



**P U T U S A N**  
**NOMOR 195/PDT/2019/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata pada Tingkat Banding, berdasarkan Penetapan Penunjukkan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 19 Maret 2019 Nomor 195/PEN/PDT/2019/PT.DKI, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**ROBIN CORDIANA** beralamat di Komplek BBI RT.001/RW.011. Cikaret, Bogor Selatan-Kota Bogor, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Hamonangan Manurung, S.H., dan Rekan, Advokat dan Pengacara, yang beralamat di Rawa Sawah No. 22/009/08, Johar Baru Jakarta Pusat 10550, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT**;

M e l a w a n :

**DWI FEBRIAWATI**, Pekerjaan karyawan swasta, Agama Islam, lahir di Jakarta tanggal 26 Pebruari 1975, beralamat di Jl. Kedondong 1 No. 97 RT.006 RW.002 Kel. Depok Jaya Kec. Pancoran Mas, Depok-Jawa Barat;  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada Berman Hari Tua Sinurat, S.H., dkk., Pengacara, Penasehat Hukum dan Konsultan hukum pada KANTOR HUKUM BSP LAW FIRM yang beralamat di Jl. I Gusti Ngurah Rai Komplek Ruko Mall Klender Blok B1 No.5 Kel. Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 13470, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula PENGGUGAT**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 September 2018 Nomor 558/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., dalam perkara para pihak tersebut diatas ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Hal 1 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Agustus 2017 dan telah terdaftar dalam register perkara perdata gugatan di bawah Nomor 558/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

sebagai berikut:

## I. HUBUNGAN HUKUM YANG TERJADI ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT DIDASARKAN ATAS ADANYA MEMORANDUM OF UNDERSTANDING 27 Oktober 2016

1. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2016 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah membuat dan menandatangani Perjanjian “*Memorandum Of Understanding*”, yang dibuat dalam bahasa inggris;
2. Bahwa baik PENGGUGAT maupun TERGUGAT masing-masing adalah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan kartu identitas (KTP);
3. Bahwa sekalipun *Memorandum Of Understanding* tersebut dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT yang mana para pihak adalah berkewarganegaraan Indonesia, namun bahasa yang digunakan pada *Memorandum Of Understanding* tersebut adalah bahasa Inggris. Hal ini terjadi karena semua yang mempersiapkan *Letter Of Agreement* adalah Pihak TERGUGAT, dimana PENGGUGAT tinggal menandatangani saja *Memorandum Of Understanding* tersebut;
4. Bahwa berdasarkan *Memorandum Of Understanding* tertanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, (berdasarkan *Memorandum Of Understanding* yang telah diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia oleh penterjemah resmi dan tersumpah) (selanjutnya disebut sebagai “*Memorandum Of Understanding*”), PENGGUGAT pada tanggal 26 Oktober 2016 telah menyerahkan uang/modal sebesar Rp. 750,000,000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT sesuai dengan bukti kwitansi tertanggal 26 Oktober 2016;

Hal 2 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



5. Bahwa untuk menjamin uang/modal yang telah diserahkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp. 750,000,000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 26 Oktober 2016 tersebut, maka TERGUGAT menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah seluas 972 M2 yang terletak di KP. Cipeucang Kelurahan/Desa. Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede Kota Bogor;
6. Bahwa sekitar bulan Februari 2017 antara PENGUGAT dan TERGUGAT juga menyepakati membuat dan menandatangani **Surat Perjanjian Utang Piutang** dengan menetapkan tanggal mundur (backdate) dalam penandatanganan perjanjian tersebut dengan tujuan untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak terhadap *Memorandum Of Understanding* yang ditandatangani tanggal 27 Oktober 2016, karena baik PENGUGAT dan TERGUGAT menyadari bahwa *Memorandum Of Understanding* yang tersebut adalah cacat hukum dan berakibat batal demi hukum;
7. Bahwa PENGUGAT selalu berusaha menghubungi TERGUGAT untuk membicarakan bagaimana penyelesaian pembayaran modal yang setelah disetor PENGUGAT, namun TERGUGAT selalu berusaha menghindar seakan akan tidak mau bertanggung jawab atas uang PENGUGAT yang sudah diterima oleh TERGUGAT dan tidak menunjukkan itikad baik;

**II. KARENA MEMORANDUM OF UNDERSTANDING TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL TERTENTU SEBAGAIMANA DIWAJIBKAN OLEH UNDANG-UNDANG, MAKA MEMORANDUM OF UNDERSTANDING TERSEBUT BATAL DEMI HUKUM ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK MEMILIKI KEKUATAN MENGIKAT (NULL & VOID NIETIG).**

8. Bahwa Pasal 31 ayat (1) Undang-undang Nomor 24 tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan telah secara tegas menyatakan:

“Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga



swasta Indonesia atau perseorangan warga negara Indonesia”;

9. Bahwa oleh karena **Memorandum Of Understanding** dibuat dengan tidak menggunakan bahasa Indonesia melainkan hanya dibuat dalam bahasa Inggris, maka berdasarkan Pasal 31 ayat (1) Undang-undang No. 24 Tahun 2009, **Memorandum Of Understanding** Batal Demi Hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (*null and void; nietig*);

10. Pasal 1320 KUHPerduta menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: (Subekti, 2003: 330): Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal.

Bahwa dengan berpedoman pada Pasal 1320 KUHPerduta yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah “Suatu Sebab yang Halal”, serta Pasal 1335 KUHPerduta yang isinya menyatakan:

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”;

Serta Pasal 1337 KUHPerduta yang isinya menyatakan:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”;

Maka, **Memorandum Of Understanding** yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT menjadi Batal Demi Hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (*null and void; nietig*);

11. Bahwa oleh karena telah terbukti **Memorandum Of Understanding** tersebut bertentangan dengan ketentuan UU No. 24/2009, maka berdasarkan Pasal 1335 Jo. Pasal 1337 KUHPerduta **Memorandum Of Understanding** Batal Demi Hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (*null and void; nietig*);

Hal 4 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



12. Bahwa oleh karena *Memorandum Of Understanding* tersebut telah terbukti tidak memenuhi syarat formil tertentu sebagaimana diwajibkan oleh Undang-Undang, maka sudah seyogyanyalah bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan bahwa *Memorandum Of Understanding* tertanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT batal demi hukum (*null and void ab initio* atau *rechtswegeneteg*) atau setidak-tidaknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat (*nieteg*);
13. Bahwa apabila (*quad non*) *Memorandum Of Understanding* dinyatakan batal demi hukum, maka baik posisi PENGGUGAT maupun TERGUGAT menurut hukum harus dikembalikan kepada keadaan semula demikian pula *Memorandum Of Understanding*, harus dianggap tidak pernah ada;
14. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 601 K/PDT/2015 tertanggal 31 Agustus 2015, yang menyatakan batal demi hukum suatu kontrak karena tidak dibuat menggunakan Bahasa Indonesia, seperti yang diwajibkan oleh Undang-Undang No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara serta Lagu Kebangsaan (UU 24/2009) dan telah memutuskan *Loan Agreement* antara *Nine AM Ltd.* dan *PT. Bangun Karya Pratama Lestari (BKPL)* batal demi hukum karena melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara serta Lagu Kebangsaan, terkait penggunaan bahasa dalam kontrak dengan pihak asing, Putusan MA tersebut memperkuat putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 48/PDT/2014/PT.DKI tertanggal 7 Mei 2014. Untuk diketahui, dalam putusannya, Majelis Hakim PT DKI menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat (PN Jakbar) No. 451/PDT.G/2013/PN.JKT.BRT tanggal 20 Juni 2013;
15. Bahwa dengan demikian PENGGUGAT dan TERGUGAT harus tunduk pada Perjanjian Utang Piutang tertanggal 26 Oktober 2016;



III. PERJANJIAN UTANG PIUTANG TERTANGGAL 26 OKTOBER 2016 ADALAH SAH DAN MENGIKAT BAIK BAGI PENGGUGAT MAUPUN TERGUGAT.

1. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT pada tanggal 15 Pebruari 2017 telah sepakat membuat dan menandatangani **Perjanjian Utang – Piutang dengan mencantumkan tanggal mundur pada perjanjian (tertanggal 26 Oktober 2016)**, dimana klien kami adalah pihak yang memberi pinjaman uang dan TERGUGAT adalah si berhutang yang menerima uang tersebut;
2. Bahwa sebagai jaminan atas uang pinjaman sebanyak Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, TERGUGAT menyerahkan kepada PENGGUGAT Sertifikat Hak Milik Nomor 4163 atas sebidang tanah seluas 972 M2 yang terletak di KP. Cipeucang Kelurahan/Desa. Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede Kota Bogor Milik TERGUGAT;
3. Bahwa perjanjian utang-piutang tersebut telah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:
  1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian [agreement];
  2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian [capacity];
  3. Suatu hal tertentu [certainty of terms];
  4. Sebab yang halal [considerations];
4. Bahwa adapun maksud dan tujuan Perjanjian Utang – piutang sebagaimana dimaksud diatas adalah untuk menjamin kembalinya Uang PENGGUGAT yang telah diserahkan kepada TERGUGAT sebanyak Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan juga menjamin Sertifikat Hak Milik Nomor 4163 atas sebidang tanah seluas 972 M2 yang terletak di KP. Cipeucang Kelurahan/Desa. Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede Kota Bogor milik TERGUGAT yang telah diserahkan kepada PENGGUGAT, agar tidak disalahgunakan oleh PENGGUGAT sebagai jaminan atas utang TERGUGAT, maka antara PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 15 Pebruari 2017 sepakat membuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menandatangani Perjanjian utang piutang dengan mencantumkan tanggal mundur yaitu tanggal 26 Oktober 2016 disesuaikan dengan tanggal kwitansi atas uang yang telah diterima oleh TERGUGAT dari PENGUGAT sebanyak Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tersebut;

5. Bahwa pada Pasal 2 Perjanjian Utang – Piutang disebutkan jatuh tempo pembayaran pinjaman oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah selambat-lambatnya bulan April 2017, dan konsekuensi bagi TERGUGAT ketika tidak melakukan pembayaran selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo, maka TERGUGAT diwajibkan untuk memindahkan hak kepemilikan objek jaminan kepada klien kami sebagaimana disebutkan dalam surat perjanjian pada Pasal 3 ayat 3;
6. Bahwa pada saat tanggal jatuh tempo PENGUGAT telah berkali-kali mengingatkan TERGUGAT agar melaksanakan prestasi/kewajiban sesuai dengan isi perjanjian, namun TERGUGAT meminta agar diberi waktu untuk mengusahakan uang sebagai pembayaran atas kewajiban TERGUGAT;
7. Bahwa meskipun PENGUGAT telah memberikan waktu/kesempatan yang cukup kepada TERGUGAT, namun TERGUGAT dengan berbagai alasan yang tidak berdasar tetap tidak bisa mengupayakan pembayaran kewajiban tersebut;
8. Bahwa PENGUGAT telah melayangkan surat somasi tertanggal 11 Juni 2017 kepada TERGUGAT, namun tidak ditanggapi oleh TERGUGAT;
9. Bahwa untuk menindaklanjuti somasi pertama yang telah dilayangkan oleh PENGUGAT yang tidak ditanggapi oleh TERGUGAT, maka kembali PENGUGAT melayangkan somasi yang kedua tertanggal 12 Juli 2017, namun tetap saja tidak diindahkan oleh TERGUGAT;
10. Bahwa ternyata sampai batas waktu yang telah ditentukan di atas, TERGUGAT tidak melakukan kewajiban hukumnya untuk membayar /mengembalikan utang kepada PENGUGAT;
11. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT telah **melakukan ingkar janji**

Hal 7 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



(wanprestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak terlaksananya pelunasan pembayaran atau tidak beralihnya kepemilikan atas sebidang tanah objek jaminan yang seharusnya sudah selesai paling lambat April 2017, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT;

12. Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon: agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;

13. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, maka telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, sehingga karenanya secara dan menurut hukum PENGGUGAT berhak menuntut TERGUGAT untuk membayar ganti rugi materiil— vide Pasal 1239 dan 1243 KUH Perdata, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

a. Kewajiban Pokok  
(vide butir 4 di atas), sebesar ..... Rp. 750.000.000,-

b. Bunga sebesar 12 % per-tahun  
Terhitung sejak bulan April 2017  
s/d diajukannya gugatan ini, yaitu  
5 bulan x 12 % x Rp. 750.000.000,- sebesar Rp. 37.500.000,-

c. Biaya : untuk mengurus perkara ini  
PENGGUGAT telah menggunakan jasa  
Ahli (advokat) dengan biaya yang harus  
dikeluarkan sebesar .....Rp. 75.000.000,-

14. Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang PENGGUGAT derita akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, adalah sebesar : Rp. 750.000.000,- + Rp. 37.500.000,- + Rp. 75.000.000,- = Rp. 862.500.000,- (delapan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

15. Bahwa dari jumlah seluruh kerugian sebesar Rp. 862.500.000,- (delapan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) tersebut, menurut hukum PENGGUGAT berhak pula untuk menuntut bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai dengan dibayar secara tunai dan sekaligus lunas;

16. **Bahwa, berdasarkan pasal 1239 KUHPerdara**, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT **mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) : atas sebidang tanah luas 972 M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 4163 yang terletak di KP. Cipeucang Kelurahan/Desa. Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede Kota Bogor milik TERGUGAT;**
17. Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa oleh karena TERGUGAT merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini, wajar apabila kepadanya dibebani untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
20. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT telah didasarkan atas bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, maka sudah seyogyanyalah bahwa Gugatan PENGGUGAT dikabulkan untuk seluruhnya, sehingga segala biaya perkara yang timbul dikemudian hari dalam perkara *aquo* dibebankan seluruhnya kepada TERGUGAT;

Berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang akan memeriksa, mengadili serta memutus perkara *aquo*, kiranya berkenaan untuk memberikan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Hal 9 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan *Letter Of Agreement* tertanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan antara PENGUGAT dan TERGUGAT, batal demi hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (*null and void atau void ab initio; nieteg*);
3. Menyatakan demi hukum, bahwa Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 26 Oktober 2016 adalah SAH dan Mengikat sebagai Undang-Undang bagi PENGUGAT dan TERGUGAT;
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji/ wanprestasi hingga mengakibatkan kerugian terhadap PENGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT, uang sebesar **Rp. 862.500.000,-(delapan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)** ditambah bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya dihitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai dengan dibayar secara tunai dan sekaligus lunas;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) **sebidang tanah luas 972M2** Sertifikat Hak Milik Nomor 4163 yang terletak di KP. Cipeucang Kelurahan/Desa. Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede Kota Bogor **milik TERGUGAT**;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitVoerbaar bij voerraad*) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding;
8. Menghukum TERGUGAT menurut hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) perhari yang harus dibayar para TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau,

Hal 10 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tanpa tanggal sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

### **A. DALAM EKSEPSI**

#### **1. Kewenangan Relatif**

Bahwa jika dilihat dari gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi yang menjadi dasar hukum Penggugat konvensi adalah dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa adalah yang menjadi dasar yang menjadi gugatan Penggugat konvensi/rekovensi adalah adanya MOU dan atau surat pengakuan hutang yang telah disiapkan sebelumnya yang bertanggal mundur;
2. Bahwa adalah MOU terjadi dan ditanda tangani di Kantor Tergugat konvensi/ Penggugat rekovensi yang beralamat di jalan Kapten Yusuf Komplek Ruko Cikaret Hijau, Blok 3 No.3 Cikaret-Ciapus, Kota Bogor Selatan 16132;
3. Bahwa adalah kalau yang didasari Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi untuk menggugat adalah dengan pengakuan hutang yang disiapkan Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi terlebih dahulu oleh Penggugat konvensi adalah pengakuan hutang tersebut ditandatangani di rumah Tergugat konvensi/Tergugat rekovensi yang beralamat di Komplek BBIA, RT.001, RW.011, Kelurahan Cikaret, Kecamatan. Kota Bogor Selatan, Kota Bogor-Jawa Barat.
4. Bahwa adalah Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi berdomisili diwilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor;
5. Bahwa menurut pasal 118 ayat (1) HIR berbunyi." Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 125, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya."
6. Bahwa dengan demikian sesuai dengan ayat (1) HIR Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena Tergugat konvensi saat ini beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bogor. Oleh karena itu sudah selayaknya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menyatakan dirinya tidak berwenang

Hal 11 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



memeriksa dan mengadili perkara ini;

## 2. Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libel)

1. Bahwa Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi menolak dengan tegas semua Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi, kecuali yang Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi akui dalam jawaban gugatan ini;
1. Bahwa dalil Penggugat konvensi dalam gugatannya mendalilkan MOU merupakan dasar terjadinya hubungan hukum antara Penggugat konvensi dengan Tergugat konvensi;
2. Bahwa MOU kemudian seolah disamakan dengan perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perjanjian sebagaimana tersebut dalam KUHPerdara pasal 1234 sbb :  
"Pasal 1234 Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu."
3. Bahwa MOU (Memorandum of Understanding) menurut Munir Fuadi adalah "Memorandum of Understanding adalah perjanjian pendahuluan, dalam arti nantinya akan diikuti dan dijabarkan dalam perjanjian lain yang mengaturnya secara detail, karena itu Memorandum of Understanding, berisikan hal-hal yang pokok saja"
4. Bahwa sedangkan Memorandum of Understanding menurut Erman Rajagukguk adalah "Dokumen yang memuat saling pengertian diantara para pihak sebelum perjanjian dibuat. Isi dari Memorandum of Understanding harus dimasukkan ke dalam kontrak, sehingga mempunyai kekuatan mengikat."
5. Bahwa MOU adalah merupakan pernyataan kesepahaman antara kedua belah pihak sebelum memasuki sebuah kontrak, yang berartisebelum membuat perjanjian kedua belah pihak membuat MOU untuk menunjukkan keseriusan, namun demikian tidak ada keharusan bagi kedua belah pihak untuk melanjutkan kedalam perjanjian;
6. Bahwa MOU tidaklah mengikat kedua belah pihak, yang berarti salah satu pihak tidak dapat menuntut pihak lainnya jika tidak memenuhi isi dari MOU. Hal ini tentu berbeda dengan perjanjian, yang apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban didalam perjanjian, maka pihak yang tidak memenuhi prestasi dianggap telah melakukan wanprestasi;
7. Bahwa karena dasar hukum yang didalilkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekovensi atas dasar MOU antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekovensi, maka sebagaimana penjelasan Memorandum of Understanding yang dijelaskan para ahli, sehingga gugatan menjadi

Hal 12 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



tidak jelas (Obscuur Libel) tidak berdasarkan hukum karenanyaPenggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

### 3. Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi, kecuali yang Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi akui gugatan ini;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi dalam bagian I gugatannya, hal 2, point nomor 4 mendalilkan :

"Bahwa berdasarkan Memorandum of Understanding tertanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat ( berdasarkan Memorandum of Understanding yang telah diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia oleh penterjemah resmi dan tersumpah) (selanjutnya disebut Memorandum of Understanding") penggugat pada tanggal 26 Oktober 2016 telah menyerahkan uang / modal sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada tergugat sesuai dengan bukti kuitansi tertanggal 26 Oktober 2016;

Maka untuk dalil diatas sesungguhnya tidaklah benar, karena sesungguhnya penyerahan real uang tidaklah sekaligus langsung senilai Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) namun menggunakan perantara yang bernama Sdr. Mariyadi orang kepercayaan Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi dan sekaligus saudara Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi yang menyerahkan uang via transfer secara cicil kepada Tergugat konvensi /Penggugat rekovensi dan saat MOU ditandatangani Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi uang yang diberikan secara transfer dan cicil oleh Sdr. Mariyadi kepada Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi barulah di terima Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi dengan diakumulasikan senilai ± Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);

Hal 13 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



3. Bahwa adalah juga diketahui oleh Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi penyandang dana atas MOU tersebut adalah suami dan Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi yang bernama Mr. Stephen L. Daniels dan / atau Dwi Febriawati istri Mr. Stephen L. Daniels yang Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi ketahui ATM dari Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi (Dwi Febriawati) istri Mr. Stephen L. Daniels dipegang dan atau dikuasai Sdr. Mariyadi dan didistribusikan dan / atau di transfer oleh Sdr. Mariyadi kepada Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi;
4. Bahwa dengan uraian diatas tentang peristiwa MOU yang sesungguhnya terjadi, maka wajar, patut dan berdasarkan hukum kiranya Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi kurang pihak dan karena tegas berdasarkan hukum Majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi ditolak untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA

##### A. Dalam Konvensi

1. Bahwa Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi menolak dengan tegas semua dalil Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi, kecuali yang Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi akui dalam jawaban gugatan ini.;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat dalam bagian I gugatannya. hal 2, pointnomor 1 dan 2 gugatan Penggugat konvensi / Tergugat rekovensitidak perlu Tergugat konvensi tanggap karena sudah merupakan fakta hukum;
3. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat dalam bagian gugatannya hal.2point nomor 3 gugatan Penggugat konvensi / Tergugat rekovensi dapat Tergugatkonvensi/Penggugat rekovensi bantah dengan tegas adalah tidak benar. Bahwa MOU (Memorandum of Understanding) disiapkan Tergugat bagaimana mungkin ? orang Tergugat *konvensi tidak fasih (lancar) dalam bahasa Inggris namun yang benar* adalahMemorandum of Understanding telah disiapkan oleh suami Penggugat konvensi yang Tergugat kenal atau ketahui bernama Mr. Steven;
4. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat konvensi dalam bagian I

Hal 14 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



gugatannya. hal 2, point nomor 4 gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi ditanggapi oleh Penggugat rekovensi/Tergugat konvensi sbb :

1. Bahwa adalah pada saat ditanda. tangannya MOU adalah terbukti sejumlah uang yang ditransfer oleh Mr. Steven senilai Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sbb:

1. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta)
2. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
3. 5.000.000,- (lima juta rupiah)
4. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta)

2. Bahwa kemudian Tergugat konvensi sempat tidak mau menanda tangani MOU karena sesungguhnya uang yang diterima oleh Tergugat konvensi hanya senilai ± Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sementara nilai yang harus ditanda tangani senilai Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), namun karena di janjikan akan masuk dana yang cukup besar akhirnya Tergugat konvensi mau menandatangani;

3. Bahwa uang senilai Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan tersebut dalam MOU adalah tidak benar diterima secara bulat oleh Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi namun dengan secara bertahap /cicil dengan rincian sbb :

1. Diberikan secara bertahap lewat transfer oleh Sdr. Mariyadi dengan total transfer Rp. 85.000.000,- (Delapan puluh lima juta rupiah);
2. Diberikan secara bertahap lewat transfer oleh Ibu. Dwi Febriawati dengan total transfer Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
3. Diberikan sekaligus lewat transfer oleh Mr. Steven senilai Rp. 450.000.000,- (Empat ratus lima puluh juta rupiah);

4. Bahwa setelah ditanda tangannya MOU adalah diketahui masuk uang kembali ke Sdr. Mariyadi di transfer oleh Mr. Steven sebagaimana yang didengar oleh Tergugat, uang senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), Pengugat meminta Tergugat menanda tangannya uang senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), namun Tergugat menolak dan kemudian oleh Penggugat konvensi tanda tangan

Hal 15 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



Tergugat konvensi dipalsukan.

1. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat dalam bagian I gugatannya, hal 2, point nomor 5 gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi ditanggapi oleh Penggugat rekovensi/Tergugat konvensi sbb :

1. Bahwa yang menyatakan SHM tergugat dijadikan sebagai jaminan adalah tidak benar, karena sejak awal dibangun hubungan kepercayaan antara Penggugat dengan Tergugat dengan diperantai adik sepupu Penggugat yang Tergugat kenal, sehingga MOU tertanggal 26 Oktober 2017 hanyalah sebagai bukti untuk menerima uang yang sudah diberikan oleh Mr. Steven ke Sdr. Mariyadi yang juga Manager Keuangan Penggugat untuk bekerjasama membangun proyek perumahan di Bojong Gede dengan nama disepakati bersama Cimanggis Residence.

2. Bahwa karena sudah kesepakatan walau secara lisan dan sudah menerima uang dari rencana kerjasama maka SHM No. 4163 milik penggugat rekovensi/tergugat konvesi yang berupa sebidang tanah seluas 972 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Cipeucang Kelurahan/ Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor milikpenggugat rekonvensi / tergugat konvensi diberikan kepada penggugat rekonvensi;

6. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat dalam bagian I gugatannya

1. Bahwa adalah pada saat ditanda tangannya MOU terbukti sejumlah uang yang ditransfer oleh Mr. Steven senilai Rp. 750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan adalah terbukti ketidak jujuran dari Sdr. Mariyadi sebagaimana yang dilaporkan oleh Tergugat:

2. Bahwa setelah ditanda tangannya MOU adalah diketahui masuk uang kembali ke Sdr. Mariyadi di transfer oleh Mr. Steven sebagaimana yang didengar oleh Tergugat, uang senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

3. Bahwa adalah ketidak transfaran dan kejanggalan atas penggunaan dana oleh Sdr. Mariyadi yang menyebabkan kelancaran proyek atas dasar MOU antara penggugat dan tergugat menjadi terhenti dan saat ini terbukti laporan

Hal 16 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



kejanggalan atas penggunaan dana oleh sdr. Mariyadi sedang diproses di Polsek Pancoran Mas Depok.

4. Bahwa kemudian entah kenapa sejak laporan tersebut dan terbukti ada penggunaan dana yang dimaksudkan untuk proyek disalah gunakan Sdr. Mariyadi, secara tiba-tiba Penggugat menghentikan kerjasama atas dasar MOU tersebut;
5. Bahwa kemudian adalah datang pengacara penggugat, Mr. steven, Penggugat kerumah Tergugat pada tanggal 30 Januari 2017 sampai malam yang Tergugat konvensi perkiraan jam 23.00 dan tidak mau pulang sebelum Tergugat menandatangani surat perjanjian utang piutang yang telah disiapkan.
6. Bahwa adalah kemudian karena terdesak dan tamu yang tersebut diatas mendesak menandatangani surat yang telah disiapkan tersebut dengan judul surat perjanjian hutang piutang tersebut, akhirnya Tergugat yang sendiri tidak terlalu tahu isi dari surat tersebut menandatangani dengan larapan selesai dengan baik. Namun belakangan diketahui surat yang ditanda tangani Tegugat bertanggal mundur tertanggal 15 Februari 2017, yang kemudian pada saat pertemuan dengan Pengacara Penggugat membuat Tergugat marah kepada pengacara Penggugat;

Maka dari uraian diatas dengan tegas penggugat rekovensit/tergugat konvensi menyatakan dalil gugatan penggugat dalam bagian gugatannya, hal 3 poin nomor 6 adalah tidak benar dan berbohong karena berbeda dengan fakta sebenarnya.;

7. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat dalam bagian I gugatannya, hal 2, point nomor 7 gugatan Penggugat konvensi/Tergugatrekovensi ditanggapi oleh Penggugat rekovensit/Tergugat konvensi sbb :
  1. Bahwa dari awal konsep yang dibangun adalah kerjasama bukan hutang piutang;
  2. Bahwa adalah malah sebenarnya Tergugat merasa dikadali/dibohongi oleh Penggugat terlebih dengan Tergugat merasa ditipu dengan Tergugat dirayu menanda tangani surat perjanjian utang piutang yang Tergugat tidak mengetahui secara pasti isi surat yang telah dibuat dan disodorkan oleh pengacara Pengugat dan diketahui oleh Tergugat konvensi belakangan

Hal 17 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



dibuat tanggal mundur sesuai tanda tangan MOU (*Memorandum of Understanding*).

Maka adalah tidak benar dalil yang disampaikan Penggugat bahwa Tergugat susah dihubungi.;

8. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam bagian II gugatannya tidaklah perlu untuk Penggugat rekovensi/Tergugat konvensi tanggapi karena sebagian isi adalah undang-undang.

9. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat dalam bagian III gugatannya, hal 6, point nomor 1 dan 2 Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi ditanggapi oleh Penggugat rekovensi/Tergugat konvensi sekaligus sbb

1. Bahwa dari awal konsep yang dibangun adalah kerjasama bukan hutang piutang;

2. Bahwa yang menyatakan SHM tergugat dijadikan sebagai jaminan adalah tidak benar, karena sejak awal dibangun hubungan kepercayaan antara Penggugat dengan Tergugat dengan diperantai saudara Penggugat yang Tergugat kenal, sehingga MOU tertanggal 26 Oktober 2017 hanyalah sebagai bukti untuk merinci uang yang sudah diberikan oleh Mr. Steven ke Sdr. Mariyadi yang juga Manager Keuangan Penggugat unruk bekerjasama membangun proyek perumahan di Bojong Gede dengan nama disepakati bersama Cimanggis Residence.

3. Bahwa karena sudah kesepakatan walau secara lisan dan sudah menerima uang dari rencana kerjasama maka SHM No. 4163 milik Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi yang berupa sebidang tanah seluas 972 M<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Cipeucang, Kelurahan/ Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, kabupaten Bogor milik penggugat rekovensi/tergugat konvensi diberikan kepada Penggugat konvensi;

4. Bahwa kemudian adalah datang pengacara Penggugat, Mr. steven, Penggugat kerumah Tergugat pada tanggal 30 Januari 2017 sampai malam yang Tergugat konvensi perkiraan jam 23.00 dan tidak mau pulang sebelum Tergugat menandatangani surat perjanjian utang piutang telah disiapkan.

5. Bahwa adalah malah sebenarnya Tergugat merasa dikadali/dibohongi oleh Penggugat terlebih dengan Tergugat merasa diri dengan Tergugat dirayu menanda tangani surat

Hal 18 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



perjanjian utang piutang yang Tergugat tidak mengetahui secara pasti isi surat yang telah dibuat dan disodorkan oleh pengacara Penggugat dan diketahui tergugat belakangan dibuat tanggal mundur sesuai tanda tangan MOU (Memorandum of Understanding).

6. Bahwa dalil point nomor 1 adalah tidak benar dengan tegas Tergugat nyatakan, karena fakta sebenarnya adalah setelah informasi Tergugat ada dugaan penyalahgunaan uang oleh sdr. Mariyadi secara tiba-tiba Penggugat menghentikan kerjasama yang didasarkan MOU. Hal ini menyebabkan proyek kerjasama tidak berjalan karena tidak ada modal sebagaimana yang di sebut dalam MOU;
7. Bahwa dalil point nomor 1 yang menyatakan Tergugat sebagai pihak peminjam adalah Tergugat nyatakan tidak benar, karena berdasarkan MOU hubungan hukumantara Penggugat dengan Tergugat adalah kerjasama guna membangun proyek perumahan Cimanggis residen yang terletak di Kp. Cipeucang, Kelurahan/ Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, kabupaten Bogor dan bukan hutang piutang;
8. Bahwa dalil point nomor 1 yang menyatakan Tergugat sebagai pihak peminjam yang selanjutnya dibuktikan adanya surat perjanjian hutang piutang adalah akal-akalan Penggugat agar bisa memperkarakan Tergugat karena dianggap wanprestasi;
10. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat dalam bagian III gugatannya, hal 6, point nomor 4 Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi ditanggapi oleh Penggugat rekovensi/Tergugat konvensi sekaligus sbb :
  1. Dalil gugatan point nomor 4 yang menyatakan SHM Tergugat dijadikan sebagai jaminan adalah tidak benar, karena sejak awal dibangun hubungan kepercayaanantara Penggugat dengan Tergugat dengan diperantai saudara Penggugat yangTergugat kenal, sehinggal MOU tertanggal 26 Oktober 2017 walau belum di tanda tangani Penggugat diberi uang oleh suami Penggugat mr. Steven dengan diserahkan pendistribusiannya oleh sdr Mariyadi dan SHM milik Tergugat di berikan secara sukarela karena kepercayaan, bukan sebagai jaminan atas pinjamansebagai pihak peminjam adalah Tergugat nyatakan

Hal 19 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



tidak benar.

2. Dalil gugatan Penggugat yang menyatakan telah bersepakat antara Penggugat dengan Tergugat menananda tangani perjanjian hutang piutang tertanggal 13 Februari 2017 dapat Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi bantah dengan tegas adalah tidak benar. Malah sebenarnya Tergugat merasa dikadali/dibohongi oleh Penggugat terlebih dengan Tergugat merasa ditipu dengan Tergugat dirayu menandatangani surat perjanjian utang piutang yang Tergugat tidak mengetahui secara pasti isi surat yang telah dibuat/disiapkan dan disodorkan oleh pengacara Penggugat dan diketahui Tergugat belakangan dibuat tanggal mundur sesuai tanda tangan MOU (Memorandum of Understanding).
11. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat dalam, bagian III gugatannya, hal 8, point nomor 11 Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi membantah melakukan ingkar janji (wanprestasi). Bahwa atas perbuatan penggugat konvensi/tergugat rekovensi yang memberhentikan secara sepihak kesepakatan MOU untuk membangun dan/atau bekerjasama membuat perumahan dengan nama yang telah disepakat bersama bernama Cimanggis Village karena permasalahan internal yang tidak diketahui dan atau tidak perlu diketahui Tergugat maka telah jelas penggugat konvensi telah melakukan wanprestasi dan dapat diminta pembatalan atau penghapusan perjanjian apalagi membohongi, dengan mengakali Penggugat rekovensi dengan menyodorkan surat pengakuan hutang yang sudah disiapkan oleh pengacara penggugat konvensi Yang diketahui setelahnya bertanggal mundur sesuai tanggal MOU tertanggal 26 Oktober 2017, padahal di tanda tangani dengan terpaksa pada tanggal 30 Januari 2017, namun dalam perjanjian hutang yang sudah disiapkan tersebut tertanggal 15 Februari 2017.
12. Bahwa dengan demikian, berdasarkan perumusan di atas maka perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi telah memenuhi unsur-unsur wanprestasi dan karenanya Majelis Hakim yang mulia menetapkan Penggugat konvensi telah melakukan wanprestasi;
13. Bahwa dengan di gugatnya Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi, maka Penggugat rekovensi/Tergugat konvensi

Hal 20 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



mengalami kerugian materiil dan immaterial Nama baik Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi menjadi tercemar, hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu, dan disamping itu Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya, dan pikiran.;

14. Bahwa jika diperinci kerugian Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi sebagai berikut :

1. Kerugian materiil : berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi dimana keuntungan yang diharapkan adalah sbb: Keuntungan dari rencana pembangunan 32 Unit rumah yang setiap unit mendapatkan keuntungan Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang ditegaskan menjadi 32 unit rumah x Rp.50.000.000 = Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah).

2. Kerugian immaterial : berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

15. Bahwa dari kerugian baik secara materiil dan immaterial dibenarkan oleh hukum Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi mengenakan bunga 2% (dua persen) setiap bulannya terhitung sejak jawaban dan gugatan rekovensi ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

16. Bahwa oleh karena PENGGUGAT mempunyai syak wasangka kepada Tergugat *rekonvensi/Penggugat konvensi* tidak akan menghormati putusan dalam perkara ini dikemudian hari, maka sangat beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berwenang dan memeriksa perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) SHM No. 4163 milik Penggugat rekovensi/Tergugat konvensi yang berupa sebidang tanah seluas 972 M<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Cipeucang, Kelurahan/ Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, kabupaten Bogor milik Penggugat rekovensi/Tergugat konvensi yang saat ini dikuasai Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi;

17. Bahwa untuk menghindari para TERGUGAT dapat mengulur-ngulur waktu dalam melaksanakan isi putusan pengadilan kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menjatuhkan putusan

Hal 21 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu kendati ada Verzet, banding atau kasasi;

18. Bahwa berdasarkan dalil-dalil jawaban dan rekovensi yang kami yakini Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi adalah salah, maka adalah wajar membebankan biayaperkara kepada Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi;

B. Dalam Rekovensi

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekovensi;
2. Bahwa Tergugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat rekovensi mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat rekovensi.;
3. Bahwa atas perbuatan konvensi/Tergugat rekovensi yang memberhentikan secara sepihak atas kesepakatan MOU untuk membangun dan / atau bekerjasama membuat perumahan dengan nama yang telah disepakat bernama Cimanggis Village makatelah jelas Penggugat konvensi telah melakukan wanprestasi dan dapat diminta pembatalan atau penghapusan perjanjian.
4. Bahwa atas perbuatan Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi yang telah wanprestasi tersebut, sudah sangat jelas bahwa Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi tidak memiliki itikat baik, membohongi, bahkan mengakali Penggugat rekovensi dengan menyodorkan surat pengakuan hutang yang sudah disiapkan oleh pengacara Penggugat konvensi.;
5. Bahwa dengan digugatnya Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi, maka Penggugat rekovensi/Tergugat konvensi mengalami kerugian materiil dan immaterial. Nama baik Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi menjadi tercemar, hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu, dan disamping itu Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya, dan pikiran;
6. Bahwa jika diperinci kerugian Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi sebagai berikut :
  1. Kerugian materiil : berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha, Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi dimana keuntungan yang diharapkan adalah sbb: Keuntungan dan rencana

Hal 22 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



pembangunan 32 Unit rumah yang setiap unit mendapatkan keuntungan Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang ditegaskan mertadi 32 unit rumah x Rp.50.000.000 = Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah).

2. Kerugian immaterial : berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Tergugat konvensi/Penggugat rekovensi, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
7. Bahwa untuk menghindari Tergugat rekovensi/Penggugat konvensi dapat mengulur-ngulur waktu dalam melaksanakan isi putusan pengadilan kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu kendati ada Verzet, banding atau kasasi;

**Permohonan Provisi :**

8. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Tergugat rekovensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Tergugat rekovensi dihukum untuk merabayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat rekovensi sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat rekovensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

**Permohonan Sita Jaminan**

9. Bahwa oleh karena Penggugat konvensi/Tergugat rekovensi mempunyai syak wasangkakepada Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi tidak akan menghormati putusan dalam perkara ini dikemudian hari, maka sangat beralasan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berwenang dan memeriksa perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) SHM No. 4163 milik Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi yang berupa sebidang tanah seluas 972 M<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Cipeucang, Kelurahan/ Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, kabupaten Bogor milik Penggugat rekovensi/Tergugat konvensi yang saat ini dikuasai Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi;
- Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan

Hal 23 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Selatan agar berkenan memeriksa dan memutuskan :

Dalam Konvensi

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara relative memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menghukum Pengugat konvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah surat pengakuan hutang 15 Februari 2017 yang diajukan oleh Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi;
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi.

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi adalah wansprestasi;
3. Menyatakan tidak sah surat pengakuan hutang tertanggal 15 Februari 2017 yang diajukan oleh Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi;
4. Menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp. 2.100.000.00,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat rekonsensi sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat rekonsensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

Hal 24 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



6. Menghukum Tergugat konvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

7. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*)

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Agustus 2017 Nomor 558/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi kompetensi relative dari Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Menunda biaya perkara sampai putusan akhir ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya Nomor 558/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., pada tanggal 20 September 2018, telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Memorandum of Understanding tanggal 27 Oktober 2016 yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat batal demi hukum;
3. Menyatakan demi hukum, bahwa Surat Perjanjian Utang Piutang tertanggal 26 Oktober 2016 adalah sah dan mengikat sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi hingga mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat;

Hal 25 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat :
  - Hutang pokok sebesar Rp 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  - Bunga 6% (enam prosen) per tahun dari hutang pokok yaitu Rp 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sejak Tergugat ingkar janji (wanprestasi) yaitu bulan April 2017 sampai dengan Tergugat membayar hutang pokoknya tersebut;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSİ**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

**DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp.1.976.000,- (satu juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 558/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., yang dibuat dan ditandatangani oleh Muhtar, SH., MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Tergugat telah menyatakan banding pada tanggal 28 September 2018 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 558/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 20 September 2018 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 Nopember 2018 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding tertanggal 31 Desember 2018. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 22 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Februari 2019. Turunan kontra memori banding tersebut diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 22 Februari 2019;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada Tingkat Banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita yaitu kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 22 Nopember 2018 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 Nopember 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 558/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 20 September 2018, memori banding Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding Terbanding semula Penggugat dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya menyatakan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mengemukakan alasan bahwa putusan perkara a quo terdapat kesalahan mengenai wewenang relative, salah menilai peristiwa hukum dan hanya mempertimbangkan dari segi kepentingan Terbanding ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori bandingnya menyatakan memori banding dari Pembanding semula Tergugat hanya merupakan pengulangan terhadap seluruh acara jawab menjawab yang telah dipertimbangkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 558/Pdt.G/2017/PN.Jkt. Sel., tanggal 20 September 2018, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo telah diputus dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga

Hal 27 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI

### 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

oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat telah diuraikan keberatan terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah mempertimbangkan fakta-fakta yang terjadi di persidangan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan cukup dan dengan benar sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat, maka oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 558/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 20 September 2018 yang dimohonkan pemeriksaan dalam Tingkat Banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 jo. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 558/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., tanggal 20 September 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;

Hal 28 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Jumat tanggal 24 Mei 2019 oleh kami **SUDIRMAN W.P., S.H., M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, **DAHLIA BRAHMANA, S.H., M.H.**, dan **DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 195/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 19 Maret 2019 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 2 Juli 2019** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **DWI ANGGARAWATI, S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

**DAHLIA BRAHMANA, S.H., M.H.**

**SUDIRMAN W.P, S.H., M.H.**

**DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**DWI ANGGARAWATI, S.H., M.Hum.**

Perincian biaya banding :

1. Materai : Rp 6.000,00

Hal 29 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI

#### 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

2. Redaksi : Rp 10.000,00
  3. Pemberkasan : Rp 134.000,00
- Jumlah : Rp 150.000,00  
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 30 Putusan No. 195/PDT/2019/PT.DKI

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