



**PUTUSAN**

Nomor : 498/PDT/2017/PT BDG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT. SINTOETEX LESTARI**, berkedudukan di Jalan Nanjung RT 003 RW 011, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Direkturnya Then Shiu Shyong, bertempat tinggal di Cibodas RT 003 RW 011, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama Johan Jauhari Hutabarat, S.H., A.M.d., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum JOHAN JAUHARI, SH. & PARTNERS, beralamat di Jalan Senam Indah V/3 Arcamanik Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Agustus 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor W11 U6.479.HT.04.10 Tahun 2017 tanggal 7 Agustus 2017, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

**Lawan :**

**CHANDRA GUNAWAN LIMONGAN**, lahir di Pamanukan tanggal 14 Februari 1954, Pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Karang Tinggal Nomor 29 RT 007 RW 003, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Derry Kesuma, S.H.,M.H, Joni Harianto, S.H., dan Rahmat Syahputra Tanjung, S.H.,Advokat, beralamatdi Komplek Permata Biru Blok AS No. 17 RT 06 RW 23, Desa Cinunuk, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Nopember 2016, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor W11 U6.858.HT.04.10 Tahun 2016 tanggal 05 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Halaman 1 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG



**Pengadilan Tinggi** tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 498/PEN/PDT/2017/PT.BDG. tanggal 3 November 2017 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

Telah membaca penetapan Ketua Majelis Hakim Tingkat Banding Nomor: 498/PEN/PDT/2017/PT.BDG., tertanggal 6 November 2017, tentang penetapan hari sidang;

Telah membaca berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A, Nomor : 240/Pdt.G/2016/PN.Blb., tertanggal 17 Juli 2017 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Membaca surat gugatan tertanggal 5 Desember 2016 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A dengan Register Nomor : 240/Pdt.G/2016/PN.Blb, tanggal 6 Desember 2016 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 18 April 2016, Penggugat dengan Tergugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dituangkan dalam suatu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1064, tanggal 18 April 2016 (selanjutnya disebut dengan Akta PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H., M.Kn (Bukti P-1);
2. Bahwa sebagai objek Akta PPJB adalah sebidang tanah seluas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut objek perkara), yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), tercatat semula atas Tergugat (selanjutnya disebut objek perkara), (Bukti P-4);
3. Bahwa maksud dibuatnya Akta PPJB terlebih dahulu untuk jual beli objek perkara tersebut, karena pengurusan administrasi yang



berhubungan dengan objek perkara tersebut kepada pihak yang berwenang belum selesai. Namun demikian harga jual objek perkara telah dilunasi dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat pada saat penandatanganan Akta PPJB, dan Akta PPJB tersebut dianggap sebagai tanda terimanya (kwitansi). Mengenai hal ini ditegaskan dalam Pasal 3 Akta PPJB, yaitu: "dari harga penjualan dan pembelian di atas TANAH tersebut, atau yang jumlahnya sebesar Rp. 2.5000.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA secara tunai sebesar Rp. 2.5000.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan akta dengan demikian akta ini merupakan tanda bukti penerimaan yang syah (kwitansi)";

4. Bahwa selain Akta PPJB tersebut di atas, telah dibuat pula kuasa jual terhadap objek perkara yang dituangkan dalam Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 1065, tanggal 18 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H. M.Kn (selanjutnya disebut Akta SK Jual) (Bukti P-2). Berdasarkan Akta SK Jual tersebut, Tergugat memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual objek perkara, baik kepada pihak ketiga maupun kepada Penggugat sendiri;
5. Bahwa setelah pengurusan administrasi yang berhubungan dengan objek perkara tersebut kepada pihak yang berwenang selesai, yang dibuktikan dengan telah selesainya peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (Bukti P-2) dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, maka dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT di Cimahi Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn (selanjutnya disebut Akta Jual Beli) (Bukti P-3);
6. Bahwa dengan telah dibuatnya Akta Jual Beli dan telah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka kepemilikan Penggugat atas objek perkara telah sah secara yuridis, dan oleh karena itu Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik dan jujur dan menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik objek perkara, serta menyatakan sah dan mengikat secara hukum :



- a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1064, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H., M.Kn;
  - b. Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 1065, tanggal 18 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H. M.Kn;
  - c. Akta Jual Beli Nomor 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT di Cimahi Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn; dan
  - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 180/Kelurahan Utama, terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Nanjung, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, taggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), tercatat semula atas Penggugat;
7. Bahwa setelah jual beli dilakukan berdasarkan Bukti P-3, dan setelah peralihan haknya berdasarkan Bukti P-4 terbit, Penggugat belum dapat melakukan perbuatan hukum apapun sebagai pemilik, terkait dengan objek perkara, karena Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan tidak mau menyerahkan dalam keadaan kosong objek perkara kepada Penggugat. Oleh karena itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Tergugat tidak mempunyai itikad baik, karena tidak menyerahkan objek perkara kepada Penggugat;
8. Bahwa Penggugat telah berusaha melakukan segala upaya, termasuk memberikan beberapa kali surat peringatan kepada Tergugat dengan tujuan agar Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat (objek perkara) dalam keadaan kosong kepada Penggugat, tetapi Tergugat tetap tidak mau menyerahkannya. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat yang tidak mau menyerahkan dalam keadaan kosong objek perkara kepada Tergugat, maka Tergugat telah wanprestasi yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat;
9. Bahwa sebagai pihak yang dirugikan, Penggugat berhak untuk menuntut kepada pihak yang menyebabkan kerugian akibat tidak diserahkannya tanah dan bangunan dalam keadaan kosong untuk melaksanakan penyerahan dan pengosongan dan menuntut ganti rugi, karena hilangnya potensi keuntungan bagi Peggugat, apabila objek



perkara tersebut dikelola dan/atau diusahakan oleh Penggugat. Oleh karena Tergugat tidak mau melaksanakan penyerahan dan pengosongan sendiri, maka sangat beralasan hukum bagi Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan (objek perkara) milik Penggugat dengan tanpa syarat;

