

## **ANALISIS TERHADAP PUTUSAN NOMOR 128/PDT/2022/PT BTN MENGENAI KASUS WANPRESTASI PEMBANGUNAN APARTEMEN SKY HIGH TOWER (DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN BERDASARKAN PASAL 1243 DAN 1238 DALAM KUHPERDATA)**

Siti Diana, Sisri Anggraeni, Rizki Saputri Batubara  
Fakultas Hukum, Universitas Pamulang  
[sitidiana660@gmail.com](mailto:sitidiana660@gmail.com)

### ABSTRACT

**ABSTRACT** The issuance of the Law of the Republic of Indonesia Number 20 of 2011 concerning Flats article 43 reads (Paragraph 1 The process of buying and selling flats before the construction of the flats is completed can be done through PPJB which is made before a notary. Paragraph 2 PPJB as referred to in paragraph 1 is carried out after fulfilling the requirements certainty: A. Land Ownership Status B. Selection of IMB C. Availability of Infrastructure, Facilities, and Public Utilities D. Development of at least 20% (twenty percent) and e. Agreement.) This law should be a reference for developers when planning a building or selling and selling flats but it turns out that there are many negligences committed by developers in Indonesia, one of which is the case of the Garuda Indonesia Cooperative (KOAPGI) which in this case caused a lot of losses for the Garuda Airline crew. Indonesia. This study aims to find out why the default occurred in the Koapgi case which harmed several Garuda Indonesia flight crew due to the negligence of the developer PT Satiri Jaya Utama. In law number 20 of 2011 article 43 regarding flats is based on articles 1243 and 1238 of the Civil Code. This research is based on the type of normative legal research where the research focus is on the norms contained in the law. Where this research also examines the legal principles in it, through a statutory approach and also a historical juridical approach. In this study, the authors conducted an analysis of research raw materials to obtain findonale and find out the background of the Garuda Indonesia cooperative case, hereinafter referred to as koapgi, in terms of the 1945 Constitution. Republic of Indonesia no. 20 of 2011 concerning Flats.

Keywords: Default, Developer, Fraud, Flats

### PENDAHULUAN

Perikatan dalam ruang lingkup hukum acara perdata mengatur mengenai hubungan antara individu dengan individu yang lain. Pasal 1313 kitab Undang-Undang hukum acara perdata menjelaskan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Yang dapat di artikan bahwa diantara kedua belah pihak ada satu pihak yang berhak atas prestasi dan ada satu pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya.<sup>1</sup>

Dalam hukum perikatan ada dua sumber yang menjadi penyebab timbulnya perikatan tersebut yaitu, perikatan yang lahir karena perundang-undangan dan perikatan yang lahir karena adanya perjanjian. Pasal 1233 KUHPer, berbunyi “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”. Dimana dalam penyelesaian masalah, keduanya memiliki mekanisme yang berbeda-beda.

Perikatan yang lahir melalui undang-undang dalam pasal 1352 menjelaskan bahwa “Perikatanperikatan yang dilahirkan dari undang-undang, timbul dari undang-undang saja atau dari

---

<sup>1</sup> Kegiatan Penelitian Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pamulang Tahun Akademik 2022/ 2023 berdasarkan No Kontrak :2828-151/C.11/LL.SP KP/UNPAM/XI/2022

undangundang sebagai akibat perbuatan orang”. yang mana artinya dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku seseorang, maka Undang-Undang melekatkan akibat hukum berupa perikatan terhadap orang tersebut. Misalnya ketika seseorang meninggal dunia dan meninggalkan beberapa utang piutang pihak keluarga almarhum mempunyai kewajiban untuk memenuhi kewajiban almarhum semasa hidupnya sesuai dengan pasal 1100.

Perikatan yang timbul karena perundang-perundangan selanjutnya dibagi lagi atas perikatan yang timbul semata-mata karena undang-undang dan undang-undang yang timbul dari undang-undang karena perbuatan manusia. Kemudian perbuatan yang timbul dari undang-undang karena perbuatan manusia dibagi lagi menjadi atas perbuatan menurut hukum dan perbuatan melawan hukum.

Sumber perikatan berikutnya adalah perikatan yang lahir karena adanya perjanjian, menurut pasal 1313 KUHPer “ suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih “.

Walau perikatan dan perjanjian mempunyai ciri-ciri yang sama, namun ada perbedaannya. Perbedaannya bahwa perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit. Kita tidak dapat melihat suatu perikatan, hanya dapat membayangkannya dalam alam pikiran kita. Tetapi kita dapat melihat atau membaca suatu perjanjian ataupun mendengarkan perkataan-perkataan. Dan, jangan dikatakan oleh karena perikatan disamping bersumber pada perjanjian, juga bersumber pada undang-undang, maka pengertian perikatan lebih luas dari perjanjian. Pendapat seperti ini adalah keliru, karena perjanjian itu sendiri isinya adalah perikatan (hak dan kewajiban). Yang perlu di ingat adalah bahwa perikatan merupakan suatu pengertian hukum (*rechtbegrip*) dan karena itu tidak ada wujud nya, sedangkan yang kelihatan, kalau ia berupa perjanjian tertulis, adalah perjanjian. Pasal 1338 KUHPerdato Perjanjian yang yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. 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. Persetujuan-persetujuan itu harus dibuat dengan itikad baik”.

Dalam hal penjelasan diatas dapat diuraikan bahwa seseorang yang dalam keadaan sengaja atau tidak sengaja menyebabkan kerugian terhadap orang lain akibat dari kelalaiannya maka orang tersebut dapat digugat dengan dalil perbuatan melawan hukum (PMH) yang berdasar kepada pasal 1365 KUHPerdato. Begitu juga dengan perikatan yang timbul karena perjanjian, ketika dua orang atau lebih mengikatkn diri dalam suatu perjanjian dan dikemudian hari salah satu dari pihak yang ada dalam perjanjian tersebut tidak melaksanakan prestasinya maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut supaya perjanjian dilaksanakan. Namun pihak yang tidak melaksanakan prestasinya dapat digugat setelah dinyatakan lalai terlebih dahulu sebagai mana di atur dalam pasal 1238 KUHPerdato. Kelalain dalam menjalankan perjanjian menimbulkan hak terhadap pihak yg dirugikan untuk menuntut ganti kerugian.

