



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 673/Pdt.G/2020/PN.JKT.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. Tatamulia Nusantara Indah, tempat kedudukan diwakili oleh Stefanus Hindarto Djojoutomo bertindak selaku Direktur PT. Tatamulia Nusantara Indah, beralamat di Jalan Rawa Gelam V Kav. QR-3B, Kawasan Industri Pulogadung, Jakarta;

Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Doddy Maryanto, S.H., Theodorus Wowor, S.H.,M.H., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Doddy Maryanto & Associates Advocates & Legal Consultants, beralamat di Jalan Gandaria Raya No.34 Jagakarsa, Jakarta 12620, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Agustus 2020;

Selanjutnya disebut sebagai..... Penggugat;

M e l a w a n

PT. Tri Tirta Permata, beralamat di Apartemen Four Winds Of Senayan Lt. 17-C, Jalan Permata Hijau Raya No.1 Jakarta;

Selanjutnya disebut sebagai.....Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan Para Pihak dipersidangan;

### TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 24 Agustus 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register perkara Nomor: 673/PDT.G/2020/PN.JKT.Sel., tanggal 24 Agustus 2020 telah mengemukakan sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 01 Agustus 2019, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah sepakat dan mengikatkan diri untuk membuat Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang tertanggal 01 Agustus 2019. Yang mana sesuai dengan Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang tertanggal 01 Agustus 2019 tersebut, semula utang TERGUGAT kepada

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT berupa utang pokok dan bunga (termasuk denda keterlambatan sebesar 1/1000 (satu per seribu) perhari keterlambatan), yang jumlah totalnya adalah sebesar Rp.5.091.479.715,- (lima milyar sembilan puluh satu juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus lima belas rupiah). Dan pembayaran utang pokok dan bunga tersebut, akan dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, dengan cara mencicil sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) perbulan ditambah bunga, terhitung sejak tanggal 03 Juli 2019 sampai dengan tanggal 06 April 2020 (sisa kewajibannya jadi sebesar Rp.329.953.538,-). **(Bukti P-1)**;

2. Bahwa surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang yang dibuat dan disepakati antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tertanggal 01 Agustus 2019 tersebut, jelas adalah sah dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-undang antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagai Para Pihak yang membuat perjanjian a quo, dan perjanjian tersebut haruslah dilaksanakan dengan itikad baik, sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara Jo. pasal 1338 KUHPerdara, Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam perkara No.568 K/Sip/1983, tertanggal 12 September 1983, sebagai berikut

**Pasal 1320 KUHPerdara**, menegaskan :

***“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :***

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;***
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;***
- 3. Suatu hal tertentu ;***
- 4. Suatu sebab yang halal.”***

**Pasal 1338 KUHPerdara**, menegaskan :

**Ayat (1) : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”**

**Ayat (2) : “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”**

**Ayat (3) : “Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”**

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam perkara No.568 K/Sip/1983, tertanggal 12 September 1983, yang menyatakan (Kami kutip) sebagai berikut :**

*Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel*



***"Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-undang."***

*(Vide Klapper Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1969-1984, halaman 84, Nomor Urut:16, Tahun penerbitan dalam Jurisprudensi: 1984-II, Klasifikasi dan nomor index: Hukum Perdata XIII.3).*

3. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang tertanggal 01 Agustus 2019 tersebut, ternyata TERGUGAT telah melakukan kewajibannya/ membayar cicilan utangnya kepada PENGUGAT, adalah sebagai berikut :
- 3.1. Tanggal 03 Juli 2019, pembayaran utang pokok sebesar Rp.500.000.000,- dan bunga belum dibayar. (Vide **Bukti P-1**);
  - 3.2. Pembayaran utang TERGUGAT yang diterima PENGUGAT, tertanggal 05 Agustus 2019, sebesar Rp.594.098.236,- (**Bukti P-2a**);
  - 3.3. Pembayaran utang TERGUGAT yang diterima PENGUGAT, tertanggal 05 September 2019, sebesar Rp.500.000.000,- (**Bukti P-2b**);
  - 3.4. Pembayaran utang TERGUGAT yang diterima PENGUGAT, tertanggal 07 Oktober 2019, sebesar Rp.500.000.000,- (**Bukti P-2c**);
  - 3.5. Pembayaran utang TERGUGAT yang diterima PENGUGAT, tertanggal 06 November 2019, sebesar Rp.500.000.000,- (**Bukti P-2d**);
  - 3.6. Pembayaran utang TERGUGAT yang diterima PENGUGAT, tertanggal 05 Desember 2019, sebesar Rp.500.000.000,- (**Bukti P-2e**);
  - 3.7. Pembayaran utang TERGUGAT yang diterima PENGUGAT, tertanggal 09 Januari 2020, sebesar Rp.200.000.000,- (**Bukti P-2f**);
  - 3.8. Pembayaran utang TERGUGAT yang diterima PENGUGAT, tertanggal 13 Februari 2020, sebesar Rp.250.000.000,- (**Bukti P-2g**);
  - 3.9. Pembayaran utang TERGUGAT yang diterima PENGUGAT, tertanggal 20 Maret 2020, sebesar Rp.250.000.000,- (**Bukti P-2h**);
  - 3.10. Pembayaran utang TERGUGAT yang diterima PENGUGAT, tertanggal 03 Agustus 2020, sebesar Rp.50.000.000,- (**Bukti P-2i**)

*Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel*



4. Bahwa oleh karena ternyata PENGGUGAT telah menerima kurang lebih 10 (sepuluh) kali pembayaran cicilan utang dari TERGUGAT yang (jumlah) total seluruhnya sebesar Rp.3.844.098.236,-, terhitung sejak tanggal 03 Juli 2019 sampai tanggal 03 Agustus 2020 (Vide **Bukti P-2**). Maka oleh karenanya, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menyatakan Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang yang telah dibuat dan disepakati antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, tertanggal 01 Agustus 2019, adalah sah dan mengikat menurut hukum.
5. Bahwa meskipun ternyata TERGUGAT telah melakukan cicilan pembayaran hutangnya tersebut, namun faktanya pembayaran utang yang dilakukan TERGUGAT kepada PENGGUGAT tersebut sering terlambat, dan apa yang telah dijanjikannya kepada PENGGUGAT tetapi ternyata dilakukan TERGUGAT tidak sesuai dengan Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang tertanggal 01 Agustus 2019. Sehingga akibat keterlambatan pembayaran pelunasan utangnya (*Wanprestasi/ Ingkar janji*) tersebut, maka sampai **per tanggal 31 Juli 2020**, TERGUGAT masih mempunyai utang yang harus dibayar lunas kepada PENGGUGAT sebesar **Rp.1.356.330.123,-** (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta tiga ratus tiga puluh ribu seratus dua puluh tiga rupiah). (**Bukti P-3**);
6. Bahwa PENGGUGAT telah menegur/mensomir TERGUGAT untuk segera membayar lunas seluruh kewajibannya kepada PENGGUGAT (**Bukti P-4, P-5**). Namun, ternyata TERGUGAT hanya memberikan janji-janji saja tanpa melakukan pelunasan pembayaran utang kepada PENGGUGAT sesuai dengan surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang tertanggal 01 Agustus 2019 (Vide **Bukti P-1**). Bahkan ternyata pada tanggal 03 Agustus 2020, secara diam-diam, sepihak dan penuh itikad buruk TERGUGAT telah melakukan pembayaran cicilan utangnya kepada PENGGUGAT sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). (Vide **Bukti P-2i, P-4**);
7. Bahwa tindakan dan perbuatan TERGUGAT yang telah melalaikan seluruh kewajibannya kepada PENGGUGAT tersebut, jelas merupakan tindakan/perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji), sebagaimana diatur dalam **Pasal 1243 KUHPerdara** yang menyatakan (kami kutp) sebagai berikut :

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. “*

8. Bahwa sebagai akibat tindakan dan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah mengalami kerugian baik Materiil maupun Immateriil yang cukup besar, yang perinciannya adalah sebagai berikut:

a. **Kerugian Materiil**, yaitu : Kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT termasuk biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT, sehubungan dengan tindakan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan TERGUGAT yaitu berupa:

- Utang TERGUGAT kepada TERGUGAT pertanggal 31 Juli 2020, sebesar Rp.1.356.330.123,- dikurang (-) Rp.50.000.000,- (*pembayaran utang tanggal 3 Agustus 2020*) = **Rp.1.306.330.123,-** (satu milyar tiga ratus enam juta tiga ratus tiga puluh ribu seratus dua puluh tiga rupiah);

- Biaya membayar ganti rugi berupa bunga 2% perbulan sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, terhitung sejak perkara a quo didaftarkan sampai putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti (Incracht), kurang lebih selama 5 (lima) tahun, yaitu : Rp.1.306.330.123,- X 2% perbulan = Rp. 26.126.602,46 X 12 (duabelas) bulan/1 tahun = Rp. 313.519.229,52 X 5 (lima) tahun = **Rp.1.567.596.147,60** (satu milyar lima ratus enam puluh tujuh juta lima ratus sembilan puluh enam ribu seratus empat puluh tujuh rupiah enam puluh sen). (Vide Pasal 1246 KUHPperdata);

- Biaya operasional yang dikeluarkan PENGGUGAT sehubungan dengan timbulnya perkara ini sebesar **Rp.250.000.000,-** (dua ratus lima juta rupiah);

*Jadi Total Kerugian Materiil sebesar Rp.1.306.330.123,- + Rp.1.567.596.147,60 + Rp.250.000.000,- = **Rp.3.123.926.270,60*** (tiga milyar seratus dua puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh enam ribu dua ratus tujuh puluh rupiah enam puluh sen)–

*Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini didukung dan dikuatkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.515 K/Pdt/1984, tanggal 29 Agustus 1985, Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.601 K/Pdt/1984, tanggal 31 Juli 1985, Jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.126 K/Sip/1982, Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1309 K/Pdt/1991 tanggal 18 Juni 1996, Jo. Pasal 1246 KUHPerdara, Jo. Pasal 1767 KUHPerdara, adalah sebagai berikut :

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.515 K/Pdt/1984, tanggal 29 Agustus 1985**, yang kaidah hukumnya menyatakan (Kami kutip) bahwa :

***“Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi berupa bunga sebesar 2% setiap bulan.”***

**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.601 K/Pdt/1984, tanggal 31 Juli 1985**, yang kaidah hukumnya menyatakan (Kami kutip) bahwa :

***“Ganti rugi yang layak dan patut dalam perkara ini adalah 2% sebulan.”***

**Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.126 K/Sip/1982**, yang menyatakan (kami kutip) sebagai berikut :

***”Putusan P.T tidak bertentangan dengan hukum dan/atau U.U karena tergugat telah ingkar janji, tergugat dihukum membayar ganti rugi sebesar 2% sebulan dari sisa hutang sebesar Rp.850.000,- dihitung sejak tanggal 10-9-1979 sampai sisa hutang tersebut dibayar lunas.”***

Sumber : Klapper Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969 – 1984, yang diterbitkan oleh : Mahkamah Agung RI, tercantum pada halaman 82 angka 2.

Hal ini senada dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1309 K/Pdt/1991 tanggal 18 Juni 1996**, yang kaidah hukumnya menyatakan (Kami kutip) bahwa :

***“Kelalaian membayar hutang atas pembelian sejumlah bahan bangunan mengakibatkan penjual menderita rugi, maka besarnya ganti yang layak dan adil yang harus dibayar pembeli adalah sebesar 15 % pertahun terhitung sejak gugatan didaftarkan sampai hutang dibayar lunas. (Pasal yang terkait 1458 KUH Perdata, pasal 1251 KUH Perdata).”***

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



(Sumber, dari buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1996).

**Pasal 1246 KUHPerdata**, menegaskan :

*“Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini.”*

**Pasal 1767 KUHPerdata**, menegaskan :

*“Ada bunga menurut penetapan undang-undang, ada pula yang ditetapkan dalam perjanjian. Bunga menurut undang-undang ialah bunga yang ditentukan oleh undang-undang. Bunga yang ditetapkan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang undang-undang. Besarnya bunga yang ditetapkan dalam perjanjian harus dinyatakan secara tertulis.”*

- b. **Kerugian Immateriil**, yaitu : Kerugian yang diderita PENGGUGAT sebagai akibat dari tindakan perbuatan wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh TERGUGAT, yang mana PENGGUGAT telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran, dan rusaknya nama baik serta terganggunya usaha bisnis PENGGUGAT, yang pada kenyataannya tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini PENGGUGAT akan menentukan suatu nilai untuk itu yaitu sebesar Rp.20.000.000.000,- (duapuluh milyar rupiah).

#### **MOHON SITA JAMINAN :**

9. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT dan dikuatirkan TERGUGAT akan mengalihkan seluruh asset/hartanya guna menghindari tuntutan PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan Sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas seluruh asset/harta milik TERGUGAT, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak adalah sebagai berikut :
- Ruang/Bangunan milik TERGUGAT terletak di Apartement Four Winds Of Senayan Lantai. 17-C, Jl. Permata Hijau Raya No. 1, Jakarta 12210.

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ruang/Bangunan milik TERGUGAT terletak di Apartement Four Winds Of Senayan Unit A 18 Lantai 18, seluas 146, 81 M2, Jl. Permata Hijau Raya No. 1, Jakarta 12210.
- Ruang/Bangunan milik TERGUGAT terletak di Apartement Four Winds Of Senayan Unit G 1 Lantai 2, Jl. Permata Hijau Raya No. 1, Jakarta 12210.

Dan mengenai permohonan Sita jaminan atas asset/harta TERGUGAT yang lain, akan PENGGUGAT susulkan kemudian selama proses sidang ini berlangsung.

10. Bahwa untuk mencegah TERGUGAT lalai atau menghindari isi putusan dalam perkara ini, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menghukum TERGUGAT sekaligus untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;

11. Bahwa Gugatan ini didasarkan pada fakta yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik yang tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya. Karenanya adalah layak apabila Gugatan PENGGUGAT ini dikabulkan untuk seluruhnya dan dinyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verset, Banding maupun Kasasi (Uit voorbaar bij voorraad).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga.
3. Menyatakan Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang yang dibuat dan disepakati antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tertanggal 01 Agustus 2019, adalah sah dan mengikat menurut hukum.
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan tindakan/perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji).
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGGUGAT kerugian Materiil dan Imateriil sebagai berikut :

*Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian Materiil sebesar **Rp.3.123.926.270,60** (tiga milyar seratus dua puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh enam ribu dua ratus tujuh puluh rupiah enam puluh sen).
  - b. Kerugian Immateriil sebesar **Rp.20.000.000.000,-** (duapuluh milyar rupiah).
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada PENGUGAT, untuk setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi Putusan dalam perkara ini.
  7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding maupun Kasasi (Uit voorbaar bij voorraad);
  8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

ATAU,

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, PENGUGAT mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan :

- Penggugat telah datang menghadap Kuasa Hukumnya seperti tersebut dimuka;
- Tergugat datang menghadap Kuasanya yang masing-masing bernama: Simon Maniel Sinambela, S.H., Heri Purnomo, S.H., Jesaya Teddy Mauliate, S.H., Pekerjaan Advokat dan legal Internal PT. Tirta Permata, beralamat di Jakarta, Apartemen Four Winds of Senayan, Lantai 17-C, jalan Permata Hijau Raya No.1 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa telah diupayakan damai diantara Para Pihak melalui mediasi dengan menunjuk Sudjarwanto, S.H.,M.H., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator upaya perdamaian tersebut tidak berhasil/ gagal;

Menimbang, bahwa maka persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan atas gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

*Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel*

**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)



## DALAM EKSEPSI :

### 1. Kewenangan/Kompetensi Absolut :

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara perdata ini bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan berdasar alasan hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa, pada tanggal 16 Oktober 2013 ditandatangani Perjanjian Kontrak, Ref.No.002/TTP-PERJANJIAN/FWS/X/2013 antara Maxi Tjandra Tjoajadi (Direktur Utama PT. TRI TIRTA PERMATA) dengan Ir. Oong Irianto (Presdir PT. TATAMULIA NUSANTARA INDAH), yang inti perjanjiannya adalah apabila terjadi perselisihan/sengketa para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah atau dengan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) (**Bukti T-5**);
- b. Bahwa, pada tanggal 06 Februari 2014 ditandatangani Perjanjian Kontrak, Ref No. 003/TTP-PERJANJIAN/FWS/II/2014 antara Maxi Tjandra Tjoajadi (Direktur Utama PT. TRI TIRTA PERMATA) dengan Ir. Oong Irianto (Presdir PT. TATAMULIA NUSANTARA INDAH), yang inti perjanjiannya adalah apabila terjadi perselisihan/sengketa para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah atau dengan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) (**Bukti T-6**);
- c. Bahwa, suatu perjanjian arbitrase merupakan hasil kesepakatan para pihak antara PT. TRI TIRTA PERMATA dengan PT. TATAMULIA NUSANTARA INDAH. Yang mana saat ini sedang bersengketa yang mempunyai niat keyakinan yang kuat pasti final mengikat kedua pihak, agar sengketa ketidaksepahaman yang terjadi diantara para pihak dapat diselesaikan dengan baik, damai, dan memuaskan.
- d. Bahwa, dalam praktik pembuatan perjanjian bisnis baik nasional maupun internasional sudah dikenal secara umum bahwa para pihak PT. TRI TIRTA PERMATA dengan PT. TATAMULIA NUSANTARA INDAH perlu menyepakati mekanisme sekiranya terjadi perselisihan di kemudian hari, meskipun perselisihan itu belum pasti akan terjadi. Upaya preventif menghadapi kemungkinan adanya perselisihan itu yaitu dengan mencantumkan klausul tentang penyelesaian sengketa dalam perjanjian mereka. Klausul itu yang isinya adalah kesepakatan tentang forum mana yang akan menyelesaikan perselisihan para pihak, apakah itu melalui pengadilan atau arbitrase. Hal ini didasarkan atas asas kebebasan berkontrak yang merupakan salah satu prinsip

*Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel*



universal yang telah diakui secara internasional. Apabila penyelesaian sengketa yang dipilih adalah arbitrase, aturan yang mengatur itu terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dengan perjanjian arbitrase.

- e. Bahwa, pengertian perjanjian arbitrase yang terdapat dalam Pasal 1 angka 3 UU No.30/1999 memiliki keempat unsur yang menjadi tolak ukur adanya perjanjian arbitrase. Dengan adanya perjanjian arbitrase, maka sejak saat itulah lahir kewenangan arbitrase untuk memeriksa dan mengadili sengketa yang mungkin akan timbul dari perjanjian tersebut. Munculnya kewenangan arbitrase berdasar Pasal 3 jo. Pasal 11 UU No.30/1999 memberikan konsekuensi logis gugurnya kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili sengketa arbitrase. Beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung pada esensinya menggunakan "*Ratio Decidendi*" bahwa pengadilan berdasarkan Pasal 134 HIR wajib untuk menyatakan tidak berwenang mengadili perkara yang di dalamnya terdapat klausula arbitrase. Hal tersebut sama sekali tidak bergantung pada ada atau tidak adanya eksepsi dari pihak tergugat mengenai kompetensi absolut pengadilan mengadili sengketa arbitrase;

- f. Bahwa, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3179 K/Pdt/1984, tanggal 4 Mei 1988 seperti yang dikutip M. Ali Boediarto, S.H., dalam bukunya Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad (hal. 123):

*Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan perdata tentang suatu perjanjian yang di dalamnya memuat "clausule arbitrase", baik gugatan konpensasi maupun rekompensasi. Untuk meniadakan atau melepas suatu persetujuan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut.*

## 2. Obscuur Libel

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara perdata ini tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), dengan berdasar alasan hukum sebagai berikut :

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, **TERGUGAT** keberatan terhadap alasan-alasan gugatan **PENGGUGAT** yang mendalilkan dengan menyatakan surat tertanggal 01 Agustus 2019 sebagai Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang, keberatan ini diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

**A.** Bahwa, dalil **PENGGUGAT** tidak benar yang menyatakan bahwa surat tertanggal 01 Agustus 2019 adalah sebagai surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang semata yang tidak berdiri sendiri sebagai surat Kesepakatan yang didalilkan **PENGGUGAT** dalam gugatannya. Bahwa sebagai suatu surat resmi memiliki bagian-bagian penting di dalam pembuatannya, yaitu ;

- a. Kepala Surat/Kop Surat, unsur-unsur yang terdapat dalam kepala surat adalah; 1) Nama organisasi/perusahaan; 2) Alamat lengkap; 3) Nomor telepon dan faksimili; 4) Alamat e-mail;
- b. Nomor Surat, unsur-unsur yang terdapat dalam nomor surat adalah : 1) Nomor urut; 2) Kode intern; 3) Bulan; 4) Tahun;
- c. Tanggal Surat, unsur-unsur yang terdapat dalam kepala surat adalah ; 1) Tanggal; 2) Bulan; 3) Tahun;
- d. Lampiran Surat;
- e. Perihal Surat;
- f. Alamat Surat;
- g. Salam pembuka;
- h. Isi surat, unsur-unsur yang terdapat dalam kepala surat adalah ;  
1) Pembuka; 2) Isi; 3) Penutup;
- i. Salam penutup;
- j. Tanda tangan;
- k. Tembusan;

Bahwa, dengan demikian dapat disimpulkan surat tertanggal 01 Agustus 2019 yang didalilkan **PENGGUGAT** sebagai surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang bukanlah sebagai kriteria surat kesepakatan resmi yang serta merta berdiri sendiri, surat tersebut hanya sebagai surat pernyataan karena tidak sesuai dengan persyaratan yang diuraikan di atas yang menjadi satu kesatuan surat yang tidak terpisah antara satu dengan lainnya. Dengan begitu dalil **PENGGUGAT** menjadi tidak terang/gelap terhadap objek gugatan.

*Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel*



- B.** Bahwa, terhadap surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang tertanggal 01 Agustus 2019 yang didalilkan **PENGGUGAT** adalah bukan sebagai satu surat Kesepakatan sendiri melainkan sebagai kesatuan surat resmi tertanggal 01 Agustus 2019, No. 2107/TATA-LCA/VIII/2019, yang ditujukan kepada PT. TRI TIRTA PERMATA U.p. Bapak Maxi Tjandra Tjoajadi, Perihal : Skema Pembayaran Piutang (**Bukti T-7**). Bahwa menjadi jelas yang didalilkan **PENGGUGAT** terhadap surat tertanggal 01 Agustus 2019 tidak merupakan surat Kesepakatan yang berdiri sendiri karena hakikatnya adalah surat tertanggal 01 Agustus 2019 adalah sebagai surat Skema Pembayaran Piutang sehingga apa yang didalilkan **PENGGUGAT** adalah sebagai ketidak terangan atas objek gugatan;
- C.** Bahwa, berdasar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 556/k/Sip/1973. tertanggal 21 Agustus 1974 menyatakan apabila objek gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima. Bahwa atas dalil gugatan **PENGGUGAT** terkait surat tertanggal 01 Agustus 2019 sebagai surat kesepakatan yang senyatanya adalah satu kesatuan sebagai surat Skema Pembayaran Piutang adalah suatu ketidakjelasan atau keaburan atas suatu objek gugatan.

Bahwa, berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas, maka cukup beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menolak gugatan **PENGGUGAT** dan/ atau setidaknya menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa, terhadap hal-hal yang sudah diuraikan dan/atau dikemukakan dalam Eksepsi, maka secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara;
2. Bahwa **TERGUGAT** menolak seluruh dalil – dalil gugatan **PENGGUGAT** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh **TERGUGAT** ;

**I. LAHIRNYA KESEPAKATAN TANGGAL 01 AGUSTUS 2019**

3. Bahwa, pada hari Senin 06 Mei 2013 telah ditandatangani Nota Kesepakatan/ MoU (Memorandum of Understanding) No. 001/TTP-MoU/TPA/V/2013 oleh Maxi Tjandra Tjoajadi sebagai Direktur Utama PT Tri Tirta Permata dan oleh Ir Oong Irianto sebagai Presiden Direktur PT Tata Mulia Nusantara Indah (**Bukti T-1**);

*Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, pada hari Senin 16 September 2013 telah ditandatangani Surat Perintah Kerja No. 004/TTP-SPK/TPA/IX/2013 antara PT Tri Tirta Permata selaku Pemberi Tugas yang diwakili oleh Maxi Tjandra Tjoajadi sebagai Direktur Utama dan PT Tata Mulia Nusantara Indah selaku Penerima Tugas yang diwakili oleh Ir Oong Irianto sebagai Presiden Direktur (**Bukti T-2**);
5. Bahwa, pada hari Rabu 16 Oktober 2013 telah ditandatangani Perjanjian Kontrak Pekerjaan Paket Struktur, Arsitektur, Pekerjaan Luar, dan Pekerjaan Persiapan (*Preliminaries*) Proyek Four Winds Apartment Ref No. 002/TTP-PERJANJIAN/FWS/X/2013 antara PT Tri Tirta Permata selaku Pengguna Jasa yang diwakili oleh Maxi Tjandra Tjoajadi sebagai Direktur Utama dan PT Tata Mulia Nusantara Indah selaku Penyedia Jasa Utama yang diwakili oleh Ir Oong Irianto sebagai Presiden Direktur (**Bukti T-3**);
6. Bahwa, pada hari Kamis 09 Januari 2014 telah ditandatangani Surat Perintah Kerja No. 001/TTP-SPK/TPA/I/2014 antara PT Tri Tirta Permata selaku Pemberi Tugas yang diwakili oleh Maxi Tjandra Tjoajadi sebagai Direktur Utama dan PT Tata Mulia Nusantara selaku Penerima Tugas yang diwakilili oleh Ir Oong Irianto sebagai Presiden Direktur (**Bukti T-4**);
7. Bahwa, pada hari Kamis 06 Februari 2014 telah ditandatangani Perjanjian Kontrak Pekerjaan Paket Mekanikal, Elektrikal, dan Plumbing Proyek Four Winds Apartment Ref No. 003/TTP-PERJANJIAN/FWS/III/2014 antara PT Tri Tirta Permata selaku Pengguna Jasa yang diwakili oleh Maxi Tjandra Tjoajadi sebagai Direktur Utama dan PT Tata Mulia Nusantara Indah selaku Penyedia Jasa Utama yang diwakili oleh Ir Oong Irianto sebagai Presiden Direktur (**Bukti T-5**);
8. Bahwa, pada hari Selasa 08 April 2014 telah ditandatangani Surat Perintah Kerja No. 001/TTP-SPK/FWS/IV/2014 antara PT Tri Tirta Permata selaku Pemberi Tugas yang diwakili oleh Maxi Tjandra Tjoajadi sebagai Direktur Utama dan PT Tata Mulia Nusantara selaku Penerima Tugas yang diwakilili oleh Ir Oong Irianto sebagai Presiden Direktur (**Bukti T-6**);
9. Bahwa, pada tanggal 01 Agustus 2019 berdasarkan Surat No. 2107/TATA-LCA/VIII/2019 perihal Skema Pembayaran Piutang. PT Tata Mulia Nusantara telah mengirimkan surat yang ditandatangani oleh H. Yuyun Hernawan, A. SH. MM. selaku Legal and Corporate Affairs kepada PT Tri Tirta Permata. (**Bukti T-7**)
10. Bahwa, **TERGUGAT** keberatan terhadap butir 1 Jo butir 2 dalil gugatan **PENGUGAT**, yang mendalilkan : “ Bahwa surat tertanggal 01 Agustus

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 adalah Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang yang dibuat dan disepakati antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**... ". Keberatan ini diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa, dalil **PENGGUGAT** tidak benar dalam memahami surat tertanggal 01 Agustus 2019 sebagai Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang sebagai surat yang berdiri sendiri. Bahwa hakikat dari surat tertanggal 01 Agustus 2019 adalah surat resmi tertanggal 01 Agustus 2019, No. 2107/TATA-LCA/VIII/2019, yang ditujukan kepada PT. TRI TIRTA PERMATA U.p. Bapak Maxi Tjandra Tjoajadi, Perihal : Skema Pembayaran Piutang (**Bukti T-7**);
- b. Bahwa, merujuk dari Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian adalah kecakapan, kecakapan yang dimaksud tidak terbatas pada individu melainkan juga meliputi wewenang seseorang dalam menandatangani perjanjian. Dalam hal ini untuk menandatangani perjanjian untuk dan atas nama PT adalah Direktur dari PT tersebut, sesuai dengan anggaran dasarnya. Bahwa, syarat sahnya perjanjian adalah adanya hal tertentu artinya berarti apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas, dalam hal ini objek perjanjian adalah perjanjian kontrak pembangunan apartemen four winds. Dengan kata lain, jenis barang atau jasa itu harus ada dan nyata. Bahwa, syarat sahnya perjanjian adalah suatu sebab yang halal, suatu sebab yang halal berarti tidak boleh melanggar sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum.

Bahwa, dengan alasan hukum yang telah diuraikan maka **TERGUGAT** merasa keberatan terhadap dalil gugatan **PENGGUGAT** yang mendalihkan surat tertanggal 01 Agustus 2019 No. 2107/TATA-LCA/VIII/2019 yang ditujukan kepada PT. TRI TIRTA PERMATA U.p. Bapak Maxi Tjandra Tjoajadi, Perihal : Skema Pembayaran Piutang sebagai surat kesepakatan yang berdiri sendiri dan sebagai surat kesepakatan yang sah adalah tidak benar. Bahwa, surat tertanggal 01 Agustus 2019 No. 2107/TATA-LCA/VIII/2019 yang ditujukan kepada PT. TRI TIRTA PERMATA U.p. Bapak Maxi Tjandra Tjoajadi, Perihal : Skema Pembayaran Piutang adalah surat resmi perihal skema pembayaran piutang yang menjadi surat utama dari adanya surat kesepakatan yang didalihkan oleh **PENGGUGAT**. (**Bukti T-7**)

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



Bahwa, merujuk dari syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara atas unsur kecakapan terhadap kewenangan penandatanganan surat kesepakatan tertanggal 01 Agustus 2019 maka menjadi jelas kewenangan penandatanganan pada surat aquo adalah bukan kewenangannya (ditandatangani oleh H. Yuyun Hernawan, A. SH. MM. selaku Legal and Corporate Affairs), sehingga dalam penyusunan surat tertanggal 01 Agustus 2019 yang didalilkan **PENGGUGAT** sebagai surat kesepakatan adalah menjadi tidak sah sebagai surat kesepakatan yang dibuat berdasar unsur kecakapan pada Pasal 1320 KUHPerdara.

Bahwa, merujuk dari syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara atas unsur hal tertentu pada perjanjian dalam perkara ini adalah perjanjian kontrak kerja pembangunan apartemen Four winds.

Bahwa, merujuk dari syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara atas unsur suatu sebab yang halal pada perjanjian dalam perkara ini adalah tidak melanggar suatu yang dilarang oleh Undang-Undang dalam hal ini kewenangan pendandatangan pada surat kesepakatan ini bukan sebagai kapasitasnya yang diperintahkan pada syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga kedudukan surat tertanggal 01 Agustus 2019 yang didalilkan **PENGGUGAT** sebagai surat kesepakatan tidak benar, dan lebih tepatnya sebagai suatu surat pernyataan.

## II. PERIHAL PEMBAYARAN

11. Bahwa, **TERGUGAT** keberatan terhadap *butir* 4 dalil gugatan **PENGGUGAT**, yang mendalilkan : “ *Bahwa oleh ternyata **PENGGUGAT** telah menerima kurang lebih sepuluh...*”. Keberatan ini diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

Bahwa, senyatanya **PENGGUGAT** telah mengakui atas suatu sikap adanya itikad baik dari **TERGUGAT** dalam memenuhi semua kewajibannya terhadap **PENGGUGAT**, yang mana itikad baik tersebut dibuktikan dengan adanya secara intens terus menerus pemenuhan pembayaran cicilan kewajiban dari **TERGUGAT** dari periode 03 Juli 2019 sampai dengan 03 Agustus 2020 (**Bukti T-8**), (**Bukti T-9**), (**Bukti T-10**), (**Bukti T-11**), (**Bukti T-12**), (**Bukti T-13**), (**Bukti T-14**), (**Bukti T-15**), (**Bukti T-16**), (**Bukti T-17**)

12. Bahwa, **TERGUGAT** keberatan terhadap *butir* 5 dalil gugatan **PENGGUGAT**, yang mendalilkan : “ *Bahwa meskipun ternyata **TERGUGAT***



telah melakukan cicilan pembayaran hutangnya...". Keberatan ini diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

Bahwa, perlu **PENGGUGAT** pahami apa yang **TERGUGAT** lakukan adalah sebagai bentuk adanya itikad baik dari **TERGUGAT** dengan tetap secara terus menerus melakukan pembayaran kewajibannya (**Bukti T-8**), (**Bukti T-9**), (**Bukti T-10**), (**Bukti T-11**), (**Bukti T-12**), (**Bukti T-13**), (**Bukti T-14**), (**Bukti T-15**), (**Bukti T-16**), (**Bukti T-17**)

13. Bahwa, **TERGUGAT** keberatan terhadap butir 6 dalil gugatan **PENGGUGAT**, yang mendalilkan : “ *Bahkan ternyata pada tanggal 03 Agustus 2020, secara diam-diam, sepihak dan penuh itikad buruk TERGUGAT...*”. Keberatan ini diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

Bahwa, untuk sama-sama dipahami pernyataan itikad buruk yang didalilkan **PENGGUGAT** adalah suatu pernyataan yang tendensius yang hanya menilai dari satu sisi saja. Bahwa sesuai fakta **TERGUGAT** dengan tetap melakukan pembayaran cicilan pada tiap-tiap bulannya seperti melakukan pembayaran pada tanggal 03 Agustus 2020, 03 September 2020, 07 Oktober 2020, 09 November 2020, 03 Desember 2020 (**Bukti T-17**), (**Bukti T-18**), (**Bukti T-19**), (**Bukti T-20**), (**Bukti T-21**) adalah bentuk adanya sikap menjunjung tinggi itikad baik dari seorang debitur yang bertanggungjawab yang tidak meninggalkan kewajibannya.