10. Bahwa sejak Akta Jual Beli ditandatangani sampai dengan tanggal gugatan ini diajukan, sudah genap 2 (dua) bulan, Tergugat tanpa itikad baik belum menyerahkan objek perkara milik Penggugat kepada Penggugat, dan apabila objek perkara a quo disewakan dengan asumsi harga sewa sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)/bulan, maka untuk jangka waktu 2 (dua) bulan sewa, Penggugat telah kehilangan potensi keuntungan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Berdasarkan hal tersebut, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat membayar ganti kerugian sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Penggugat, akibat hilangnya keuntungan Penggugat apabila tanah milik Penggugat tersebut disewakan kepada pihak ketiga;
11. Bahwa, untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi yang akan diderita oleh Penggugat, maka selain Penggugat menuntut dan telah mengajukan permohonan agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian sebesar sebagaimana tersebut dalam angka (10) di atas, kiranya sangat beralasan menurut hukum bagi Penggugat mengajukan tuntutan Provisi ke hadapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung, berupa: **"Memerintahkan kepada Tergugat dan atau orang-orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat, kepada Penggugat dengan tanpa syarat"**;
12. Bahwa, selain Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam angka (10) gugatan ini, secara tunai, sekaligus dan seketika, juga kiranya patut dan wajar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat, sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap harinya



secara tunai, sekaligus dan seketika, apabila Tergugat lalai melaksanakan Isi Putusan dalam Perkara ini;

13. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia, karena dikhawatirkan Tergugat melakukan perbuatan hukum mengalihkan, menjaminkan dan menyewakan objek perkara a quo kepada pihak lain, untuk itu Penggugat memohon agar terhadap objek perkara a quo diletakkan sita jaminan terhadap barang milik Penggugat sendiri (*Revindicatoir Beslag*), berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, taggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Penggugat;
14. Bahwa, oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti- bukti yang otentik (Bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4) dan telah memenuhi ketentuan Pasal 180 H.I.R, maka Putusan dalam Perkara ini wajar dan patut dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( *Uit Voorrbaar Bij Voorraad* ), meskipun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi;

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, Penggugat mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Bandung, agar berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

#### I. Dalam Provisi :

1. Menerima dan Mengabulkan Tuntutan Provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada Tergugat dan atau orang-orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan **tanah dan bangunan milik Penggugat**, yang terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, taggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi),  
kepada Penggugat, dengan tanpa syarat;

## II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengukuhkan Putusan Provisi tersebut diatas;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang benar, baik dan jujur;
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, taggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Penggugat;
5. Menyatakansah secara hukum:
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1064, tanggal 18 April 2016 (selanjutnya disebut dengan Akta PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H., M.Kn;
  - b. Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 1065, tanggal 18 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H. M.Kn.;
  - c. Akta Jual Beli Nomor 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT di Cimahi Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn.;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, yang sangat merugikan pihak Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Tergugat dan atau orang-orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor

Halaman 7 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG

#### 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)



00025/Utama/2012, taggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Penggugat, kepada Penggugat, dengan tanpa syarat;

8. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi secara tunai, sekaligus dan seketika, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Penggugat, akibat hilangnya keuntungan Penggugat apabila tanah milik Penggugat tersebut disewakan kepada pihak ketiga;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap harinya secara tunai, sekaligus dan seketika, apabila Tergugat lalai melaksanakan Isi Putusan dalam Perkara ini;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan di atas objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, taggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 m<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama Penggugat;
11. Menyatakan Putusan Perkara Gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voorbaar bij vooraad*), walaupun ada Banding ataupun Kasasi;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Membaca, Surat Jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 27 Februari 2017 sebagai berikut:

#### DALAM KONPENSI

##### I. DALAM EKSEPSI

Sebelum Tergugat menyampaikan tanggapan atas gugatan Penggugat dalam pokok perkara. Tergugat perlu menyampaikan eksepsi. Eksepsi Tergugat ini merupakan tanggapan Tergugat akan tetapi bukan suatu



pengakuan atas kebenaran dalil-dalil tersebut. Jadi di dalam eksepsi ini Tergugat belum memberikan tanggapan atas kebenaran dalil Penggugat di dalam surat gugatan, karena hal itu akan dianggap oleh Tergugat di dalam pokok perkara. Oleh karena itu, di dalam eksepsi ini Tergugat sama sekali tidak menyinggung bukti-bukti yang ada. Eksepsi dari Tergugat secara rinci diuraikan sebagai berikut :

### **Gugatan cidera janji yang diajukan kabur/Gugatan Tidak Jelas (*exceptio obscurae libel*)**

1. Bahwa, Penggugat di dalam gugatannya pada posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar gugatan hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat, hal ini dapat dilihat di dalam gugatan Penggugat hanya menyalin Akta-akta dan Sertifikat yang ada tanpa menjelaskan atau menjabarkan peristiwa hukum yang mendasari gugatannya Penggugat tersebut sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan kalau gugatan tersebut tidak dapat diterima;
2. Bahwa, apabila merujuk pada Pasal 8 (3) RV menjelaskan, "gugatan harus memuat atau disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*), sedangkan dalam gugatan yang diajukan Penggugat tidak memuat **secara jelas dasar peristiwa** dan landasan hukum dalil yang dikemukakan Penggugat;

### **Gugatan Diajukan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)**

Bahwa, menyangkut obyek tanah yang menjadi jaminan dengan Nama Pemegang Hak merupakan Perseroan Terbatas PT. Sintoetex Lestari berkedudukan di Kota Cimahi adalah merupakan perusahaan Penanaman Modal Asing (PMA) di Indonesia dengan Saham terbesar dimiliki oleh **Earong Industrial Company Limited** sebanyak 475 (empat ratus tujuh puluh lima) saham;

Untuk itu, sangat jelas apabila dilakukan perubahan nama/menjual harus ada tandatangan dari pemilik saham. Maka secara hubungan hukum atas kepemilikan tanah tersebut masih terkait dengan pemilik lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini, untuk itu mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan Penggugat tersebut



mohon untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima/NO (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, segala hal yang disampaikan Tergugat dalam bagian eksepsi tersebut di atas, secara mutatis –mutandis, mohon dianggap termuat kembali di dalam bagian Pokok Perkara;
2. Bahwa, Tergugat menyangkal setiap dan seluruh pernyataan, klaim, dalil, posita maupun petitum Penggugat sebagaimana disampaikan dalam gugatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa, adanya pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dituangkan pada tanggal 18 April 2016 dengan Akta Nomor : 1064 yang dibuat oleh Notaris Siti Bondan Hayatunnufus Malihatul Muniroh, S.H., M.Kn;

Bahwa, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat untuk kesepakatan pinjam meminjam uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

4. Bahwa, benar yang menjadi objek Akta PPJB adalah sebagaimana dalil Penggugat pada angka 2;
5. Bahwa, **tidak benar** kalau apa yang menjadi dalil Penggugat pada angka 3 kalau dibuatnya akta PPJB tersebut adalah dengan tujuan untuk jual beli objek perkara tersebut dengan harga penjualan dan pembelian di atas tanah tersebut sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
6. Bahwa, Tergugat membantah dengan tegas apa yang menjadi dalil gugatan pada angka 4 hal tersebut Tergugat tidak terlalu paham tentang pembuatan Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 1065, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunnufus Malihatul Muniroh, S.H., M.Kn., akan tetapi sejak dari awal Tergugat telah jelaskan baik kepada Ibu Notaris dan Jason Handoko kalau tidak ada transaksi jual beli yang berkaitan dengan obyek perkara;
7. Bahwa, **tidak benar** mengenai dalil Penggugat pada angka 5 yang berkaitan dengan pengurusan administrasi yang berhubungan dengan objek perkara tersebut kepada pihak yang berwenang selesai.



Kemudian dibuat suatu peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan dari semua atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat maka dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT di Cimahi Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn.;

Bahwa, mengenai dalil Penggugat tersebut, adalah tidak benar sama sekali dan merupakan suatu perbuatan yang **sangat curang** dilakukan oleh Penggugat, karena pembuatan Akta Jual Beli serta balik nama kepada nama Penggugat tidak pernah mendapat izin dari Tergugat;

Karena tidak mungkin Penggugat izinkan, sebab sejak dari awal kesepakatan pembuatan PPJB atau pun Surat Kuasa Menjual adalah hanya merupakan jaminan uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) atas **pinjaman** Tergugat kepada Penggugat;

8. Bahwa, Tergugat dengan **tegas menolak** dalil Penggugat mengenai telah dibuatnya Akta Jual Beli dan telah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat dan atas dasar tersebut kepemilikan Penggugat atas objek perkara telah sah secara yuridis. Oleh karena itu Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan serta mengadili perkara ini **menyatakan tidak sah menurut hukum**;

9. Bahwa, Tergugat dengan tegas menolak dalil pada angka 7 gugatan Penggugat tentang dasar atas bukti P-3 dan Bukti P-4 terbit. Juga dengan tegas tidak akan menyerahkan objek perkara kepada pihak Penggugat. Hal tersebut karena Penggugat telah melakukan perbuatan curang, serta mengambil hak Tergugat. Sebab awal mula dibuatnya bukti P-3 dan Bukti P-4 hanyalah merupakan jaminan atas pinjaman uang sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah). Bahwa, atas perbuatan Tergugat tersebut saya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara ini menyatakan kalau semua yang berkaitan dengan **akta cacat hukum**;

10. Bahwa, perlu Tergugat jelaskan kepada Penggugat mengapa Tergugat tidak mau menyerahkan objek perkara yang sekarang sudah diklaim oleh Penggugat yang seolah-olah sudah menjadi miliknya;



Bahwa, kalau Penggugat memang benar menginginkan objek perkara tersebut untuk dimilikinya, seharusnya bukan dengan cara menjerat Tergugat yang lagi dalam kesusahan kemudian dengan pertolongannya yang tidak sebanding dengan harga obyek memaksakan kehendaknya untuk memiliki benda tersebut;