Dalam Putusan Nomor 128/PDT/2022/PT BTN

Yang di putuskan oleh majelis hakim sebagai wanprestasi yang gugatannya di gugat oleh Koprasi Awak Garuda Indonesia yang melawan PT Satiri jaya utama sebagai penggugat yang gugatannya diajukan di pengadilan Tangerang pada tanggal 17 agustus 2021 yang diterima didaftarkan di kepaniteraan pengadilan negeri Tangerang pada tanggal 8 september 2021 dengan nomor register 948/pdt.g/2021/PN.TNG telah mengajukan gugatan. Gugatan ini merupakan gugatan ulang atas perkara nomor 212/pdt.g/2021/PN.TNG yang amar putusannya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatn kabur dalam hal ini majelis hakim dalam perimbangannya menyatakan gugatan penggugat adalah gugatan wanprestasi namun penggugat mendalilkan gugatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu majelis hakim menyatakan gugatan tidak jelas

atau kabur sehingga gugatan tidak dapat diterima. Atas pertimbangan yang dimuat oleh majlis hakim maka pengugat merubah gugatan menjadi gugatan wanprestasi sehingga gugatan ini menjadi sempurna karena prosita dan petitum saling berkaitan

Sengketa ini bermula ketika pada November 2017, PT Satiri Jaya Utama (SJU) mengaku sebagai developer yang akan membangun 600 unit kamar rumah susun atau apartemen yang bernama Apartemen SKY HIGH TOWER yang berlokasi di jalan KH Ahmad Dahlan, Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang Banten.

PT SJU kemudian mengajak Koapgi untuk membantu pemasaran apartemen tersebut kepada anggota koperasi atau kepada karyawan di maskapai penerbangan Garuda Indonesia. PT SJU mengaku memiliki dana yang cukup untuk membangun apartemen, menjamin legalitas tanah dan bangunan telah lengkap serta bebas dari sitaan, sengketa dari dan dengan pihak manapun juga.

Pada akhirnya, banyak awak pesawat Garuda Indonesia yang tertarik memiliki Apartemen tersebut. Caranya dengan membeli secara tunai lunas kepada pengembang atau melalui cicilan di Bank. Harga jual satu unit Apartemen yang paling murah adalah Rp 217 juta. Untuk meyakinkan calon pembeli, PT SJU mengaku sudah memiliki perjanjian kerjasama dengan PT Bank BRI Tbk tertanggal 12 Juni 2017 untuk pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA), adanya Surat Keterangan Notaris Susilawati SH, MKN tanggal 26 September 2017 yang menerangkan pada tanggal 22 September 2017 telah dilaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tuan Haji Agam Nugraha Subagdja (selaku Penjual/pemilik tanah) dengan Herman Sumiati, Dirut PT SJU untuk pembelian 2 (dua) bidang tanah seluas 5815 M2 dan 560 M2 yang terletak di Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang yang kedua sertifikatnya atas nama Tuan Haji Agam Nugraha Subagdja.

Dengan adanya legalitas tersebut maka PT SJU berhasil menjebak awak pesawat Garuda Indonesia untuk memesan dan membeli apartemen tersebut walaupun belum ada pembangunan Apartemen sama sekali. Padahal oleh UU RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 43 disyaratkan jika pemasaran rumah susun hanya dapat dilakukan jika rumah susun sudah terbangun paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Ketika anggota Koapgi sudah melakukan pemesanan, melakukan pembayaran uang muka dan membayar cicilan, secara tiba-tiba PT SJU memberitahukan kepada para pemesan jika PT SJU belum mendapatkan dana dari Bank BRI berupa fasilitas kredit pemilikan Apartemen (KPA) sehingga Apartemen tersebut belum dapat dibangun. Akibatnya para pemesan meminta pertanggung-jawaban pengembalian uang muka (DP) dan cicilan kepada PT SJU selaku pengembang. PT SJU yang sudah terdesak akhirnya meminta bantuan kepada Koapgi untuk memberikan pinjaman dengan cara membayar lunas 84 unit yang sudah dipesan oleh anggota Koapgi agar pesanan tidak hangus. Jika 84 unit sudah dilunasi maka Bank BRI dipastikan memberikan fasilitas kredit pemilikan Apartemen (KPA). PT SJU menjamin dan memastikan jika dana pinjaman dari Koapgi segera dikembalikan setelah ada pencairan kredit pemilikan Apartemen (KPA) dari Bank BRI.

Demi menyelamatkan kepentingan anggota maka Koapgi sejak Desember 2017 sampai Juni 2018 memberikan uang pinjaman kepada PT SJU melalui transfer dengan total pinjaman sebesar Rp17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tigapuluh empat rupiah) Ternyata walaupun sudah diberikan uang pinjaman dari Koapgi namun PT SJU tidak juga melakukan pembangunan Apartemen Sky High Tower.

Belakangan baru diketahui jika lahan pembangunan Apartemen belum dibayar oleh PT SJU kepada Haji Agam Nugraha Subagdja selaku pemilik tanah.

Hal ini diketahui melalui keterangan Notaris Susilawati, SH, MKN yang menerangkan jika proses jual beli dua bidang tanah antara PT SJU dengan pihak penjual (Haji Agam Nugraha Subagdja) untuk SHM Nomor 477 dan SHM Nomor 478 telah dibatalkan. Atas hal tersebut maka Koapgi meminta kepada PT SJU untuk segera mengembalikan uang pinjaman sebesar Rp17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tigapuluh empat rupiah) karena Apartemen Sky High Tower hanya merupakan proyek fiktif alias proyek bodong.

Selain untuk merumuskan masalah alasan peneliti ingin melakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses dapat terjadinya implementasi yang dilakukan oleh pihak developer, dan membuat sewa yang sesuai pemahaman serta bagaimana cara menyelesaikannya. Dalam kasus wanprestasi hak oleh salah satu pihak, setidaknya ada konsekuensi hukum yang dapat oleh developer atau pihak yang melakukan wanprestasi. Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai ANALISIS TERHADAP PUTUSAN NOMOR 128/PDT/2022/PT BTN MENGENAI KASUS WANPRESTASI PEMBANGUNAN APARTEMEN SKY HIGH TOWER (DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN BERDASARKAN PASAL 1243 DAN 1238 DALAM KUHPERDATA).

## PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka terdapat beberapa permasalahan mengenai dalam penelitian ini yaitu : 1. Bagaimana kedudukan hukum rumah susun di Indonesia? 2. Bagaimanakah pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang terhadap perkara Nomor 128/PDT/2022/PT BTN?

## METODE PENELITIAN

Peneliti menggunakan jenis penelitian yuridis normative, dimana penelitian ini menggunakan sumber bahan sekunder dan data hukum primer yaitu berupa putusan pengadilan, peneliti juga lebih berfokus kepada pengkajian perundang undangan mengenai perjanjian dan juga wanprestasi.

Metode pendekatan yang penulis pakai adalah yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang menjelaskan sejauh mana peraturan hukum itu benar benar ditaati oleh masyarakat apabila terjadi suatu penyimpangan perilaku masyarakat, dari peraturan hukum yang ada hendak meneliti kesadaran hukum masyarakat dan masalah hukum lainnya yang berkaitan dengan kehidupan sosial budaya masyarakat. Penelitian hukum normatif meliputi:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum, yaitu Dengan demikian asas hukum adalah prinsip yang dianggap dasar atau fundamen hukum. karena itu bahwa asas hukum merupakan jantung dari peraturan hukum. Dikatakan demikian karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum, yaitu terhadap pengertian pengertian dasar yang terdapat dalam sistem hukum (subjek hukum, objek hukum, dan hubungan hukum).
- c. Mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada.

Penelitian ini menitikberatkan pada data sekunder berupa bahanbahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1. Data primer data primer adalah data basis atau utama yang digunakan dalam penelitian. Data primer adalah jenis data yang dikumpulkan secara langsung dari sumber utamanya seperti melalui wawancara, survei, eksperimen, dan sebagainya. Data primer biasanya selalu bersifat spesifik karena disesuaikan oleh kebutuhan peneliti. Sumber data primer adalah responden atau objek penelitiannya langsung. Sehingga peneliti bisa terjun mengamati dan

menulis jawaban langsung dari objek penelitian. Teknik pengumpulan data ini bisa kamu dapatkan dengan beberapa cara seperti melalui kuesioner, wawancara langsung, atau survei. Waktu yang dibutuhkan untuk mengumpulkan data primer pun lebih lama dibandingkan data sekunder. Seperti contoh, peneliti perlu mengamati subjek penelitian selama beberapa waktu sambil mencatat data penting ketika mengamati perilaku sekelompok orang atau spesies tertentu.

2. Data sekunder merupakan data sekunder merupakan berbagai informasi yang telah ada sebelumnya dan dengan sengaja dikumpulkan oleh peneliti yang digunakan untuk melengkapi kebutuhan data penelitian. Biasanya data-data ini berupa diagram, grafik, atau tabel sebuah informasi penting seperti sensus penduduk. Data sekunder bisa dikumpulkan melalui berbagai sumber seperti buku, situs, atau dokumen pemerintah. data sekunder, sedikit kurang akurat karena telah mengalami berbagai tahap pengolahan atau analisis. Bentuk data sekunder umumnya telah disusun dan diolah sedemikian rupa menggunakan metode statistik.

Teknik Pengumpulan Data merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian.

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen yaitu suatu alat pengumpulan data, yang digunakan melalui data tertulis, dengan mempelajari materi-materi bacaan berupa literatur-literatur, catatan-catatan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memperoleh data sekunder yang berhubungan dengan permasalahan penyelesaian sengketa wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui lelang.

Jenis dan Sumber Data yang di gunakan sebelum peneliti melakukan penelitian, terlebih dahulu menetapkan tujuan agar jelas mengenai apa yang akan diteliti, kemudian dilakukan perumusan masalah dari berbagai teori dan konsep yang ada, untuk mendapatkan data primer dan data sekunder sebagaimana dimaksud diatas. Dalam penelitian ini tahap penelitian dilakukan melalui :

b. Penelitian Kepustakaan (Library Reasearch)

Penelitian kepustakaan adalah mengumpulkan sumber data primer,sekunder, dan tersier. Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, dengan mempelajari literatur, majalah, koran, dan artikel lainnya yang berhubungan dengan obyek yang diteliti.

1. Bahan-bahan hukum primer,
2. Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
3. Dokumen yang memuat ketentuan hukum.
4. Undang- undang dasar 1945

Sumber – sumber data yang di pergunakan dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-Undang, hasil penelitian, dan pendapat para pakar hukum.
2. Bahan hukum tersier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.
3. Teknik Analisis Data dianalisa secara yuridis kualitatif yaitu suatu cara dalam penelitian yang menghasilkan data deskriptif analistis, yaitu data yang diperoleh baik data sekunder

maupun data primer apa yang ditanyakan oleh responden secara tertulis atau lisan, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Data dianalisis dengan cara melakukan interpretasi atas peraturan perundang-undangan dan dikualifikasikan dengan tanpa menggunakan rumus statistik. Data yang diperoleh baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan dianalisa dan disusun secara deskriptif kualitatif yaitu menggambarkan data yang diperoleh dengan cara memberikan penjelasan setelah dilihat kesesuaiannya dengan permasalahan yang digunakan dalam penelitian.

## PEMBAHASAN

Bagaimana kedudukan hukum rumah susun di Indonesia

..... Perumahan yang layak. Asas keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan mewajibkan adanya keserasian dan keseimbangan antara kepentingan-kepentingan dalam pemanfaatan rumah susun, untuk mencegah timbulnya kesenjangan-kesenjangan sosial. Arah kebijaksanaan pembangunan rumah susun di Indonesia sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun berisi 3 (tiga) unsur pokok, yakni: <sup>2</sup>

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan penduduk;
2. Konsep pembangunan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan kepemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan rumah susun;
3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik atau fidusia atas tanah beserta gedung yang masih dibangun.

Dari uraian tersebut di atas, maka kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk : memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, secara adil dan merata, serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia. mewujudkan pemukiman yang serasi dan seimbang, sesuai dengan pola tata ruang kota dan tata daerah serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna. Di dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun ditegaskan bahwa pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Pembangunan rumah susun memerlukan persyaratan-persyaratan teknis dan administratif yang lebih ketat. Untuk menjamin keselamatan bangunan, keamanan, dan ketenteraman serta ketertiban penghunian, dan keserasian dengan lingkungan sekitarnya, maka satuan rumah susun baru dapat dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penghuni satuan rumah susun (Sarusun) tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, karena secara keseluruhan merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.

---

<sup>2</sup> [https://dijenpp.kemenumham.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1424:kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia&catid=108&itemid=161](https://dijenpp.kemenumham.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=1424:kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia&catid=108&itemid=161)

Bagaimanakah pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang terhadap perkara Nomor 128/PDT/2022/PT BTN

Pada dasarnya setiap suatu perkara perdata yang diajukan di pengadilan oleh pihak yang bersengketa, tujuannya untuk penyelesaian dan mendapatkan hasil putusan yang adil bagi para pihak yang terlibat dalam perkara tersebut. Putusan pengadilan merupakan suatu penetapan pengadilan yang mempunyai akibat hukum tetap terhadap para pihak yang bersengketa di dalam pengadilan setelahnya diikrarkan oleh majelis hakim. Putusan pengadilan menetapkan tujuan akhir proses pemeriksaan perkara di pengadilan negeri, diambilnya suatu putusan oleh hakim yang berisi penyelesaian perkara yang disengketakan.

Namun sebelum keputusan hukum tersebut dibuat dan diputuskan oleh majelis hakim, maka putusan tersebut hendaknya memiliki pertimbangan hukum yang merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan itu berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa perkara. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 178 HIR, pasal 189 Rbg, dan pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman, maka putusan hakim harus memuat asas-asas dasar hukum yang jelas dan rinci, wajib mengadili seluruh isi gugatan, tidak boleh mengabdikan melebihi tuntutan, dan diucapkan di muka umum.

Adapun pertimbangan pertimbangan majelis dalam putusan pengadilan negeri Tangerang Nomor 128/pdt/2022/PT BTN yaitu sebagai berikut :

Dalam pokok perkara :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan:

- Bahwa Tergugat mengaku sebagai developer yang akan membangun 600 unit kamar rumah susun atau unit kamar apartemen yang bernama Apartemen SKY HIGH TOWER yang berlokasi di Jalan KH Ahmad Dahlan, Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang Banten dan mengajak

Penggugat untuk membantu pemasaran apartemen tersebut kepada anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi) atau kepada karyawan di maskapai penerbangan Garuda Indonesia, kemudian Penggugat dan Tergugat bersepakat untuk bekerja sama dan diikat melalui perjanjian kerjasama di bawah tangan tertanggal 17 November 2017 ;

- Bahwa atas perjanjian kerjasama tersebut maka Penggugat menunjuk beberapa anggota Koperasi untuk menjadi tenaga pemasaran dengan bekerja secara langsung dibawah perintah Tergugat dan bertanggung-jawab penuh pada Tergugat; kemudian para tenaga pemasaran tersebut berhasil melakukan pemasaran 84 unit kamar apartemen;

- Bahwa untuk membangun Apartemen Sky High Tower, Tergugat mengaku kepada calon pembeli sudah memiliki syarat dan legalitas yang cukup yaitu:

1. Tergugat yaitu PT SATIRI JAYA UTAMA berdasarkan akta nomor 05 yang dibuat oleh Notaris Yuli Prastiwi SH, MKN tertanggal 7 Juni 2017 mengesahkan susunan pengurus dengan Herman

Sumiati sebagai Direktur Utama;

2. Akta Nomor 36 yang dibuat Notaris DR TINTIN SURTINI, SH., MH., MKN tentang PERJANJIAN KERJA SAMA antara Tergugat dengan PT Bank BRI Tbk tertanggal 12 Juni 2017 untuk pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA). Pada pasal 3 ayat (1) huruf a menyebutkan status hak atas tanah yang akan dibangun Apartemen adalah tanah dengan hak guna bangunan (SHGB) berupa sertifikat induk yang dilengkapi dengan IMB dan terdaftar atas Developer atau Tergugat;

3. Surat Keterangan Notaris Susilawati SH, MKN Nomor 90/SL/IX/2017 tanggal 26 September 2017 yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 September 2017 telah dilaksanakan Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tuan Haji Agam Nugraha Subagdja (selaku Penjual) dengan Herman Sumiati, Direktur Utama PT Satiri Jaya Utama atau Tergugat (selaku Pembeli) atas 2 (dua) bidang tanah seluas 5815 M2 dan 560 M2 yang terletak di Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang yang kedua sertifikatnya atas nama Tuan Haji Agam Nugraha Subagdja;

4. Adanya Surat KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) Abdulah Fitrianto & Rekan pada tanggal 27 September 2017 yang menerangkan telah melakukan penilaian terhadap tanah pada tanggal 17 s/d 19 Mei 2017 yang dinyatakan sebagai asset yang dikuasai oleh Sdr Herman Sumiati ;

- Bahwa Tergugat kemudian memberitahukan kepada Para Pemesan Apartemen dan Penggugat bahwa Tergugat belum mendapatkan dana dari Bank BRI berupa fasilitas kredit pemilikan Apartemen (KPA) dan dengan alasan tersebut maka Tergugat menyampaikan kepada Pemesan unit jika tidak dapat membangun Apartemen Sky High Tower;

- Bahwa Para Pemesan unit Apartemen Sky High Tower kemudian mempertanyakan kepada Tergugat kapan pembangunan apartemen tersebut mulai dilaksanakan dan akibat banyak pertanyaan dan yang meminta pertanggung-jawaban pengembalian dana uang muka, cicilan dan pembayaran secara lunas dari para pemesan unit apartemen maka Tergugat meminta kepada Penggugat untuk memberikan uang pinjaman senilai harga jual atas 84 unit yang sudah dipesan oleh anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia (Koapgi) agar pesanan tidak hangus dan Bank BRI memberikan fasilitas kredit pemilikan Apartemen (KPA); dan Tergugat menjamin dan memastikan jika dana pinjaman dari Penggugat segera dikembalikan setelah ada pencairan kredit pemilikan Apartemen (KPA) dari Bank BRI;

- Bahwa demi menyelamatkan kepentingan anggota maka Penggugat memberikan uang pinjaman kepada Tergugat melalui transfer dari Rekening Penggugat ke rekening Tergugat sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) dengan perincian, tanggal 7 Desember 2017 sebesar

Rp1.863.365.000,00, tanggal 12 Desember 2017 sebesar

Rp1.432.114.000,00, tanggal 10 Januari 2018 sebesar

Rp3.110.471.000,00, tanggal 19 Januari 2018 sebesar

Rp4.664.916.000,00, tanggal 26 Januari 2018 sebesar

Rp3.346.063.380,00, tanggal 13 Februari 2018 sebesar

- Bahwa atas uang pinjaman dari Penggugat yang sudah diterima oleh Tergugat, maka Tergugat membuat kwitansi-kwitansi yaitu Kwitansi No SKY-0045 sebesar Rp1.863.365.000,00, Kwitansi No SKY-0046 sebesar Rp1.432.114.000,00, Kwitansi No SKY-00047 sebesar Rp3.110.471.000,00,

Kwitansi No SKY-00048 tertanggal sebesar

Rp4.664.916.000,00, Kwitansi No SKY-00049 sebesar

Rp3.346.063.380,00, Kwitansi No SKY-00050 sebesar

Rp610.090.020,00, Kwitansi No SKY-00051 sebesar

Rp2.708.870.734,00 dimana masing-masing kwitansi tersebut tertanggal 3 September 2018 ;

- Bahwa walaupun sudah diberikan uang pinjaman dari Penggugat sebagaimana tersebut di atas, namun Tergugat tidak juga melakukan pembangunan Apartemen Sky High Tower dan atas hal tersebut, Tergugat secara lisan memberikan alasan jika pembangunan Apartemen Sky High Tower

belum dimulai karena masih menunggu peralihan hak tanah dari Haji Agam Nugraha Subagdja menjadi milik Tergugat. Selain itu Tergugat beralih masih menunggu proses ijin-ijin;

- Bahwa atas tidak adanya informasi secara jelas dan tertulis atas belum dibangunnya Apartemen Sky High Tower maka pada tanggal 21 Juni 2019, Penggugat berkirim surat kepada Notaris Susilawati, SH MKN Noratis & PPAT Kota Tangerang yang merupakan notaris Tergugat. Isi surat tersebut pada pokoknya meminta penjelasan atas status tanah yang akan dibangun Apartemen Sky High Tower dan pada tanggal 29 Juli 2019, Notaris Susilawati, SH, MKN, Notaris & PPAT Kota Tangerang menjawab surat dari Penggugat. Isi jawaban surat adalah :“proses jual beli dua bidang tanah antara pihak pembeli (Tergugat) dengan pihak penjual (Haji Agam Nugraha Subagdja) untuk SHM Nomor 477 dan SHM Nomor 478 telah dibatalkan”;

- Bahwa atas adanya surat dari Notaris Susilawati, SH, MKN, Notaris & PPAT Kota Tangerang tersebut maka Penggugat meminta kepada Tergugat untuk diperlihatkan tentang sertifikat tanah lokasi Apartemen, IMB dan seluruh perijinan akan tetapi Tergugat memberikan jawaban kepada Penggugat pada tanggal 3 Mei 2019 dalam rapat antara Penggugat dan Tergugat yang isinya adalah tidak ada kewajiban Tergugat untuk memperlihatkan sertifikat tanah lokasi apartemen dan ijin- ijin pembangunan Apartemen Sky High Tower kepada Penggugat karena Penggugat hanya bertugas melakukan pemasaran saja;

- Bahwa sampai gugatan ini diajukan, Apartemen Sky High Tower belum dibangun oleh Tergugat dan tidak mengembalikan uang milik Penggugat, dan karena itu Tergugat telah melakukan wanprestasi;

- Menimbang, bahwa dalil gugatan tersebut, disangkal keras oleh Terbanding semula Tergugat sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam surat jawabannya tertanggal 10 November 2021 , yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan hukum yang didasari oleh perjanjian pinjaman uang, yang ada adalah hubungan kerjasama sebagaimana dalam Perjanjian Kerjasama tertanggal 17 November 2017 sehingga Pembanding semula Tergugat telah keliru mendalilkan uang Rp. 17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah merupakan uang pinjaman, oleh karena berdasarkan fakta yang diakui oleh Pembanding semula Penggugat dalam perkara nomor 1020/Pdt/2019/PN.Tng bahwa uang tersebut merupakan pembayaran atas pembelian 82 unit apartemen Sky High Tower yang dipesan melalui Penggugat ;

- Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat gugatan, jawaban, replik dan duplik, maka permasalahan pokok yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan terlebih dahulu dalam perkara ini adalah apakah Terbanding semula Tergugat telah wanprestasi dalam arti tidak jadi membangun apartemen Sky High Tower dan apakah benar Pembanding semula Penggugat telah memberikan uang pinjaman kepada Terbanding dan apakah uang tersebut telah diterima oleh Terbanding semula Tergugat dan apakah uang tersebut telah dikembalikan oleh Terbanding semula Tergugat atau belum;

- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15 G dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Ir.H.Haryanto dan Assrullah Jaelani, sebaliknya untuk menguatkan dalil sangkalannya Terbanding semula Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-

1 sampai dengan T-43 dan saksi Zuraida Fauzah Manan dan Ahli Dr.Efendi Simanjuntak SH,MH ;

- Menimbang, bahwa dari semua alat bukti yang diajukan kedua belah pihak, yang akan dipertimbangkan adalah hanya alat bukti yang relevant dengan permasalahan pokok perkara ini sedangkan yang selebihnya dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan dan dapat pula ditambahkan bahwa alat bukti surat berupa foto copy dapat dipertimbangkan sepanjang bersesuaian atau berkaitan dengan bukti lain dan bukti mana tidak disangkal oleh pihak lawan;

- Menimbang, bahwa awalnya adanya hubungan hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat adalah berdasarkan bukti P- 2 yang identik dengan bukti T- 1, dimana Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 November 2017 telah bersepakat untuk bekerjasama dengan Terbanding semula Tergugat, dimana isi kerjasama tersebut pada intinya adalah :

1. Tergugat adalah pemilik yang sah atas 600 unit Apartemen Sky High Tower yang berlokasi di jalan KH Ahmad Dahlan, Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang Banten;
2. Tergugat membangun unit kamar apartemen yang telah dipesan oleh konsumen pada saat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat dimulai pembangunan, oleh konsumen tersebut telah terpenuhi seluruhnya;
3. Tergugat menjamin legalitas tanah dan bangunan telah lengkap dan bebas dari sitaan, sengketa dari dan dengan pihak manapun juga;
4. Penggugat membantu melakukan penjualan unit kamar apartemen Sky High Tower.

- Menimbang, bahwa menindak lanjuti kerjasama tersebut, Pembanding semula Penggugat telah menunjuk beberapa anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia untuk menjadi tenaga pemasaran apartemen Sky High Tower milik Terbanding semula Tergugat dan berhasil melakukan penjualan sebanyak 84 unit kamar apartemen kepada anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia;

- Menimbang, bahwa akan tetapi berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat masing-masing bernama Ir.H. Haryanto dan Assurlah Jaelani pada pokoknya menerangkan hal yang sama bahwa apartemen Sky High Tower tidak jadi dibangun oleh Terbanding semula Tergugat demikian juga saksi yang diajukan Terbanding semula Tergugat bernama Zuraida Fauziah Manan yang merupakan staf keuangan Terbanding semula Tergugat pada pokoknya menerangkan hal yang sama bahwa Terbanding semula Tergugat belum membangun apartemen Sky High Tower sampai sekarang ini dan keadaan mana samasekali tidak dibantah oleh Terbanding semula Tergugat;

- Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-10 yaitu surat dari Susilawati SH.Mkn, Notaris/PPAT di kota Tangerang tertanggal 29 Juli 2019 yang ditujukan kepada Pembanding semula Penggugat yang isinya pada pokoknya menyatakan bahwa Terbanding semula Tergugat telah membatalkan jual beli atas tanah tempat mau dibangun apartemen tersebut, hal mana tidak dibantah oleh Terbanding semula Tergugat, surat mana muncul sehubungan dengan adanya surat dari Pembanding semula Penggugat tertanggal 21 Juni 2019 kepada Notaris (vide bukti P-9) yang pada pokoknya mohon informasi tentang Surat Keterangan Nomor 90 / SL / IX / 2017 tertanggal 26 September 2017 dimana Surat Keterangan yang dibuat notaris tersebut sebagaimana dalam bukti P-4 identik dengan T-41 pada pokoknya menerangkan bahwa dihadapan notaris Susilawati telah dibuat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 26 September 2017 antara

Agam Nugraha Subagja selaku penjual dengan PT,Satiri Jaya Utama (Terbanding semula Tergugat) selaku pembeli atas 2 (dua) bidang tanah yaitu SHM Nomor 477/ Petir, seluas 5.815 M2 dan SHM

Nomor 478/ Petir, seluas 560 M2, yang terletak di Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang yang keduanya tercatat atas nama Haji Agam Nugraha:

- Menimbang, bahwa dari bukti P- 10, P- 9 dan P- 4 sebagaimana diuraikan di atas dan dikaitkan dengan keterangan para saksi tersebut di atas terbukti bahwa Terbanding semula Tergugat tidak jadi membangun Apartemen Sky High Tower karena Terbanding semula Tergugat selaku pembeli telah membatalkan jual beli dengan penjual atas tanah tempat mau dibangunnya apartemen tersebut;
- Menimbang, bahwa tentang bukti dari Terbanding T-42 berupa surat dari Susilawati, SH, Mkn Notari/PPAT yang menarik kembali surat Nomor 127/SK/VII/2019 tanggal 29 Juli 2019, tidak berpengaruh terhadap tidak dibangunnya apartemen Sky High Tower karena ternyata sampai sekarang apartemen tersebut tidak dibangun oleh Terbanding semula Tergugat;
- Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil gugatan bahwa Terbanding semula Tergugat meminta kepada Pembanding semula Penggugat untuk memberikan uang pinjaman senilai harga jual atas 84 unit yang sudah dipesan oleh anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia agar pesanan tidak hangus dan Bank BRI memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dan selanjutnya Pembanding semula Penggugat memberikan uang pinjaman kepada Terbanding semula

Tergugat melalui transfer dari rekening Penggugat ke rekening Terbanding semula Tergugat;

- Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat yaitu P-7 A sampai dengan P-7 G dan dikaitkan dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat yaitu T-3 identik dengan P- 8A , T-5 identik dengan P-8B, T- 7 identik dengan P-8C, T- 9 identik dengan P-8D, T- 11 identik dengan P-8E , T- 13 identik dengan P-8F, T-15 identik dengan P-8G, terbukti bahwa Pembanding semula Penggugat telah memberikan uang sejumlah Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) kepada Terbanding semula Tergugat;
- Menimbang, bahwa adapun rincian uang yang ditransfer ke rekening Terbanding semula Tergugat adalah sebagai berikut :
  - Tanggal 7 Desember 2017 sebesar : Rp1.863.365.000,00 (bukti P-7A);
  - Tanggal 12 Desember 2017 sebesar : Rp1.432.114.000,00 (bukti P-7B);
  - Tanggal 10 Januari 2018 sebesar : Rp3.110.471.000,00 (bukti P-7C);
  - Tanggal 19 Januari 2018 sebesar : Rp4.664.916.000,00 (bukti P-7D);
  - Tanggal 26 Januari 2018 sebesar : Rp3.346.063.380,00 (bukti P-7E);
  - Tanggal 9 Februari 2018 sebesar : Rp610.090.020,00 (bukti P-7F);
  - Tanggal 5 Juni 2018 sebesar : Rp2.708.870.734,00 (bukti P- G);
- Menimbang, bahwa adapun rincian tanda terima uang yang dibuat oleh Tergugat dalam bentuk kwitansi-kwitansi yaitu:
  - Kwitansi No SKY-00051 tertanggal 3 September 2018 sebesar Rp2.708.870.734,00 (bukti T-15);
- Menimbang, bahwa terhadap uang yang diterima Terbanding semula Tergugat tersebut di atas ada perbedaan persepsi antara kedua belah pihak, dimana menurut Terbanding uang tersebut bukanlah pinjaman akan tetapi merupakan pembayaran unit-unit apartemen Sky High Tower dan sebaliknya menurut Pembanding uang tersebut adalah pinjaman yang diberikan kepada Terbanding senilai harga jual atas 84 unit yang sudah dipesan oleh anggota Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia dan akan dikembalikan kepada Pembanding setelah fasilitas Kredit

Pemilikan Apartemen (KPA) dari Bank Rakyat Indonesia cair dan ternyata tidak ada tindak lanjut dari fasilitas kredit tersebut karena apartemen Sky High Tower tidak jadi dibangun;

- Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat pada pokoknya menolak mengembalikan uang tersebut kepada Pembanding semula Tergugat dengan alasan tidak ada perjanjian pinjam meminjam uang antara Pembanding dengan Terbanding yang ada hanya kerjasama di bidang pemasaran apartemen Sky High Tower milik Terbanding semula Tergugat dan atas hal tersebut akan dipertimbangkan nanti di bawah ini;
- Menimbang, bahwa terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai jawaban dari Terbanding semula Terbanding sebagaimana termuat dalam surat jawaban pada angka 21 huruf b yang mengatakan bahwa Pembanding semula Penggugat dalam perkara Nomor 1020/Pdt.G/2021 mendalilkan bahwa uang tersebut merupakan pembayaran atas pembelian 82 unit apartemen Sky High Tower, tidak dapat dijadikan sebagai rujukan materi dalam perkara ini kecuali hal tersebut didalilkan kembali oleh Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya, oleh karena dalam perkara tersebut belum diperiksa materi perkara, karena gugatan tidak dapat diterima;
- Menimbang, setelah mencermati alat bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat mulai dari T- 1 sampai dengan T- 43 , menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, tidak satupun dari alat bukti tersebut yang dapat menjelaskan bahwa uang tersebut bersumber dari 84 pemesan unit kamar Apartemen Sky High Tower dan sependapat dengan memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada halaman 5 yang menyatakan bahwa tidak ada bukti dari Terbanding semula Tergugat ataupun Pembanding semula Penggugat jika ada uang konsumen yang masuk ke rekening Terbanding semula Tergugat;
- Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas dan dihubungkan dengan bukti P-11 berupa Surat Keterangan atas transaksi piutang Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia atas pembiayaan Apartemen Sky High Tower dengan PT.Satiri Jaya Utama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa uang sebesar Rp.17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) yang ditransfer Pembanding melalui rekening Pembanding semula Penggugat (Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia) nomor 1550007232435 sebagaimana dalam Bukti P-15A sampai dengan bukti P-15 G ke rekening Terbanding semula Tergugat ( PT.Satiri Jaya Utama) yang kemudian diterima oleh Terbanding sebagaimana dipertegas dalam beberapa kwitansi yang dikeluarkan Terbanding semula Tergugat dalam bukti T-3,T-5,T-7,T-9,T-11,T-13 dan T-15 adalah uang Koperasi Awak Pesawat

Garuda Indonesia/Pembanding semula Penggugat bukan milik para pemesan kamar Apartemen Sky High Tower dan karena ternyata apartemen tersebut tidak jadi dibangun oleh Terbanding semula Tergugat, dan uang sejumlah Rp17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) yang diterima dan yang belum dikembalikan adalah merupakan hutang/pinjaman yang harus dikembalikan oleh Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat, meskipun tidak ada perjanjian tertulis untuk itu, dengan demikian petitum ke- 5 dapat dikabulkan;

- Menimbang, bahwa dengan terbuktinya uang sejumlah Rp17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) adalah uang Pembanding semula Penggugat dan bukan milik para pemesan unit apartemen Sky High Tower sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka dalil-dalil kontra memori banding termasuk keterangan saksi Assurillah Jaelani dan Zuraida Fauziah Manan yang pada pokoknya menyatakan bahwa uang tersebut adalah uang dari para pemesan unit apartemen Sky High Tower tidak beralasan dan harus di kesampingkan;

- Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, ternyata uang yang ditransfer Pembanding kepada Terbanding adalah uang Pembanding dan belum dikembalikan maka uang tersebut adalah sebagai hutang yang harus dibayar Terbanding kepada Pembanding, dengan demikian sangkalan dari Terbanding semula Tergugat yang mengatakan bahwa antara kedua belah pihak tidak ada pinjam meminjam uang tidak beralasan dan harus ditolak demikian juga keterangan ahli Dr.Efendi Simanjuntak SH,MH yang diajukan Terbanding semula Tergugat harus dikesampingkan karena hanya menerangkan secara umum tentang perjanjian dan tidak terfokus dengan materi perkara ini;
- Menimbang, bahwa karena ternyata Terbanding semula Tergugat terbukti tidak jadi membangun apartemen Sky High Tower dan tidak mengembalikan uang sebagaimana telah dipaparkan di atas, maka dengan demikian petitum ke-4 yang meminta agar Terbanding semula Tergugat dinyatakan wanprestasi dapat dikabulkan;
- Menimbang, bahwa tentang bunga yang dituntut Pembanding semula Penggugat sebagaimana dalam petitum ke-6 sebesar Rp7.044.293.354,00 (tujuh miliar empat puluh empat juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh empat rupiah), Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat tidak merinci bagaimana perhitungan bunga tersebut muncul dan hanya berdasarkan perhitungan auditor independent sebagaimana dalam bukti P-11, namun demikian akibat Terbanding semula Tergugat wanprestasi sebagaimana tersebut di atas jelas membawa kerugian yang nyata kepada Pembanding semula Penggugat akan tetapi Majelis Hakim hanya dapat mengabulkan bunga moratoir tanpa perlu membuktikan berapa kerugian yang diderita Pembanding semula Penggugat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1250 KUHPerdara, Statblad Nomor 22 tahun 1848 yaitu sebesar 6 % (enam persen) per tahun dari uang sebesar Rp17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) terhitung sejak gugatan didaftar di pengadilan tingkat pertama sampai dilaksanakannya putusan ini;
- Menimbang, bahwa tentang petitum ke-2 dan ke-3 yang meminta agar bukti-bukti transfer uang dari Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding dan bukti kwitansi-kwitansi atau tanda terima uang yang dikeluarkan oleh Terbanding semula Tergugat dinyatakan sah dan berharga dan dicantumkan dalam amar putusan adalah berlebihan, karena bukti-bukti tersebut yaitu bukti P-7A sampai dengan P-7G , bukti P-8A = bukti T-3, bukti P-8B = bukti T-5, bukti P-8C = bukti T-7, bukti P-8D = bukti T9, bukti P-8E = bukti T-11, bukti P-8F = bukti T-13 , bukti P-8G =T- 15 telah dijadikan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sebagai dasar pertimbangan terbuktinya gugatan bahwa Terbanding semula Tergugat telah menerima uang dari Pembanding sejumlah Rp17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tigapuluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah), apalagi jumlah tersebut tidak dibantah oleh Terbanding semula Tergugat, dengan demikian tanpa disebutpun itu sah dan berharga dalam amar, alat bukti tersebut tetap sah adanya;
- Menimbang, bahwa tentang petitum ke-7 yang minta agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Terbanding semula Tergugat mengajukan perlawanan, banding harus ditolak oleh karena gugatan Pembanding semula Tergugat tidak sesuai dengan syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 180 ayat (1) HIR;
- Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat dapat membuktikan gugatannya sebahagian dan sebaliknya Terbanding semula Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalanannya;
- Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa yang berhak menuntut pengembalian uang

tersebut adalah para pembeli unit apartemen tersebut, tetapi yang berhak adalah Pembanding semula Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas dan sependapat dengan memori banding yang menyatakan bahwa pihak yang berhak menuntut pengembalian uang tersebut kepada Terbanding semula Tergugat adalah Pembanding semula Penggugat karena uang tersebut milik

Pembanding semula Penggugat;

- Menimbang, bahwa bertolak dari seluruh rangkaian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Maret 2022, Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng. yang pada pokoknya menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat ditolak untuk seluruhnya dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Pembanding semula Penggugat tidak berhak menuntut pengembalian uang sejumlah Rp17.735.890.134.00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah) karena uang tersebut adalah milik dari para pembeli unit apartemen tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dengan mengadili sendiri yang amar putusan seperti tersebut di bawah ini;

- Menimbang, bahwa karena Terbanding semula Tergugat sebagai pihak kalah dalam perkara ini, maka semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan harus dibebankan kepada Terbanding semula Tergugat, yang untuk tingkat banding jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan; Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, HIR, KUHPerdara serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini; MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat; Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Maret 2022 Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng yang dimohonkan banding tersebut; Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 9 Maret 2022 Nomor 948/Pdt.G/2021/PN.Tng yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Terbanding semula Tergugat melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Terbanding semula Tergugat mengembalikan uang pinjaman milik Pembanding semula Penggugat yang merupakan nilai pokok pinjaman sebesar Rp17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tiga puluh empat rupiah);
4. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar bunga kepada Pembanding semula Penggugat sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah Rp17.735.890.134,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh ribu seratus tigapuluh empat rupiah) terhitung sejak perkara ini didaftar di pengadilan tingkat pertama sampai dilaksanakannya putusan ini;
5. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

6. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat yang selebihnya, Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Jumat tanggal 3 Juni 2022 oleh kami EFENDI PASARIBU, SH, MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, LAURENSIUS SIBARANI, SH dan MOCHAMAD TUCHFATUL ANAM, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 8 Juni 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi kedua Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh ITAIDA LAMTIUR PANGARIBUAN, SH. sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya.

## KESIMPULAN

Pertama Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat diuraikan kesimpulan sebagai berikut: kesimpulan mengenai kedudukan hukum rumah susun di Indonesia, yakni: Pengaturan tentang rumah susun diatur dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, dimana dalam undang-undang tersebut diatur tentang pembangunan rumah susun dan tata cara pemilikan dan peralihannya. Pengertian Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuansatuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan hutang, yaitu : Pembebanan sertipikat hak milik dengan Hipotik/Hak Tanggungan apabila rumah susun dibangun di atas tanah hak milik dan hak guna bangunan; Pembebanan fidusia apabila rumah susun tersebut dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah Negara.

Kedua Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor Perkara 128/PDT/2022/PT BTN, adalah sudah tepat dengan hasil putusan mewajibkan pihak tergugat melakukan ganti rugi terhadap pihak penggugat. Hakim menerima permohonan banding dari pembanding semula penggugat. Mengabulkan gugatan pembanding semula tergugat untuk sebahagian. Menyatakan terbanding semula tergugat melakukan wanprestasi. Menghukum terbanding semula tergugat mengembalikan pinjaman milik pembanding semula penggugat yang merupakan nilai pokok pinjaman sebesar Rp. 17.735.890.134.00 (Tujuh Belas Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Ribu Seratus Tiga Puluh Empat Rupiah).

Menghukum terbanding semula tergugat untuk membayar Bunga kepada pembanding semula penggugat sebesar 6% pertahun dari jumlah Rp. 17.735.890.134.00 (Tujuh Belas Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Ribu Seratus Tiga Puluh Empat Rupiah) terhitung sejak perkara ini di daftar di pengadilan tingkat pertama sampai di laksanakan nya putusan ini. Menghukum terbanding semula tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding di tetapkan sebesar Rp. 150.000.00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah). Menolak gugatan pembanding semula penggugat yang selebihnya.

## SARAN

Pertama Bagi pihak developer sebaiknya lebih memperhatikan undang – undang yang berlaku terhadap pembangunan rumah susun yang di atur dalam undang – undang nomor 16 Tahun 1985 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988. Developer sebaiknya dapat memenuhi prestasi terhadap pihak koperasi maskapai garuda Indonesia agar tidak menyebabkan kerugian dan terjadi wanprestasi.

Kedua Bagi pihak developer agar bias menjalankan kewajibannya kepada pembeli maka dari itu disarankan pihak bank terkait ikut secara langsung mengawasi pengembang (developer) sehingga bias mencegah pengembang (developer) melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku dan yang telah di sepakati Bersama. Bagi pihak awak maskapai Garuda Indonesia sebaiknya lebih berhati-hati dalam melakukan perjanjian dengan pihak manapun khususnya yang dapat mengakibatkan banyak kerugian.

#### DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Simanjuntak, Hukum Perdata Indonesia, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018. hal. 284

Nanda Amalia, SH., M. Hum. Hukum Perikatan, Unimal Press. Aceh, Cetakan ke - 2 Tahun 2013. halaman 20-21.

Perundangan-undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318).

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372).

[1] Pasal 7 ayat (1), Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun. 2] Pasal 10, Ibid.

Website :

[ARTIKEL LHK](http://blogmhariyanto.blogspot.com/) <https://ulp.pu.go.id/berita/59/syarat-sah-perjanjian-kontrak#>

[https://dijenpp.kemenkumham.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1424:kedudukan](https://dijenpp.kemenkumham.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=1424:kedudukan)