



**P U T U S A N**

**Nomor 473/PDT/2015/PT.BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

**HENDRAWAN SUBIANA**, beralamat di Jl. Letjend.S.Parman Blok K/6, Rt.014/Rw.002, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: SAHARI BANONG.SH., dkk, secara bersama-sama atau sendiri-sendiri, berkantor Banong Nangoy Juan Law Office, Gajah mada Tower Lt.22 # 003 Jl.Gajah Mada No.19-26 Jakarta 10130 berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.133/BNJ/V/15 tertanggal 27 Mei 2015 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 25 Agustus 2015 No.163/Pdt.G/2014/PN.Bks Jo No.32/Bdg/2015/PN.Bks.,selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**.-----

**Lawan**

**DJUNG DJUNG KOESNO**, beralamat di Kampung Pagaulan, Rt.009/ Rw.002, Kelurahan Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi. Dalam hal ini diwakili kuasanya: AHMAD FADILAH.SH dan MOHAMMAD ASELI.SH, Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum AHMAD FADILAH SH & PARTNERS,beralamat di Jl. raya Wanayasa ,Nomor.07,Wanasari Pameungpeuk,Kecamatan Wanayasa Kabupaten Purwakarta 41174 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 September 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dengan Register Nomor 934/SK/2015/PN.Bks, tanggal 28 September 2015.,selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**.-----

**Pengadilan Tinggi** tersebut;-----

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 02 November 2015, Nomor 473/PEN/PDT/2015/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;-----

Halaman 1 dari 36 halaman dari Putusan Nomor 473/Pdt/2015/PT.BDG



Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Membaca gugatan Terbanding semula Penggugat tertanggal 10 April 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 April 2014 dengan register Nomor 163/Pdt.G/2014/PN.Bks. yang uraian gugatan selengkapnya sebagai berikut :-----

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kerja sama pembangunan 20 (dua) puluh unit ruko di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal dengan Komplek RUKO KUSUKA sesuai dengan Akta Perjanjian Kerja Sama No. 116 tanggal 15 Juni 2011 yang dibuat dihadapan BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG.SH.SE.MH Notaris di Jakarta -----

Dalam perjanjian kerja sama No. 116 Pasal 5 ayat 6 antara Penggugat dengan Tergugat sepakat, mengenai perjanjian kerja sama tersebut dengan segala akibat pelaksanaannya memilih domisili tetap dan seumumnya di kantor Panitera Pengadilan Negeri Cikarang. Bahwa karena Pengadilan Negeri Cikarang termasuk wilayah hukum Pengadilan Negeri Bekasi, maka gugatan ini diajukan melalui Pengadilan Negeri Kelas I A Bekasi.-----

2. Bahwa Penggugat adalah pemilik 20 (dua puluh) bidang tanah yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi atau dikenal dengan Komplek Ruko Kusuka yaitu :-----
  - 2.1. Tanah Hak Milik No.743/Sukaresmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.104/Sukaresmi/2007,dikenal sebagai Blok/Nomorkavling B.V.01;---
  - 2.2. Tanah Hak Milik No.742/Sukaresmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.103/Sukaresmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor kavling B.V.02;-----
  - 2.3. Tanah Hak Milik No.741/Sukaresmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.102/Sukaresmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.V.03;-----
  - 2.4. Tanah Hak Milik No.740/Sukaresmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.101 / Sukaresmi/2007,dikenal sebagai Blok/NomorKavling B.V. 03- A;-----
  - 2.5. Tanah Hak Milik No.739/Sukaresmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.100/Sukaresmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B.V .05;-----
  - 2.6. Tanah Hak Milik No.738/Sukaresmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.99 / Sukaresmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B.V.06;-----
  - 2.7. Tanah Hak Milik No.737/Sukaresmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.98 /



- Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.V.07;-----
- 2.8. Tanah Hak Milik No.736/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.97/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.V.08;-----
- 2.9. Tanah Hak Milik No.735/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.96/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.V.09;-----
- 2.10. Tanah Hak Milik No.734/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur  
No.95/Sukaesmi/2001, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.V.10;-
- 2.11. Tanah Hak Milik No.711/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.72/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.III.10;-----
- 2.12. Tanah Hak Milik No.712/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.73/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.III.9;-----
- 2.13. Tanah Hak Milik No.713/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.74/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.III.8;-----
- 2.14. Tanah Hak Milik No.714/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.75/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.III.7;-----
- 2.15. Tanah Hak Milik No.715/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.76/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.III.6;-----
- 2.16. Tanah Hak Milik No.716/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.77/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.III.5;-----
- 2.17. Tanah Hak Milik No.717/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.78/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.III.3A;-----
- 2.18. Tanah Hak Milik No.718/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.79/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.III.03;-----
- 2.19. Tanah Hak Milik No.719/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.80/  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.III. 2;-----
- 2.20. Tanah Hak Milik No.720/Sukaesmi luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No.81 /  
Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling. B.III. 1.-----
3. Bahwa berdasarkan akta Perjanjian Kerja Sama No. 116 tanggal 15 Juni  
2011 Tergugat telah sepakat dengan Penggugat melakukan kerja sama,  
dalam perjanjian tersebut Tergugat mengikatkan diri membangun 20 (dua  
puluh) unit ruko diatas tanah milik Penggugat sebanyak 20 bidang masing-  
masing seluas 68 M<sup>2</sup>. Sertifikat Hak Milik 743/Sukaesmi, No.742/  
Sukaesmi , No.741/Sukaesmi, No.740/Sukaesmi, No.739/Sukaesmi,  
No.738/Sukaesmi, No.737/Sukaesmi, No.736/Sukaesmi, No.735  
/Sukaesmi, No.734/Sukaesmi, No.711/Sukaesmi No.712/Sukaesmi,  
No.713/Sukaesmi, No.714/Sukaesmi, No.715/Sukaesmi,  
No.716/Sukaesmi dan No.717/Sukaesmi, No.718/Sukaesmi,



No.719/Sukaresmi, No.720/Sukaresmi, semua Sertifikat Asli yang sudah di roya oleh Bank telah diserahkan kepada Tergugat dan pembangunan dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan spesifikasi yang disepakati atau sesuai dengan spesifikasi bangunan ruko yang sudah ada yaitu Blok I dan Blok.II Komplek Ruko KUSUKA;-----

4. Bahwa spesifikasi pembangunan 20 (dua puluh) unit ruko tersebut yaitu :--
  - a. Lantai keramik ukuran 40 cm x 40 cm;-----
  - b. Kloset lantai dasar kloset jongkok;-----
  - c. Kloset lantai satu kloset duduk;-----
  - d. Kloset lantai dua kloset jongkok;-----
  - e. Tebal kaca 5 mm;-----
  - f. Dak tanpa plafon;-----
  - g. Septic tank berada di dalam bangunan/dibawah kamar mandi;-----
  - h. Fasilitas umum/halaman belakang dicor;-----
  - i. Atau sesuai dengan spesifikasi bangunan ruko yang sudah ada yaitu Blok.I dan Blok II Komplek RUKO KUSUKA.-----
5. Bahwa dalam perjanjian kerja sama pembangunan 20 (dua puluh) unit ruko tersebut, disepakati apabila pembangunan selesai dilakukan oleh Tergugat, Penggugat mendapat hak 10 (sepuluh) unit yang berada di Blok III dan Tergugat mendapat hak 10 (sepuluh) unit yang berada di Blok V;-----
6. Bahwa dalam perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat, masing-masing pihak mempunyai kewajiban :-----

Penggugat mempunyai kewajiban:-----

  - Menjamin tanah tidak dalam keadaan sengketa, tuntutan, klaim atau masalah berupa apapun.-----
  - Menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong.-----
  - Menjamin tanah tersebut dapat dibangun ruko sesuai dengan izin-izin yang diperoleh Penggugat.-----
  - Melakukan pendekatan kepada masyarakat sekitar agar Tergugat dapat melakukan pembangunan ruko.-----
  - Menjamin surat-surat dan izin-izin yang diperoleh Penggugat adalah sah dan berlaku serta sesuai dengan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia;-----
  - Menanggung dan membayar Pajak-Pajak yaitu PPN, PPh dan PBB. -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat mempunyai kewajiban:-----

- Membangun 20 (dua puluh) unit ruko diatas tanah tersebut dengan biaya sendiri sesuai dengan standard spesifikasi yang disepakati;-----
- Melengkapi dengan saluran air ledeng dari PDAM, sambungan telepon dan listrik dari PLN dengan daya 2.200 volt ampere;-----
- Menyelesaikan seluruh pembangunan ruko berikut fasilitasnya selambat-lambatnya 10 (sepuluh) bulan setelah Bank mengeluarkan persetujuan atau surat roya atas tanah;-----
- Membayar denda apabila lalai melaksanakan pekerjaan sesuai yang disepakati yaitu sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per unit ruko untuk satu hari keterlambatan;-----

7. Bahwa sesuai dengan kewajiban-kewajiban yang disepakati, Penggugat telah memenuhi kewajibannya, yaitu menyerahkan tanah, izin-izin maupun kewajiban lain, sehingga Tergugat dapat melaksanakan pekerjaan pembangunan 20 (dua puluh) unit ruko tersebut, namun demikian sampai saat ini Tergugat tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan waktu dan spesifikasi pembangunan yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, sudah kurang lebih hampir 3 (tiga) tahun sampai saat ini pembangunan ruko belum selesai 100% dan tidak sesuai dengan spesifikasi, khususnya penempatan Septic Tank yang menurut kesepakatan harus ditempatkan didalam bangunan tetapi nyatanya ditempatkan diluar bangunan yang tidak termasuk bagian dari tanah seluas 68 M<sup>2</sup> setiap unitnya, penempatan Septic Tank dilakukan oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat yang tidak termasuk dalam perjanjian, tanah dimana Septic Tank ditempatkan oleh Tergugat merupakan fasilitas umum kompleks RUKO KUSUKA, yang merupakan milik dan dikelola Penggugat, serta semua pajak dan retribusi lainnya dibayar oleh Penggugat;-----
8. Bahwa Penggugat sudah berulang kali mengingatkan Tergugat agar memenuhi kewajibannya, dan telah mengirimkan surat somasi melalui kuasa hukum masing-masing dengan surat tanggal 10 Maret 2014 No.011 /SO M/AF/111/2014 dan tanggal 18 Maret 2014 NO.012/SOM/AF/III/2014, namun sampai gugatan ini diajukan Tergugat tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan, oleh karena itu jelas Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).-----
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya/ingkar janji, Tergugat mempunyai kewajiban membayar ganti

Halaman 5 dari 36 halaman dari Putusan Nomor 473/Pdt/2015/PT.BDG





rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000 - (seratus ribu rupiah) per unit ruko untuk 1 (satu) hari keterlambatan. Sesuai dengan perjanjian kerja sama pembangunan 20 (dua puluh) unit ruko tersebut harus diselesaikan dalam tempo 10 (sepuluh) bulan atau jatuh tempo tanggal 15 April 2012, namun sampai saat ini tidak diselesaikan, oleh karena itu Tergugat mempunyai kewajiban membayardenda, ganti rugi kepada Penggugat yang terhitung dari tanggal 16 April 2012 s/d 7 April 2014 (selama 711 hari) x Rp. 100.000,- x 20 unit ruko = Rp. 1.422.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh dua juta rupiah).-----

10. Bahwa Penggugat sangat khawatir selama proses perkara ini berjalan, Tergugat akan mengasingkan, menjual harta kekayaannya antara lain 10 (sepuluh) Unit Ruko yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Komplek RUKO KUSUKA Blok V untuk menghindari tuntutan Penggugat, oleh karena itu untuk menjamin agar tuntutan Penggugat tidak sia-sia, mohon agar Pengadilan Negeri Kelas IA Bekasi berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan ruko 10 (sepuluh) Unit yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Blok III No.1 s/d No.5 dan Blok V No.1 s/d No.5 Komplek RUKO KUSUKA;-----

11. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat, oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun Tergugat banding, kasasi atau verzet.-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon agar, Pengadilan Negeri Kelas I A Bekasi berkenan memutus:-----

1. Menerima, mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).
3. Memerintahkan Tergugat membongkar Septic Tank yang berada diluar 20 (dua puluh) unit Ruko dan memindahkannya kedalam ruko yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi atau setempat dikenal dengan Blok. III dan V Komplek RUKO KUSUKA, selambat-lambatnya 14 hari setelah putusan perkara ini.-----
4. Memerintahkan Tergugat melakukan pengecoran yang sesuai spesifikasi Blok I s/d Blok II pada bagian belakang bangunan 20 (dua puluh) unit ruko



yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi atau dikenal dengan Blok. III dan V Komplek RUKO KUSUKA.-----

5. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat denda keterlambatan pembangunan 20 (dua puluh) unit ruko yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi atau dikenal dengan Blok. III dan V Komplek RUKO KUSUKA sebesar Rp. 1. 422.000.000,- (Satu Milyard Empat Ratus Dua puluh Dua Juta Rupiah) ditambah bunga menurut hukum sampai dibayar lunas;-----
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah berikut bangunan Ruko 10 (sepuluh) unit yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi atau dikenal dengan Blok.III No.1 s/d No.5 dan Blok V No.1 s/d No.5 Komplek RUKO KUSUKA;-----
7. Menyatakan tanah berikut bangunan 10 (sepuluh) unit Ruko yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan Kabupaten Bekasi atau yang dikenal dengan Blok.III No.1 s/d No.5 dan Blok V No.1 s/d No.5 Komplek RUKO KUSUKA dapat dijual/dilelang apabila Tergugat tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran denda secara sukarela;--
8. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;-----
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun Tergugat, banding, kasasi atau verzet.-----

Atau Apabila Pengadilan Negeri Kelas IA Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;-----

Membaca, Jawaban Tergugat/Pembanding tertanggal 07 Januari 2015 yang uraian selengkapnya sebagai berikut :-----

**I. DALAM KONPENSI.**-----

**A. DALAM EKSEPSI.**-----

1. TERGUGAT MENOLAK DENGAN TEGAS SELURUH DALIL-DALIL PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA, KECUALI YANG DIAKUI SECARA TEGAS.-----
2. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS/TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING.-----

Bahwa dalam gugatan halaman 1 s/d 2 poin 2 s/d 3 Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik 20 (dua puluh) bidang tanah yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan



Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi atau dikenal dengan "Ruko Kusuka".-----

Keberatan:-----

Tergugat membantah dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat. Penggugat tidak memiliki kapasitas/legal standing untuk mengajukan gugatan dengan alasan Penggugat bukan pemilik 20 (dua puluh) bidang tanah karena Penggugat telah mengalihkan seluruh 20 bidang tanah tersebut, yaitu 10 bidang tanah beserta unit ruko tersebut dialihkan kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli, sebagai berikut:-----

1. Akta Jual Beli No. 324/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 716/Sukaresmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 77/Sukaresmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B. III. 5;-----
2. Akta Jual Beli No. 325/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 717/Sukaresmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 78/Sukaresmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B. III. 3. A;-----
3. Akta Jual Beli No. 326/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 718/Sukaresmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 79/Sukaresmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B. III. 3;-----
4. Akta Jual Beli No. 327/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 719/Sukaresmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 80/Sukaresmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B. III. 2;-----
5. Akta Jual Beli No. 328/2012, Tgl. 7 November 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 720.Sukaresmi dengan luas 68 M<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 81/Sukaresmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B.III.1;-----
6. Akta Jual Beli No. 329/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 739/Sukaresmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 10O/Sukaresmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B. V . 05.;-----
7. Akta Jual Beli No. 330/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 740/Sukaresmi





dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 101/Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B. V . 03. A;-----

8. Akta Jual Beli No. 331/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 741/Sukaesmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 102/Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B. V. 03;-----
9. Akta Jual Beli No. 332/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 742/Sukaesmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 104/Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B.V. 02;-----
10. Akta Jual Beli No. 333/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 743/ Sukaesmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 100/ Sukaesmi /2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B.V. 05.-----

Bahwa ke 10 bidang tanah dan bangunan tersebut diatas telah dialihkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tahun 2012 dimana 6 (enam) unit diantaranya bahkan sudah terjual lagi kepada pihak ketiga,-----

Demikian juga dengan 10 bidang tanah yang lain termasuk bangunannya, yang ada di Blok III dan Blok V, juga telah dijual seluruhnya oleh Penggugat kepada pihak ketiga lain.-----

Dengan beralihnya kepemilikan 20 unit ruko tersebut dari tangan Penggugat, maka Penggugat bukan pemilik dan perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat telah berakhir, akibatnya ialah tidak ada hubungan hukum lagi antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat sebagian hak atas tanah dan bangunan ruko kepada Tergugat;-----

Bahwa oleh karena tidak terdapatnya dasar dan kepentingan hukum yang cukup (point d' interest, point d' action), yang dapat dijadikan alasan untuk menuntut hak, maka terbukti Penggugat tidak berwenang atau tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan (error in persona).hal ini sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, yang berbunyi:-----

"Syarat Mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum".-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Majelis Hakim patut menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena mengandung Error in Persona.-----

### 3. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL).-----

Bahwa dalam gugatannya poin 7, halaman 4, Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa sudah hampir kurang lebih 3 (tiga) tahun sampai saat ini pembangunan ruko belum selesai 100% dan tidak sesuai dengan spesifikasi khususnya penempatan septic tank yang menurut kesepakatan harus ditempatkan dalam bangunan, tetapi nyatanya ditempatkan diluar bangunan yang tidak termasuk bagian dari tanah seluas 68 M2 setiap unitnya. Penempatan septic tank dilakukan oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat yang tidak termasuk dalam perjanjian, tanah dimana septic tank ditempatkan oleh Tergugat merupakan fasilitas umum kompleks RUKO KUSUKA yang merupakan milik dan dikelola Penggugat.-----

Selanjutnya dalam Poin 9 halaman 4 gugatan, Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa sesuai perjanjian kerjasama pembangunan 20 (dua puluh) unit ruko tersebut harus diselesaikan dalam tempo 10 (sepuluh) bulan atau jatuh tempo tanggal 15 April 2012, namun sampai saat ini tidak diselesaikan, oleh karena itu Tergugat mempunyai kewajiban membayar denda ganti rugi kepada Penggugat yang terhitung dari tanggal 16 April 2012 s/d 7 April 2014 (selama 711 hari) X Rp. 100.000,- X 20 unit ruko = Rp. 1.422.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh dua juta rupiah).-----

Keberatan:-----

Bahwa dalil-dalil gugatan tersebut diatas Kabur dan tidak jelas karena alasan-alasan, sebagai berikut:-----

- a. Pembangunan ruko sudah selesai dilakukan oleh Tergugat dan bahkan ruko-ruko tersebut sudah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat (10 unit) dan 10 unit lainnya dijual kepada Pihak Ketiga, sehingga Penggugat tidak memiliki kapasitas lagi untuk mengajukan gugatan wanprestasi, karena perjanjian kerja sama pembangunan Ruko Kusuka. telah berakhir Penggugat dalam gugatan tersebut juga menyatakan bahwa pembangunan septic tank oleh Tergugat dilakukan diatas tanah milik Penggugat yang tidak termasuk dalam perjanjian. Dalil- dalil tersebut,

Halaman 10 dari 36 halaman dari Putusan Nomor 473/Pdt/2015/PT.BDG



menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas menyangkut kapasitas atau legal standing Penggugat, apakah bertindak selaku pihak ketiga yang tanahnya terkena pembangunan RUKO KUSUKA atau pihak yang terikat dengan Akta Perjanjian Kerjasama No. 116 tgl.15 Juni 2011, karena itu, maka gugatan Penggugat dikategorikan kabur dan tidak jelas terkait dengan legal standing atau kapasitas Penggugat.-----

- b. Penggugat tidak mencantumkan secara jelas dasar hukum atau Pasal yang dilanggar oleh Tergugat terkait dengan jangka waktu penyelesaian proyek dan ketentuan yang secara khusus mengatur bahwa septic tank harus berada diluar/didalam. Dalam dalil-dalil gugatan tersebut, Penggugat hanya menyebutkan berdasarkan kesepakatan dan berdasarkan perjanjian kerjasama, namun sama sekali tidak merujuk pada suatu Pasal atau ketentuan yang jelas. Dengan demikian maka gugatan Penggugat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas dasar hukumnya (rects ground).-----
- c. Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa pembangunan septic tank tersebut berada di tanah yang digunakan untuk fasilitas umum kompleks RUKO KUSUKA.-----

Dengan demikian, apabila dasar tersebut yang dijadikan dasar gugatan Penggugat, maka tentunya hal tersebut bukanlah tindakan wanprestasi melainkan perbuatan melawan hukum, hal ini mengingat dasar atau kewajiban penyediaan fasilitas umum bagi pembangunan perumahan termasuk ruko yakni dalam peraturan perundang-undangan, bukan pada Akta Perjanjian Kerjasama No. 116 tgl. 15 Juni 2011. Selain itu, kewajiban penyediaan fasilitas umum adalah kewajiban dari Penggugat.-----

Dengan demikian, maka gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena mencampur adukkan unsur gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi yang secara formal dilarang karena melanggar tertib beracara, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997, tgl. 29 Januari 2001.-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, terbukti bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (obscuur libel), sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.-----



4. GUGATAN KURANG PIHAK.-----

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat minta agar Tergugat membongkar septic tank yang berada di luar 20 unit ruko dan memindahkannya ke dalam ruko serta melakukan pengecoran pada bagian belakang bangunan 20 unit ruko.-----

Keberatan :-----

Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut, karena sebagian besar unit ruko tersebut (kurang lebih 16 unit) sudah beralih kepada pihak ketiga. Dalam gugatannya, penggugat minta agar septic tank dipindahkan ke dalam ruko, padahal ke 16 ruko sudah beralih kepada pihak ketiga. Dalam perkara a quo, Penggugat tidak mengikutsertakan pihak pembeli-pembeli ruko sebagai pihak dalam perkara, sehingga terbukti bahwa gugatan Penggugat kurang pihak.-----

Karena itu gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima.-----

B. DALAM POKOK PERKARA.-----

1. MOHON SEGALA HAL YANG TELAH DIURAikan DALAM EKSEPSI DIANGGAP TERMASUK DALAM BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DENGAN POKOK PERKARA.-----
2. PERJANJIAN KERJASAMA NO.116 DAN NO.94 TELAH BERAKHIR.

Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi atas perjanjian kerja sama No.116, tanggal 15 Juni 2011, yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, SE, MH, Notaris di Jakarta Pusat (selanjutnya disebut Akta No. 116) yang dilakukan oleh Tergugat, yaitu tidak melaksanakan pembangunan sesuai dengan waktu dan spesifikasi pembangunan yang disepakati, khususnya penempatan septic tank yang menurut kesepakatan harus ditempatkan di dalam bangunan, tetapi nyatanya ditempatkan di luar bangunan, yaitu di tanah Penggugat yang tidak termasuk dalam perjanjian.-----

Keberatan :-----

Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak berdasar, karena perjanjian kerja sama berdasarkan Akta No.116 dan Akta Addendum No. 94, tanggal 14 Oktober 2011, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, SH, SE, MH, Notaris di Jakarta Pusat (selanjutnya disebut Akta No. 94), telah berakhir oleh



karenanya, tidak ada dasar hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat berdasar Akta No.116.-----

Dalam Pasal 3 addendum No. 94, telah diatur bahwa pekerjaan pembangunan ruko harus dilaksanakan oleh Pihak Kedua selambat lambatnya 1 Juli 2011, dan harus selesai dan siap jual selambat-lambatnya tgl 30 April 2012.-----

Bahwa sesuai dengan apayang telah diatur dan disepakati dalam Akta No.116 dan Akta No. 94, fakta yang terjadi adalah sebagai berikut:-----

a. Pengikatan jual beli dan kuasa jual berdasarkan Akta No. 117 dan 118 sudah dijalankan (terbukti bahwa dari 20 (dua puluh) unit ruko, 16 (enam belas) diantaranya sudah dijual kepada pihak ketiga) dan 4 sisanya sudah beralih ke Tergugat. Artinya sesuai Pasal 4 ayat 7.6 akta tersebut maka, pekerjaan Blok III telah selesai sesuai dengan spesifikasi dan diakui oleh Penggugat, kalau tidak, pasti Penggugat akan menghalang-halangi proses jual beli/tidak mungkin 10 ruko milik Penggugat dapat dijual kepada Pihak Ketiga dan 10 ruko lainnya dapat dialihkan kepada Tergugat/ menjadi hak Tergugat.-----

b. Bahwa selain itu, fakta yang tidak terbantahkan ialah, hak 10 ruko yang dimiliki oleh Penggugat, sesuai ketentuan Pasal 2.II, Akta No. 116 telah dialihkan oleh Pihak Penggugat kepada Pihak Ketiga dan Penggugat telah menerima seluruh hasil penjualan 10 ruko yang dibangun oleh Tergugat tersebut sejak tahun 2012.Untuk lebih lengkapnya, ketentuan Pasal 2.II, dikutip, sebagai berikut:-----

"Hak Pihak Pertama Memperoleh pembagian 10 unit ruko yang terteta di blok III. Ruko mana dalam keadaan selesai dibangun oleh Pihak Kedua dan siap huni.-----

c. Setelah tanggal 30 April 2012, yaitu tanggal dimana sesuai perjanjian Tergugat harus sudah menyelesaikan pekerjaan pembangunan dan ruko harus dalam keadaan siap jual, Penggugat tidak pernah komplain atau menyinggung masalah septic tank. Bahkan Penggugat telah menjual dan menerima uang hasil penjualan 10 ruko yang menjadi hak Penggugat sesuai perjanjian.--

Permasalahan ini baru dimunculkan oleh Penggugat pada bulan Maret tahun 2014, setelah perjanjian kerja sama berakhir dan setelah Penggugat menerima uang penjualan ruko tersebut.-----





Akta No. 116 dan Akta No. 94 ditandatangani pada saat pembangunan ruko telah berjalan, dimana pada awalnya ruko sudah dibangun dan diawasi oleh Penggugat dan septic tank telah ada pada saat itu. Setelah Akta No. 116 dan Akta No. 94 ditandatangani, Penggugat menjadi pengawas dalam pembangunan ruko.-----

Berdasarkan fakta tersebut, maka terbukti bahwa sejak awal Penggugat sudah mengetahui posisi septic tank ada dimana dan Penggugat adalah pihak yang melakukan pengawasan ke 20 ruko tersebut.-----

Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka sudah jelas bahwa perjanjian kerja sama berdasarkan Akta No. 116 dan No. 94 telah berakhir, karena pembangunan ruko sudah selesai tanpa adanya keberatan dari Penggugat, terbukti dengan telah dialihkan ruko-ruko milik Penggugat kepada Tergugat dan Pihak Ketiga sejak tahun 2012 akhir, oleh karenanya gugatan wanprestasi Penggugat harus ditolak.-----

**3. TIDAK ADA PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TERKAIT SPESIFIKASI BANGUNAN.-----**

Bahwa dalam gugatannya halaman 3 poin 4 Penggugat menyatakan bahwa Spesifikasi pembangunan 20 unit ruko antara lain, sebagai berikut:-----

- a. Lantai keramik ukuran 40 cm x 40 cm';-----
- b. Kloset lantai dasar kloset jongkok;-----
- c. Kloset lantai satu kloset duduk;-----
- d. Kloset lantai dua kloset jongkok;-----
- e. Tebal kaca 5 mm; -----
- f. Dak tanpa plafon ;-----
- g. Septic tank berada di dalam bangunan/dibawah kamar mandi;--
- h. Fasilitas umum/halaman belakang dicor;-----

Selanjutnya dalam poin 7 halaman 4 gugatan, Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat dalam melaksanakan pekerjaan bangunan 20 unit ruko tersebut, tidak sesuai dengan spesifikasi pembangunan yang telah disepakati, khususnya penempatan septic tank yang menurut kesepakatan harus ditempatkan di dalam



bangunan tetapi nyatanya ditempatkan diluar bangunan yang tidak termasuk bagian dari tanah seluas 68 M<sup>2</sup> setiap unitnya.-----

Keberatan :-----

Penggugat dengan tegas membantah dalil Penguat dalam halaman 3 poin 4 gugatannya tentang spesifikasi pembangunan 20 unit ruko, karena tidak jelas diatur dimana spesifikasi yang diuraikan oleh Penguat tersebut.-----

Bahwa andaikan Perjanjian Kerja Sama pembangunan 20 Ruko Kusuka antara Penguat dan Tergugat masih berlaku (quod non), tidak ada kriteria spesifik bahwa "septic tank berada di dalam bangunan/dibawah kamar mandi", sebagaimana yang didalilkan oleh Penguat dalam halaman 3 point 4 gugatannya tersebut.-----

Bahwa selain itu, selama proses pembangunan 20 unit ruko tersebut, diawasi langsung oleh Penguat (adapun Penguat juga beralamat di dekat kompleks pembangunan), sehingga apabila memang benar bahwa apabila letak septic tank tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi, maka hal tersebut seharusnya sudah disampaikan dan dikerjakan oleh Penguat, karena sesuai kesepakatan dan fakta yang terjadi di lapangan, pihak Penguatlah yang melakukan pengawasan langsung atas proses pembangunan 20 ruko tersebut, sehingga tidak mungkin Penguat tidak mengetahui posisi awal septic tank. Faktanya pun s/d ruko terjual kepada Pihak Ketiga, Penguat tidak pernah mempermasalahkan mengenai penempatan septic tank.-----

Selanjutnya dalil Penguat yang pada pokoknya meminta agar Tergugat membongkar Septic Tank yang terletak diluar ruko Blok III dan Blok V adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, karena pembangunan 20 unit ruko Blok III dan Blok V telah selesai, dan 20 unit ruko tersebut telah dialihkan kepada Tergugat (10 unit) dan 10 unit lainnya dibeli oleh Pihak Ketiga uangnya pun sudah diterima oleh Penguat.-----

Dengan adanya peralihan 20 unit ruko Blok III dan Blok V tersebut kepada pihak Ketiga, maka Penguat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan perkara aguo.-----



4. SEPTIC TANK DIBANGUN OLEH PENGGUGAT SENDIRI.-----

Bahwa dalam butir 7 gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa "penempatan septic tank dilakukan oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat yang tidak termasuk dalam perjanjian, tanah dimana Septic Tank ditempatkan oleh Tergugat merupakan fasilitas umum kompleks Ruko Kusuka, yang merupakan milik dan dikelola Penggugat, serta semua pajak dan retribusi lainnya dibayar oleh Penggugat"-----

Keberatan:-----

Bahwa tidak benar dalil yang disampaikan Penggugat tersebut karena faktanya ialah, sebelum Akta No. 116 dan Akta No. 94 ditandatangani, proses pembangunan ruko blok V dan III sudah berjalan, kemudian Penggugat meminta bantuan dana pembangunan kepada Tergugat, dan dalam pembangunan ruko tersebut diawasi langsung oleh Penggugat sendiri. Selain itu, tidak mungkin Tergugat berani membuat septic tank di dalam area tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat. Hal tersebut dapat terjadi, karena memang Penggugat sendiri yang melakukan pengawasan pembangunan atas 20 ruko tersebut, hal ini sudah merupakan kesepakatan para pihak saat itu. Fakta mengenai hal ini, akan Tergugat buktikan dalam acara pembuktian.-----

Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak melaksanakan pekerjaan bangunan 20 unit ruko tersebut tidak sesuai spesifikasi pembangunan yang telah disepakati, khususnya penempatan septic tank yang menurut kesepakatan harus ditempatkan di dalam bangunan tetapi nyatanya ditempatkan diluar bangunan yang tidak termasuk bagian dari tanah seluas 68 A/f2 setiap unitnya, adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, karena jelas bahwa sejak awal pekerjaan pembangunan 20 unit ruko tersebut (sebelum Tergugat ikut dalam kerja sama dengan penggugat) dilakukan oleh kontraktor yang ditunjuk oleh Penggugat (Ko Asing), yang mana kontraktor tersebutlah yang membangun septic tank, yang tentunya Penggugat ketahui dan menyetujui letak dari pada septic tank tersebut berada diluar bangunan.-----

Selanjutnya dalil Penggugat yang pada pokoknya meminta agar Tergugat membongkar Septic Tank yang terletak diluar ruko Blok III dan Blok V adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar, karena



Tergugat telah menyelesaikan kewajibannya dalam pembangunan 20 unit ruko Blok III dan Blok V tersebut dengan spesifikasi yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, dan 20 unit ruko tersebut telah dialihkan kepada Tergugat (10 unit) dan 10 unit lainnya dibeli oleh pihak ketiga, dan atas hal tersebut Penggugat telah mendapatkan hasil penjualannya;-----

**5. TIDAK ADA PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TERKAIT KETERLAMBATAN PROYEK.-----**

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Tergugat wanprestasi karena sesuai dengan perjanjian kerjasama, pembangunan 20 unit ruko harus diselesaikan dalam waktu 10 bulan atau jatuh tempo 15 April 2012 dan sampai saat ini belum terselesaikan 100 %.-----

Keberatan :-----

Bahwa pengaturan tentang jangka waktu atau kriteria proyek pembangunan 20 ruko tersebut dikatakan selesai, yakni sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3, Akta Addendum No. 94, tanggal 14 Oktober 2011, yang merupakan Akta Amandemen atas Perjanjian Kerja Sama No. 116, tanggal 15 Juni 2011. Ketentuan tersebut, dikutip sebagai berikut: "Pekerjaan pembangunan Ruko harus dilaksanakan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya satu Juli dua ribu sebelas (1-7-2011) dan harus selesai dan siap jual selambat-lambatnya pada tanggal tiga puluh april dua ribu dua belas (30-4-2012), jika terjadi keterlambatan waktu yang telah disepakati bersama tersebut, maka Pihak Kedua akan dikenakan denda/ganti rugi sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perharinya/unit maksimal 60 (enam puluh) hari, yang akan diperhitungkan berlanjut hingga pekerjaan dianggap sempurna oleh para pihak, jika lewat dari tanggal yang disepakati tersebut diatas, maka Pihak Kedua dikenakan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) maksimal selama 305 (tiga ratus lima), jika lewat dari 305 (tiga ratus lima) hari tersebut, maka property dikembalikan pada Pihak Pertama tanpa syarat, kecuali force majeure;-----

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka kriteria proyek dikatakan selesai tidak hanya berpatokan pada tenggang waktu, melainkan kondisi dimana bangunan tersebut siap jual dan terbukti bahwa 20 unit bangunan tersebut telah terjual, baik kepada Tergugat sebagaimana



dijelaskan bagian eksepsi diatas, maupun telah terjual kepada pihak ketiga.-----

Dengan terjualnya bangunan tersebut, maka tentunya bahwa 20 unit bangunan tersebut telah selesai, sehingga tidak ada wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat.-----

**6. PERMOHONAN DENDA SEBESAR Rp. 1.422.000.000.- TIDAK BERALASAN DAN HARUS DITOLAK-----**

Bahwa dalam gugatannya halaman 4 s/d 5 poin 9 Penggugat menyatakan bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban, Tergugat harus membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- per unit untuk satu hari keterlambatan. Sesuai dengan perjanjian kerja sama pembangunan 20 unit ruko tersebut harus diselesaikan dalam tempo 10 bulan atau telah jatuh tempo tanggal 15 April 2012, namun sampai saat ini tidak diselesaikan, oleh karenanya Tergugat mempunyai kewajiban membayar denda, ganti kerugian kepada Penggugat terhitung dari tanggal 16 April 2012 sampai dengan 7 April 2014 (selama 711 hari) x Rp. 100.000,- x 20 unit ruko = Rp. 1.422.000.000,- -----

Keberatan:-----

Bahwa tuntutan denda yang diajukan Penggugat tersebut tidak jelas dasar hukum atau pengaturannya serta dasar perhitungannya, karena Akta No. 116 dan Akta No. 94 telah berakhir. Andaikan Akta No. 116 masih berlaku (quod non), ketentuan denda Rp. 100 ribu/hari yang dijadikan dasar oleh Penggugat juga sudah tidak berlaku, karena ketentuan denda yang diatur dalam Pasal 3 Akta No. 116, sudah di addendum dalam Akta No. 94, yang dikutip, sbb:-----

"Pekerjaan pembangunan Ruko harus dilaksanakan oleh Pihak Kedua selambat-lambatnya satu Juli dua ribu sebelas (1-7-2011) dan harus selesai dan siap jual selambat-lambatnya pada tanggal tiga puluh april dua ribu dua belas (30-4-2012), jika terjadi keterlambatan waktu yang telah disepakati bersama tersebut, maka Pihak Kedua akan dikenakan denda/ganti rugi sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perharinya/unit maksimal 60 (enam puluh) hari, yang akan diperhitungkan berlanjut hingga pekerjaan dianggap sempurna oleh para pihak, jika lewat dari tanggal yang disepakati tersebut diatas, maka





Pihak Kedua dikenakan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) maksimal selama 305 (tiga ratus lima), jika lewat dari 305 (tiga ratus lima) hari tersebut, maka property dikembalikan pada Pihak Pertama tanpa syarat, kecuali force majeure".-----

Apabila Akta No. 94 tersebut masih berlaku, ketentuan denda-nya juga tidak sebesar yang digugat oleh Penggugat, karena Pasal 3 tersebut mengatur bahwa :-----

i. jika terjadi keterlambatan waktu yang telah disepakati bersama tersebut, maka Pihak Kedua akan dikenakan denda/ganti rugi sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perharinya/unit maksimal 60 (enam puluh) hari. Artinya maksimal denda adalah Rp. 6.000.000,- -----

ii. lewat dari tanggal yang disepakati tersebut diatas, maka Pihak Kedua dikenakan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) maksimal selama 305 (tiga ratus lima) hari. Artinya jika masih ada keterlambatan lagi selama maksimal 305 hari dendanya adalah Rp. 500.000,- -----

Artinya jika butir a dan b dijumlahkan denda maksimal hanya Rp.6.500.000,- Sehingga tidak jelas dasar hukum perhitungan Penggugat mengajukan permohonan denda Rp 1.422.000.000,- -----

Namun faktanya, permohonan denda Penggugat harus ditolak, karena proses pembangunan ruko dilakukan dan diawasi oleh Penggugat sendiri dan bahkan setelah ruko beralih kepada Pihak Ketiga tidak pernah ada pembicaraan dari Penggugat bahwa ada permasalahan dengan peletakan septic tank.-----

Permasalahan ini baru diungkapkan oleh Penggugat pada tanggal 10 Maret 2014, yaitu kurang lebih dua tahun setelah pembangunan ruko selesai, dan ruko telah beralih kepada Pihak Ketiga dan setelah Penggugat menerima uang penjualan ruko tersebut.

Bahwa adapun Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat yang meminta Tergugat membayar denda keterlambatan tersebut, karena sebagaimana telah dijelaskan dalam poin 3 diatas, bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi berupa keterlambatan penyelesaian proyek. Hal mana terbukti bahwa 20 unit ruko tersebut telah selesai dibangun dan telah sesuai kontrak kerja sama untuk membangun



ruko, dan ruko tersebut sudah dialihkan kepada Tergugat (10 unit) dan 10 unit lainnya dijual kepada pihak ketiga.-----

Berdasarkan alasan tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak seluruh dalil Penggugat mengenai ganti rugi tersebut;-----

**7. PETITUM TIDAK DIDUKUNG OLEH POSITUM.-----**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat antara petitum dan positumnya saling tidak mendukung, sebagai berikut:-----

Bahwa Penggugat dalam petitumnya No. 4, meminta agar Tergugat melakukan pengecoran yang sesuai spesifikasi Blok I dan Blok II pada bagian belakang bangunan 20 (dua puluh) unit ruko Blok III dan Blok V Komplek Ruko Kusuka. Namun dalam positumnya Penggugat tidak memuat alasan mengapa Tergugat harus melaksanakan pengecoran pada bagian belakang ruko.-----

Bahwa sesuai dengan fakta dan kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat bahwa pengawasan atas pembangunan ke 20 ruko prakteknya dilakukan oleh Penggugat, bahkan pemesanan bahan-bahan bangunan juga dilakukan oleh Penggugat sendiri, sedangkan dananya berasal dari Tergugat.-----

Masalah pengecoran pada bagian belakang ruko, baru dipermasalahkan oleh Penggugat, setelah terjadi peralihan seluruh ruko dan setelah Penggugat menerima uang penjualan ruko, sehingga sudah jelas bahwa petitum Penggugat sangat tidak beralasan.-----

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat harus ditolak, karena petitum tidak didukung oleh positumnya.-----

**8. SITA JAMINAN HARUS DITOLAK.-----**

Bahwa dalam gugatannya halaman 5 poin 10, Penggugat menyatakan bahwa oleh karena selama proses perkara ini berjalan, Tergugat akan mengasingkan, menjual harta kekayaannya antara lain 10 unit ruko pada blok V untuk menghindari tuntutan Penggugat, maka Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Kelas 1A Bekasi untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan 10 unit ruko setempat dikenal pada Blok III No.1 s/d No.5 dan Blok V No. 1 s/d No.5 yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang selatan, Kabupaten Bekasi.-----



Keberatan :-----

Tergugat membatasi dengan tegas dalil Penggugat tersebut, dengan alasan bahwa menyangkut sita jaminan telah diatur dalam Pasal 227 HIR, yang antara lain harus memenuhi syarat, sebagai berikut:-----

- 1) Adanya persangkaan yang beralasan.-----
- 2) Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya.-----
- 3) Dengan maksud menjauhkan barang-barang tersebut dari kepentingan Penggugat.-----

Bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan sita dalam perkara aguo, karena perjanjian kerja sama pembangunan ruko sudah berakhir, Penggugat juga telah memperoleh haknya dari hasil penjualan 10 ruko miliknya. Lagipula, ruko-ruko yang dimintakan sitanya oleh Penggugat, 6 diantaranya milik Tergugat sudah dijual kepada pihak ketiga.-----

Bahwa dengan adanya peralihan 20 unit ruko Blok III dan Blok V tersebut kepada Tergugat dan Pihak Ketiga, maka Penggugat tidak mempunyai hak lagi terhadap 20 unit ruko tersebut dan terlebih meminta sita jaminan terhadap 10 unit ruko milik Tergugat, karena 6 unit telah terjual kepada Pihak Ketiga.-----

Dengan demikian tidak terbukti adanya persangkaan atau dugaan apapun yang membuktikan bahwa Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya hanya untuk menjauhkan dari kepentingan Penggugat.-----

Selain itu Penggugat memohon sita 10 unit ruko milik Tergugat (yang beberapa unit sudah dijual kepada Pihak Ketiga), yang mana nilainya sangat melampaui dengan nilai gugatan, karenanya patut ditolak, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5/1975; -----

Sebagai perbandingan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 Tahun 1975, tgl. 1 Desember 1975, yang dikutip, sebagai berikut:-----

"1.d. Agar benda-benda yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat."-----

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim patut menolak permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat, karena sangat tidak berdasar.-----



9. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) TIDAK BERDASAR.-----

Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 5 poin 11 menyatakan bahwa gugatan ini didasarkan bukti-bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat, oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun Tergugat banding, kasasi atau verzet.-----

Keberatan :-----

Tergugat membantah dengan tegas dalil Penggugat tersebut, karena Penggugat telah menjual 20 unit ruko tersebut kepada Tergugat dan pihak ketiga. Bahwa dengan adanya peralihan 20 unit ruko Blok III dan Blok V tersebut kepada Tergugat dan pihak ketiga, maka Penggugat tidak mempunyai hak terhadap 20 unit ruko tersebut dan penjualan tersebut dilakukan berdasarkan akta otentik dan telah dilakukan balik nama atas sertifikat-sertipikat tanahnya.-----

Sebagai perbandingan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000, tanggal 21 Juli 2000 poin 1 huruf e dan poin 3, dikutip, a.l sebagai berikut:-----

"Sehubungan dengan itu, Mahkamah Agung memerintahkan kepada Para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama serta Para Hakim Pengadilan Negeri dan Para Hakim Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan menaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara untuk Luar Jawa-Madura (Rbg), serta Pasal 332 Rv;"-----

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim patut menolak permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan Penggugat, karena sangat tidak berdasar dan tidak didasarkan bukti-bukti yang otentik.-----



II. DALAM REKONPENSİ:-----

1. BAHWA HAL-HAL YANG TERMASUK DALAM KONPENSİ MOHON  
DIANGGAP JUGA TERMASUK DALAM REKONPENSİ INI.-----

2. TERGUGAT REKONPENSİ MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN  
HUKUM TERHADAP PENGGUGAT REKONPENSİ.-----

a. Bahwa Penggugat Rekonpensi telah selesai melakukan pembangunan  
20 unit ruko Kusuka di Blok III dan Blok V dan 10 diantara unit  
bangunan ruko tersebut telah menjadi milik Penggugat Rekonpensi  
yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli, sebagai berikut:-----

1) Akta Jual Beli No. 324/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek  
jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 716/Sukaesmi  
dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 77/Sukaesmi/2007, dikenal  
sebagai Blok/Nomor Kavling B. III. 5.-----

2) Akta Jual Beli No. 325/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek  
jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 717/Sukaesmi  
dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 78/Sukaesmi/2007, dikenal  
Blok/Nomor Kavling B. III. 3. A.-----

3) Akta Jual Beli No. 326/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek  
jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 718/Sukaesmi  
dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 79/Sukaesmi/2007, dikenal  
sebagai Blok/Nomor Kavling B. III. 3.-----

4) Akta Jual Beli No. 327/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek  
jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 719/Sukaesmi  
dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 80/Sukaesmi/2007, dikenal  
sebagai Blok/Nomor Kavling B. III. 2.-----

5) Akta Jual Beli No. 328/2012, Tgl. 7 November 2012, dengan objek  
jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 720.Sukaesmi  
dengan luas 68 M2, Surat Ukur No. 81 /Sukaesmi/2007, dikenal  
sebagai Blok/Nomor Kavling B.III.1.-----

6) Akta Jual Beli No. 329/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek  
jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 739/Sukaesmi  
dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 100/Sukaesmi/2007, dikenal  
Blok/Nomor Kavling B. V . 05.-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Akta Jual Beli No. 330/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 740/Sukaesmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 101/ Sukaesmi/2007, dikenal Blok/Nomor Kavling B. V . 03. A.-----
  - 8) Akta Jual Beli No. 331/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 741/Sukaesmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 102/Sukaesmi/ 2007, dikenal Blok/Nomor Kavling B. V . 03.-----
  - 9) Akta Jual Beli No. 332/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 742/Sukaesmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 104/Sukaesmi/2007,dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B. V . 02.-----
  - 10) Akta Jual Beli No. 333/2012, Tgl. 7 Nopember 2012, dengan objek jual beli berupa tanah Sertipikat Hak Milik No. 743/Sukaesmi dengan Luas 68 M2, Surat Ukur No. 100/Sukaesmi/2007, dikenal sebagai Blok/Nomor Kavling B. V . 05.-----
- b. Bahwa meskipun pembangunan 20 unit ruko tersebut telah selesai dan telah terjual, diantaranya dibeli oleh Penggugat Rekonpensi, namun Tergugat Rekonpensi sejak awal tahun 2014, memasang 2 (dua) spanduk di sekitaran kompleks ruko tersebut yang berisi pernyataan yang dikutip, sbb:-----
- "Bahwa Ruko Blok V No. 1 s/d 10 yang dibelakang komplek Ruko ini telah terjadi salah penempatan pembuatan septick tank yang melanggar hak kepemilikan pihak lain (yaitu hak milik No. 680), dan Pemberitahuan tersebut guna agar peminat, atau calon pembeli menjadi bahan perhatian adanya" (sampai saat ini, spanduk tersebut masih terpasang dibelakang ruko Blok II. yang akan dibuktikan dalam pembuktian nanti).Dan "Bahwa Ruko Blok III No. 1 s/d 10 yang dibelakang komplek Ruko ini telah terjadi salah penempatan pembuatan septick tank yang melanggar hak kepemilikan pihak lain (yaitu hak milik No. 680), dan Pemberitahuan tersebut guna agar peminat, atau calon pembeli menjadi bahan perhatian adanya" (dahulu spanduk ini terpasang dibelakang ruko Blok I).-----
- c. Bahwa tulisan tersebut ditujukan kepada Penggugat Rekonpensi dan jelas-jelas bermaksud untuk menghasut masyarakat seolah-olah telah

Halaman 24 dari 36 halaman dari Putusan Nomor 473/Pdt/2015/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)



terjadi kesalahan dalam pembangunan ruko tersebut, maksudnya adalah agar ruko milik Penggugat Rekonpensi tidak terjual. Padahal telah jelas sebagaimana diuraikan dalam bagian konpensi, bahwa terkait dengan pembangunan septic tank tersebut, bukan disebabkan oleh wanprestasi Penggugat Rekonpensi dan tidak ada kesalahan terkait penempatan septic tank tersebut.-----

d. Bahwa tulisan yang bersifat menghasut masyarakat tersebut berdampak terhadap reputasi dan nama baik Penggugat Rekonpensi pemilik ruko tersebut, meskipun sebenarnya septic tank tersebut, bukan merupakan hasil pekerjaan Penggugat rekonpensi. Bahkan lebih dari pada itu, tulisan Tergugat Rekonpensi tersebut berdampak pada kesulitan Penggugat rekonpensi untuk menjual lebih lanjut sebahagian bidang ruko (4 unit ruko, yaitu ruko Blok V unit No. 1, No. 2, No 5 dan Bolk III unit No. 5) yang telah menjadi milik Penggugat rekonpensi tersebut, karena dengan tulisan dalam spanduk tersebut, terbukti bahwa Tergugat Rekonpensi menghasut masyarakat agar tidak membeli ruko milik Penggugat rekonpensi tersebut.-----

e. Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi yang memasang spanduk yang berisi tulisan yang bernada penghasutan terhadap khalayak umum tersebut, merupakan tindakan yang melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang dikutip, sebagai berikut:-----

"tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."-----

f. bahwa perbuatan melawan hukum berupa pemasangan spanduk yang bersifat menghasut masyarakat umum tersebut, telah membawa kerugian kepada Penggugat Rekonpensi yakni sebagai berikut:-----

Kerugian materiil:-----

Kerugian materiil yang dialami Penggugat Rekonpensi yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonpensi paling lambat 2 minggu sejak putusan berkekuatan hukum tetap, yakni:-----

a. Keempat ruko yang belum terjual ruko Blok V unit No. 1, No.2, No 5 dan Bolk III unit No. 5, karena spanduk yang dipasang oleh Tergugat Rekonpensi menyebabkan Penggugat Rekonpensi harus



mengeluarkan uang tambahan termasuk 2 orang satpam untuk menjaga dan membersihkan ruko tersebut dari Maret 2014 s/d putusan perkara aquo berkekuatan hukum tetap sebesar Rp. 1.000.000,-/bulan (satu juta rupiah perbulan) untuk satu orang, sehingga total setiap bulan Penggugat Rekonsensi bayar = Rp. 2.000.000,-/bulan (dua juta perbulan) sejak bulan Maret 2014 s/d keempat ruko tersebut laku terjual;-----

- b. Biaya pengeluaran untuk transportasi terkait dengan permasalahan pemasangan spanduk tersebut sebesar Rp. 1.308.500,- -----
- c. Keuntungan bunga yang sudah pasti diperoleh apabila 4 unit ruko milik Penggugat Rekonsensi terjual (ruko Blok V unit No. 1, No. 2, No 5 dan Blok III unit No. 5), yang setiap unit harganya Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah), sehingga nilai 4 unit ruko tersebut yakni: 4 unit x Rp 2.000.000.000 = Rp. 8.000.000.000 (Delapan miliar rupiah) yang apabila dihitung dengan standar bunga yang ditentukan undang-undang sebesar 6 % per tahun, maka jelaslah Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian sebesar Rp. 8.000.000.000,- X 6 % per tahun atau sebesar Rp. 480.000.000,- pertahun terhitung sejak Maret 2014 sampai dengan Pergugat Rekonsensi dapat menjual ke empat ruko tersebut.-----

Kerugian immaterial:-----

Dengan terpasangnya spanduk tersebut, kehormatan dan nama baik Penggugat Rekonsensi menjadi tercemar di kalangan dunia property, serta untuk memperbaikinya kembali tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai dengan uang, sebesar Rp. 5.000.000.000 (Lima miliar rupiah). Sedangkan Tergugat Rekonsensi memiliki kemampuan untuk mengganti kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat Rekonsensi.-----

Berdasarkan Pasal 1372 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:-----

"Tuntutan perdata tentang hal penghinaan adalah bertujuan mendapatkan penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik. -----



Dalam menilai satu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan pada keadaan."-----

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Majelis Hakim patut menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immateriil tersebut kepada Penggugat Rekonpensi.-----

Bahwa oleh karena terbukti bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi tersebut bersifat menghasut masyarakat yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonpensi, maka pantas dan layak agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk mencabut segala spanduk dan sejenisnya yang berisi tulisan-tulisan himbauan kepada masyarakat umum yang dapat mencemarkan nama baik Penggugat Rekonpensi terkait dengan pembangunan 20 unit RUKO KUSUKA di Blok III dan Blok V, serta merehabilitasi nama baik Penggugat Rekonpensi dengan cara mengumumkan permohonan maaf secara terbuka di surat kabar harian Kompas ukuran minimal setengah halaman paling lambat 2 minggu sejak putusan berkekuatan hukum tetap.-----

**3. SITA JAMINAN.**-----

Bahwa untuk menjamin gugatan ini agar tidak illusoir, karena dikhawatirkan Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan harta kekayaannya, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar melatakan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi, berupa ruko Blok I a, Blok I b, Blok I c, Blok I d dan Blok I j, dan daftar harta lainnya akan disampaikan kemudian, dengan diajukan permohonan tersendiri, termasuk harta yang akan ditelusuri kemudian.-----

**4. UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD.**-----

Bahwa mengingat gugatan rekonpensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR, patut diputuskan dan dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (Uit Voerbaar bij Voorraad).-----

**5. DWANGSOM (UANG PAKSA).**-----

Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan kewajibannya untuk mencabut segala spanduk dan sejenisnya yang berisi tulisan-tulisan himbauan kepada masyarakat umum yang dapat



mencemarkan nama baik Penggugat Rekonpensi terkait dengan pembagian 20 unit RUKO KUSUKA di blok III dan blok V, secara sukarela meskipun telah ada putusan, maka adalah pantas apabila Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari terhitung sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat Rekonpensi.-----

**III. PERMOHONAN:-----**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim perkara aquo pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Bekasi, memutuskan, sebagai berikut:-----

**A. DALAM KONPENSI.-----**

**I. DALAM EKSEPSI.-----**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.-----

**II. DALAM POKOK PERKARA.-----**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.-----

**B. DALAM REKONPENSI PRIMER:-----**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.-
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga.-----
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.-----
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian paling lambat 2 minggu sejak putusan berkekuatan hukum tetap yang terdiri dari : -----
  - a. Ganti rugi materiil, sbb :-----
    - 1) Biaya 2 orang satpam untuk menjaga dan membersihkan ruko sejak bulan Maret 2014 sampai dengan keempat ruko tersebut terjual kepada pihak ketiga sebesar Rp 2.000.000 /bulan (Rp. 1.000.000 per orang/bulan);-----
    - 2) Biaya pengeluaran Penggugat Rekonpensi untuk transportasi terkait dengan permasalahan pemasangan spanduk tersebut sebesar Rp. 1.308.500;-----
    - 3) Keuntungan bunga yang sudah pasti diperoleh apabila 4 unit ruko milik Penggugat Rekonpensi terjual (ruko Blok V





unit No. 1, No. 2, No 5 dan Blok III unit No. 5), yang setiap unit harganya Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah), sehingga nilai 4 unit ruko tersebut yakni : 4 unit x Rp 2.000.000.000 = Rp. 8.000.000.000 (Delapan miliar rupiah) yang apabila dihitung dengan standar bunga yang ditentukan undang-undang sebesar 6 % per tahun, maka jelaslah Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian sebesar Rp. 8.000.000.000,- X bunga 6 % per tahun atau sebesar Rp. 480.000.000,- pertahun terhitung sejak Maret 2014 sampai dengan Pergugat Rekonsensi dapat menjual ke empat ruko tersebut.-----

b. Ganti rugi immateriil sebesar Rp 5.000.000.000. (Lima miliar rupiah).-----

5. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk mencabut segala spanduk dan sejenisnya yang berisi tulisan-tulisan himbuan kepada masyarakat umum yang dapat mencemarkan nama baik Penggugat Rekonsensi, terkait dengan pembangunan 20 unit RUKO KUSUKA di Blok III dan Blok V , yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang selatan, Kabupaten Bekasi paling lambat 2 minggu sejak putusan berkekuatan hukum tetap.-

6. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk memasang pengumuman permohonan maaf kepada Penggugat Rekonsensi di Surat Kabar Harian Kompas ukuran minimal setengah halaman paling lambat 2 minggu sejak putusan berkekuatan hukum tetap.-

7. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari pelanggaran.-----

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan peninjauan kembali.-----

SUBSIDER: Ex aequo et bono.-----

C. DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI.-----

- Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara.-----



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 26 Mei 2015, Nomor 163/Pdt.G/2014/PN.Bks yang Amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :-----

DALAM KONVENSI:-----

DALAM EKSEPSI:-----

- Menolak eksepsi dari Tergugat;-----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian.-----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).-----
3. Memerintahkan Tergugat membongkar 11 (sebelas) Septic Tank yang berada diluar ruko dan memindahkannya kedalam ruko yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi atau dikenal dengan Blok. III dan V Komplek RUKO KUSUKA;-----
4. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat denda keterlambatan pembangunan 11 (sebelas) septic tank yang terletak di Desa Sukaresmi, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi atau dikenal dengan Blok. III dan V Komplek RUKO KUSUKA sebesar Rp.100.000,-(seratus ribu rupiah) perhari X 11 (sebelas) unit, terhitung sejak tanggal 18 Maret 2014 sampai dengan Tergugat melaksanakan pemindahan septic tank tersebut;-----
5. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp..1.641.000,- (Satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);-----
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;-----

DALAM REKONVENSI:-----

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;-----
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp.0,- (Nihil).-----

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 04 Juni 2015 Pembanding/Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 26 Mei 2015, Nomor 163/Pdt.G/2014/PN.Bks.diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;-----

Halaman 30 dari 36 halaman dari Putusan Nomor 473/Pdt/2015/PT.BDG



Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 24 Juni 2015 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada Pihak Terbanding/Penggugat;-----

Membaca, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding /Tergugat pada tanggal 25 Agustus 2015 dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Pihak Penggugat/Terbanding pada tanggal 10 September 2015.-----

Membaca, Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding /Penggugat pada tanggal 28 September 2015 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah pada tanggal 01 Oktober 2015 .kepada pihak Pembanding/Tergugat.-----

Membaca,risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor.163/Pdt.G/2014/PN.Bks yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan kesempatan kepada kepada Pembanding/Tergugat pada tanggal 28 Agustus 2015 dan pihak Terbanding /Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2015.-----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

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

Menimbang,bahwa terhadap putusan a quo, Pembanding melalui Kuasanya telah mengajukan keberatan-keberatan sebagaimana telah diuraikan dalam memori bandingnya tanggal 25 Agustus 2015 pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Keberatan terhadap pertimbangan hukum dalam eksepsi.-----
- Keberatan terhadap pertimbangan hukum dalam pokok perkara.-----
- Keberatan terhadap pertimbangan hukum dalam Rekonvensi.-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Pengadilan Tinggi Bandung memutus sebagai berikut.-----

1. Menyatakan menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 163/Pdt.G/2014/PN.Bks, tanggal 26 Mei 2015, yang dimohonkan banding;-----

DAN

## MENGADILI SENDIRI

A. DALAM KONPENSI .-----

I. DALAM EKSEPSI.-----

1. Menerima eksepsi Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima.---

II. DALAM POKOK PERKARA.-----

1. Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya.-----
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara

B. DALAM REKONPENSI.-----

PRIMER:-----

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga.-----
3. Menyatakan Terbanding/Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.-----
4. Menghukum Terbanding/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian paling lambat 2 minggu sejak putusan berkekuatan hukum tetap yang terdiri dari:-----
  - a. Ganti rugi materiil, sebagai berikut:-----
    - 1) Biaya 2 orang satpam untuk menjaga dan membersihkan ruko sejak bulan Maret 2014 sampai dengan keempat ruko tersebut terjual kepada pihak ketiga sebesar Rp 2.000.000 /bulan (Rp. 1.000.000 per orang/bulan);-----
    - 2) Biaya pengeluaran Pembanding/Penggugat Rekonpensi untuk transportasi terkait dengan permasalahan pemasangan spanduk tersebut sebesar Rp. 1.308.500;---
    - 3) Keuntungan bunga yang sudah pasti diperoleh apabila 4 unit ruko milik Pembanding/Penggugat Rekonpensi terjual (ruko Blok V unit No. 1, No. 2, No 5 dan Blok III unit No. 5), yang setiap unit harganya Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah), sehingga nilai 4 unit ruko tersebut

Halaman 32 dari 36 halaman dari Putusan Nomor 473/Pdt/2015/PT.BDG



yakni : 4 unit x Rp 2.000.000.000 = Rp. 8.000.000.000  
(Delapan miliar rupiah) yang apabila dihitung dengan  
standar bunga yang ditentukan undang-undang sebesar  
6 % per tahun, maka jelaslah Pembanding/Penggugat  
Rekonpensi mengalami kerugian sebesar Rp.  
8.000.000.000,- X bunga 6 % per tahun atau sebesar  
Rp. 480.000.000,- pertahun terhitung sejak Maret 2014  
sampai dengan Pembanding/Penggugat Rekonpensi  
dapat menjual ke empat ruko tersebut.-----

b. Ganti rugi immateriil sebesar Rp 5.000.000.000. (Lima miliar  
rupiah).-----

5. Menghukum Terbanding/Tergugat Rekonpensi untuk mencabut  
segala spanduk dan sejenisnya yang berisi tulisan-tulisan himbuan  
kepada masyarakat umum yang dapat mencemarkan nama baik  
Pembanding/Penggugat Rekonpensi, terkait dengan pembangunan  
20 unit ruko Kusuka di Blok III dan Blok V, yang terletak di Desa  
Sukaesmi, Kecamatan Cikarang selatan, Kabupaten Bekasi paling  
lambat 2 minggu sejak putusan berkekuatan hukum tetap.-----

6. Menghukum Terbanding/Tergugat Rekonpensi untuk memasang  
pengumuman permohonan maaf kepada Pembanding/Penggugat  
Rekonpensi di Surat Kabar Harian Kompas ukuran minimal  
setengah halaman paling lambat 2 minggu sejak putusan  
berkekuatan hukum tetap.-----

7. Menghukum Terbanding/Tergugat Rekonpensi membayar  
dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)  
setiap hari pelanggaran.-----

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun  
ada upaya hukum verzet, banding dan peninjauan kembali.-----

SUBSIDER:-----

Ex aequo et bono .-----

C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.-----

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk  
membayar biaya perkara.-----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding/Tergugat  
tersebut Kuasa Terbanding/Penggugat telah mengajukan Kontra Memori  
Banding tertanggal 28 September 2015 pada pokoknya sebagai berikut:-----





1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding dahulu Tergugat.-----
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bekasi Nomor 163/Pdt.G/2014/PN.Bks.-----
3. Memerintahkan kepada Pembanding dahulu Tergugat untuk segera menyelesaikan pengecoran pada bagian belakang bangunan 20 (dua puluh) ruko dan pemindahan 11( sebelas) septictank dari luar bangunan kedalam bangunan.-----
4. Menghukum Pembanding dahulu Tergugat untuk membayar denda keterlambatan uang sejumlah Rp. 1.125.300.000,- (satu milyar seratus duapuluh lima juta tiga ratus ribu rupiah).-----
5. Mengabulkan sita jaminan yang di mohonkan oleh Terbanding dahulu Penggugat.-----
6. Menghukum Pembanding dahulu Tergugat untuk membayar biaya perkara.-----

Atau apabila Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, mohon keputusan yang se adil-adilnya. -----

Menimbang,bahwaPengadilan Tinggi setelah meneliti dan mencermati keberatan-keberatan tersebut ternyata merupakan pengulangan dari jawaban dan duplik para Pembanding/Tergugat serta tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkanoleh karena itu keberatan tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 26 Mei 2015, Nomor:163/Pdt.G/2014/PN.Bks dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding /Penggugat, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan- alasan yang yang mejadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 26 Mei 2015, Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

163/Pdt.G/2014/PN.Bks dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;-----

Menimbang, bahwa karena putusan Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar sebagaimana dipertimbangkan diatas, dimana kontra memori banding hanya mendukung putusan Hakim tingkat pertama, maka dengan demikian Kontra memori banding tersebut dipandang telah dipertimbangkan pula dalam pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding/Tergugat, tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;-----

Mengingat: -----

1. Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang No: 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum,-----
3. Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 tentang banding; Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen in De Gewesten Buiten Java En Madura Stb Nomor : 1927/227, (R.Bg/Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura) dan -----
4. Peraturan Perundang Undangan lainnya yang terkait ;-----

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 26 Mei 2015, Nomor 163/Pdt.G/2014/PN.Bks. yang dimohonkan banding tersebut ;-----
- Menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).-----

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari **Selasa** tanggal **1 Desember 2015** oleh kami, **Sir Johan, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis dengan **Hi.A.Sanwari, H.A, S.H, M.H.** dan **Firzal Arzy, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Rabu** tanggal **2 Desember 2015** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggota, serta dibantu oleh **Saleha** Panitera

Halaman 35 dari 36 halaman dari Putusan Nomor 473/Pdt/2015/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;-----

Hakim-hakim anggota,

ttd

**Hi.A.Sanwari H.A.,SH.,M.H.**

ttd

Hakim Ketua,

ttd

**Sir Johan,S.H., M.H.**

**Firzal Arzy, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Saleha.**

## Perincian biaya perkara :

- Biaya materai .....	Rp.	6.000,00
- Biaya redaksi .....	Rp.	5.000,00
- Biaya pemberkasan.....	Rp.	139.000,00
Jumlah .....	Rp.	150.000,00

(Seratus Lima puluh Ribu Rupiah)