11. Bahwa, Tergugat menolak secara tegas dengan apa yang menjadi dalil Penggugat pada angka 9, karena justru sebaliknya yang dirugikan adalah Tergugat karena tuntutan Penggugat sangat tidak rasional antara uang yang dipinjamkan kepada Tergugat yang awalnya Tergugat anggap suatu kebaikan ternyata Penggugat mempunyai misi atau tujuan buruk dengan ingin menguasai hak Tergugat dengan perbandingan yang sangat jauh;
12. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas apa yang di dalilkan oleh Penggugat tentang kehilangan potensi keuntungan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tunai dan hal tersebut dibebankan kepada Tergugat;

Bahwa, FAKTA-nya adalah Tergugatlah yang telah mengalami kerugian milyaran rupiah akibat perbuatan Penggugat dengan telah membuat Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat yang **sama sekali tidak pernah diketahui oleh Tergugat**;

13. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas mengenai dalil gugatan Penggugat tentang ganti rugi sebagaimana disebutkan dalam angka (10) serta membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);

Bahwa, Tergugat menganggap gugatan Penggugat adalah suatu yang mengada-ngada dan telah memanfaatkan kondisi Tergugat yang sedang tidak baik sehingga kemudian Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan sangat terencana mengambil hak-hak Tergugat;

14. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat tentang kekhawatiran dan menyewakan objek perkara a quo kepada pihak lain. Karena Penggugat tidak bisa menguraikan alasan kenapa Penggugat mengajukan sita jaminan. Adapun sebagai dasar adalah



ketentuan Pasal 227 HIR maupun Pasal 702 Rv yang memuat alasan pokok permohonan sita adalah:

- a. Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat :
  - Mencari alat untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaan dan
  - Hal ini akan dilakukan selama proses pemeriksaan perkara berlangsung;
- b. Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan obyektif :
  - Penggugat harus dapat menunjukkan **FAKTA** tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung.
  - Paling tidak Penggugat dapat menunjukkan indikasi obyektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan;

Berdasarkan hal tersebut karena permohonan sita jaminan tersebut tidak jelas dan tidak beralasan, maka untuk itu Yang Mulia Majelis Hakim **PATUT** untuk menolaknya atau setidaknya tidak dikesampingkan saja;

15. Bahwa, oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat dengan bukti-bukti yang penuh dengan **rekayasa** serta beralih seolah-olah kalau bukti tersebut telah sangat otentik, padahal pembuatan bukti-bukti tersebut dilakukan pada saat Tergugat meminjam dana kepada Penggugat dengan jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam obyek perkara tersebut. Sehingga dengan alasan tersebut telah sangat **PATUT** dan **TEPAT** kalau gugatan tersebut di **TOLAK** oleh Yang Mulia Majelis Hakim dalam mengadili perkara a quo;

#### **DALAM REKONPENSI**

Bahwa, Tergugat dalam kedudukannya sekarang sebagai **Penggugat dalam Rekonpensi** akan mengajukan gugat balasan terhadap Penggugat dalam kedudukannya sekarang sebagai **Tergugat dalam Rekonpensi**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonpensi telah memenuhi syarat terutama dengan tata tertib beracara yang ditentukan oleh Undang-undang yaitu:

- I. Pengajuan gugatan rekonpensi telah memenuhi syarat Pasal 132 a HIR (Het Herzeine Indonesch Reglement), memberi hak kepada Tergugat melakukan Gugatan Rekonpensi dengan Gugatan Konpensi;

Meskipun Undang-undang tidak mengatur syarat koneksitas antara gugatan rekonpensi dengan konpensi, akan tetapi dalam praktek peradilan cenderung mensyaratkan seolah-olah koneksitas merupakan syarat materil gugatan rekonpensi, oleh karena itu gugatan rekonpensi baru dianggap sah dan dapat diterima untuk dikumulasi dengan gugatan konpensi, apabila syarat:

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konpensi dan rekonpensi;
- Hubungan pertautan itu harus sangat erat (*innerlijke samen hangen*) sehingga dapat dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan;

Gugatan Rekonpensi diajukan Tergugat kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada saat berlangsung proses pemeriksaan gugatan yaitu diajukan Penggugat;

- II. Gugatan Rekonpensi yang diajukan telah memenuhi syarat formil.

Bahwa, gugatan rekonpensi harus jelas keberadaanya mesti diterangkan Tergugat dalam Jawaban, demikian ditegaskan dalam Putusan MA No.330.K/Pdt/1996, meskipun HIR tidak secara tegas menentukan dan mengatur syarat gugatan rekonpensi, namun agar gugatan itu dianggap ada dan sah harus dirumuskan secara jelas dalam jawaban. Tujuannya agar pihak lawan dapat mengetahui dan mengerti tentang adanya gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Tergugat;

Dengan demikian agar terpenuhinya syarat formal gugatan rekonpensi adalah:

- Menyebut dengan tegas subyek yang ditarik sebagai Tergugat Rekonpensi;



- Merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan rekonsensi, berupa penegasan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan dasar peristiwa (*fijteljekegrond*) yang melandasi gugatan;
- Menyebut dengan rinci gugatan;

III. Bahwa, sebelum Penggugat dalam Rekonsensi menguraikan tentang alasan-alasan gugatan Rekonsensi, sebagaimana di bawah ini, terlebih dahulu perlu diuraikan beberapa teori yang menjadi alasan diajukannya gugatan rekonsensi, sebagai berikut:

Bahwa, Penggugat dalam Rekonsensi adalah pihak yang sangat dirugikan hak dan kepentingannya dengan telah dibuatnya:

1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 1064, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
2. Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 1065, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
3. Akta Jual Beli Nomor : 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn. di Cimahi;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 180/Kelurahan Utama, terletak di Jln. Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Nanjung, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor : 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), tercatat semula atas Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah menimbulkan hak bagi Penggugat dalam Rekonsensi untuk mengajukan tuntutan. Hal tersebut juga Penggugat dalam Rekonsensi memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan tidak mengikat dan tidak sah menurut hukum;

Bahwa, pengertian Perbuatan Melawan Hukum secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:



***“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;***

Bahwa, berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat diketahui bahwa syarat-syarat atau elemen-elemen PMH adalah sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melawan hukum (*onrechmatige daad*);
- b. Harus ada kesalahan;
- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

(R. Setiawan, S.H., Pokok-pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1987, halaman 75-76);

Bahwa, R. Setiawan juga berpendapat yang dimaksud dengan perbuatan yang mempunyai sifat melawan hukum (yang merupakan salah satu elemen dari pengertian PMH sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara adalah perbuatan yang meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar hak orang lain, atau
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipembuta, atau
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, atau
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

(R. Setiawan, S.H., Pokok-pokok Hukum Penelitian, Binacipta, Bandung, 1987, halaman 82);

Bantahan terhadap alasan-alasan Pengajuan Gugatan Rekonpensi ini, selengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa, segala sesuatu yang dikemukakan dalam bagian **Konpensi** mohon dianggap pula dalam bagian **Rekonpensi** ini;
2. Bahwa, Obyek dalam perkara ini merupakan Pemegang Hak atas nama PT. Sintoetex Lestari dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 180/Kelurahan Utama, terletak di Jln. Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Nanjung, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor : 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi);
3. Bahwa, sebelum dibuatnya:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 1064, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
- 2) Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 1065, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;

Ada peristiwa hukum yang mendasari atau melatarbelakangi dibuatnya kedua Akta tersebut, karena kedua akta tersebut tidak terlepas dari peristiwa hukum sebelumnya antara Penggugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi yang akan Penggugat dalam Rekonpensi uraikan sebagai berikut:

- Bahwa, pada awalnya Penggugat dalam Rekonpensi membutuhkan dana untuk buka L/C., datang ke BNI Jalan Asia Afrika, Bandung untuk mengajukan pinjaman tetapi karena faktor usia sudah tidak memungkinkan, akhirnya tidak jadi pinjam dana ke BNI;
- Bahwa, kemudian oleh orang BNI yang bernama M. Gisa Dihartama, CRO diberitahu kepada Penggugat dalam Rekonpensi kalau ada orang yang sering meminjamkan uang dalam batas waktu yang tidak lama (dana talang namanya). Kemudian Penggugat dalam Rekonpensi bertemu dengan orang yang bernama Budi (orang yang dekat dengan pendana). Akan tetapi tidak jadi diambil karena terlalu kecil;
- Bahwa, kemudian datanglah yang bernama **Jason Handoko** menawarkan kepada Penggugat dalam Rekonpensi dengan jaminan Sertifikat Tanah dan Bangunan PT. Sintotex Lestari yang beralamat di Jln. Nanjung, No.180 Cimahi. Kemudian setelah di survei tempat dan akhirnya antara Penggugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi terjadi kesepakatan. Kemudian carilah dana sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa, antara Penggugat dalam Rekonpensi dengan Tergugat dalam Rekonpensi terjadi kesepakatan pengembalian dana tersebut menjadi Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Kemudian dibuatlah Akta berupa:

Halaman 17 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 1064, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
- 2) Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 1065, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
- Bahwa, untuk lebih menunjukkan etiked baik dari Penggugat dalam Rekonpensi mengenai pengembalian uang pinjaman tersebut dibuatkan berupa pembukaan cek mandiri yaitu:
  - 1) Cek No.GM 258442 Rp. 3.000.000.000,- tanggal 18 Juli 2016
  - 2) Cek No.GM 258441 Rp. 225.000.000,- tanggal 18 Juli 2016
- Bahwa, dana dari Tergugat dalam Rekonpensi ditransfer ke rekening Mandiri Asia Afrika, a/n PT. Sintoetix Lestari sebesar Rp. 2.250.000.000,- dengan Cek No. CC344569 sebesar Rp. 245.000.000,- dipotong untuk biaya Notaris sebesar Rp. 5.000.000,- total Rp. 2.500.000.000,- yang diterima oleh Penggugat dalam Rekonpensi;
- Bahwa, pada tanggal 17 Juli 2016 Penggugat dalam Rekonpensi dari Taiwan, Taipei menginformasikan kepada Jason Handoko melalui No. HP. 0813.2131.6889 memberitahu kalau uang belum ada untuk mengembalikan ke Pendana menjelaskan uang masih belum bisa keluar karena keterlambatan ijin-ijin dari PT. Taya Jaya Sintoetex belum selesai prosesnya;
- Bahwa, sampai batas akhir tanggal jatuh tempo 18 Juli 2016 Penggugat dalam Rekonpensi belum dapat mengembalikan dana Tergugat dalam Rekonpensi;
- Bahwa, rekening Penggugat dalam Rekonpensi di blacklist karena pada saat kedua cek mau dicairkan saldo tidak cukup hanya ada Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah);
- Bahwa, pada tanggal 27 Juli 2016 Tergugat dalam Rekonpensi mengirimkan surat somasi kepada Penggugat dalam Rekonpensi;
- Bahwa, pada tanggal 03 Agustus 2016 Tergugat dalam Rekonpensi mengirimkan surat somasi ke-2 kepada Penggugat dalam Rekonpensi;

Halaman 18 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG

#### 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

- Bahwa, pada tanggal 09 Agustus 2016 datang surat peringatan dari Tergugat dalam Rekonpensi untuk segera mengosongkan tempat;
- Bahwa, setelah mulainya dilakukan proses persidangan ini tepatnya pada tanggal 09 Januari 2017 Penggugat dalam Rekonpensi menghadiri proses mediasi dengan Tergugat dalam Rekonpensi dan yang menjadi mediatornya adalah Bapak Agam Syarief B, selaku hakim di Pengadilan Negeri Bale Bandung;
- Bahwa, dari hasil mediasi Tergugat dalam Rekonpensi mengakui kalau ini bukan jual beli tanah tetapi menjadi pinjam meminjam dana. Terjadilah tawar menawar dari pihak Tergugat dalam Rekonpensi dengan Penggugat dalam Rekonpensi. Tergugat dalam Rekonpensi meminta Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
- Bahwa, pada saat mediasi tersebut Penggugat dalam Rekonpensi telah menyanggupi pengembalian dana sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
- Bahwa, adapun kesanggupan Penggugat dalam Rekonpensi untuk mengembalikan pinjaman tersebut adalah merupakan etiked baik, sebagai rasa tanggung jawab. Walaupun dana yang diberikan oleh Tergugat dalam Rekonpensi sebenarnya digunakan oleh orang lain yang telah memberikan janji-janji pinjaman dengan jumlah sebesar Rp. 600.000.000.000,- (enam ratus milyar rupiah). Sedangkan uang Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) diambil sebagai administrasi untuk buka L/C dengan tujuan untuk membeli tanah dan bangunan untuk buka pabrik baru dengan nama PT. Taya Jaya Sintoetex yang rencananya akan memproduksi deni/jean;

Bahwa, dalam pendirian PT. Taya Jaya Sintoetex mereka yang telah memberikan janji pencairan dana L/C sebesar Rp. Rp. 600.000.000.000,- (enam ratus milyar rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonpensi yaitu : Engkus Kusnadi, Kasman, Ir. Freddy B. Tampubolon, MM., Hotman Butar Butar, Ade Hermawan dan Lasiman. Nama-nama yang tertera dalam Akta PT. Taya Jaya Sintoetix adalah : Chen Shiu Shyhong (Direktur Utama), Ir. Freddy B. Tampubolon, MM (Direktur Keuangan), Ade Hermawan (Direktur), Lasiman (Direktur), Engkus Kusnadi (Komisaris Utama), Lam Kem Leng (Komisaris), Hotman Butar Butar (Komisaris);

Halaman 19 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akan tetapi semua yang mereka janjikan tidak pernah ada, hanya mengulur-ngulur waktu terus tanpa ada kejelasan;

4. Bahwa, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku terkait dengan jaminan, baik yang bersifat jaminan kebendaan maupun perorangan atas segala hal yang terjadi akibat adanya perjanjian hutang piutang sebagaimana di atur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yaitu:

- 1). Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 1064, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
- 2). Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 1065, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
- 3). Akta Jual Beli Nomor : 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn. di Cimahi;
- 4). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 180/Kelurahan Utama, terletak di Jln. Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Nanjung, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor : 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), tercatat semula atas Penggugat;

Keempat hal tersebut telah melanggar hukum jaminan yang berlaku di Indonesia, karenanya perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi tidak sesuai dengan tujuan semula, oleh sebab itu dapat diklasifikasikan merupakan Perbuatan Melawan Hukum Secara Kesengajaan;

5. Bahwa, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, dinyatakan bahwa *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"*. Sementara Pasal 1366 KUHPerdata menyatakan *"setiap orang bertanggung jawab bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya"*;
6. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan secara sengaja oleh Tergugat dalam Rekonpensi mengenai yaitu:

Halaman 20 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 1064, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
- 2). Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 1065, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
- 3). Akta Jual Beli Nomor : 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn. di Cimahi;
- 4). Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 180/Kelurahan Utama, terletak di Jln. Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Nanjung, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor : 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga meter persegi), tercatat semula atas Penggugat;

agar sekiranya Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan ke tiga Akta tersebut batal demi hukum dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dibalik nama ke nama Tergugat dalam Rekonpensi juga cacat hukum. Sehingga sudah tepatlah agar Yang Majelis Hakim memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Cimahi agar Sertifikat No.180/Kelurahan Utama terletak di Jln. Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Nanjung, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat dikembalikan Pemegang Haknya ke atas nama Perseroan Terbatas PT. Sintoetex Lestari berkedudukan di Kota Cimahi;

7. Bahwa, apabila Tergugat dalam Rekonpensi tidak mau dan tidak segera melaksanakan putusan perkara ini, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) apabila terlambat melaksanakan isi putusan, sebagai upaya hukum paksa terhadap Tergugat dalam Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Bahwa, mengingat gugatan Penggugat dalam Rekonpensi sudah sangat mendasar serta didukung oleh alat bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;

Halaman 21 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG

#### 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

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas Penggugat dalam Rekonpensi, mohon agar Yang Mulia MAJELIS HAKIM PENGADILAN BALE BANDUNG, yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut;

## DALAM KONPENSI

### I. Dalam Eksepsi

- Mengabulkan permohonan eksepsi untuk seluruhnya;

### II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan konpensi untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan konpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
2. Membebaskan biaya perkara kepada PENGGUGAT;

## II. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menyatakan terhadap:
  - 1). Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 1064, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
  - 2). Akta Surat Kuasa Menjual Nomor : 1065, tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Siti Bondan Hayatunufus Malihhatul Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Bandung;
  - 3). Akta Jual Beli Nomor : 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn. di Cimahi;  
batal demi hukum;
4. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Cimahi agar Sertifikat No.180/Kelurahan Utama terletak di Jln. Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Nanjung, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat dikembalikan Pemegang Haknya ke atas nama Perseroan Terbatas PT. Sintoetex Lestari berkedudukan di Kota Cimahi;

Halaman 22 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG



5. Menghukum, Tergugat dalam Rekonvensi tersebut untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila Tergugat dalam Rekonvensi terlambat untuk melaksanakan isi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk mematuhi putusan ini;
7. Menyatakan, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;
8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

#### **DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI**

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*), demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A tanggal 17 Juli 2017 Nomor 240/Pdt.G/2016/PN.Blb. yang amarnya sebagai berikut :

#### **DALAM KONVENSI**

##### **Dalam Provisi**

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

##### **Dalam Eksepsi**

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

##### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan bahwa PenggugatKonvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang benar, baik dan jujur;
3. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, atas nama Penggugat;

4. Menyatakan sah secara hukum:
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1064, tanggal 18 April 2016 (selanjutnya disebut dengan Akta PPJB) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H., M.Kn;
  - b. Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 1065, tanggal 18 April 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Kabupaten Bandung, Siti Bonden Hayatunnufus Malihatul Muniroh S.H. M.Kn.;
  - c. Akta Jual Beli Nomor 69/2016, tanggal 30 September 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT di Cimahi Gumilang Kusumaningtyas, S.H., M.Kn.;
5. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan atau orang-orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Nanjung, Kelurahan Utama, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00180/Kelurahan Utama, Surat Ukur Nomor 00025/Utama/2012, tanggal 9 Juli 2012, seluas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.28.01.03.05891, Luas 2.393 (dua ribu tiga ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan tanpa syarat;
7. Menolak gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

Halaman 24 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan reconvensi dari Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.391.000,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Surat pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A perkara Nomor : 240/Pdt.G/2016/PN.Blb. tanggal 17 Juli 2017 kepada Tergugat yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A pada tanggal 24 Juli 2017;
2. Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A yang menerangkan bahwa pada tanggal 7 Agustus 2017 Kuasa Hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A tanggal 17 Juli 2017 Nomor : 240/Pdt.G/2016/PN.Blb.;
3. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 Agustus 2017 Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi;
4. Memori Banding tertanggal 18 Agustus 2017 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A pada tanggal 18 Agustus 2017, yang telah diserahkan salinan resminya kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi pada tanggal 22 Agustus 2017;
5. Kontra Memori Banding tertanggal 13 September 2017 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dan diterima di Kepaniteraan

Halaman 25 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG

### 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)



Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A pada tanggal 13 September 2017, yang telah diserahkan salinan resminya kepada Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus pada tanggal 5 Oktober 2017;

6. Relas Pemberitahuan Memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus tanggal 5 Oktober 2017 yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, untuk mempelajari berkas perkara tersebut selama 14 (empat belas) hari sebelum pengiriman berkas perkara ke Pengadilan Tinggi;
7. Risalah Mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A tanggal 22 Agustus 2017 yang ditujukan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, untuk mempelajari berkas perkara tersebut selama 14 (empat belas) hari sebelum pengiriman berkas perkara ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mohon kepada Pengadilan Tinggi untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A tanggal 17 Juli 2017 Nomor 240/Pdt.G/2016/PN.Bib. dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Terbanding (semula Penggugat) telah melakukan tipu daya sedemikian rupa terhadap Pembanding (semula Tergugat), dengan cara melakukan penyelundupan hukum yaitu menggiring dan/atau mengarahkan Pembanding (semula Tergugat) untuk membuat dan menandatangani Bukti: T-6, dan T-7 = Bukti P-1 dan P-2 dimana peristiwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang sebenarnya adalah hutang piutang dengan jaminan, BUKAN JUAL BELI tanah dan bangunan;

- b. Bahwa, hutang piutang dengan jaminan *a quo* dapat dibuktikan dengan ditetapkannya tenggang waktu pengembalian uang pinjaman menjadi sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ditentukan selama 3 (tiga) bulan, sejak ditandatanganinya *Bukti P-1 = Bukti T-6*, atau berakhir pada tanggal 18 Juli 2016;
- c. Bahwa, keadaan dan kemampuan keuangan serta keadaan perusahaan milik Pembanding (semula Tergugat), telah terbaca sedemikian rupa, sehingga itikad tidak baik dari Terbanding (semula Penggugat) untuk menguasai objek sengketa akan lebih mudah, cepat dan lancar, dengan cara melakukan penyelundupan hukum, menggiring Pembanding (semula Tergugat) untuk membuat dan menandatangani *Bukti: T-6*, dan *T-7 = Bukti P-1 dan P-2*, selanjutnya dibuat *Bukti : P-3* yang melahirkan *Bukti :P-4*, sehingga terlihat seolah-olah transaksi tersebut sah dan legal, karena dibuat oleh dan dihadapan Notaris;
- d. Bahwa, untuk mempercepat penguasaan objek sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum, Terbanding (semula Penggugat) melakukan upaya dan/atau tindakan sebagai berikut:
  - Bahwa tenggang waktu berakhirnya PENGEMBALIAN uang pinjaman dari Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat) adalah tanggal 18 Juli 2016;
  - Bahwa setelah dilewatinya tenggang waktu yang ditetapkan untuk pengembalian uang pinjaman (tgl. 18 Juli 2016), Terbanding (semula Penggugat) secara berturut-turut dan dalam waktu yang sangat singkat, melakukan penekanan kepada Pembanding (semula Tergugat) untuk menguasai objek sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum dengan mengirimkan Surat Somasi;
  - Bahwa dari rentetan peristiwa hukum tersebut terlihat dengan nyata dan jelas, Terbanding (semula Penggugat) ingin dengan segera dan cepat **MENGUASAI** objek sengketa, secara tanpa hak dan melawan hukum.
- e. Bahwa, Jumlah kewajiban Pembayaran Hutang Pembanding (semula Tergugat) kepada Terbanding (semula Penggugat) adalah sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) sudah termasuk pengembalian pinjaman pokok dan keuntungan atau bunganya, dimana jumlah tersebut

Halaman 27 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG

#### 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)



tidak sebanding dan sangat jauh dengan nilai Aset objek sengketa yang hendak dikuasai oleh Terbanding (semula Penggugat) secara tanpa hak dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menolak dalil Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Bahwa Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sangat berkepentingan dengan objek perkara a quo yang masih dalam penguasaan Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena walaupun Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membeli dan membayar lunas objek perkara a quo berdasarkan bukti P-3 dan P-15, namun Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum menyerahkan objek perkara a quo kepada Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, apalagi objek perkara a quo telah disewakan per tahun dan dapat diperpanjang kepada pihak ketiga yang bernama Velius sejak tahun 2016 untuk gudang kasur springbed. Mengenai adanya hubungan hukum sewa di atas objek perkara a quo terbukti dalam sidang pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 26 Mei 2017;

Bahwa Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, telah berusaha memberikan teguran secara tertulis, agar Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, menyerahkan objek perkara kepada Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Namun usaha tersebut tidak dihargai, bahkan dengan sewenang-wenang menyewakan objek perkara a quo kepada pihak ketiga;

Bahwa perbuatan Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut telah mengusik rasa keadilan bagi Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, karena selain objek perkara a quo tidak diserahkan, Pembanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah menyewakan objek perkara a quo kepada pihak ketiga, untuk mengambil keuntungan bagi kepentingannya sendiri;

Bahwa oleh sebab kondisi seperti tersebut di atas sangat merugikan Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi oleh karena itu,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding agar mengabulkan tuntutan provisi. Oleh karena itu untuk menutup kerugian akibat perbuatan Pembanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, maka Terbanding/ Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi memohon agar Majelis Hakim Tingkat Banding mengabulkan petitum gugatan a quo angka (8);

Bahwa mengingat sudah sejak terbitnya bukti P-3, hingga Kontra Banding ini disampaikan, Pembanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, tidak memiliki itikad baik untuk menyerahkan objek perkara a quo. Oleh karena itu tuntutan uang paksa dalam petitum angka (9), sangatlah beralasan untuk dikabulkan, dengan maksud memberikan efek kepada Pembanding/Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, agar segera dapat melaksanakan isi putusan a quo;

Bahwa mengenai petitum angka 10 mengenai sita jaminan yang tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut Terbanding/ Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, pertimbangan hukumnya tidak sesuai dengan fakta di persidangan. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2017, Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan permohonan sita jaminan, dan sampai dengan putusan perkara a quo dibacakan, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah mempertimbangkannya, selain itu alasan di dalam pertimbangan hukum putusan a quo alinea (4) halaman 43 dan 44 adalah bukan alasan hukum. oleh karena itu mohon Majelis Hakim Tingkat Banding mengabulkan petitum permohonan sita jaminan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor. 240/Pdt.G/2016/PN.Blb., turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A Nomor. 240/Pdt.G/2016/PN.Blb. tanggal 17 Juli 2017 dan setelah pula membaca dan memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang disampaikan dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut telah tepat dan benar, oleh karena itu diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Halaman 29 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di dalam memori bandingnya tanggal 18 Agustus 2017 dan keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di dalam kontra memori bandingnya tanggal 13 September 2017, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat tidak perlu dibahas secara khusus, sebab tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A tanggal 17 Juli 2017 Nomor 240/Pdt.G/2016/PN.Blb., yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetap berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan hukum lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A tanggal 17 Juli 2017 Nomor 240/Pdt.G/2016/PN.Blb. yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 30 dari 31 halaman putusan Nomor 498/PDT/2017/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari **Selasa** tanggal **2 Januari 2018**, oleh kami **DR. Ridwan Ramli, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **Agus Hariyadi, S.H., M.H.** dan **DR. Hj. M.D. Elly Mariani, S.H., M.Hum.** masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 498/PEN/PDT/2017/PT.BDG, tanggal 3 November 2017, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **4 Januari 2018** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan **Asep Gunawan, S.H.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri pihak-pihak yang berperkara.

**Hakim-hakim Anggota**

**Hakim Ketua Majelis**

**Agus Hariyadi, S.H., M.H.**

**DR. Ridwan Ramli, S.H., M.H.**

**DR. Hj. M.D. Elly Mariani, S.H., M.Hum.**

**Panitera Pengganti**

**Asep Gunawan, S.H.**

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai .....	Rp.	6.000,00
2. Biaya Redaksi putusan .....	Rp.	5.000,00
3. Biaya Pemberkasan .....	Rp.	<u>139.000,00</u>
Jumlah .....	Rp.	150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)