



PUTUSAN

Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

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

SETIAJI TANUMIHARDJA, beralamat di Jalan Batununggal Indah VIII Nomor 88 RT. 003 RW. 005 Kelurahan Mengger Kecamatan Bandung Kidul Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **H. DJONI WIDJAJA ALUWI, S.H., WENDA ALUWI, S.H., MARIO PARDAMEAN SINAGA, S.H., WAN ARIEF YUHARDEFIN BAROS, S.H., EKKY BIMA RACHMAWAN, S.H., DIAH ELITA HAPSARI, S.H., M.Hum., IRFAN FERDIANSYAH MUIS, S.H., ALVITA RIZKI HIRANI, S.H.**, Kesemuanya dari Kantor Advokat **H. DJONI WIDJAJA ALUWI, S.H. & ALUWI**, yang berkedudukan di Jalan Veteran No. 52 A Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING semula TERGUGAT**;

M E L A W A N :

LESLIE GIRIANZA HERMAWAN, Wiraswasta beralamat di Jalan Sadewa Nomor 11 RT. 003 RW.002 Kelurahan Pamoyanan Kecamatan Cicendo Kota Bandung, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING semula PENGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 Oktober 2018, No. 460/PEN/PDT/2018/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 7 Juni 2018, No. 243/Pdt/G/2017/ PN.Blb;

Halaman 1 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



TENTANG DUDUK PERKARA;

Mengutip serta memperhatikan surat gugatan yang diajukan Terbanding semula Penggugat tertanggal 6 Desember 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 6 Desember 2017 dalam Register Nomor 243/Pdt/G/2017/PN.Blb. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terdapat kesepakatan tentang Perjanjian Pengikatan jual beli bangunan Pabrik yang berdiri diatas 15 bidang tanah Hak milik, yang jumlah luas tanahnya kurang lebih 1,6 Ha dengan harga senilai Rp.47.500.000.000,-(empat puluh tujuh milyar lima ratus ribu rupiah);
2. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris LIE, ANGELINA, S.H dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016;
3. Bahwa dalam pasal 3 a dari Akta No.3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dinyatakan:
Apabila Pihak Kedua tidak memperoleh ijin-ijin usaha di tempat tersebut maka perjanjian ini:
 - Menjadi batal;
 - Uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua harus dikembalikan seluruhnya oleh pihak pertama kepada pihak kedua dalam jangka waktu 14 (empat belas hari terhitung sejak kebatalan tersebut terjadi;
 - Pihak kedua harus mengosongkan bangunan pabrik tersebut dari penghunian maupun barang-barang milik pihak kedua selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak diketahui ijin tersebut tidak keluar;
4. Bahwa mengingat upaya Penggugat selama kurang lebih 3 (tiga) bulan lamanya untuk mengurus perijinan usaha ternyata tidak berhasil, maka Penggugat memberitahukan kepada Tergugat dan menyatakan bahwa sesuai kesepakatan dalam pasal 3 a Akta Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB), Penggugat meminta agar uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat agar dikembalikan seluruhnya, akan tetapi Tergugat tidak dapat mengembalikan uang milik Penggugat;
5. Bahwa rupanya Tergugat memang sudah tidak dapat mengembalikan uang Tergugat sesuai ketentuan pasal 3 a Akta Nomor 3 tentang PPJB, namun Tergugat dengan cara yang sangat meyakinkan dan dengan alasan yang sedemikian rupa sehingga berhasil membelokan keinginan

Halaman 2 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula dari Penggugat yang bermaksud meminta kembali uangnya, namun yang terjadi saat ini Penggugat menuruti keinginan Tergugat yaitu:

- Tergugat menawarkan Pengganti lokasi objek jual beli yang semula di Desa Margaasih /Blok Saung di tawarkan lokasi pengganti di Batujajar;
 - Tergugat menyatakan harus membuat addendum terlebih dahulu berikut kesepakatan Pembatalan PPJB;
6. Bahwa mengingat saat itu Penggugat mempunyai pemikiran asalkan uang yang telah diserahkan kepada Tergugat dapat kembali lagi dan ada kekhawatiran uangnya hilang, sehingga surat-surat/perjanjian semuanya dibuatkan oleh Tergugat;
 7. Bahwa akhirnya memang Tergugat dan Penggugat membuat Addendum di bawah tangan meskipun addendum tersebut tidak tercantum tanggal pembuatannya, dan kesepakatan pembatalan PPJB, pada tanggal 15 Mei 2017 secara di bawah tangan;
 8. Bahwa selanjutnya Penggugat kembali berupaya untuk mengajukan ijin usaha untuk di lokasi pengganti objek jual beli, namun usaha tersebut belum berhasil dan kembali Penggugat meminta kepada Tergugat agar uangnya dikembalikan, akan tetapi Tergugat menyuruh untuk dibuat surat perjanjian terlebih dahulu yaitu SURAT PERJANJIAN tanggal 3 Juli 2017, Penggugat setuju saja yang penting bagi Penggugat saat itu sangat membutuhkan uang sehingga Penggugat meminta agar Tergugat mengembalikan dahulu Rp.2.000.000.000,-(dua miliar rupiah);
 9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 Agustus 2017 Penggugat kedatangan Agen /perantara yang bernama Susan atas suruhan dari Tergugat untuk menandatangani surat yang sudah ada isi ketikannya tentang surat yang ditujukan kepada Tergugat dari Penggugat yang berisi bahwa:
“ berdasarkan perjanjian tanggal 15 Mei 2017 sampai dengan batas waktu tanggal 3 Agustus 2017 saya tidak dapat mengembalikan pinjaman sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua miliar rupiah) dan tidak dapat melunasi jual beli Rp.3.784.613.820,-(tiga miliar tujuh ratus delapan puluh empat juta enam ratus tiga belas ribu delapan ratus dua puluh rupiah) Untuk itu saya menerima konsekuensinya sesuai perjanjian tersebut, mohon agar Bapak dapat segera mengembalikan uang sebesar Rp.7.607.693.090,- Dengan telah dikembalikannya uang tersebut segala permasalahan/perdebatan sudah berakhir dan antara saya dengan Bapak Setiaji Tanumihardja sudah tidak memiliki hak dan kewajiban lagi.

Halaman 3 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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

Terima kasih Bandung 4 Agustus 2017 hormat saya tertanda Leslie Giranza Hermawan”

10. Bahwa Penggugat telah menerima pengembalian uang senilai Rp.7.607.693.090,- dari Tergugat, namun setelah dipelajari secara cermat dan secara teliti terhadap semua surat-surat/perjanjian dan addendum, ternyata Penggugat telah “dipermainkan “ oleh Tergugat dengan cara-cara yang sangat tidak fair dan tidak wajar bahkan sangat bertentangan dengan norma kelayakan/kepatutan bahkan sangat bertentangan dengan norma hukum yang mengatur tentang perjanjian;
11. Bahwa adapun hal-hal yang sangat tidak fair dan tidak wajar bahkan bertentangan dengan norma hukum yang mengatur tentang perjanjian adalah dengan isi dan pembuatan dari:

1. Addendum
2. Kesepakatan PEMBATALAN tanggal 15 Mei 2017
3. Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017
4. Surat tanggal 4 Agustus 2017

- ADDENDUM

Bahwa addendum yang dibuat dan ditandatangani tidak mencantumkan kapan waktu penandatungannya, sehingga hal ini dapat dikategorikan sebagai sesuatu yang tidak jelas sehingga bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga dapat menyebabkan addendum menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak;

- SURAT PEMBATALAN TANGGAL 15 MEI 2017

Bahwa dalam kesepakatan Pembatalan tersebut terdapat ketentuan yang sangat tidak wajar bahkan sangat bertentangan dengan hak perdata seseorang yaitu dengan membuat ketentuan dalam pasal 3 yang intinya adalah Pihak Pertama (Tergugat) dan Pihak Kedua (Penggugat) tidak akan saling menggugat/menuntut Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Addendum maupun Pembatalan ini, apabila ternyata dikemudian hari Pihak pertama dan/atau Pihak Kedua dan/atau kuasanya mengajukan gugatan/tuntutan kepada pihak pertama dan atau pihak kedua dan atau pihak lainnya, maka pihak yang mengajukan gugatan/tuntutan tersebut dengan ini “

MEMBERIKAN KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI DAN TIDAK AKAN BERAKHIR KARENA SEBAB-SEBAB/DASAR-DASAR

Halaman 4 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YANG TERCANTUM DALAM PERATURAN PERUNDANGAN DAN ATAU
MENURUT HUKUM"

-----KHUSUS-----

Untuk dan atas nama Penggugat menghadap dimana perlu dan berguna
antara lain di depan Badan Peradilan untuk:

- Menyatakan tidak berlaku demi hukum atau mencabut kembali segala gugatan/tuntutan atas tanah dan bangunan tersebut;
- Melakukan tindakan-tindakan lain guna terlaksananya maksud di atas dengan tidak ada yang dikecualikan;

Bahwa dengan adanya ketentuan dari pasal 3 dari surat Pembatalan tersebut adalah *merupakan hal yang sangat tidak wajar* serta sangat bertentangan asas kebebasan berkontrak serta sangat bertentangan dengan norma kepatutan, serta sangat terlihat adanya itikad tidak baik dari Tergugat, oleh karenanya surat pembatalan tersebut harus dibatalkan demi hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak;

- SURAT PERJANJIAN TANGGAL 03 JULI 2017

Bahwa surat perjanjian ini adalah sangat tidak fair dan tidak berimbang sehingga sangat bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak serta asas keseimbangan dalam suatu perjanjian, mengingat dalam ketentuan surat perjanjian tersebut terjadi hal-hal serta ketentuan ketentuan yang sifatnya sangat tidak wajar serta sangat menekan kedudukan Penggugat yang seolah-olah Penggugat berhadapan dengan pihak Bank atau pemberi kredit karena yang lebih fokus diatur adalah tentang denda keterlambatan, oleh karenanya ketentuan tersebut sangat tidak fair dan bertentangan dengan norma hukum dan norma kelayakan sehingga perjanjian tersebut harus dibatalkan demi hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- SURAT TANGGAL 04 AGUSTUS 2017

Bahwa surat tanggal 04 Agustus 2017 adalah merupakan surat yang seolah-olah dibuat oleh Penggugat ditujukan kepada Tergugat yang isinya pada pokoknya Penggugat menyatakan dengan telah dikembalikan uang sebesar Rp.7.607.693.090,-(tujuh miliar enam ratus tujuh juta enam ratus Sembilan puluh tiga ribu Sembilan puluh rupiah) segala permasalahan/perdebatan sudah berakhir dan antara saya dan Bapak Setiaji Tanumihardja (Tergugat) sudah tidak memiliki hak dan kewajiban lagi. Jelas sekali dari isi surat tersebut terdapat ketidak wajaran serta

Halaman 5 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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)



sangat tidak lazim karena isi surat itu sebenarnya telah dibuat oleh Tergugat dan disuruh ditandatangani oleh Penggugat, artinya dalam hal ini semakin jelas itikad tidak baik dari Tergugat dengan menyuruh Penggugat menandatangani surat tersebut;

12. Bahwa Terhadap surat tersebut Penggugat telah membuat surat tertanggal 02 Oktober 2017 kepada Tergugat yang pada intinya menarik kembali surat tanggal 04 Agustus 2017 dan selanjutnya dengan telah ditarik kembali surat tersebut dinyatakan tidak berlaku/tidak mempunyai kekuatan apapun sebagaimana sifat dari sebuah surat;
13. Bahwa sebenarnya dalam peristiwa hukum tersebut yang seharusnya mengembalikan uang atas kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris LIE, ANGELINA, S.H dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 adalah Tergugat, karena sesuai ketentuan dalam pasal 3 a Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Penggugat meminta agar uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat agar dikembalikan seluruhnya, akan tetapi Tergugat tidak dapat mengembalikan uang milik Penggugat, dan atas hal ini Penggugat telah melayangkan surat tegoran sebanyak 2 kali, namun reaksi dari Tergugat tetap tidak memenuhi surat tegoran tersebut dan Tergugat menyatakan bahwa surat perjanjian/kesepakatan sudah sah;
14. Bahwa setelah sekian waktu lamanya Penggugat baru menyadari ternyata Tergugat berulah dengan cara mempengaruhi dan dengan segala cara membujuk Penggugat untuk diarahkan mengikuti kehendak Tergugat dan akhirnya Penggugat terperdaya dan mau mengikuti keinginan Tergugat sehingga dibuatlah kesepakatan-kesepakatan yang berujung sangat merugikan pihak Penggugat, dan ini menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Tergugat dalam membuat kesepakatan, dan sangat bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak serta asas keseimbangan, maupun asas moral;
15. Bahwa terhadap asas kebebasan berkontrak dapat diketahui melalui pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian yang didasarkan pada itikad buruk misalnya terdapat unsur kekeliruan, tipu daya, maupun tidak tertentu akan mempunyai akibat hukum perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sehubungan dengan

Halaman 6 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak Prof. Asikin Kusuma Atmadja, berpendapat bahwa Hakim berwenang untuk memasuki/meneliti isi suatu kontrak apabila diperlukan karena isi dan pelaksanaan suatu kontrak bertentangan dengan nilai-nilai dalam masyarakat. Dengan demikian asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam pasal 1338 tidak lagi bersifat absolut, yang berarti dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui tafsiran hukum untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang sedemikian rupa, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya.

- 16 . Bahwa selain Tergugat melanggar asas kebebasan berkontrak, juga telah melanggar asas keseimbangan karena Tergugat telah menyalah gunakan keadaan secara semena-mena sehingga Penggugat tidak berdaya atau Dalam ilmu hukum moral tersebut di atas disebut misbruik van omstandigheden (penyalahgunaan kesempatan atau penyalahgunaan keadaan). Penyalahgunaan kesempatan dapat digunakan dalam kategori cacat dalam menentukan kehendaknya untuk memberikan persetujuan. Hal ini merupakan alasan untuk menyatakan batal atau membatalkan suatu perjanjian;
- 17 Bahwa atas ulah dan perbuatan tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam membuat kesepakatan-kesepakatan tersebut di atas, maka Penggugat telah menderita kerugian baik secara materil maupun moril, adapun kerugian tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

A. Kerugian Materil

- Tidak dikembalikannya uang pembayaran PPJB yang batal Sebesar Rp.9.607.693.090,- dibulatkan menjadi ... Rp.9.607.600.000,-
- kehilangan keuntungan bunga bank sebesar 1% untuk setiap bulannya hingga gugatan didaftarkan adalah senilai $1\% \times 9.607.600.000 \times 17 \text{ bulan} = \text{Rp.16.332.920,-}$

B. Kerugian Moril

Penggugat sebagai Pengusaha yang bonafide serta mempunyai reputasi baik di kalangan dunia bisnis sangat tercemar nama baiknya dengan perbuatan Tergugat ini yang seolah-olah Penggugat tidak jadi beli Pabrik karena tidak punya uang, dan sangat wajar kerugian moril tersebut dinilai sebesarRp.1.000.000.000.000,- Total Kerugian Rp.1.009.623.932.920,-

Halaman 7 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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

TERBILANG ; SATU TRILYUN SEMBILAN MILYAR ENAM RATUS
DUA PULUH TIGA JUTA SEMBILAN RATUS TIGA PULUH DUA
RIBU SEMBILAN RATUS DUA PULUH RUPIAH;

18. Bahwa sudah sewajarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat, maka harus seluruhnya dibebankan dan dibayarkan oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus;
19. Bahwa mengingat kekhawatiran Penggugat adanya dugaan kuat Tergugat mengalihkan harta miliknya, serta mengingat agar gugatan tidak sia-sia / illusoir, maka sesuai dengan ketentuan pasal 227 ayat (1) HIR, mohon kiranya Pengadilan Negeri Bale Bandung agar berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat berupa:
 - a. sebuah bangunan Pabrik berikut tanah hak milik yang terdiri dari 15 bidang tanah Hak milik dikenal dengan jalan Rancamalang Nomor 99 Desa Margaasih, Kecamatan Margaasih Kabupaten Bandung;
 - b. sebuah bangunan berikut tanah hak milik yang berada di jalan Ciampel RT.03/RW.08 Desa Laksana Mekar – Batujajar, Kabupaten Bandung Barat;

Maka berdasarkan seluruh uraian dalam dalil-dalil gugatan tersebut di atas maka dengan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat terhadap isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 27 Februari 2016;
4. Menyatakan Batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap dokumen:
 - a. Addendum
 - b. Kesepakatan PEMBATALAN tanggal 15 Mei 2017
 - c. Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017
 - d. Surat tanggal 4 agustus 2017

yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat untuk seluruhnya;

5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp.9.607.600.000,- dan bunga 1 % untuk setiap bulannya ditambah untuk

Halaman 8 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar ganti rugi sebesar Rp.1.000.000.000.000,- kepada Penggugat sehingga total keseluruhannya adalah sebesar Rp.1.009.623.932.920,- TERBILANG ; SATU TRILYUN SEMBILAN MILYAR ENAM RATUS DUA PULUH TIGA JUTA SEMBILAN RATUS TIGA PULUH DUA RIBU SEMBILAN RATUS DUA PULUH RUPIAH secara tunai dan sekaligus;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.5.000.000, setiap harinya atas kelalaian dan atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini;
 7. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat;
 8. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum Banding, kasasi dan atau Verzet maupun upaya hukum lainnya;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
- SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Penggugat diberikan keputusan yang seadil-adilnya sesuai dengan keyakinan yang berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono);

Mngutip serta memperhatikan jawaban Pembanding semula Tergugat tanggal 1 Maret 2018, pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Ekespsi *Error in Persona*

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat formal (*Plurium Litis Consortium*) sebagai akibat tidak lengkapnya para pihak dalam perkara a quo, sehingga terkualifikasi mengandung Error in Persona;
- Bahwa hal ini terlihat, berdasarkan posita gugatan Penggugat yang intinya menyatakan "*Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terdapat kesepakatan tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli bangunan pabrik yang berdiri diatas 15 Bidang tanah Hak Milik...dst, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tersebut dituangkan dalam akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016* ". Akan tetapi dalam surat gugatannya, penggugat tidak memasukan / mengikutsertakan Notaris LIE,ANGELINA, SH sebagai pihak dalam perkara aquo, yang seharusnya Notaris LIE,ANGELINA, SH dimasukan sebagai pihak dalam surat gugatannya, baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, mengingat untuk

Halaman 9 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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)



kelengkapan suatu gugatan dan atau sekedar untuk tunduk pada putusan hakim, oleh karena itu surat gugatan yang demikian terindikasi kekurangan pihak dan gugatan mengandung cacat *Plurium litis consortium*, oleh karenanya beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

➤ Bahwa selanjutnya, mengacu kepada Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang dibuat dihadapan Notaris LIE, ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, yang dijadikan dasar dan landasan gugatan Penggugat dalam Surat Gugatannya, secara terang dan jelas kemudian Penggugat pun mengetahui dan menyadari bahwa terhadap objek Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yaitu bangunan pabrik sedang dijaminkan kepada PT. BANK PANIN Tbk. Cabang Bandung, yaitu sebanyak 14 Sertifikat Hak Milik, oleh karena itu seharusnya PT. BANK PANIN Tbk Cabang Bandung dijadikan pihak baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, karena secara hukum PT. BANK PANIN Tbk Cabang Bandung mempunyai hubungan hukum terhadap objek Perjanjian Pengikatan Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat, bahwa oleh karena PT. BANK PANIN Tbk Cabang Bandung tersebut oleh Penggugat tidak ditarik sebagai Pihak/Tergugat maupun Turut tergugat, hal ini berdampak pihak yang ditarik sebagai tergugat/Turut Tergugat tidak lengkap sehingga sangat beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

➤ Bahwa seterusnya juga Gugatan Penggugat adalah terindikasi kekurangan pihak dan gugatan mengandung cacat *Plurium litis consortium*, karena Penggugat tidak menarik BANK NUSANTARA PARAHYANGAN Cabang Asia Afrika Bandung sebagai pihak, oleh karena sertifikat-sertifikat hak milik, sebanyak 14 Sertifikat Hak Milik sebagaimana terurai diatas yang menjadi objek Perjanjian Pengikatan Jual-Beli aquo, oleh Tergugat (PT. Kharisma Buana Jaya) sekarang sedang dijaminkan kepada BANK NUSANTARA PARAHYANGAN Cabang Asia Afrika Bandung, oleh karena itu seharusnya BANK NUSANTARA PARAHYANGAN Cabang Asia Afrika Bandung dijadikan Pihak karena 14 Sertifikat aquo sekarang berada dan dipegang oleh BANK NUSANTARA PARAHYANGAN Cabang Asia Afrika Bandung, dengan tidak ditariknya BANK NUSANTARA PARAHYANGAN Cabang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asia Afrika Bandung sebagai pihak, maka hal ini berdampak pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, sehingga sangat beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

- Bahwa dengan tidak ditariknya /diikutsertakannya sebagai Pihak baik itu sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat yaitu, Notaris LIE,ANGELINA, SH dan PT. BANK PANIN Tbk Cabang Bandung dan BANK NUSANTARA PARAHYANGAN Cabang Asia Afrika Bandung, dalam surat gugatan Penggugat maka sangat jelas surat gugatan Penggugat mengandung cacat formal (*Plurium Litis Consortium*) sebagai akibat tidak lengkapnya para pihak, oleh karena itu sangat beralasan hukum gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*), sebagaimana beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di bawah ini;
 - Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 "*Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima*";
 - Putusan Mahkamah Agung RI No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, "*Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat*"
 - Putusan Mahkamah Agung RI No.546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak*"
- Bahwa kemudian indikasi gugatan Penggugat kekurangan pihak dalam surat gugatannya dan mengandung cacat *Plurium litis consortium*, adalah dengan tidak ditariknya / diikutsertakannya Istri Tergugat (Nyonya INGE INGGRANI) sebagai Tergugat, karena sudah jelas-jelas dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang dibuat dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, Istri ikut sebagai pihak dan ikut menandatangani Tergugat (Nyonya INGE INGGRANI) Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, oleh karena itu seharusnya istri Tergugat (Nyonya INGE INGGRANI) dijadikan pihak/Tergugat dalam perkara aquo, sehingga dengan tidak ditariknya Istri Tergugat (Nyonya INGE INGGRANI) sebagai pihak, maka hal ini berdampak orang/pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, sehingga sangat beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), sebagaimana YURISPRUDENSI Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.

Halaman 11 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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)



151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan “ agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*Plurium litis consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat” ;

- Bahwa Penggugat tidak memenuhi syarat (kapasitas) untuk bertindak sebagai penggugat(*legitima persona standi in judicio*), karena berdasarkan Surat Pembatalan tertanggal 15 Mei 2017 dalam clausulnya di Pasal 3 (tiga) yang intinya menyatakan bahwa” para pihak (pihak kesatu dan pihak kedua) dengan ini berjanji dan mengikatkan diri satu dan yang lain tidak akan saling menggugat/menuntut, mengenai Perjanjian pengikatan jual-beli...dst, dan juga berdasarkan Surat Tertanggal 4 Agustus 2017 yang isinya intinya”...Dengan telah dikembalikannya uang tersebut segala permasalahan /perdebatan sudah berakhir dan antara saya dengan Bapak Setiaji Tanumiharja sudah tidak memiliki hak dan kewajiban lagi” dan faktanya bapak Setiaji Tanumiharja telah mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 9.607.693.090,-, hal ini juga diakui oleh Penggugat sebagaimana dalil Penggugat dalam positanya point 10 (sepuluh) halaman 4 (empat) yang mendalihkan” bahwa Penggugat telah menerima pengembalian uang senilai Rp.7.607.693.090,- dari Tergugat...dst, dengan ditambah pinjaman Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah), jadi total jumlah seluruh uang yang telah dikembalikan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 9.607.693.090,- oleh karena alasan hukum sebagaimana yang terurai diatas maka kualitas Penggugat dalam gugatan aquo menjadi “*disqualification in person (gemis aanhoedanigheid)*” dan karenanya tidak memiliki *legitima persona standi in judicio* untuk mengajukan gugatan aquo dan karenanya gugatan yang demikian haruslah di tolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima(*niet onvankelijke verklaard*);

2. Eksepsi *Obscuur Libel*:

- Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak jelas / kabur (*obscur libel*), dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum, pada bagian posita surat gugatannya Penggugat mendasarkan atas Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang dibuat dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 yang diingkari oleh Tergugat sehingga terkategori cidera

Halaman 12 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



janji/Wanprestasi, namun dalam Petitum sebagaimana dalam point 2 (dua) dalam petitumnya menyatakan agar Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Hal ini menunjukkan adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum dalam surat gugatan penggugat;

- b. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mencampuradukan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sehingga gugatan yang demikian adalah *obscur libel*, hal ini terlihat pada bagian posita surat gugatan penggugat yang mengawali formulasi gugatannya berdasarkan kepada Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang dibuat dihadapan Notaris LIE, ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, yang dalam dalil Penggugat intinya mendalihkan Tergugat telah ingkar / cidera janji dengan tidak melaksanakan Pasal 3 a dari perjanjian Pengikatan Jual-Beli aquo sebagaimana dalam posita surat gugatan Penggugat dalam poin 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) halaman 2 (dua), hal ini sangat terang dan jelas terqualifikasi kepada cidera janji (*breach of contract*) dan terkategori WANPRESTASI, akan tetapi selanjutnya Penggugat menuntut dalam petitumnya untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
- c. Bahwa formulasi gugatan yang mencampuradukan/penggabungan antara WANPRESTASI dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah tidak dibenarkan dan berakibat gugatan menjadi tidak jelas, dan kabur (*obscur libel*), sebagaimana beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, yang menyatakan " bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Wanprestasi dalam suatu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan sendiri"
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2452 K/Pdt/2009, dalam Pertimbangannya Mahkamah Agung Menyatakan " bahwa karena gugatan merupakan penggabungan antara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan Wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*),"

Halaman 13 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini terkualifikasi kedalam *gugatan yang tidak jelas/kabur (obscuur libel)* sebab penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan secara terperinci berkaitan dengan berapa nilai nominal uang yang telah dibayarkan atau diangsur oleh Penggugat kepada Tergugat berkenaan dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE, ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, dengan kesepakatan harga tanah dan bangunan pabrik tersebut seharga Rp. 47.500.000.000,- (empat puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah), akan tetapi tiba-tiba muncul dalam posita dan tuntutan / Petitum surat gugatan Penggugat, agar Tergugat mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 9.607.600.000, hal ini tentunya mengakibatkan surat gugatan menjadi *tidak jelas/kabur (obscuur libel)*;
- Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini terkualifikasi kedalam *gugatan yang tidak jelas/kabur (obscuur libel)*, hal ini juga terlihat sebagaimana dalam posita surat gugatan Penggugat point 10 (sepuluh) halaman 4 (empat) yang mendalihkan " bahwa Penggugat telah menerima pengembalian uang senilai Rp. 7.607.693.090,- dari Tergugat...dst, akan tetapi dalam point berikutnya masih dalam positanya yaitu point 17 (tujuh belas) halaman 8 (delapan) " *tidak dikembalikannya uang pembayaran PPJB yang batal sebesar Rp. 9.607.693.090,- dibulatkan menjadi Rp. 9.607.600.000,-*, sedangkan dalam surat gugatannya Penggugat tidak menjelaskan berapa uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat berkaitan dengan PPJB tersebut , hal demikian tentunya sangat membingungkan dan mengakibatkan *gugatan yang tidak jelas/kabur (obscuur libel)*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka beralasan dan berdasarkan hukum kiranya apabila gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankeljke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi tersebut diatas hendaknya pula termasuk yang diajukan juga dalam pokok perkara ini dan merupakan kesatuan yang tidak terputus;
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas dalil – dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap segala sesuatu yang telah diakui secara tegas

Halaman 14 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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

dan bulat oleh Tergugat, dan karenanya mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya;

3. Bahwa Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara;
4. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya adalah tidak benar, tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya dan tidak berdasarkan hukum, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil –dalil Penggugat, maka dengan ini Tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya berkaitan dengan batalnya Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE, ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, adalah sebagai berikut :

➤ Bahwa pada awalnya antara Penggugat dengan Tergugat bersepakat untuk mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian jual beli tanah dan bangunan pabrik yang terletak di Jalan Rancamalang /Cigugur No.99, Desa Margaasih, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung yang berdiri diatas 15 (lima belas) Bidang tanah, Yaitu:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 00952/Desa Margaasih, seluas 1.405 m2 (seribu empat lima meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 00960/Desa Margaasih, seluas 789 m2 (tujuh ratus delapan puluh sembilan meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 00962/Desa Margaasih, seluas 333 m2 (tiga ratus tiga puluh tiga meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 00881/Desa Margaasih, seluas 1.514 m2 (seribu lima ratus empat belas meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 241/Desa Margaasih, seluas 1.420 m2 (seribu empat ratus dua puluh meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1.955/Desa Margaasih, seluas 1.420 m2 (seribu sembilan ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 00954/Desa Margaasih, seluas 953 m2 (sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;

Halaman 15 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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

- Sertifikat Hak Milik Nomor 00895/Desa Margaasih, seluas 1.265 m² (seribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 00914/Desa Margaasih, seluas 2.220 m² (dua ribu dua ratus dua puluh meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 00889/Desa Margaasih, seluas 773 m² (tujuh ratus tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 01357/Desa Margaasih, seluas 1.185 m² (seribu seratus delapan lima tiga meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 01358/Desa Margaasih, seluas 853 m² (delapan ratus lima puluh tiga meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1762/Desa Margaasih, seluas 830 m² (delapan ratus tiga puluh meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1773/Desa Margaasih, seluas 674 m² (enam ratus tujuh puluh empat meter persegi) atas nama SETIAJI TANUMIHARJA;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 414/Desa Margaasih, seluas 420 m² (empat ratus dua puluh meter persegi) atas nama INGE INGGRANI;
- Dari ke 14 (empat belas) Sertifikat Hak Milik tersebut diatas, kecuali 1 (satu) Sertifikat Hak Milik Nomor 414/Desa Margaasih, semuanya dalam keadaan sedang dijaminkan kepada PT. Bank Panin Tbk Cabang Bandung, ketika kesepakatan jual beli aquo dibuat;
- Bahwa selanjutnya dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE, ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, dengan kesepakatan harga tanah dan bangunan pabrik tersebut seharga Rp. 47.500.000.000,- (empat puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah) dengan metode pembayaran secara diangsur / bertahap dengan adanya clausul sanksi apabila pihak Kedua (Penggugat) terlambat membayar angsuran sampai 3 (tiga) kali, maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum...dst, sebagaimana bunyi Pasal 1 (satu) perjanjian aquo, dan pada faktanya Pihak Kedua (Penggugat) beberapa kali

Halaman 16 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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)



terlambat melakukan pembayaran angsuran dan bahkan sudah tidak sanggup lagi melakukan pembayaran angsuran aquo;

- Bahwa, dikarenakan Penggugat (pihak Kedua) gagal bayar maka dibuatlah beberapa kesepakatan yang merupakan tindak lanjut dari Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, yaitu:

- Addendum;
- Kesepakatan Pembatalan tanggal 15 Mei 2017;
- Surat Perjanjian tanggal 3 Juli 2017;
- Surat tanggal 4 Agustus 2017;

Bahwa kesepakatan-kesepakatan dan surat-surat tersebut diatas, semuanya didasarkan atas persetujuan/kemauan kedua belah pihak yaitu (Penggugat dan Tergugat) ditandatangani kedua belah pihak dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta tidak ada paksaan dari pihak manapun;

- Bahwa adapun alur /kronologis surat-surat kesepakatan tersebut diatas dibuat yaitu;

1. Addendum

Bahwa setelah Penggugat gagal bayar /wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, maka atas kesepakatan bersama (pihak Pertama /Setiaji Tanumiharja dan pihak kedua /Lesli Girianza Hermawan atau pihak Tergugat dan pihak Pengugat) dibuatlah Addendum untuk menghindari terjadinya BATAL nya Perjanjian Pengikatan Jual-Beli aquo dan hangusnya uang pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagaimana bunyi pasal 1 (satu) Perjanjian Pengikatan Jual-Beli aquo;

Bahwa isi dari Addendum dari Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 intinya adalah : adanya kebijaksanaan penjadwalan ulang pembayaran angsuran pihak Penggugat kepada Tergugat berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli aquo dan adanya sanksi hangusnya 50 % dari nilai uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat;

Bahwa Addendum yang dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak (pihak Pertama /Setiaji Tanumiharja dan pihak kedua /Lesi Girianza



Hermawan atau pihak Tergugat dan pihak Pengugat) ini juga diingkari atau tidak dilaksanakan pembayaran angsurannya oleh Penggugat dan dalam hal ini Penggugat pun terkategori Wanprestasi terhadap isi Addendum ini;

2. Perjanjian Pembatalan

Bahwa setelah Addendum diatas, juga tidak dilaksanakan /dipenuhi oleh Penggugat, maka atas kesepakatan bersama (pihak Pertama / Setiaji Tanumiharja dan pihak kedua /Lesi Girianza Hermawan atau pihak Tergugat dan pihak Pengugat) dibuatlah Perjanjian Pembatalan tertanggal 15 Mei 2017, yang isinya intinya: membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 dan sebesar 50 % (lima puluh persen) dari jumlah yang dibayarkan menjadi milik pihak pertama (Tergugat) dan tidak bisa diminta kembali oleh pihak kedua (Penggugat), dan yang lebih penting lagi dari perjaanjian pembatalan tertanggal 15 Mei 2017 ini ada klausul sebagaimana pada Pasal 3 (tiga) yang intinya menyatakan bahwa" *para pihak (pihak kesatu dan pihak kedua) dengan ini berjanji dan mengikatkan diri satu dan yang lain tidak akan saling menggugat/menuntut, mengenai Perjanjian pengikatan juak-beli...dst,* bahkan ada surat kuasa khusus yang isinya menyatakan:

-----K h u s u-----

Untuk dan atas nama penggugat : menghadap dimana perlu dan berguna antara lain didepan Badan Peradilan untuk;

- *Menyatakan tidak berlaku demi hukum atau mencabut kembali segala gugatan /tuntutan tanah dan bangunan tersebut diatas,*
- *Melakukan tindakan tindakan lain guna terlaksananya maksud diatas dengan tidak ada yang dikecualikan;*

Untuk semua akibat, resiko yang timbul dari kuasa tersebut dalam perjanjian /surat ini menjadi resiko harus dibayar oleh Penggugat;

3. Surat Perjanjian

Bahwa dalam perkembangan selanjutnya, karena kebijaksanaan Tergugat (bpk. Setiaji Tanumiharja) untuk menghindari kerugian dari Penggugat (bpk. Lesli Girianza Hermawan) yaitu hangusnya 50 % dari uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Addendum dan Surat Perjanjian Pembatalan

Halaman 18 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



tersebut diatas, maka Tergugat (bpk. Setiaji Tanumuharja) memberikan opsi lain yaitu objek tanah dan bangunan lain yang harganya lebih murah yang terletak di Jalan Ciampel , Desa Laksana Mekar Batujajar, Rt 03 Rw 08, Kabupaten Bandung Barat dengan harga Rp. 23.000.000.000,-(dua puluh tiga milyar rupiah) opsi tersebut ditawarkan Tergugat kepada Penggugat agar Penggugat mampu untuk membelinya, karena harga tersebut mendekati dengan nilai uang pembayaran angsuran yang telah Penggugat bayarkan kepada Tergugat berkenaan dengan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 yang BATAL yaitu sebesar Rp. 19.215.386.180,-(Sembilan belas milyar dua ratus lima belas juta tiga ratus delapan puluh enam ribu seratus delapan puluh rupiah), jadi sisanya yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat Rp. 3.784.613.820,-(Tga Milayar tujuh ratus delapan puluh empat juta enam ratus tiga belas ribu delapan rratus dua puluh rupiah);

Bahwa opsi tersebut disepakati oleh Penggugat (bpk. Lesli Girianza Hermawan) dan dibuatlah surat Perjanjian tertanggal 3 Juli 2017, dalam keadaan sadar dan tidak ada paksaan dari pihak siapapun dan didalam perjanjian aquo juga disebutkan" pada tanggal 03 Juli 2017 pihak pertama (bpk Lesli Girianza Hermawan/Penggugat) bermaksud meminjam kepada Pihak Kedua (bpk. Setiaji Tanumiharja/Tergugat) sebesar Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar Rupiah) an Pihak Pertama (bpk Lesli Girianza Hermawan/Penggugat) berjanji akan mengembalikan dalam waktu 1 (satu) bulan yaitu sampai tanggal 03 Agustus 2017;

Bahwa point selanjutnya" Pihak Pertama (bpk. Lesli Girianza Hermawan/Penggugat) berjanji bahwa apabila telah sampai tanggal 03 Agustus 2017, belum dapat mengembalikan pinjama tersebut dan belum mendapat persetujuan dari pihak bank, maka seluruh jual-beli ini akan batal dan pihak pertama bersedia menerima konsekuensi atas uang pembayaran yang telah dibayarkan akan hangus sebesar 50 % yaitu Rp.9.607.693.090,-, pengembalian sisa uang yang telah dibayarkan tersebut dikurangi Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar Rupiah), jadi Total sisa pengembalian adalah Rp. 7.607.639.090,-(Tujuh milyar enam ratus tujuh juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan puluh rupiah);



Bahwa faktanya sampai dengan batas waktu tanggal 03 Agustus 2017, pihak pertama (bpk. Lesli Girianza Hermawan/Penggugat) tidak dapat mengembalikan pinjaman sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar Rupiah) dan tidak dapat melunasi jual beli Rp.3.784.613.820,-(Tga Milayar tujuh ratus delapan puluh empat juta enam ratus tiga belas ribu delapan ratus dua puluh rupiah), sebagaimana yang tertuang dalam surat perjanjian tertanggal 03 Juli 2017;

4. Surat Tertanggal 4 Agustus 2017

Bahwa setelah tanggal 03 Agustus 2017, (bpk. Lesli Girianza Hermawan/Penggugat) gagal bayar sebagaimana yang terurai dalam Surat Perjanjian tanggal 03 Agustus 2017 tersebut diatas, maka tanpa ada paksaan dari pihak manapun dalam keadaan sehat jasmani dan rohani Pihak Penggugat ((bpk. Lesli Girianza Hermawan) melayangkan surat kepada Tergugat (Setiaji Tanumiharja), surat tersebut tertanggal 4 Agustus 2017 yang isinya adalah sebagai berikut:

" Berdasarkan perjanjian tertanggal 03-07-2017 sampai dengan batas waktu tanggal 3 Agustus 2017 saya tidak dapat mengembalikan sebesar Rp. 2.000.000.000,- dan tidak dapat melunasi jual beli Rp. 3.784.613.820,-

Untuk itu saya menerima konsekuensi sesuai dengan perjanjian tersebut, mohon agar bapak segera mengembalikan uang sebesar Rp. 7.607.639.090,-(Tujuh milyar enam ratus tujuh juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan puluh rupiah).

Dengan telah dikembalikannya uang tersebut segala permasalahan / perdebatan sudah berakhir dan antara saya dengan bapak Setiaji Tanumiharja sudah tidak memiliki hak dan kewajiban lagi, terimah kasih"

- Bahwa fakta hukumnya Tergugat (bpk Setiaji Tanumiharja) telah mengembalikan uang sebesar Rp.7.607.639.090,-(Tujuh milyar enam ratus tujuh juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan puluh rupiah) kepada Penggugat (Bpk Lesli Girianza Hermawan) dan ditambah dengan Pinjaman Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 2.000.000,000,- yang belum dikembalikan Penggugat kepada Tergugat, jadi jumlah Total Uang yang telah dikembalikan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 9.607.693.090,-;
- Bahwa, oleh karena itu sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pembatalan tertanggal 15 Mei 2017 Jo, Surat Perjanjian tertanggal 3 Juli 2017 Jo,



Surat Tertanggal 4 Agustus 2017 , yaitu kewajiban Tergugat kepada Penggugat mengembalikan uang pembayaran angsuran Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 yang BATAL sebesar 50 % TELAH Tergugat bayarkan/dilaksanakan, dimana Penggugat telah membayar angsuran Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 yang BATAL yaitu sebesar Rp. 19.215.386.180,-(Sembilan belas milyar dua ratus lima belas juta tiga ratus delapan puluh enam ribu seratus delapan puluh rupiah), jadi dengan telah dikembalikannya uang sebesar Rp. 9.607.693.090,- kepada Penggugat dari Tergugat sudah sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan tersebut diatas;

- Bahwa dengan demikian merupakan fakta hukum berdasarkan uraian tersebut diatas, upaya hukum yang ditempuh oleh Penggugat in casu gugatan dalam perkara sekarang ini jelas-jelas dilandasi itikad Tidak Baik (*te kwaade trouw*);

5. Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengadakan perjanjian Pengikatan jual beli tanah dan bangunan pabrik yang terletak di Jalan Rancamalang /Cigugur No.99, Desa Margaasih, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung yang berdiri diatas 15 (lima belas) Bidang tanah, yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 dengan kesepakatan harga. Rp.47.500.000.000,-(empat puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah), sebagaimana dalil Penggugat di posisinya point 1 (satu) dan 2 (dua) halaman 1 (satu), akan tetapi terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-Beli aquo didalamnya ada clausul syarat batal sebagaimana bunyi dalam Pasal 1 (satu) yang menyatakan..." *apabila pihak kedua (Penggugat) terlambat membayar angsuran sampai 3 (tiga) kali, maka: Perjanjian ini menjadi batal demi hukum....dst*, dan pada faktanya Pihak Kedua (Penggugat) terlambat membayar angsuran beberapa kali, hal ini bermakna bahwa perjanjian pengikatan jual beli aquo batal demi hukum dengan sendirinya;

Bahwa kemudian juga berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) dibuat surat PEMBATALAN tertanggal 15 Mei 2017, yang isinya dalam Pasal 1 (satu) " *Para Pihak dengan ini sepakat terhitung tanggal 15 Mei 2017 membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 27 -02- 2016 (dua puluh tujuh Pebruari tahun dua ribu enam belas)*;

Halaman 21 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah sangat terang dan jelas Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 adalah BATAL;

6. Bahwa benar, apa yang didalihkan Penggugat dalam positanya point 3 (tiga) halaman 2 (dua), berkaitan bunyi Pasal 3 a dari Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, akan tetapi seperti yang tergugat uraikan dalam point 5 (lima) tersebut diatas, bahwa dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 adalah BATAL, maka bunyi pasal aquo tidak mengikat para pihak (Penggugat dan Tergugat);
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan menyatakan tidak benar dalil Penggugat dalam positanya point 4 (empat) halaman 2 (dua), yang mendalihkan intinya selama kurang lebih (3) bulan lamanya untuk mengurus perijinan usaha ternyata tidak berhasil,, dalil tersebut mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum karena faktanya izin-izin telah keluar dan Penggugat mempergunakan nama-nama orang lain untuk izin perusahaannya;
8. Bahwa Tergugat menolak dan menyatakan tidak benar dalil Penggugat dalam positanya point 5 (lima) dan point 6 (enam),dan point 7 (tujuh) karena yang sebenarnya kenapa Tergugat menawarkan opsi objek lain, hal ini karena kebijaksanaan tergugat (bpk. Setiaji Tanumiharja) untuk menghindari kerugian dari Penggugat (bpk. Lesli Girianza Hermawan) yaitu hangusnya 50 % dari uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Addendum dan Surat Perjanjian Pembatalan tersebut diatas, maka Tergugat (bpk. Setiaji Tanumuharja) memberikan opsi lain yaitu objek tanah dan bangunan lain yang harganya lebih murah yang terletak di Jalan Ciampel , Desa Laksana Mekar Batujajar, Rt 03 Rw 08, Kabupaten Bandung Barat dengan harga Rp. 23.000.000.000,- (dua puluh tiga milyar rupiah) opsi tersebut ditawarkan Tergugat kepada Penggugat agar Penggugat mampu untuk membelinya, karena harga tersebut mendekati dengan nilai uang pembayaran angsuran yang telah Penggugat bayarkan kepada Tergugat berkenaan dengan Perjanjian Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 yang BATAL yaitu sebesar Rp.19.215.386.180,-(Sembilan belas milyar dua ratus lima belas juta tiga ratus delapan puluh enam ribu seratus delapan puluh rupiah) , jadi sisanya yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat Rp.3.784.613.820,- (Tga

Halaman 22 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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

Milayar tujuh ratus delapan puluh empat juta enam ratus tiga belas ribu delapan ratus dua puluh rupiah);

Bahwa pembuatan Addendum dan Surat pembatalan tertanggal 15 Mei 2017 berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (penggugat/Lesli Girianza Hermawan dan tergugat/ Setiaji Tanumiharja) dalam keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa ada paksaan dari pihak manapun, oleh karena itu perjanjian-perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara;

9. Bahwa Tergugat menolak dan menyatakan tidak benar dalil gugatan Penggugat dalam poin 8 (delapan) dan 9 (sembilan) halaman 3 (tiga) karena tidak berdasar hukum dan fakta sebenarnya, fakta sebenarnya izin-izin telah keluar tetapi pihak Penggugat menggunakan nama orang lain, berkaitan dengan peminjaman Rp.2.000.000.000,-(dua milyar Rupiah) Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan tanda terima tertanggal 03 Juli 2017, berkenaan dengan Surat Perjanjian tanggal 3 Juli 2017 dan Surat Tertanggal 2017 semuanya dibuat sesuai dengan keputusan dan kewajaran tidak melanggar undang-undang dan ketertiban serta kesusilaan dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani serta tanpa ada paksaan dari pihak siapapun;

10. Bahwa tidak benar apa yang didalihkan Penggugat dalam posisinya di poin 10 (sepuluh), Tergugat telah mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp.7.607.639.090,-(Tujuh milyar enam ratus tujuh juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan puluh rupiah), akan tetapi yang sebenarnya Tergugat telah mengembalikan uang kepada Penggugat sebesar Rp.9.607.693.090,-, seharusnya dengan telah dikembalikan uang senilai tersebut kepada Penggugat oleh Tergugat semua permasalahan/perdebatan telah selesai sebagaimana yang diamanatkan dalam kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat seperti yang terurai diatas;

Bahwa selanjutnya Tergugat tidak pernah mempermainkan Penggugat dengan cara yang tidak fair dan tidak wajar, semuanya berjalan secara alami berdasarkan ketentuann Undang-undang keputusan dan keawajaran serta tidak melanggar norma-norma yang ada di masyarakat;

11. Bahwa Tergugat menolak dan menyatakan tidak benar dalil gugatan Penggugat dalam poin 11 (sebelas) yang intinya menyatakan"...bahwa adapun hal-hal yang bertentangan dengan norma hukum yang mengatur tentang perjanjian adalah dengan isi dan pembuatan dari: 1. Addendum, 2.

Halaman 23 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Kesepakatan pembatalan tanggal 15 Mei 2017, 3. Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017, 4. Surat Tanggal 4 Agustus 2017 ...dst, karena dalil tersebut tidak beralasan dan berdasarkan hukum sebab pembuatan perjanjian-perjanjian dan surat tersebut dibuat sesuai dengan kepatutan dan kewajaran tidak melanggar undang-undang dan ketertiban serta kesusilaan, tidak melanggar norma –norma yang ada di masyarakat dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani serta tanpa ada paksaan dari pihak siapapun, dan yang lebih penting dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat), oleh karena itu perjanjian-perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara;

12. Bahwa Tergugat menolak dan menyatakan tidak benar dalil gugatan Penggugat dalam poin 12 (dua belas) karena tidak beralasan hukum, sebab isi dari surat tertanggal 04 Agustus 2017 isinya telah dilaksanakan, sehingga tidak berdasarkan hukum menarik surat yang sudah terlaksana;
13. Bahwa Tergugat menolak dan menyatakan tidak benar dalil gugatan Penggugat dalam poin 13 (tiga belas) yang intinya masih mempersoalkan berkaitan dengan bunyi Pasal 3 a dari Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE, ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, berkaitan dengan ini Tergugat telah menjawabnya dalam point tersebut diatas;
14. Bahwa Tergugat menolak dan menyatakan tidak benar dalil gugatan Penggugat dalam Positanya di poin 14 (empat belas), 15 (lima belas) dan 16 (enam belas), karena pembuatan perjanjian-perjanjian dan surat aquo dibuat sesuai dengan kepatutan dan kewajaran tidak melanggar undang-undang dan ketertiban serta kesusilaan, tidak melanggar norma –norma yang ada di masyarakat dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani serta tanpa ada paksaan dari pihak siapapun, dan yang lebih penting dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat), oleh karena itu perjanjian-perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara;
15. Bahwa Tergugat menolak dan menyatakan tidak benar dalil gugatan Penggugat dalam Positanya di poin 17 (tujuh belas), 18 (delapan belas) dan 19 (sembilan belas), mengingat bahwa Tergugat telah menjalankan hak dan kewajibannya kepada Penggugat berkaitan dengan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE, ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, semuanya telah sesuai dengan



prosedur hukum, sesuai dengan kepatutan dan kewajaran tidak melanggar undang-undang dan ketertiban serta kesusilaan, tidak melanggar norma – norma yang ada di masyarakat, maka Penggugat sangat keliru dan tidak beralasan hukum apabila mengajukan gugatan terhadap diri Tergugat berkenaan dengan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016, dengan demikian sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum permohonan ganti rugi, permohonan uang dwangsom, permohonan sita jaminan terhadap Tergugat dan -tanah tanah milik Tergugat haruslah ditolak karena semuanya tidak berdasarkan hukum;

16. Bahwa satu hal yang tidak kalah penting yang perlu jadi perenungan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkaitan dengan kerugian, berapa nilai kerugian yang dialami oleh Tergugat dengan BATALNYA Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, SH dengan akta Nomor 03 tanggal 27 Februari 2016 tidak ternilai, bahkan sampai Tergugat sakit-sakitan yang sangat parah karena hal ini;

Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas maka TERGUGAT, mohon dengan segala hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kls 1A , yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat (*Error in Persona*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dan karenanya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Telah membaca dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 07 Juni 2018, No. 243/Pdt/G/2017/PN.Blb, yang amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat terhadap isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.3 tertanggal 27 Februari 2016;
4. Menyatakan Batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap dokumen:
 - a. Addendum;
 - b. Kesepakatan PEMBATALAN tanggal 15 Mei 2017;
 - c. Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017;
 - d. Surat tanggal 4 Agustus 2017;yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat untuk seluruhnya;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp.9.607.600.000,-dan bunga 1 % untuk setiap bulannya;
6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dimohonkan oleh penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 30.121.000,00 (Tigapuluh juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang menyatakan bahwa Pembanding, semula Tergugat pada tanggal 07 Juni 2018 telah mengajukan permohonan banding agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 07 Juni 2018, No. 243/Pdt/G/2017/PN.Blb, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Halaman 26 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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

Membaca risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 Agustus 2018;

Membaca dan memperhatikan surat memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tertanggal 16 Juli 2018 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat secara sah dan seksama pada tanggal 20 Agustus 2018;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara Nomor 243/Pdt/G/2017/PN.Blb (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bale Bandung dan telah memberi kesempatan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 Agustus 2018 dan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 13 September 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding telah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 07 Juni 2018 Nomor 243/Pdt.G/2017/PN.Blb, dan telah pula membaca dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Tergugat dalam memori bandingnya tertanggal 16 Juli 2018 telah mengemukakan alasan-alasan banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa terlihat jelas dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabaikan eksepsi dari Pembanding/Tergugat mengenai formula gugatan dari Terbanding/Penggugat yang mencampurkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum (PMH) yang mana hal tersebut tidak dibenarkan;

Halaman 27 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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)



2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dalam putusannya Majelis Hakim menghukum Pembanding/Tergugat untuk membayar sisa pengembalian pembayaran yang telah dilakukan senilai Rp.9.607.600.000,-(Sembilan milyar enam ratus tujuh juta enam ratus ribu rupiah) berdasarkan Ketentuan Pasal 3a PPJB No.3 tanggal 27 Februari 2016, telah mengesampingkan ketentuan hukum yang berlaku, yang pada intinya menyatakan bahwa terhadap posita gugatan mendasarkan pada Perjanjian, akan tetapi dalam tuntutan atau petitumnya mengenai perbuatan melawan hukum. Maka terhadap konstruksi gugatan semacam ini mengandung kontradiksi. Gugatan semacam ini harus dinyatakan kabur atau tidak jelas dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa didalam memberikan putusannya pun Majelis Hakim Tingkat Pertama terkesan memaksakan, hal ini Nampak sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 3 tertanggal 27 Februari 2016 jelaslah bahwa perbuatan Pembanding/Tergugat adalah gagal memenuhi prestasi sebagaimana dalil yang menjadi dasar untuk Terbanding/Penggugat dalam mengajukan gugatannya yaitu Pasal 3a dari Akta Perjanjian Jual Beli No. 3 tertanggal 27 Februari 2016, maka sudah sepatutnyalah Terbanding/Penggugat yang dinyatakan Wanprestasi bukan Perbuatan melawan Hukum;
4. Bahwa Hakim tingkat pertama telah tidak teliti dalam memeriksa bahkan telah mengabaikan fakta-fakta hukum yang terungkap dimuka persidangan terutama bukti T-16 s/d T-24 mengenai rincian pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat dimana pada faktanya terdapat alasan hukum yang sah dan berharga bagi Pembanding/Tergugat untuk menyatakan bahwa Terbanding/Penggugat telah gagal bayar/tidak mampu untuk melanjutkan pembayaran;
5. Bahwa berdasarkan rincian pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding/Penggugat, tanpa dengan jelas bahwa munculnya Addendum atas Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat pada bulan Oktober 2016 bukan tanpa sebab yang jelas sebab Addendum itu dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak/kedua belah pihak berdasarkan keinginan dan kepentingan hukum kedua belah pihak untuk menjaga keberlangsungan Jual Beli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Kesepakatan Pembatalan tertanggal 15 Mei 2017 yang juga dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum, Pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sangat gegabah dan terkesan memaksakan kepentingan Terbanding/Penggugat, dimana Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti Materiel maupun kebenaran formil yang telah diperiksa dimuka persidangan dan diakui kebenarannya oleh Tergugat/Penggugat;
7. Bahwa Pembanding/Tergugat menyayangkan sikap dan pandangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang telah menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum atas Surat Perjanjian tanggal 3 Juli 2017 tanpa mempertimbangkan bukti-bukti materiel maupun bukti-bukti formil berupa keterangan saksi dari Pembanding/Tergugat Sdri. Waney Susan yang telah diperiksa dipersidangan yang menerangkan bahwa sampai dengan tanggal 15 Mei 2017 (batas akhir pembayaran tahapan terhutang yang telah jatuh tempo sebesar Rp.18.852.000.000,-) Terbanding/Penggugat tidak mampu melakukan kewajibannya, dimana ketidakmampuannya ini mempunyai akibat hukum batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3 tanggal 27 Februari 2016 beserta Addendum dan kesepakatan-kesepakatan lainnya, yang dapat menyebabkan Terbanding/Penggugat mengalami kerugian materiel berupa hilangnya 50 % dari nilai total yang dibayarkannya;
8. Bahwa Majelis Hakim tingkat Pertama telah tidak memperhatikan fakta-fakta yang terungkap di persidangan melalui bukti-bukti yang diajukan baik oleh Terbanding/Penggugat maupun Pembanding/Tergugat berupa Surat tanggal 4 Agustus 2017 yang juga batal dan tidak berkekuatan hukum, karena Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat bahwa dalam pembuatan surat tersebut melanggar asas keseimbangan karena seolah-olah Pembanding/Tergugat telah menyalahgunakan keadaan secara semena-mena, karena berdasarkan keterangan saksi Waney Susan yang diperiksa di muka persidangan yang pada intinya menyatakan bahwa "terbitnya surat tertanggal 4 Agustus 2017 karena ternyata pada tanggal batas waktu penyelesaian kewajiban pembayaran terhutang dan pengembalian pinjaman pribadi Terbanding/Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 3 Juli 2017 tersebut yang juga telah ditandatangani oleh Terbanding/Penggugat, dimana sebagai akibat dari ketidakmampuan Terbanding/Penggugat dalam melakukan pembayaran atas sisa kewajibannya tersebut ditambah pinjaman

Halaman 29 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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

pribadinya, maka perjanjian tanggal 3 Juli 2017 menjadi batal dan sebagai konsekuensi hukumnya Pembanding/Tergugat harus mengembalikan sebesar 50 % dari uang yang telah dibayarkan oleh Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti isi memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut di atas dihubungkan dengan posita dan petitum gugatan serta membaca dan meneliti pertimbangan hukum putusan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dihubungkan dengan eksepsi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat yang diputus bersama-sama dengan gugatan pokok perkara yang pada pokoknya menyatakan menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, karena telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum sepanjang mengenai eksepsi tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya telah menyatakan mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian dengan pertimbangan bahwa Terbanding semula Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya berdasarkan bukti-bukti surat, sehingga Pembanding semula Tergugat dinyatakan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan akibat perbuatannya tersebut dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Terbanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada putusannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara ini maka Pembanding semula Tergugat menyatakan keberatan sebagaimana dikemukakan dalam memori bandingnya seperti diuraikan di atas yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut adalah keliru dan tidak adil serta tidak memenuhi rasa keadilan oleh karena hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Terbanding semula Penggugat, sedangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh

Halaman 30 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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

Pembanding semula Tergugat tidak dipertimbangkan seluruhnya dan bahkan tidak secara cermat memperhatikan fakta-fakta hukum yang sebenarnya sebagaimana terungkap dipersidangan dan oleh karena itu menurut pendapat dari Pembanding semula Tergugat adalah beralasan menurut hukum agar putusan Majelis Hakim tingkat pertama tanggal 07 Juni 2018 Nomor 243/Pdt.G/2017/PN.Blb, dinyatakan batal pada putusan tingkat banding;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat atas putusan dari Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, maka untuk selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding akan meneliti apakah benar ataupun tidak telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat sehingga menimbulkan kerugian terhadap Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat membuktikan hal itu haruslah dilihat kepada hubungan hukum yang terjadi serta perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak yang berperkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 dan T.I berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.3 tanggal 27 Februari 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris LIE, ANGELINA, S.H, menunjukkan bahwa antara Pembanding semula Tergugat dengan Terbanding semula Penggugat telah terjadi hubungan hukum berupa kesepakatan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli berupa bangunan pabrik yang berdiri di atas 15 (lima belas) bidang tanah milik dimana 14 (empat belas) bidang atas nama SETIAJI TANUMIHARDJA (Pembanding semula Tergugat) dan 1 (satu) bidang atas nama INGE ANGGRANI, jumlah luas tanah keseluruhannya kurang lebih 1,6 Ha dengan harga yang disepakati senilai Rp.47.500.000.000,-(empat puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam PPJB Akta No.3 tanggal 27 Februari 2016 ditentukan batas akhir pembayaran untuk 20 (dua puluh) tahapan dari seluruh Rp.47.500.000.000,- (empat puluh tujuh milyar lima ratus juta rupiah) sampai bulan Agustus 2017 dan dalam pasal 1 PPJB ada juga klausula yang menentukan apabila pihak Kedua Terbanding/Penggugat terlambat membayar angsuran sampai 3 (tiga) kali maka perjanjian ini menjadi batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti T.16, T.17, T.18, T.19, T.20, T.21, T.22, T.23 dan T.24 berupa perincian pembayaran yang dapat

Halaman 31 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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

dilakukan oleh Terbanding/Penggugat hanya 9 (Sembilan) kali cicilan, sehingga masih tersisa sebanyak 11 (sebelas) kali cicilan lagi yang menjadi tunggakan yang tidak mampu dilunasi oleh Terbanding/Penggugat kepada Pemanding/Tergugat;

Menimbang, bahwa sesuai fakta dipersidangan Terbanding/Penggugat ternyata telah menunggak cicilan/tidak mampu membayar sudah berlangsung kurang lebih 6 (enam) bulan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 3-a PPJB No.3 tanggal 27 Februari 2016 dinyatakan karena Terbanding/Penggugat tidak mampu membayar sisa tunggakan maka perjanjian batal dan uang muka hangus sebesar Rp.5.000.000.000,-(lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Terbanding/Penggugat telah tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar objek jual beli yang dibelinya sesuai dengan PPJB No.3 tanggal 27 Februari 2016 yang mengakibatkan batalnya Jual Beli dimana konsekwensi hukumnya sebagaimana diperjanjikan keterlambatan/tidak mampu membayar seluruh harga Jual Beli tersebut mewajibkan Terbanding/Penggugat harus menyerahkan uang senilai Rp.5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) dari yang telah dibayarkan sebesar Rp.18.852.000.000,-(delapan belas milyar delapan ratus lima puluh dua juta rupiah) sesuai bukti-bukti T.16 s/d T.24 kepada pemanding/Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menghindari hal tersebut di atas oleh Pemanding/Tergugat dan Terbanding/Penggugat membuat kembali kesepakatan dengan mengeluarkan Addendum (P.6-T.2) pada bulan Oktober 2016 yang pada pokoknya isi Addendum tersebut agar Jual Beli tetap diteruskan/berlaku dan uang sebesar Rp.5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) masih merupakan bahagian dari pembayaran Terbanding/Penggugat atas Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai Addendum bulan Oktober 2016 yang telah dibuat oleh kedua belah pihak dan menurut Terbanding/Penggugat penerbitan Addendum tersebut oleh Pemanding/Tergugat dilakukan dengan cara-cara yang tidak fair dan tidak wajar dan bertentangan dengan kelayakan/kepatutan bahkan bertentangan dengan norma hukum tentang perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap Addendum tersebut sebagaimana didalilkan oleh Terbanding/Penggugat pada posita gugatannya, oleh Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat bahwa Addendum tersebut dibuat dalam

Halaman 32 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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

situasi yang tidak fair dan bertentangan dengan norma hukum karena hanya untuk keuntungan Pembanding/Tergugat dengan tanpa memperhatikan kepentingan pihak Terbanding/Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pendapat dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya tersebut, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dan tidak dapat dibenarkan oleh karena dalam pertimbangan tersebut seolah-olah Pembanding/Tergugat dapat memanfaatkan situasi (misbruik van omstandigheden), sedangkan sesuai fakta persidangan bahwa Addendum (P.6-T.2) dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak dimana Terbanding/Penggugat dan Pembanding/Tergugat sama-sama menandatangani dan ketika Terbanding/Penggugat menandatangani dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani dan tanpa ada paksaan dari siapapun juga, kemudian Terbanding/Penggugat sudah dewasa dan seorang Pengusaha tentu tau dan menyadari akibat hukum apa yang timbul atas penandatanganan Addendum yang mereka perbuat tersebut, dengan demikian apa yang didalilkan Terbanding/Penggugat dalam posita gugatannya tidak terbukti, selanjutnya Addendum yang diterbitkan pada bulan Oktober 2016 harus dinyatakan sah menurut hukum dan sebagai konsekwensinya kedua belah pihak harus tunduk dan mentaati apa yang disepakati dalam Addendum tersebut dan hal itu telah sejalan dengan apa yang ditentukan dalam pasal 1338 KUHPdata pada ayat (1) berbunyi “perjanjian/kesepakatan itu berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas alasan-alasan tersebut maka pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sebagaimana disebutkan di atas tidak dapat dibenarkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai Kesepakatan Pembatalan tertanggal 15 Mei 2017 (P.7-T.3) dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya karena dalam bukti tersebut terdapat ketentuan yang isinya bertentangan dengan hak keperdataan seseorang dalam pasal 3 disebutkan pihak pertama (Pembanding/Tergugat) dan pihak kedua (Terbanding/Penggugat) tidak akan saling menggugat/ menuntut Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Addendum maupun Pembatalan ini, apabila ternyata dikemudian hari pihak pertama dan/atau pihak kedua dan/atau kuasanya mengajukan gugatan/tuntutan kepada pihak pertama atau pihak kedua atau pihak lainnya, maka pihak yang mengajukan gugatan/tuntutan

Halaman 33 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dengan ini, Memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab/dasar-dasar yang tercantum dalam peraturan perundangan dan atau menurut hukum. Khusus, untuk dan atas nama Terbanding/Penggugat menghadap dimana perlu dan berguna antara lain di depan badan peradilan untuk:

- Menyatakan tidak berlaku demi hukum atau mencabut kembali segala gugatan/tuntutan atas tanah dan bangunan tersebut;
- Melakukan tindakan-tindakan lain guna terlaksananya maksud di atas dengan tidak ada yang dikecualikan;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, Majelis Hakim tingkat banding memberi pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa latar belakang dibuatnya Surat Pembatalan Perjanjian tanggal 15 Mei 2017 adalah Terbanding/Penggugat tidak memenuhi apa yang telah ditentukan dalam Addendum yaitu tidak melakukan pembayaran cicilan sudah berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung sejak disepakati Addendum bulan Oktober 2016 sampai dengan dibuatnya Surat Pembatalan Perjanjian tanggal 15 Mei 2017 dan sebelum itu telah terlebih dahulu diawali dengan surat teguran (somasi) kepada Terbanding/Penggugat tertanggal 18 Februari 2017 yang isinya bahwa Pembanding/Tergugat masih memberi kesempatan lagi kepada Terbanding/Penggugat selaku pembeli untuk melakukan pembayaran terhadap tahapan-tahapan pembayaran yang gagal bayar sampai dengan tanggal 15 Mei 2017 dan apabila sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan Terbanding/Penggugat tidak mampu melakukan pembayaran maka perjanjian jual beli dan Addendum yang telah dibuat dan disepakati para pihak akan menjadi batal;

Menimbang, bahwa meskipun telah dibuat surat tegoran (somasi) sebanyak 2 (dua) kali pada kenyataannya sampai dengan batas waktu yang ditentukan yaitu pada tanggal 15 Mei 2017 Terbanding/Penggugat tetap tidak memberikan reaksi atau tetap tidak melakukan pembayaran sebagaimana disepakati dalam Addendum, dan sebagai konsekwensinya Pembanding/Tergugat menagih janji yang seharusnya dipenuhi oleh Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Terbanding/Penggugat tetap tidak mampu memenuhi janjinya untuk membayar tahapan-tahapan cicilan jual beli tanah dan bangunan tersebut, maka sebagai jalan keluar dibuatlah Surat

Halaman 34 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesepakatan Pembatalan Perjanjian tanggal 15 Mei 2017 yang ditandatangani baik Terbanding/Penggugat maupun Pembanding/Tergugat dengan tanpa ada paksaan dari pihak manapun serta kedua belah pihak pada waktu itu dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani;

Menimbang, bahwa apabila dicermati isi Surat Kesepakatan Pembatalan Perjanjian tanggal 15 Mei 2017 tersebut sifatnya tidak memihak karena sama-sama berlaku dan mengikat kepada kedua belah pihak serta telah memenuhi ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, dengan demikian Surat Kesepakatan tanggal 15 Mei 2017 dibuat adalah sebagai konsekwensi hukum karena ketidak mampuan memenuhi isi Addendum untuk melakukan pembayaran dan bukan sebagai akibat dari keadaan para pihak yang tidak seimbang atau pelanggaran kebebasan berkontrak maupun suatu keadaan yang dapat disalahgunakan oleh Pembanding/Tergugat, sehingga oleh karenanya tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding/Tergugat sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang dengan serta merta menyatakan Surat kesepakatan tanggal 15 Mei 2017 batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Kesepakatan tanggal 15 Mei 2015 dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Surat Kesepakatan Pembatalan Perjanjian tanggal 15 Mei 2017 tersebut adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak, dan oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tidak dapat dibenarkan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017 (bukti P.8-T.4), dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat adanya perjanjian yang tidak fair dan menunjukkan adanya kedudukan yang tidak berimbang karena dalam perjanjian tersebut lebih menekankan tentang denda keterlambatan yang sangat merugikan Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama mengenai Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017 tersebut Majelis Hakim tingkat banding memberi pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017 dibuat sebagai akibat ketidak mampuan Terbanding/Penggugat melakukan

Halaman 35 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya yang menimbulkan akibat hukum seperti diuraikan di atas yaitu batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.3 tanggal 27 Februari 2016 beserta Addendum dan kesepakatan-kesepakatan lainnya yang dapat menyebabkan Terbanding/Penggugat mengalami kerugian materiel berupa hilangnya 50 % dari nilai total yang telah dibayarkannya kepada Pembanding/Tergugat sebagaimana tercantum dalam Addendum dan Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Mei 2017, maka Pembanding/Tergugat memberi jalan keluar yaitu memberi objek tanah dan bangunan lain yang harganya lebih murah yaitu Rp.23.000.000.000,-(dua puluh tiga milyar rupiah) terletak di Jalan Ciampel, Desa Laksana Mekar Batujajar RT.03, RW.08 Kabupaten Bandung Barat;

Menimbang, bahwa tanah dan bangunan tersebut ditawarkan untuk dibeli Terbanding/Penggugat sebagai pengganti tanah dan bangunan sesuai PPJB No.3 tanggal 27 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Notaris LIE,ANGELINA, S.H. karena harganya lebih murah dan sesuai bukti pembayaran Terbanding/Penggugat sudah membayar cicilan sebesar Rp.19.215.386.180,-(Sembilan belas milyar dua ratus lima belas juta tiga ratus delapan puluh enam ribu seratus delapan puluh rupiah) (bukti T.16 s/d T.24), sehingga apabila dikurangi dari Rp.23.000.000.000,-(dua puluh tiga milyar rupiah) sisa yang harus dibayar Terbanding/Penggugat kepada Pembanding/Tergugat sebesar Rp.3.784.613.820,-(tiga milyar tujuh ratus delapan puluh empat juta enam ratus tiga belas ribu delapan ratus dua puluh rupiah);

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017 tersebut dibuat atas kesadaran dan kesepakatan kedua belah pihak tanpa ada paksaan dari pihak manapun, sehingga perjanjian tersebut adalah mengikat dan sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (sesuai Pasal 1338 KUHPdata);

Menimbang, bahwa hal-hal yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017 antara lain:

- Terbanding/Penggugat meminjam uang dari Pembanding/Tergugat sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) (bukti T.7);
- Apabila sampai tanggal 03 Agustus 2017 belum dapat mengembalikan pinjaman tersebut dan belum mendapat persetujuan dari Bank, maka seluruh Jual Beli ini akan batal dan pihak pertama (Terbanding/Penggugat) bersedia menerima konsekwensi atas uang yang telah dibayarkan hangus 50 % yaitu

Halaman 36 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.9.607.693.090,-(Sembilan milyar enam ratus tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan puluh rupiah) pengembalian sisa uang yang telah dibayarkan tersebut dikurangi Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah). Jadi total pengembalian adalah Rp.7.607.693.090,-(tujuh milyar enam ratus tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan puluh rupiah);

Menimbang, bahwa pada kenyataannya sesuai fakta dipersidangan sampai dengan batas tanggal 03 Agustus 2017, Terbanding/Penggugat tidak dapat mengembalikan pinjaman sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) dan tidak dapat melunasi Jual Beli dengan pembayaran sebesar Rp.3.784.613.820,-(tiga milyar tujuh ratus delapan puluh empat juta enam ratus tiga belas ribu delapan ratus dua puluh rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017;

Menimbang, bahwa jika diperhatikan Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017 tersebut menurut penilaian Majelis Hakim tingkat banding tidak benar suatu perjanjian yang tidak fair dan tidak seimbang serta menimbulkan kerugian bagi Terbanding/Penggugat, akan tetapi justru sebaliknya Perjanjian itu dibuat membuat posisi hukum yang baik serta memberi solusi dalam permasalahan yang dihadapi oleh Terbanding/Penggugat tersebut, dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tidak dapat dibenarkan karena tidak sesuai dengan fakta dan oleh karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai Surat tertanggal 4 Agustus 2017 (bukti P.4-T.5), dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan bahwa Surat tersebut dibuat secara tidak fair dan adanya itikat tidak baik dari Peembanding/Tergugat dimana Surat itu sebenarnya dibuat oleh Pembanding/Tergugat dan disuruh ditandatangani oleh Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, maka Majelis Hakim tingkat banding memberi pendapat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Surat tertanggal 4 Agustus 2017 dibuat sebagai akibat dari tidak dipenuhinya Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017 yang mana sampai batas tanggal 03 Agustus 2017 Terbanding/Penggugat tetap tidak mampu/gagal membayar kepada Pembanding/Tergugat sebagaimana diperjanjikan dalam Surat Perjanjian tanggal 03 Juli 2017;

Halaman 37 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/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)



Menimbang, bahwa Surat tanggal 4 Agustus 2017 tersebut sesuai keterangan saksi WANEY SUSAN menerangkan bahwa saksi tahu surat tersebut dibuat oleh Pembanding/Tergugat lalu dibawa ke Terbanding/Penggugat untuk ditandatangani;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi WANEY SUSAN menerangkan bahwa dalam pembuatan Surat tanggal 4 Agustus 2017 (P.4-T.5) tidak ada paksaan, kekhilafan, atau penipuan semua atas kesepakatan para pihak dan secara fisik semua normal-normal saja, isinya diketahui dan disepakati serta ditandatangani oleh Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terbukti bahwa Surat tanggal 4 Agustus 2017 benar dibuat oleh Pembanding/Tergugat akan tetapi isinya disetujui dan ditandatangani oleh Terbanding/Penggugat, dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menyatakan tindakan Pembanding/Tergugat tidak beritikad baik dan tidak fair adalah tidak berdasar sesuai dengan hukum dan oleh karenanya harus dikesampingkan;

Bahwa isi yang tertuang dalam Surat tanggal 4 Agustus 2017 yang telah ditandatangani oleh Terbanding/Penggugat antara lain:

- Berdasarkan Perjanjian tertanggal 3 Juli 2017 sampai dengan batas waktu tanggal 3 Agustus 2017 saya tidak dapat mengembalikan sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) dan tidak dapat melunasi Jual Beli Rp.3.784.613.820,-(tiga milyar tujuh ratus delapan puluh empat juta enam ratus tiga belas ribu delapan ratus dua puluh rupiah), untuk itu saya menerima konsekwensi sesuai dengan perjanjian tersebut, mohon agar Bapak segera mengembalikan uang sebesar Rp.7.607.693.090,-(tujuh milyar enam ratus tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan puluh rupiah);

Dengan telah dikembalikannya uang tersebut segala permasalahan/perdebatan sudah berakhir dan antara saya dengan Bapak SETIAJI TANUMIHARJA (Pembanding/Tergugat) sudah tidak memiliki hak dan kewajiban lagi, terima kasih;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil gugatan Terbanding/Penggugat pada point 10 hal. 4 ternyata telah diakui Terbanding/Penggugat telah menerima pembayaran uang sebesar Rp.7.607.693.090,-(tujuh milyar enam ratus tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan puluh rupiah) dari Pembanding/Tergugat, kemudian berdasarkan bukti T.7 Terbanding/Penggugat masih mempunyai hutang kepada Pembanding/Tergugat



sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah). Jadi jumlah total uang yang telah dikembalikan Pembanding/Tergugat kepada Terbanding/Penggugat sebesar Rp.9.607.693.090,-(sembilan milyar enam ratus tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan puluh rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Mei 2017 (bukti P.7-T.3) jo. Surat perjanjian tanggal 3 Juli 2017 (bukti P.8-T.4) jo. Surat tertanggal 4 Agustus 2017 (bukti P.4-T.5) pada pokoknya ditentukan, bahwa Pembanding/Tergugat mempunyai kewajiban kepada Terbanding/Penggugat mengembalikan uang pembayaran angsuran PPJB No.3 tanggal 27 Februari 2016 yang dinyatakan batal sebesar 50 % dari Rp.19.215.386.180,-(Sembilan belas milyar dua ratus lima belas juta tiga ratus delapan puluh enam ribu seratus delapan puluh rupiah). Jadi dengan telah dikembalikannya uang sebesar Rp.9.607.693.090,-(sembilan milyar enam ratus tujuh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu sembilan puluh rupiah) oleh Pembanding/Tergugat kepada Terbanding/Penggugat, kewajiban kedua belah pihak telah impas karena telah sesuai dan dipenuhi kesepakatan-kesepakatan sebagaimana ketentuan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

- Dengan dibuatnya/diterbitkannya Addendum bulan Oktober 2016 jo. Surat Perjanjian Pembatalan tanggal 15 Mei 2017 jo. Surat Perjanjian tanggal 3 Juli 2017 jo. Surat tertanggal 4 Agustus 2017, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 3 tanggal 27 Februari 2016 adalah batal;
- Bahwa Pembanding/Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Terbanding/Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas hal-hal yang dikemukakan di atas, ternyata Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karena itu harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding/Penggugat dinyatakan ditolak, maka putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 07 Juni 2018 Nomor 243/Pdt.G/2017/PN.Blb, tidak dapat dipertahankan lagi dalam peradilan tingkat banding dan harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena gugatan Terbanding/Penggugat dinyatakan ditolak dan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 7 Juni 2018, No. 243/Pdt.G/2017/PN.Blb, harus dibatalkan maka Sita Jaminan (Coservatoir Beslag) yang telah dilaksanakan atas objek sengketa dengan Penetapan Sita Jaminan tanggal 8 Mei 2018, No. 243/Pdt.G/2017/PN.Blb, dan telah dilaksanakan sesuai Berita Acara Sita Jaminan tanggal 9 Mei 2018, No. 243/Pdt.G/2017/PN.Blb, dinyatakan tidak sah dan tidak berharga serta tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga Sita Jaminan tersebut diperintahkan untuk diangkat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Terbanding semula Penggugat;

Mengingat Peraturan-peraturan Hukum yang berlaku khususnya Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 jo. Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 dan HIR serta pasal-pasal dari Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 07 Juni 2018 Nomor 243/Pdt.G/2017/PN.Blb, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Sita Jaminan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 9 Mei 2018 dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 243/Pdt.G/2017/PN.Blb, dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, tidak mempunyai kekuatan hukum dan memerintahkan sita jaminan tersebut harus diangkat dalam perkara ini;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam

Halaman 40 dari 41 halaman putusan Nomor 460/PDT/2018/PT.BDG.



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

tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa, tanggal 27 Nopember 2018, oleh Kami: **H. Arwan Byrin, S.H.,M.H.** Ketua Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis dengan **Dr. Ridwan Ramli, S.H.,M.H.** dan **Nelson Pasaribu, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 Oktober 2018, No. 460/Pen/Pdt/2018/PT.Bdg, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 29 Nopember 2018 dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim-Hakim Anggota dan **Tolopan Banjarnahor, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Ridwan Ramli, S.H.,M.H.

H. Arwan Byrin, S.H.,M.H.

Nelson Pasaribu, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Tolopan Banjarnahor, S.H.

Biaya perkara:

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	Rp.139.000,-
Jumlah	Rp.150.000,-



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)