14. Bahwa, **TERGUGAT** keberatan terhadap butir 7 dalil gugatan **PENGGUGAT**, yang mendalilkan : “ *Bahwa tindakan dan perbuatan TERGUGAT yang telah melalaikan seluruh kewajibannya...dst...*”. Keberatan ini diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

Bahwa, dalil melalaikan yang dinyatakan **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT** bukan sebagai bentuk adanya sikap kesengajaan yang serta merta yang didasari adanya itikad buruk, tetapi secara fakta dan **PENGGUGAT** pun mengetahui bahwasanya disepanjang terjalannya kerjasama kontrak ini pun **TERGUGAT** selalu bersikap penuh itikad baik dengan terus menerus berusaha menjalankan kewajibannya dalam memenuhi tanggungjawabnya, dengan didasari penuh itikad baik hingga saat ini pun di tanggal 05 Januari 2021 **TERGUGAT** tetap berusaha memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran (**Bukti T-22**)

### III. KERUGIAN IMATERIIL



15. Bahwa, **TERGUGAT** keberatan terhadap *butir* 8 dalil gugatan **PENGGUGAT**, yang mendalilkan : “ *Bahwa sebagai akibat tindakan dan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah mengalami kerugian baik Materiil maupun Imateriil...dst...*”. Keberatan ini diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa, nilai kontrak awal dan sisa hutang per-tanggal 31 Juli 2020 berdasar surat PT. TRI TIRTA PERMATA No. 065/TTP-FIN/OL/VIII/2020, tanggal 10 Agustus 2020, Perihal Penyelesaian Pembayaran, kepada PT. TATAMULIA NUSANTARA INDAH, Up. Bapak Iwan Adi Susanto (Direktur Utama). Sebagai gambaran Majelis Hakim sebagai berikut ; Nilai kontrak awal sebesar Rp. 162.551.918.670,- (seratus enam puluh dua miliar lima ratus lima puluh satu juta Sembilan ratus delapan belas ribu enam ratus tujuh puluh rupiah). Tagihan yang telah dibayarkan sebesar Rp. 161.425.322.661,- (seratus enam puluh satu miliar empat ratus dua puluh lima juta tiga ratus dua puluh dua ribu enam ratus enam puluh satu rupiah). Sisa tagihan per-tanggal 31 Juli 2020 sebesar Rp. 1.126.596.009,- (satu miliar seratus dua puluh enam juta lima ratus Sembilan puluh enam ribu Sembilan rupiah). Bahwa kerja sama kontrak dengan **PENGGUGAT** berdasar sejarah pembayaran selalu dipenuhi berikut biaya PPN dan PPH tepat waktu. (**Bukti T-23**);
- b. Bahwa, mengenai tuntutan ganti rugi Imateriil yang didalilkan oleh **PENGGUGAT**. Bahwa menurut hemat **TERGUGAT**, Majelis Hakim dalam menentukan besarnya ganti rugi tentunya terlebih dahulu mempertimbangkan jenis dari ganti rugi itu sendiri;
- c. Bahwa, merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang berisi berdasarkan Pasal 1370, Pasal 1371, dan Pasal 1372 KUHPerdata ; “*ganti kerugian imateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti kematian, luka berat dan penghinaan*”. Bahwa berdasarkan isi dari yurisprudensi tersebut, maka dalil gugatan **PENGGUGAT** yang mendalilkan ganti kerugian imateriil sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah) di dalam perkara ini menjadi tidak sesuai dengan yang diamanatkan oleh yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 650/PK/Pdt/1994;

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



IV. SITA JAMINAN

16. Bahwa, **TERGUGAT** keberatan terhadap butir 9 dalil gugatan **PENGGUGAT**, yang mendalilkan : “ Bahwa untuk menjamin gugatan **PENGGUGAT** dan dikuatirkan **TERGUGAT** akan mengalihkan seluruh asset/hartanya guna menghindari tuntutan **PENGGUGAT**, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan sita jaminan....dst...”. Keberatan ini diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa, Permohonan Sita Jaminan tersebut sudah menyangkut pokok perkara Gugatan yang wajib dibuktikan oleh **PENGGUGAT** berdasarkan bukti yang ada, selain itu tidak ada indikasi atau hal-hal yang sangat mendesak dan segera untuk di jatuhkan putusan provisi;
- b. Bahwa, berdasarkan Pasal 227 HIR; “ Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barangnya itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah supaya di sita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap di persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”. Bahwa, berdasar ketentuan Pasal 227 HIR, bermakna bahwa untuk mengajukan sita jaminan harus ada dugaan yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan oleh hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Maka dalam perkara aquo apabila **PENGGUGAT** tidak mempunyai bukti kuat bahwa kekhawatiran **TERGUGAT** akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan;
- c. Bahwa, **PENGGUGAT** dengan dalil gugatannya yang mendalilkan meminta sita jaminan atas harta benda milik **TERGUGAT**, maka **PENGGUGAT** harus dapat membuktikan adanya suatu keadaan sikap tindakan itikad buruk dari **TERGUGAT** dalam pemenuhan segala kewajibannya;

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



- d. Bahwa, senyatanya berdasar fakta yang tak dipungkiri dalam iklim keadaan saat ini di mana penjualan unit milik **TERGUGAT** mengalami penurunan dalam penjualan ditambah dengan adanya pandemi covid 19 secara global yang berdampak pada sulitnya keuangan pada kas perusahaan milik **TERGUGAT** yang pada akhirnya berimbas pula pada pemenuhan kewajiban sisa pembayaran kontrak pada **PENGGUGAT**. Bahwa, sebenarnya pula berdasar fakta di saat kondisi keadaan keuangan **TERGUGAT** mengalami kesulitan, dengan penuh tanggungjawab dan itikad baik tetap terus secara berkala di tiap bulannya melakukan pembayaran sisa kewajiban terhadap **PENGGUGAT**;
- e. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat beralasan secara hukum oleh karena itu menurut hemat **TERGUGAT**, beralasan pula bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menolak permohonan sita jaminan dimaksud ;

**V. UANG PAKSA (DWANGSOM)**

17. Bahwa, **TERGUGAT** keberatan terhadap butir 10 dalil gugatan **PENGGUGAT**, yang mendalilkan : “ Bahwa, untuk mencegah **TERGUGAT** lalai atau menghindari isi putusan dalam perkara ini, maka **PENGGUGAT** mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menghukum **TERGUGAT** sekaligus untuk membayar uang paksa (dwangsom), kepada **PENGGUGAT** sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini”. Keberatan ini diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa, menurut hemat **TERGUGAT** putusan untuk menjatuhkan uang paksa (dwangsom) diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara dan akan dipertimbangkan bersama putusan akhir; dari permohonan yang diajukan oleh **PENGGUGAT**;
- b. Bahwa, rumusan tentang dwangsom tidak lepas dari ketentuan yang tercantum pada Pasal 606 huruf a dan b RV yaitu hukuman yang dijatuhkan oleh hakim kepada salah satu pihak berupa pembayaran sejumlah uang apabila hukuman pokok tidak dilaksanakan. Bahwa, ada 3 (tiga) hal yang menjadi sifat sekaligus prinsip dasar dwangsom (uang paksa) menurut ketentuan Pasal 606 huruf a dan b RV, yaitu :
1. Melekat pada gugatan pokok;



2. Merupakan hukuman tambahan yang apabila hukuman pokok dalam putusan tersebut telah dilaksanakan maka dengan sendirinya dwangsom (uang paksa) tidak memiliki kekuatan hukum lagi;
  3. Merupakan tekanan psychis kepada yang terhukum;
  - c. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 606 huruf a bahwa yang dikecualikan dalam menjatuhkan dwangsom (uang paksa) hanya terdapat pada putusan hakim yang hukuman pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang, dan ketentuan tersebut sudah pula diperkuat dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 793 K/SIP/1972 tertanggal 26 Februari 1973, dimana Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwasanya dwangsom (uang paksa) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang;
  - d. Bahwa, semua perkara yang mengandung hukuman dapat dijatuhkan dwangsom (uang paksa), terkecuali hukuman yang dimaksudkan berupa pembayaran sejumlah uang;
  - e. Bahwa, berdasar yurisprudensi Mahkamah Agung No. 244/K/Pdt/2008 tertanggal 29 Desember 2008 yang menegaskan bahwasanya "kemungkinan eksekusi riil tidak menjadi halangan untuk menjatuhkan dwangsom (uang paksa). Satu-satunya halangan menjatuhkan dwangsom (uang paksa) adalah hukuman pembayaran sejumlah uang";
  - f. Bahwa, terhadap dalil gugatan **PENGGUGAT** yang mendalilkan untuk dijatuhkan dwangsom (uang paksa) terhadap **TERGUGAT** menurut hemat **TERGUGAT** tidak dapat dijatuhkan dwangsom (uang paksa), dengan alasan hukum yang telah diuraikan di atas bahwa hukuman pokok yang diajukan **PENGGUGAT** adalah menuntut pembayaran sejumlah uang;
18. Bahwa, **TERGUGAT** keberatan terhadap *butir* 11 dalil gugatan **PENGGUGAT**, yang mendalilkan : " ...apabila gugatan **PENGGUGAT** ini dikabulkan untuk seluruhnya dan dinyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voorbaar Bij Voorraad)". keberatan ini diajukan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :
- a. Bahwa, dalam perkara ini syarat untuk adanya putusan serta merta adalah telah dilakukan sita jaminan terhadap barang-barang dan/ atau

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



bidang-bidang tertentu milik **PENGGUGAT** yang dikuasai oleh **TERGUGAT**, tidak menjadi penghalang untuk menjatuhkan putusan serta merta, asalkan syarat untuk menjatuhkan putusan serta merta terpenuhi.

- b. Bahwa, apabila ketentuan pasal 180 HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG, Pasal 54 dan Pasal 57 RV dihubungkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 dan jika dikaitkan dengan gugatan *Aquo*, jelas permohonan putusan serta merta **PENGGUGAT** tersebut tidak sesuai dan tidak sejalan, tidak satupun syarat dapat dan telah dipenuhi oleh **PENGGUGAT** bahwasanya keadaan tersebut dalam kondisi khusus atau sebagai yang mendesak. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, maka sudah selayaknya dan sepantasnya jika **TERGUGAT** dengan ini memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak permohonan putusan serta merta yang di mohonkan oleh **PENGGUGAT** dalam gugatan *Aquo* ;

Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut diatas, maka **TERGUGAT** memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memeriksa dan memutuskan, dengan amar sebagai berikut :

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan **PENGGUGAT** tersebut untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima ;
- Menyatakan BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) sebagai lembaga yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa ini;
- Menyatakan sisa hutang pokok **TERGUGAT** per 6 Januari 2021 sebesar Rp. 826.596.009,- (delapan ratus dua puluh enam juta lima ratus sembilan puluh enam ribu sembilan ratus rupiah);
- Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang benar berdasar keadilan

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Penggugat mengajukan Repliknya dan untuk Tergugat mengajukan Dupliknya sebagaimana tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Tergugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Rekening Koran Giro Bank Tabungan negara No. Rekening 0012-01-30-000290-0 atas nama PT Tatamulia Nusantara Indah periode 1 Juli 2019 – 31 Juli 2019 (Bukti P-1);
2. Foto copy Surat Rekening Koran Giro Bank Tabungan Negara Nomor Rekening 0012-01-30-000290-0 atas nama PT Tatamulia Nusantara Indah periode 1 Agustus 2019 – 31 Agustus 2019 (Bukti P-1a);
3. Foto copy Surat Rekening Koran Giro Bank Tabungan Negara Nomor rekening 0012-01-30-000290-0 atas nama PT Tatamulia Nusantara Indah periode 1 September 2019 – 30 September 2019 (Bukti P-1b);
4. Foto copy Surat Account Statement atas nama PT Tatamulia Nusantara Indah Periode 1 Oktober 2019 – 31 Oktober 2019 (Bukti P-1c);
5. Foto copy Surat Rekening Koran Giro Bank Tabungan Negara Nomor rekening 0012-01-30-000290-0 atas nama PT Tatamulia Nusantara Indah periode 1 Nopember 2019 – 30 Nopember (Bukti P-1d);
6. Foto copy Surat Rekening Koran Giro Bank tabungan Negara Nomor Rekening 0012-01-30-000290-0 atas nama PT Tatamulia Nusantara Indah periode 1 Desember 2019 – 31 Desember 2019 (Bukti P-1e);
7. Foto copy Surat Rekening Koran Giro Bank Tabungan Negara Nomor rekening 0012-01-30-000290-0 atas nama PT Tatamulia Nusantara Indah periode 1 Januari 2020 – 31 Januari 2020 (Bukti P-1f);
8. Foto copy Surat Account Statement atas nama PT Tatamulia Nusantara Indah periode 1 Pebruari 2020 – 29 Pebruari 2020 (Bukti P-1g);
9. Foto copy Surat Rekening Koran Giro Bank Tabungan Negara Nomor Rekening 0012-01-30-000290-1 atas nama PT Tatamulia Nusantara Indah periode 1 Maret 2020 – 31 Maret 2020 (Bukti P-1h);
10. Foto copy Surat Permohonan Pengiriman Uang Bank BCA dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 3 Agustus 2020 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (Bukti P-1i);
11. Foto copy Surat PT Tatamulia Nusantara Indah Nomor 2107/TATA-LCA/VIII/2019 tertanggal 31 Juli 2020 (Bukti P-2);
12. Foto copy Surat Somasi dari Kuasa Hukum PT Tatamulia Nusantara Indah kepada PT Tri Tirta Permata Nomor 129/DM.Som/VII/2020 tertanggal 30 Juli

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



2020 yang diterima oleh Lutfi Putri selaku Resepsionis tertanggal 30 Juli 2020 (Bukti P-3);

13. Foto copy Surat Somasi Teraksir dari Kuasa Hukum PT Tatamulia Nusantara Indah kepada PT Tri Tirta Permata Nomor 134/DM.Som/VII/2020 tertanggal 10 Agustus 2020 (Bukti P-4);
14. Foto copy Surat dari PT Tatamulia Nusantara Indah yang ditujukan kepada PT Tri Tirta Permata, perihal Penyelesaian Pembayaran Nomor 039/TTP-LEG/OL/VII/2019 tertanggal 29 Juli 2019 (Bukti P-5);
15. Foto copy Surat Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Pertama FM.PJR-1/18 REV:0 Nomor 0152/BAST-I/TATA-FWAP/XI/2015 Pemberi Tugas PT Tri Tirta Permata, Penerima Tugas/ Kontraktor PT Tatamulia Nusantara Indah Proyek Apartemen Four Wins, pekerjaan: Struktur, arsitektur dan ME, SPK/SOKB: 004/TTP-SPK/TPA/IX/2013m yang diterbitkan antara PT Tatamulia Nusantara Indah dengan PT Tri Tirta Permata tertanggal 1 Maret 2016 (Bukti P-6);
16. Foto copy Surat Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Kedua FM.PJR-1/120 REV:0 Nomor 0569/BAST-II/TATA-FWAP/IX/2016 Pemberi Tugas PT Tri Tirta Permata, penerima Tugas/ Kontraktor PT Tatamulia Nusantara Indah Proyek apartemen Four Wins. Pekerjaan: Struktur, Arsitektur dan ME, SPK/SPKB; 004 /TTP-SPK/TPA/IX/2013 dan 001/TTP-SPK/TPA/II/2014 yang diterbitkan antara PT Tatamulia Nusantara Indah dengan PT Tri Tirta Permata tertanggal 30 September 2016 (Bukti P-7);

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut diatas semuanya telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kecuali surat bukti bertanda P-1i dipersidangan dicocokkan dengan foto copy;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti – bukti surat yang sebagai berikut :

1. Foto copy Nota Kesepakatan (MOU) Nomor 001/TTP-MOU/TPA/V/2013 yang ditandatangani pada hari Senin tanggal 6 Mei 2013 antara Maxi Tjandra Tjoadi (Direktur Utama PT Tri Tirta Permata) dengan Ir. Oong Irinato (Presdir PT Tatamulia Nusantara Indah) (Bukti T-1);
2. Foto copy Surat Perintah Kerja No. 004/TTP-SPK/TPA/IX/2013 yang ditandatangani pada hari Senin tanggal 16 September 2013 antara Maxi Tjandra Tjoadi (Direktur Utama PT Tri Tirta Permata) dengan Ir. Oong Irianto (Presdir PT Tatamulia Nusantara Indah), nilai pekerjaan sebesar Rp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

136.323.000.000,- (seratus tiga puluh enam milyar tiga ratus dua puluh tiga juta rupiah) (Bukti T-2);

3. Foto copy Perjanjian Kontrak Ref. No.002/TTP-PERJANJIAN/FWS/2013 yang ditandatangani pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 2013 antara Surat Perintah Kerja No. 004/TTP-SPK/TPA/IX/2013 yang ditandatangani pada hari Senin tanggal 16 September 2013 antara Maxi Tjandra Tjoadi (Direktur Utama PT Tri Tirta Permata) dengan Ir. Oong Irianto (Presdir PT Tatamulia Nusantara Indah) (Bukti T-3);
4. Foto copy Surat Perintah Kerja No. 001/TTP-SPK/TPA/12014 yang ditandatangani pada hari Kamis tanggal 9 Januari antara Maxi Tjandra Tjoadi (Direktur Utama PT Tri Tirta Permata) dengan Ir. Oong Irianto (Presdir PT Tatamulia Nusantara Indah), nilai pekerjaan sebesar Rp 35.365.000.000,- (tiga puluh lima juta enam ratus lima puluh rupiah) (Bukti T-4);
5. Foto copy Perjanjian Kontrak Ref.NO.003/TTP-PERJANJIAN/FWS/II/2014 yang ditandatangani pada hari Kamis tanggal 6 Pebruari 2014 antara Surat Perintah Kerja NO. 004/TTP-SPK/TPA/IX/2013 yang ditandatangani pada hari Senin tanggal 16 September 2013 antara Maxi Tjandra Tjoadi (Direktur Utama PT Tri Tirta Permata) dengan Ir. Oong Irianto (Presdir PT Tata Mulia Nusantara Indah), nilai pekerjaan sebesar Rp 35.365.000.000,- (tiga puluh lima juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) (Bukti T-5);
6. Foto copy Surat Perintah Kerja Ref.No.001/TTP-PERRJANJIAN/FWS/IV/2014 yang ditandatangani pada hari Selasa tanggal 8 april 2014 antara Surat Perintah Kerja No. 004/TTP-SPK/TPA/IX/2013 yang ditandatangani pada hari Senin tanggal 6 Septeber 2013 antara Maxi Tjandra Tjoadi (Direktur Utama PT Tri Tirta Permata) dengan Ir. Oong Irianto (Presdir PT Tatamulia Nusantara Indah), nilai pekerjaan sebesar Rp 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) (Bukti T-6);
7. Foto copy Surat tanggal 1 Agustus 2014 No. 2107/TATA-LCA/VIII/2019 perihal Skema Pembayaran Piutang PT Tatamulia Nusantara Indah telah mengirimkan surat yang ditandatangani oleh H. Yuyun Hernawan A, S.H.,M.M., selaku legal an Corporate Affairs kepada PT Tri Tirta Permata (Bukti T-7);
8. Foto copy Form Penyetoran Bank BTN dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara Indah tanggal 3 Juli 2019 sebesar Rp 500.000.000,-

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel

#### 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

(lima ratus juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per Juli 2019 (Bukti T-8);

9. Foto copy Form Penyetoran Bank BTN dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara Indah tanggal 5 Agustus 2019 sebesar Rp 594.098.326,- (lima ratus sembilan puluh empat juta sembilan puluh delapan ribu tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah) (Bukti T-9);
10. Foto copy Form Penyetoran Bank BTN dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara Indah tanggal 5 September 2019 sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per September 2019 (Bukti T-10);
11. Foto copy Form Penyetoran Bank BTN dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara Indah tanggal 7 Oktober 2019 sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) (Bukti T-11);
12. Foto copy Form Penyetoran Bank BCA dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara Indah tanggal 6 Nopember 2019 sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per Nopember 2019 (Bukti T-12);
13. Foto copy Form Penyetoran Bank BCA dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulai Nusantara Indah tanggal 6 Desember 2019 sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per Desember 2019 (Bukti T-3);
14. Foto copy Form Penyetoran Bank BCA dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara Indah tanggal 9 Januari 2020 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (Bukti T-14);
15. Foto copy Form Penyetoran Bank BCA dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatmulia Nusantara Indah tanggal 12 Pebruari 2020 sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per Pebruari 2020 (Bukti T-15);
16. Foto copy Form Penyetoran Bank BCA dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusnatara Indah tanggal 19 Maret 2020 sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per Maret 2020 (Bukti T-16);
17. Foto copy Form Penyetoran Bank BCA dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara Indah tanggal 3 Agustus 2020 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per Agustus 2020 (Bukti T-17);

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Foto copy Form Penyetoran Bank BCA dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara Indah tanggal 3 September 2020 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per September 2020 (Bukti T-18);
19. Foto copy Form Pembayaran Bank BTN dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara Indah tanggal 7 Oktober 2020 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai retensi per Oktober 2020 (Bukti T-19);
20. Foto copy Form Penyetoran Bank BCA dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara Indah tanggal 9 Nopember 2020 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per Nopmeber 2020 (Bukti T-20);
21. Foto copy Form Penyetoran Bank BCA dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara, tanggal 3 Desember 2020 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per Januari 2021 (Bukti T-21);
22. Foto copy Form penyetoran Bank BCA dari PT Tri Tirta Permata kepada PT Tatamulia Nusantara, tanggal 5 Janusri 2021, sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (Bukti T-22);
23. Foto copy Transfer dana melalui Internet Banking ke rekeningh PT Tatamulia Nusantara, Bank BTN (Persero), No. Rek. 0012101300002900, tanggal 10 Pebruari 2012, sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (Bukti T-23);
24. Foto copy Transfer dana melalui Internet Banking ke rekening PT Tatamulia Nusantara, Bank BTN (Persero) No. Rek. 0012101300002900, tanggal 10 Maret 2021, sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) (Bukti T-24);
25. Foto copy Transfer dana melalui internet banking ke rekening PT. Tatamulia Nusantara Bank BTN (Persero) No. Rek. 00121300002900 tanggal 13 April 2021 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran retensi per April 2021 (Bukti T-25)'
26. Foto copy Tanda Terima Pengiriman Surat PT Tri Tirta Permata No. 065/TTP-FIN/OL/VIII/2020, tanggal 10 Agustus 2020, perihal Penyelesaian Pembayaran kepada Iwan Adi Susanto (Direktur Utama), bahwa sisa hutang per tanggal 31 Juli 2020 sebesar Rp 1.126.596.009,- (satu milyar seratus dua puluh enam juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) (T-26);

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel

#### 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

27. Foto copy Surat PT Tri Tirta Permata No. 065/TTP-FIN/OL/VIII/2020, tanggal 10 Agustus 2020, perihal Penyelesaian Pembayaran kepada PT Tatamulia Nusantara Indah, Up. Bapak Iwan Adi Susanto (Direktur Utama), bahwa sisa hutang per tanggal 31 Juli 2020 sebesar Rp 1.126.596.009,- (satu milyar seratus dua puluh enam juta lima ratus sembilan puluh enam ribu sembilan rupiah) (Bukti T-27);

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut diatas semuanya telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulan yang pada pokoknya sebagaimana tersebut dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa semua peristiwa dipersidangan ini untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat telah mengajukan jawaban, dan pada jawaban Tergugat selain mengajukan jawaban pokok perkara juga mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang kompetensi absolut telah diputus dalam putusan sela;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi berikutnya yaitu gugatan Penggugat obscuur libel dengan alasan Penggugat tidak benar menyatakan bahwa surat tertanggal 1 Agustus 2019 adalah sebagai surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang yang tidak berdiri sendiri sebagai surat Kesepakatan yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya melainkan sebagai kesatuan surat resmi tertanggal 1 Agustus 2019, No. 2107/TATA-LCA/VIII/2019, yang ditujukan kepada PT. Tri Tirta Permata U.p. bapak Maxi Tjandra Tjoajadi, Perihal: Skema Pembayaran Piutang (BUKti T-7), bahwa menjadi jelas yang didalilkan Penggugat terhadap surat tertanggal 1 Agustus 2019 tidak merupakan surat Kesepakatan yang berdiri sendiri karena hakekatnya adalah surat tertanggal 1 Agustus 2019 adalah sebagai surat Skema Pembayaran Piutang sehingga apa yang didalilkan Penggugat adalah sebagai ketidak terangan atas obyek gugatan;

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat tersebut adalah sudah merupakan materi pokok perkara maka perlu pembuktian lebih lanjut untuk dipertimbangkan dalam materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2019 antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dan mengikatkan diri untuk membuat Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang tertanggal 1 Agustus 2019. Sesuai dengan Surat Kesepakatan Jadwal pembayaran Hutang tertanggal 1 Agustus 2019 semula utang Tergugat kepada Penggugat berupa utang pokok dan bunga (termasuk denda keterlambatan sebesar 1/1000 (satu per seribu) per hari keterlambatan), yang jumlah totalnya adalah sebesar Rp 5.091.479.715,- (lima milyar sembilan puluh satu juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh ratus lima belas rupiah). Dan pembayaran utang pokok dan bunga tersebut akan dilakukan Tergugat kepada Penggugat dengan cara mencicil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) per bulan ditambah bunga, terhitung sejak tanggal 3 Juli 2019 sampai dengan 6 April 2020 (sisa kewajibannya jadi sebesar Rp 329.953.583);
- Bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang tertanggal 1 Agustus 2019 ternyata Tergugat telah melakukan kewajibannya /membayar cicilan utangnya kepada Penggugat adalah sebagai berikut:
  1. Tanggal 3 Juli 2019 pembayaran utang pokok sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan belum bayar bunga;
  2. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 5 Agustus 2019 sebesar Rp 594.098.236,-
  3. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 5 September 2019 sebesar Rp 500.000.000,-;
  4. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 7 Oktober 2019 sebesar Rp 500.000.000,-;
  5. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 6 Nopember 2019 sebesar Rp 500.000.000,-;

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



6. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 5 Desember 2019 sebesar Rp 500.000.000,-;
  7. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 9 Januari 2020 sebesar Rp 200.000.000,-;
  8. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 13 Pebruari 2020 sebesar Rp 250.000.000,-;
  9. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 20 Maret 2020 sebesar Rp 250.000.000,-;
  10. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 3 Agustus 2020 sebesar Rp 50.000.000,-;
- Bahwa oleh karena ternyata Penggugat telah menerima kurang lebih 10 (sepuluh) kali pembayaran cicilan utang dari Tergugat uang jumlah total seluruhnya sebesar Rp 3.844.098.236,- terhitung sejak tanggal 3 Juli 2019 sampai dengan tanggal 3 Agustus 2020 (Vide Bukti P-2), maka oleh karenanya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menyatakan Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang yang telah dibuat dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, tertanggal 1 Agustus 2019 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
  - Bahwa meskipun ternyata Tergugat telah melakukan cicilan pembayaran hutangnya tersebut, namun faktanya pembayaran utang yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat tersebut sering terlambat, dan apa yang telah dijanjikannya kepada Penggugat tetapi ternyata dilakukan Tergugat tidak sesuai dengan Surat Kesepakatan Jadwal pembayaran Hutang tertanggal 1 Agustus 2019, sehingga akibat keterlambatan pembayaran peluasan utangnya (Wanprestasi/ Ingkar Janji) tersebut, maka sampai per tanggal 31 Juli 2020, Tergugat masih mempunyai utang yang harus dibayar lunas kepada Penggugat sebesar Rp 1.356.330.123,- (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta tiga ratus tiga puluh dua puluh tiga rupiah);
  - Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah melalaikan seluruh kewajibannya kepada Penggugat merupakan tindakan/ perbuatan Wanprestasi/ ingkar janji;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah menyangkal dalil gugatan Penggugat;

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel



Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah Apakah Tergugat telah melakukan tindakan /perbuatan wanprestasi (ingkar janji) karena tidak melaksanakan Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang yang dibuat dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 1 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-7 dan Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan surat bukti bertanda T-1 sampai dengan T-27;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada posita nomor 3 menyebutkan berdasarkan Surat Kesepakatan Jadwal Pembayaran Hutang tertanggal 1 Agustus 2019 tersebut ternyata Tergugat telah melakukan kewajibannya /membayar cicilan utangnya kepada Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Tanggal 3 Juli 2019 pembayaran utang pokok sebesar Rp 500.000.000,- dan bunga belum dibayar (Vide Bukti P-1);
2. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 5 Agustus 2019 sebesar Rp 594.098.236,- (Bukti P-2a);
3. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 5 September 2019 sebesar Rp 500.000.000,- (Bukti P-2b);
4. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 7 Oktober 2019 sebesar Rp 500.000.000,- (Bukti P-2c);
5. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 6 Nopember 2019 sebesar Rp 500.000.000,- (Bukti P-2d);
6. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 5 Desember 2019 sebesar Rp 500.000.000,- (Bukti P-2e);
7. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 9 Januari 2020 sebesar Rp 200.000.000,- (Bukti P-2f);
8. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 13 Pebruari 2020 sebesar Rp 250.000.000,- (Bukti P-2g);
9. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 20 Maret 2020 sebesar Rp 250.000.000,- (Bukti P-2h);
10. Pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 3 Agustus 2020 sebesar Rp 50.000.000,- (Bukti P-2i);



Menimbang, bahwa gugatan Penggugat posita nomor 5 menyebutkan: Bahwa meskipun ternyata Tergugat telah melakukan cicilan pembayaran hutangnya tersebut, namun faktanya pembayaran utang yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat tetapi ternyata dilakukan Tergugat tidak sesuai dengan Surat Kesepakatan Jadwal pembayaran Hutang tertanggal 1 Agustus 2019, sehingga akibat keterlambatan pembayaran pelunasan utangnya (Wanprestasi/ingkar janji) tersebut, maka sampai per tanggal 31 Juli 2020 Tergugat masih mempunyai utang yang harus dibayar lunas kepada Penggugat sebesar Rp 1.356.330.123,- (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta tiga ratus tiga puluh ribu seratus dua puluh rupiah);

Menimbang, bahwa pada posita nomor 6 menyebutkan pembayaran utang Tergugat yang diterima Penggugat tertanggal 3 Agustus 2020 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), sedangkan pada posita nomor 5 menyebutkan sampai per tanggal 31 Juli 2020 Tergugat masih mempunyai utang yang harus dibayar lunas kepada Penggugat sebesar Rp 1.356.330.123,- (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta tiga ratus tiga puluh ribu seratus dua puluh tiga rupiah), maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo menjadi tidak jelas, kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (obscuur libel) maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal – pasal dalam HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

#### M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp603.500,00 (Enam ratus tiga ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Senin, tanggal 21 Juni 2021, oleh Suswanti, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Mery Taat Anggarsih, SH.,M.H. dan H. Akhmad Suhel, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang

*Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan pada hari Rabu, tanggal 28 Juli 2021 dalam sidang terbuka untuk umum oleh H. Akhmad Suhel, S.H., sebagai Hakim Ketua, Hariyadi, SH., MH. dan Mardison, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota dibantu Husna Machmud, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hariyadi, SH. MH.

H. Akhmad Suhel, S.H.

Mardison , S.H.

Panitera Pengganti,

Husna Machmud, S.H.,M.H.

## Perincian Biaya :

1. Biaya pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses .....	Rp. 100.000,-
3. Biaya Penggandaan.....	Rp. 13.500,-
4. Biaya panggilan .....	Rp. 400.000,-
5. PNBK Panggilan .....	Rp. 20.000,-
6. Redaksi .....	Rp. 20.000,-
7. Meterai .....	<u>Rp. 20.000,-</u>
J u m l a h .....	Rp. 603.500,- (Enam ratus tiga ribu lima ratus rupiah);

Halaman 33 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 673/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel