dengan harga pembelian sebesar Rp. 6.060.000.000,- (enam milyar enam puluh juta rupiah), dan kemudian pada tanggal 6 Agustus 2019, telah dilaksanakan proses balik nama Obyek Lelang menjadi atas nama Penggugat.
  5. Bahwa setelah selesainya proses balik nama, tanpa memberikan alasan yang jelas, baru pada bulan November 2019, atau 3 (tiga) bulan setelah selesainya proses balik nama atas Obyek Lelang, Tergugat baru mulai melakukan pengurusan proses eksekusi pengosongan terhadap Objek Lelang di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan meminta Penggugat untuk memberikan Surat Kuasa kepada Kantor Hukum Geloven & Associates.
- B. Pembentukan Perjanjian Kerjasama dan pelanggaran Tergugat terhadap kesepakatan yang telah diatur dalam Perjanjian Kerjasama**

Halaman 3 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dikarenakan sejak pemberian kuasa kepada Kantor Hukum Geloven & Associates pada bulan November 2019 hingga April 2020, proses eksekusi pengosongan Obyek Lelang tidak juga dilaksanakan apalagi diselesaikan, bahkan Penggugat tidak pernah mendapatkan informasi yang jelas dan lengkap dari Tergugat mengenai upaya hukum apa saja yang telah diambil oleh Kantor Hukum Geloven & Associates maupun perkiraan jangka waktu selesainya proses eksekusi pengosongan Obyek Lelang,

*Maka,*

atas permintaan Penggugat, pada 20 April 2020, Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh Tuan Dion Setiawan selaku Direktur Tergugat, membuat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama yang pada pokoknya mengatur mengenai adanya kewajiban Tergugat untuk melakukan pengurusan eksekusi pengosongan Obyek Lelang hingga tahap serah terima kunci dan data-data maupun dokumen sebagaimana diatur khususnya dalam Pasal 3 Perjanjian Kerjasama.

7. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama juga telah disepakati bahwa, Tergugat akan menyelesaikan proses pengurusan eksekusi pengosongan Obyek Lelang setidaknya sampai tahap terbitnya Penetapan Sita Eksekusi paling lambat pada tanggal 31 Juli 2020, sebagaimana diatur dengan tegas dan jelas dalam Pasal 4.1 Perjanjian Kerjasama.
8. Bahwa setelah lewatnya jangka waktu sebagaimana disepakati dalam 4.1 Perjanjian Kerjasama yaitu 31 Juli 2020, Tergugat tidak juga menyelesaikan kewajibannya, sehingga Penggugat berulang kali dan secara terus menerus meminta Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya atau setidaknya memberikan informasi mengenai perkembangan proses pengurusan eksekusi pengosongan dimaksud, namun tidak pernah mendapatkan tanggapan yang berarti dari Tergugat.

*Bahkan,*

terhitung sejak Oktober 2022, dan meskipun Penggugat telah mengirimkan Surat Peringatan pada tanggal 21 Februari 2023, Tergugat tidak pernah memberikan tanggapan atas permintaan informasi maupun permintaan untuk bertemu guna menyelesaikan permasalahan yang ada secara musyawarah.

*Halaman 4 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa dikarenakan tidak adanya itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya atau bahkan sekedar memberikan informasi mengenai perkembangan proses pengurusan eksekusi pengosongan yang menjadi kewajiban Tergugat, maka Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dari HPS Lawyers pada tanggal 15 Mei 2023 telah mengirimkan Surat Peringatan yang pada pokoknya menyatakan:
- a. Bahwa Tergugat telah melalaikan kewajibannya terhadap Penggugat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama;
  - b. Bahwa meskipun Tergugat telah melalaikan kewajibannya hingga lebih dari 3 (tiga) tahun dari kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama, Penggugat tetap memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal Surat Peringatan, namun apabila Tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka Penggugat akan melaksanakan sendiri proses pengurusan eksekusi pengosongan yang merupakan kewajiban Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama, dengan membebankan seluruh biaya yang timbul kepada Tergugat;
  - c. Penggugat meminta agar Tergugat membayar denda atas keterlambatan atau belum diselesaikannya kewajiban Tergugat sebagaimana telah diatur dengan tegas dan jelas dalam Perjanjian Kerjasama; dan
  - d. Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang ada secara kekeluargaan dengan mengundang Tergugat untuk bertemu.
10. Bahwa setelah adanya Surat Peringatan dari HPS Lawyers, barulah akhirnya kemudian Tergugat menghubungi Penggugat dan menyampaikan keinginannya untuk bertemu untuk menyelesaikan permasalahan wanprestasi yang telah dilakukannya atas Perjanjian Kerjasama secara kekeluargaan dengan Penggugat.
11. Bahwa dalam pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat yang akhirnya diadakan pada tanggal 4 Mei 2023, pada pokoknya telah dibahas mengenai besaran/ nilai denda dan kompensasi atas biaya yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai akibat dari: (i) perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat; dan (ii) kompensasi atas biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk

Halaman 5 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt





melaksanakan sendiri proses eksekusi pengosongan sebagai akibat dari tidak dapatnya Tergugat menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama.

- 12.** Bahwa sebagai tindak lanjut dari pertemuan 4 Mei 2023, pada tanggal 26 Mei 2023, Penggugat telah mengirimkan Surat Tindak Lanjut Hasil Pertemuan, dimana Penggugat menyampaikan besaran nilai denda dan ganti rugi yang menurut Penggugat harus dibayarkan oleh Tergugat, yaitu:

1	Biaya Jasa Penasihat Hukum.	:	Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah)
2	Pembayaran Denda sesuai dengan ketentuan Pasal 4.3 jo. Pasal 3.5 Perjanjian Kerjasama yang terhitung sampai dengan tanggal 24 Mei 2023 adalah sebesar Rp. 2.312.000.000, dikurangi dengan sebagian denda yang sudah pernah dilakukan pembayarannya oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 675.000.000.	:	Rp. 1.637.000.000 (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh rupiah)
	Total	:	Rp. 3.137.000.000 (tiga milyar seratus tiga puluh tujuh juta rupiah)

- 13.** Bahwa terhadap Surat Tindak Lanjut Hasil Pertemuan yang dikirimkan oleh Penggugat, pada tanggal 5 Juni 2023, Tergugat telah mengirimkan Surat Balasan dimana pada pokoknya Tergugat:

- TIDAK MEMBANTAH mengenai tindakan wanprestasi yang telah dilakukannya dan mengenai adanya kewajiban pembayaran ganti rugi berupa biaya dan denda;
- Tergugat hanya bersedia untuk membayar biaya jasa Penasihat Hukum (Lawyer) sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan meminta penghilangan atau penghapusan denda



14. Bahwa mengingat nilai pembayaran ganti rugi yang ditawarkan oleh Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Balasan Tergugat sangat jauh dari nilai kerugian riil yang telah diderita oleh Penggugat, maka Penggugat menolak tawaran dari Tergugat dan melalui Surat Peringatan Terakhir tertanggal 13 Juni 2023, Penggugat kembali menegaskan bahwa:

- a. Bahwa Tergugat telah melalaikan kewajibannya terhadap Penggugat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerjasama;
- b. Bahwa Penggugat meminta Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal Surat Peringatan Terakhir, yang apabila tidak juga dilaksanakan oleh Tergugat, maka Penggugat akan melaksanakan sendiri proses pengurusan eksekusi pengosongan dengan membebankan seluruh biaya yang timbul kepada Tergugat;
- c. Penggugat meminta agar Tergugat membayar kompensasi biaya dan denda atas keterlambatan atau belum diselesaikannya kewajiban Tergugat sebagaimana telah diatur dengan tegas dan jelas dalam Perjanjian Kerjasama yaitu:

1	Biaya Jasa Penasihat Hukum.	:	Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah)
2	Pembayaran Denda sesuai dengan ketentuan Pasal 4.3 jo. Pasal 3.5 Perjanjian Kerjasama yang terhitung sampai dengan tanggal 13 Juni 2023 adalah sebesar Rp. 2.312.000.000, dikurangi dengan sebagian denda yang sudah pernah dilakukan pembayarannya oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 675.000.000.	:	Rp. 1.637.000.000 (satu milyar enam ratus tiga puluh tujuh rupiah)
	Total	:	Rp. 3.137.000.000 (tiga milyar seratus tiga puluh tujuh juta rupiah)



15. Bahwa hingga Gugatan ini diajukan, Tergugat tidak pernah memberikan tanggapan atas Surat Peringatan Terakhir yang dikirimkan oleh Penggugat dan tidak juga menyelesaikan kewajibannya sebagaimana diatur dengan jelas dalam Perjanjian Kerjasama.

### III. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI TERHADAP PENGGUGAT

16. Bahwa Pasal 1338 KUH Perdata mengatur (kutipan);

*"Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya"*

17. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka adalah jelas dan tidak terbantahkan bahwa Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 4 Mei 2020 adalah Perjanjian yang sah dan mengikat kedua belah pihak.

18. Selanjutnya, dengan mengacu pada Perjanjian Kerjasama yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak, maka menjadi jelas, tegas dan tidak terbantahkan bahwa Tergugat memiliki kewajiban yang harus dilaksanakannya terhadap Penggugat

yaitu

melakukan pengurusan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang untuk dan atas nama Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat hingga tahap serah terima kunci dan data-data maupun dokumen, dengan jangka waktu untuk menyelesaikan setidaknya hingga tahap terbitnya Penetapan Sita Eksekusi paling lambat tanggal 31 Juli 2020 sesuai dengan Pasal 4 angka 1 Perjanjian tentang jangka waktu yang mengatur (kutipan)

*"Bahwa dikarenakan adanya pandemic Covid-19 dan juga pada bulan mei di potong dengan libur Lebaran, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan pelaksanaan proses pengurusan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang sampai dengan sita eksekusi sampai dengan 31 Juli 2020 terhitung sejak perjanjian ini ditandatangani"*

19. Bahwa mengingat hingga Gugatan ini diajukan:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (i) Tergugat tidak juga menyelesaikan kewajibannya, termasuk kewajibannya untuk menyelesaikan proses eksekusi pengosongan Objek Lelang setidaknya hingga tahap terbitnya Penetapan Sita Eksekusi yang berdasarkan Perjanjian Kerjasama wajib diselesaikan oleh Tergugat paling lambat 31 Juli 2020; dan
- (ii) Penggugat telah berulang kali mengirimkan peringatan kepada Tergugat mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukannya dan meminta Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya, termasuk namun tidak terbatas pada Surat Peringatan tertanggal 15 Mei 2023 dan Surat Peringatan Terakhir tertanggal 13 Juni 2023;

Maka,

Sesuai dengan ketentuan Pasal Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

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

adalah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum bahwa Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat.

20. Bahwa Tergugat juga harus dianggap telah memberikan pengakuan yang sempurna mengenai dirinya yang telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat atas Perjanjian Kerjasama berdasarkan fakta-fakta yaitu:

- a. Tergugat telah beberapa kali melakukan pembayaran denda keterlambatan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama dengan nilai keseluruhan sebesar Rp. 675.000.000,- (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah); dan
- b. Dalam Surat Balasan Tergugat tertanggal 5 Juni 2023, Tergugat tidak membantah bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dan menawarkan pemberian ganti rugi berupa penggantian biaya jasa Penasihat Hukum (Lawyer).

21. Bahwa mengingat Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat, maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1239 KUH Perdata yang mengatur (kutipan),



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

Maka sudah seharusnya terhadap Tergugat dibebankan kewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat yaitu:

**a. Pembayaran denda sesuai dengan ketentuan Pasal 3.5 jo. Pasal**

**4.3 Perjanjian Kerjasama yang mengatur:**

- Pasal 3.5 Perjanjian Kerjasama (kutipan),  
*“Pihak Kedua berkewajiban membayar denda 1 persen (1%) dari nilai transaksi sebesar Rp. 6.800.000.000,- (enam miliar delapan ratus juta Rupiah) apabila pada point 3 (tiga) di atas lewat dari jangka waktu yang ditentukan”*
- Pasal 4.3 Perjanjian Kerjasama (kutipan)  
*“... Maka dengan itu Pihak Pertama berhak meminta denda keterlambatan 1 persen dari nilai pembelian pihak pertama setiap bulan keterlambatan”*

Maka besaran denda yang wajib dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sampai dengan Gugatan ini diajukan adalah sebesar Rp. 1.977.000.000 (satu milyar sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) yang dasar perhitungannya adalah sebagai berikut:

A	Nilai keseluruhan Denda yang wajib dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 68.000.000 x 39 (tiga puluh sembilan) bulan keterlambatan	Rp. 2.652.000.000 (dua milyar enam ratus lima puluh dua juta rupiah)
B	Nilai keseluruhan Denda yang sudah pernah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat	Rp. 675.000.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah)
A-B	Nilai Denda yang masih harus dibayarkan oleh Tergugat kepada	Rp. 1.977.000.000 (satu milyar



	Penggugat	sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah)
--	-----------	---

- b. Penggantian biaya yang timbul karena Penggugat harus melaksanakan sendiri pengurusan eksekusi pengosongan Objek Lelang yang seharusnya berdasarkan Perjanjian Kerjasama merupakan kewajiban dari Tergugat dan biaya untuk mengajukan Gugatan *a quo*, yaitu biaya pembayaran jasa penasihat hukum yang nilainya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- c. Dengan demikian, nilai total ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 3.477.000.000,- (tiga milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah), yang dasar perhitungannya adalah sebagai berikut:

A	Nilai Denda yang masih harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat	Rp. 1.977.000.000 (satu milyar sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah).
B	<u>Penggantian biaya</u> yang timbul	Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
A+B	Nilai keseluruhan Ganti Rugi yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat	Rp. 3.477.000.000,- (tiga milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah).

22. Bahwa untuk kepentingan Penggugat dan karena Gugatan ini didasarkan pada bukti surat autentik yang tidak dibantah kebenaran tentang isinya, maka sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij vooraad*) dan Provisionil *jo*. Pasal 180 ayat (1) HIR, maka Penggugat mohon agar menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum berupa banding, kasasi, verzet, maupun bantahan terhadap putusan perkara *a quo*.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa karena Tergugat telah melakukan Wanprestasi, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan hukum untuk menghukum Tergugat membayar biaya perkara *a quo*.

## IV. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 4 Mei 2020.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat sebesar Rp. 3.477.000.000,- (tiga milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) yang terdiri dari ganti rugi denda sebesar Rp. 1.977.000.000 (satu milyar sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) dan ganti rugi biaya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa banding, kasasi, verzet, maupun bantahan terhadap putusan perkara ini (*uitvoerbaar bij vooraad*).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya Brenda Sitaniapessy, S.H. akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti yang bernama Nurhadi pada tanggal 23 November 2023 untuk sidang hari Selasa tanggal 05 Desember 2023, tanggal 12 Desember 2023 untuk sidang hari Selasa tanggal 19 Desember 2023 Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap kepersidangan dengan surat tercatat melalui Kantor Pos, Panggilan ini dilakukan melalui surat tercatat

Halaman 12 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi perkara dan persidangan di Pengadilan secara Elektronik dan pada tanggal 21 Desember 2023 dilakukan pemanggilan melalui Media Massa yang pertama untuk sidang hari Selasa tanggal 06 Februari 2024 dan tanggal 09 Februari 2024 dipanggil melalui Media Massa yang kedua untuk sidang hari Selasa tanggal 05 Maret 2024 sedangkan ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah yang pada pokoknya pada Risalah panggilan sidang tersebut Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar Negara Republik Indonesia oleh karena itu pemeriksaan perkara ini akan tetap dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir dipersidangan maka pelaksanaan Mediasi sebagaimana yang diamanatkan oleh Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat oleh kuasanya yang isinya tidak ada perubahan dan tetap dipertahankan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan perceraian ini diperiksa dengan tanpa kehadiran Tergugat (Verstek), namun Majelis Hakim memandang perlu untuk melanjutkan pemeriksaan dalam perkara ini kedalam tahap pembuktian untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat beralasan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan asli, Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 04 Mei 2020, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Peringatan dan Undangan Nomor 72? HPS-HW/V/2023 tanggal 15 Mei 2023, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy sesuai dengan asli, Resi Pengiriman yang diterbitkan oleh Tiki tanggal 15 Mei 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Peringatan Terakhir Nomor 91/HPS-HW/VI/2023 tanggal 13 Juni 2023, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy sesuai dengan asli, Resi Pengiriman yang diterbitkan oleh Tiki tanggal 13 Juni 2023, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari Fotocopy, Surat Tindak Lanjut Hasil Pertemuan Nomor 83/HPS-HW/V/2023 tanggal 26 Mei 2023, diberi tanda P-6;

Halaman 13 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy sesuai dengan asli, Resi Pengiriman yang diterbitkan oleh Pos Aja tanggal 26 Mei 2023, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Balasan dari PT.Berkat Raja Daud Nomor 01/SB-BRD/V/2023 tanggal 05 Juni 2023, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Penawaran Jasa Hukum dari Kanotor HPS Lawyers tertanggal 15 Juli 2023, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy sesuai dengan asli, Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 6041384805 atas nama Lay Laberto (Penggugat) periode Juli 2023, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy sesuai dengan asli, Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 6041384805 atas nama Lay Laberto (Penggugat) periode September 2020, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy sesuai dengan asli, Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 6041384805 atas nama Lay Laberto (Penggugat) periode Desember 2020, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy sesuai dengan asli, Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 6041384805 atas nama Lay Laberto (Penggugat) periode Januari 2021, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy sesuai dengan asli, Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 6041384805 atas nama Lay Laberto (Penggugat) periode April 2021, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy sesuai dengan asli, Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 6041384805 atas nama Lay Laberto (Penggugat) periode Juni 2021, diberi tanda P-15;
16. Fotocopy sesuai dengan asli, Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 6041384805 atas nama Lay Laberto (Penggugat) periode Agustus 2021, diberi tanda P-16;
17. Fotocopy sesuai dengan asli, Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 6041384805 atas nama Lay Laberto (Penggugat) periode September 2021, diberi tanda P-17;
18. Fotocopy sesuai dengan asli, Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 6041384805 atas nama Lay Laberto (Penggugat) periode November 2021, diberi tanda P-18;
19. Fotocopy sesuai dengan asli, Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia dengan Nomor Rekening 6041384805 atas nama Lay Laberto (Penggugat) periode Desember 2021, diberi tanda P-19;

Halaman 14 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotocopy sesuai dengan asli, Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 03 tanggal 03 September 2018 yang dibuat dihadapan Faridah, S.H., M.Kn Notaris di Kota Tangerang, diberi tanda P-20;
21. Fotocopy hasil dari Print Out, Profil Perusahaan PT Berkat Raja Daud/ Tergugat, diberi tanda P-21;
22. Fotocopy sesuai dengan asli, Surat Hasil Pelaksanaan Lelang yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V tertanggal 30 April 2019, diberi tanda P-22;
23. Fotocopy dari Fotocopy, Kwitansi Nomor: KW-174/268/29/IIII/2019 yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jakarta V pada tanggal 03 Mei 2019, diberi tanda P-23;
24. Fotocopy dari Fotocopy, Kutipan Risalah Lelang Nomor 268/29/2019 dengan tanggal pemberian kepada Lay Laberto (Penggugat) selaku Pemenang Lelang pada 17 Mei 2019, diberi tanda P-24;
25. Fotocopy sesuai dengan asli, Bukti Pembayaran Roya Rutin yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat tertanggal 25 Juli 2019, diberi tanda P-25;
26. Fotocopy sesuai dengan asli, Bukti Pembayaran Peralihan Hak Lelang Rutin yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Barat tertanggal 1 Agustus 2019, diberi tanda P-26;
27. Fotocopy sesuai dengan asli, Sertifikat Hak Milik Nomor 14/Kembang Selatan atas nama Lay Laberto (Penggugat), diberi tanda P-27;

Menimbang, bahwa bukti P-1, P-3, P-3, 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-19, P-20, P-22, P-25, P-26 dan P-27 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, sedangkan bukti P-2, P-4, P-6, P-23 dan P-24 berupa Fotocopy dari Fotocopy dan bukti P-21 berupa Fotocopy hasil dari Print Out serta semuanya telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai *juncto* Pasal 1 huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal yang Dikenakan Bea Meterai serta berdasarkan Pasal 188 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat tidak mengajukan saksi kepersidangan meskipun haknya untuk itu oleh Majelis Hakim sudah ditawarkan dengan sebagaimana mestinya:

Halaman 15 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kesimpulan secara lisan dan tulisan pada tanggal 02 April 2024 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar gugatannya dikabulkan seluruhnya dan selanjutnya menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dipersidangan dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya Putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan telah termasuk dipertimbangkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

### Tentang Pertimbangan Hukum;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sebagaimana yang telah diuraikannya diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat tidak mengajukan haknya dikarenakan Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, walaupun hak untuk jawab tersebut telah diberikan kepada Tergugat dengan cara melakukan pemanggilan secara sah dan patut kepada Tergugat sebagaimana relas panggilan tersebut terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat tersebut maka pemeriksaan dalam perkara aquo dilakukan tanpa hadirnya Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada tanggal 3 September 2019 antara Penggugat dengan pihak Tergugat (yang saat itu dikenal dengan King David Property), terjadi kesepakatan, dimana Tergugat melalui Direkturnya yaitu Tuan Dion Setiawan yang dalam kesepakatan bertindak selaku Pribadi menyatakan kesanggupannya untuk membantu pihak Penggugat (yang diwakili oleh istri Penggugat yaitu Ny.Lady Nathalia Sri Isyana), Untuk menjamin Penggugat untuk memenangkan Lelang, atas Objek Lelang yakni (sebidang tanah (berikut rumah tinggal) seluas 625 M2 (enam ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Kembangan, Jakarta Barat), melakukan pengurusan surat surat lelang dan pengambilan Risalah Lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), mengurus balik nama objek lelang dan Pengosongan Objek Lelang;

Menimbang, bahwa adapun kewajiban Penggugat adalah melakukan pembayaran harga kesepakatan lelang sebesar Rp. 6.800.000.000.- (enam milyar delapan ratus juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 30 April 2019 Penggugat telah mengikuti dan memenangkan Lelang atas Objek Lelang dengan harga pembelian sebesar Rp.6.060.000.000.- (enam milyar enam puluh juta rupiah), dan pada tanggal 6 Agustus 2019 telah dilaksanakan proses balik nama Objek Lelang menjadi atas nama Penggugat;

Bahwa pada bulan November 2019, 3 bulan setelah selesai proses balik nama atas objek lelang, Tergugat baru mulai melakukan pengurusan proses eksekusi pengosongan terhadap objek lelang di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan meminta Penggugat untuk memberikan surat kuasa kepada Kantor Hukum Geloven & Associates, akan tetapi sejak pemberian surat kuasa hingga april 2020 proses eksekusi pengosongan Objek Lelang tidak juga dilaksanakan dan diselesaikan;

Bahwa pada tanggal 20 April 2020 antara Penggugat dengan Tergugat membuat kesepakatan yang diwakili Direktur Tuan Dion Setiawan yang akan menyelesaikan pengosongan Objek Lelang setidaknya sampai tahap terbitnya Penetapan Sita Eksekusi paling lambat pada tanggal 31 Juli 2020, akan tetapi sampai Oktober 2020 meskipun Penggugat telah mengirimkan surat peringatan Tergugat tidak juga menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa melalui Kuasa Hukum Penggugat yakni HPS Lawyers pada tanggal 15 Mei 2023 mengirimkan surat peringatan barulah Tergugat mengadakan pertemuan dengan Penggugat pada tanggal 4 Mei 2023 yang pada pokoknya membahas mengenai besaran / nilai denda dan kompensasi atas biaya yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat yakni 1.perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat, 2. Kompensasi atas biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk melaksanakan sendiri proses eksekusi pengosongan sebagai akibat dari tidak dapatnya Tergugat menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama;

Menimbang, bahwa sebagai tindak lanjut dari pertemuan tanggal 4 Mei 2023 pada tanggal 26 Mei 2023 Penggugat menyampaikan besaran denda dan ganti rugi menurut Penggugat yang harus dibayarkan Tergugat yakni;

1. Biaya Jasa Penasehat Hukum Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
2. Pembayaran Denda sesuai Ketentuan Pasal 4.3 Jo Pasal 3.5 Perjanjian Kerjasama yang dihitung sampai dengan tanggal 24 Mei 2023 adalah

Halaman 17 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.2.312.000.000, dikurangi dengan sebahagian denda yang sudah pernah dilakukan pembayarannya oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.675.000.000.- (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

3. Total sebesar Rp.3.137.000.000.- (tiga milyar seratus tiga puluh tujuh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap terhadap besaran nilai denda dan ganti rugi tersebut, Tergugat tidak membantah mengenai tindakan wanprestasi yang telah dilakukan Tergugat, namun Tergugat hanya mampu membayar jasa Penasehat Hukum sebesar Rp.750.000.000.- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan meminta penghilangan atau penghapusan denda;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak pernah memberikan tanggapan atas surat peringatan terakhir yang dikirimkan oleh Penggugat dan tidak juga menyelesaikan kewajibannya;

Menimbang, bahwa oleh karena kewajiban pembayaran tersebut belum dilaksanakan Tergugat, maka Penggugat menuntut agar Tergugat membayar denda sampai gugatan ini di ajukan dengan perhitungan Rp.68.000.000.- x 39 (tiga puluh sembilan ) bulan keterlambatan = Rp Rp.2.652.000.000.- (dua milyar enam ratus lima puluh dua juta rupiah) dikurangi denda yang sudah pernah dibayarkan Tergugat sebesar Rp.675.000.000.- (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) = berjumlah Rp.1.977.000.000.- (satu milyar sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah) ditambah penggantian biaya yang timbul / pembayaran jasa penasehat hukum sebesar Rp.1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), jadi keseluruhan total yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah Rp.3.477.000.000.- (tiga milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan aquo ,Penggugat didukung dengan surat surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-27, akan tetapi tanpa didukung adanya keterangan saksi saksi;

Menimbang, bahwa Majelis akan terlebih dulu mempertimbangkan apakah antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak hadir dalam perkara ini benar terikat adanya hubungan hukum:

Menimbang, bahwa dari bukti P – 1 dan P-20 adalah Perjanjian Kerjasama antara Penggugat ( Lay Laberto ) dengan Tergugat (PT Berkat Raja Daut ) yang bertindak selaku Direktur pada PT Berkat Raja Daud ( King David



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Property ) yang beralamat di Ruko Taman Palem Lestari Blok B 18 No.19 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat ( bukti P-21), mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Kerjasama yang dibuat dan disepakati di Jakarta pada hari Senin tanggal 4 Mei 2020 dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, hal ini membuktikan antara Penggugat dan Tergugat benar telah terjadi hubungan hukum kerjasama sebagaimana yang termuat dalam klausula perjanjian, serta perjanjian tersebut berlaku sebagai hukum bagi kedua belah pihak yang harus ditaati dan dipatuhi (vide Pasal 1338 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas adanya kesepakatan kerjasama tersebut, apakah Tergugat dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji, atau tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa dari Pasal 4 tentang Jangka Waktu dari isi kesepakatan perjanjian tersebut, bahwa para pihak sepakat untuk menyelesaikan pelaksanaan proses pengurusan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang sampai dengan Sita Eksekusi sampai dengan 31 Juli 2020 terhitung sejak perjanjian ini ditandatangani, akan tetapi terbukti fakta sampai gugatan ini diajukan Tergugat belum juga memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tertuang pada isi dari kesepakatan perjanjian tersebut, sehingga dapat dipastikan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi / ingkar janji, hal tersebut dapat dibuktikan sebagaimana bukti P-2,P-3,P-4,P-5,P-6,P-7,P-8, yakni Penggugat terlebih dahulu memberikan surat peringatan dan Undangan melalui Kuasa Hukum Penggugat dalam Penyelesaian masalah tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-11 s/d P19, berupa Informasi Mutasi Rekening Tahapan Bank Central Asia membuktikan bahwa atas pengakuan Tergugat yang telah lalai melakukan kewajibannya bersedia melakukan pembayaran sebahagian denda keterlambatan dengan nilai sebesar Rp.675.000.000.- (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan isi dari perjanjian tersebut, maka tentunya Penggugat merasa dirugikan dan atas kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut, Penggugat menuntut biaya biaya yang telah dikeluarkannya berikut denda denda yang ada;

Menimbang, atas tuntutan ganti rugi tersebut, maka Majelis akan mempertimbangkan tuntutan sebagai berikut;

Halaman 19 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

#### 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 berdasarkan Pasal 3 ayat 3 dan 5 tentang Kewajiban pada Kesepakatan Kerjasama yang dibuat tanggal 4 Mei 2020, menjelaskan bahwa pihak Kedua (Tergugat), berkewajiban menyelesaikan pengurusan eksekusi pengosongan sampai dengan tahap penetapan sita eksekusi terhadap objek lelang sampai dengan bulan 31 Juli 2020; dan pihak kedua berkewajiban membayar denda 1 persen (1%) dari nilai transaksi sebesar Rp.6.800.000.000.- (enam milyar delapan ratus juta rupiah) apabila telah lewat jangka waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa oleh karena batas jangka waktu telah lewat sampai dengan 39 (tiga puluh sembilan) bulan keterlambatan maka Rp.68.000.000.- (enam puluh delapan juta x 39 (tiga puluh sembilan) bulan sebesar Rp.2.652.000.000.- (dua milyar enam ratus lima puluh dua juta rupiah), dan oleh karena Tergugat telah melakukan cicilan pembayaran sebesar Rp 675.000.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah), maka Rp.2.652.000.000.- (dua milyar enam ratus lima puluh dua juta rupiah) dikurangi Rp 675.000.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah), tinggal sebesar Rp.1.977.000.000.- ( satu milyar sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah), maka tuntutan aquo dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan lain yakni sebagaimana bukti P-9 berupa Surat Penawaran Jasa Hukum dari Kantor HPS lawyers tertanggal 15 Juli 2023 ( honor pengacara) dan biaya biaya lain yang dikeluarkan oleh Penggugat (bukti P-22 s/d P-27) sebesar Rp 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) tidak relavan untuk dikabulkan, oleh karena biaya biaya dan honor pengacara tidaklah dapat dimintakan/dibebankan kepada Tergugat, oleh karena hal ini adalah hubungan personal antara Penggugat dan Kuasa Hukumnya tidak ada kaitannya dengan Tergugat, maka oleh karena itu tuntutan ini ditolak;

Menimbang, mengenai tuntutan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum berupa banding, kasasi,verzet, maupun bantahan terhadap putusan perkara ini ( uitvoerbaar bij vooraad) tidak dapat dikabulkan karena tidak beralasan atau tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 180 ayat (1) HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2000 tanggal 21 juli 2000 jo. Surat .Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001, oleh karenanya permohonan putusan Uitvoerbaar bij

Halaman 20 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

#### 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

Voorraad atau putusan serta merta dari pihak Pengugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi / ingkar janji, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebahagian dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, oleh karena Tergugat berada pada pihak yang kalah maka biaya perkara dibebankan kepada Tergugat;

Memperhatikan Pasal Pasal pada HIR dan Peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut tidak hadir dipersidangan;
2. Menyatakan gugatan ini diputus dengan verstek;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
4. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 4 Mei 2020;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat sebesar Rp. 1.977.000.000 (satu milyar sembilan ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);
7. Menolak petitum gugatan selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.746.500,- (Tiga juta tujuh ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2024 oleh kami Muhammad Irfan, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua Majelis, Sapto Supriyono, S.H., M.H. dan Sutarno, S.H., M.Hum. masing-masing selaku Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt pada tanggal 17 November 2023. Putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2024 telah dibacakan dipersidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota dengan dihadiri oleh Kuasa

Halaman 21 dari 22 Halaman, Putusan Nomor 1017/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tanpa hadirnya pihak Tergugat dan telah diupload oleh Hakim Ketua Majelis secara Elektronik dengan dibantu oleh Wike Rahmawati, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim melalui system E-Court pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sapto Supriyono, S.H., M.H.

Muhammad Irfan, S.H., M.Hum.

Sutarno, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Wike Rahmawati, S.H.

## Perincian biaya perkara :

1. Pnbp -----	Rp.	60.000,00
2. Proses Perkara -----	Rp.	150.000,00
3. Panggilan -----	Rp.	3.464.000,00
4. Sita/PS -----	Rp.	-
5. Redaksi -----	Rp.	10.000,00
6. Meterai -----	Rp.	10.000,00
7. Biaya Penggandaan---	Rp.	52.500,00 +
Jumlah -----	Rp.	3.746.500,00

(Tiga juta tujuh ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah).