



PUTUSAN

Nomor 369/PDT/2017/PT.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. HAMSON INDONESIA: beralamat di Jalan Raya Narogong KM. 5 RT. 05, RW. 01, Kp. Rawaroko, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat 17116, yang berdomisili di Jalan Ciputat Raya Nomor 30 (Gedung Permata) Jakarta Selatan. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada AHMAD BAHAR SEBAYANG, S.H. dan WIRYAHADI PURWANTO, S.H., Advokat-Advokat pada Kantor Hukum AHMAD BAHAR SEBAYANG, S.H. & PARTNER, beralamat di Jalan Swadaya Raya nomor 13, Kel. Jatimulya, Kec. Tambun Selatan Bekasi 17515, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017, Nomor: 083/ABS/PDT.B/IV/2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 606/SK/2017/PN.Bks., tanggal 2-5-2017, selanjutnya sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**;

M E L A W A N :

HASTADI DEWANTO: beralamat di Jalan Tamansari 10 Nomor 59 Jakarta Barat 11150, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada WILIBRODUS ARDI MAU, S.H. Dkk, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum WILLI ARDI & PARTNERS, beralamat di Jalan Pangeran Jayakarta Nomor 73 Blok D2-01b, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor: 369/PEN/PDT/2017/PT.BDG, tanggal 16 Agustus 2017 tentang penunjukan

[Halaman 1 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.](#)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat, Nomor: 369/PEN/PDT/2017/PT.BDG, tanggal 24 Agustus 2017, tentang Penentuan hari sidang;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Agustus 2016 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 16 Agustus 2016, dibawah nomor register: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Sebidang Tanah Kosong tertanggal 18 Agustus 2013, TELAH terjadi Sewa Menyewa sebidang tanah kosong yang terletak di Jalan Narogong Raya KM 5 RT/RW 05/01, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Bekasi, Jawa Barat, seluas 3470 m2, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6789 atas nama **MARKADI SUWIGNYO NUGROHO (orang tua kandung Penggugat)** untuk periode 01 September 2013 sampai dengan 31 Agustus 2015 antara Penggugat dan Tergugat;
2. Bahwa Penggugat adalah anak kandung dari Pemilik Tanah yang menjadi objek Sewa Menyewa dimana dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa telah dilampirkan Surat Kuasa tertanggal 18 Agustus 2013 dari Pemilik Tanah tersebut dalam hal mewakili melakukan atau menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang dimaksud serta menerima semua pembayaran sewa tanah;
3. Bahwa, telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat (Management PT HAMSON INDONESIA Up. Bapak Alm. HARTONO selaku PEMILIK PERUSAHAAN / Direktur Utama / OWNER) **secara LISAN** mengenai ISI dari Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, yakni harga sewa tanah adalah **Rp.650.000.000.- (enam ratus lima puluh juta rupiah)**. Dengan periode / masa sewa seperti tertera dalam pasal 1.1 Surat Perjanjian dimaksud yakni 2 (dua) tahun terhitung 1 September 2013 sampai dengan 31 Agustus 2015;

Halaman 2 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimana disepakati secara **kekeluargaan dan dengan Itikad baik**, Sistem pembayarannya adalah Rp. 200.000.000.- (*dua ratus juta rupiah*) dibayarkan secara TUNAI sebagai uang muka, yang mana seperti yang tertuang dalam PASAL 1.2. Surat PERJANJIAN SEWA MENYEWA SEBIDANG TANAH KOSONG tertanggal 18 Agustus 2013;

Sedangkan untuk kekurangannya akan dibayarkan dengan **KOMPENSASI sebesar 3% nilai proyek KANEMATSU**, yang kemudian dinominalkan oleh bapak alm. Hartono sebesar **Rp.450.000.000.-** (*empat ratus lima puluh juta rupiah*);

4. Bahwa, terhadap nilai proyek dan atau Kekurangan yang telah disepakati tersebut merupakan **bagian yang TIDAK terpisahkan** atau dengan kata lain **menjadi satu kesatuan yang menyatu dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Sebidang Tanah Kosong tertanggal 18 Agustus 2013** tersebut;
5. Bahwa lahirnya Perjanjian LISAN yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian TERTULIS seperti terurai diatas, sesungguhnya merupakan IDE atau PERMINTAAN dari Pihak Tergugat yaitu BAPAK Alm. HARTONO, yang pada waktu itu mengatakan kepada PENGUGAT bahwa: *"PT. HAMSON dalam keadaan TIDAK MEMPUNYAI KEMAMPUAN FINANSIAL untuk membayar Sewa Tanah Penggugat seketika diMuka tapi disisi lain PT Hamson Indonesia sangat membutuhkan tempat / LAHAN, dikarenakan PT. Hamson Indonesia akan segera mendapatkan sebuah PROYEK besar yakni proyek KANEMATSU (proyek dari Jepang)"*;

Bahwa karena hubungan baik yang selama ini sudah terjalin antara Penggugat dengan PT. HAMSON INDONESIA (sudah saling kenal sejak lama antara Penggugat dengan bapak Alm. HARTONO selaku PEMILIK PT HAMSON INDONESIA) maka semua pertemuan dan **Pembicaraan LISAN tersebut kemudian DISEPAKATI** dengan maksud dan niat yang baik pula, Saling menghargai satu sama lain dan sama sekali TIDAK ADA Prasangka buruk Penggugat terhadap PT. HAMSON INDONESIA. Sehingga **Penggugatpun RELA dan membolehkan Tergugat untuk menggunakan LAHAN** yang disewakan tersebut yang EFEKTIF pada 1 september 2013 walaupun Pembayaran tahap Pertamanya setelah LAHAN tersebut digunakan selama 4 bulan yaitu 27

Halaman 3 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

desember 2013 dengan nilai pembayaran melalui transfer sebesar **Rp. 200.000.000** (dua ratus juta rupiah);

Bahwa, perjanjian LISAN dalam bentuk 3% nilai Proyek KANEMATSU yang sudah dinominalkan oleh Tergugat adalah merupakan bagian dari kekurangan pembayaran SEWA TANAH murni, BUKAN sebuah bentuk Usaha Patungan / Joint Venture maupun Penyertaan modal dan lain-lain, sehingga Penggugat dalam hal ini TIDAK IKUT Tanggung renteng atas apapun bentuk KERUGIAN akibat dari Proyek KANEMATSU;

6. Bahwa Sejak ditandatangani Surat Perjanjian Sewa tertanggal 18 Agustus 2013, **Lahan tersebut Efektif digunakan tertanggal 1 september 2013** oleh Tergugat. Pihak Tergugat mulai membangun sebuah Bangunan besar untuk Perakitan kapal / mengerjakan galangan kapal di lahan Penggugat (untuk Proyek KANEMATSU);
7. Bahwa Penggugat sama sekali tidak tahu dan tidak diberitahu tentang besarnya **nilai proyek** KANEMATSU tersebut. Dan Penggugatpun tidak pernah tahu tentang perkembangan Proyek tersebut;
8. Bahwa pada mulanya semasa Direktur Utama / Owner yang LAMA masih Hidup, HUBUNGAN antara Penggugat dan Tergugat **Sangat Harmonis, TIDAK ADA saling curiga dan TIDAK ADA saling menyangkal satu sama lain**, terkait Sewa Lahan dan terkait kekurangan Pembayaran yang berasal dari Proyek KANEMATSU;
9. Bahwa Direktur Utama / OWNER PT. HAMSON INDONESIA bapak HARTONO Meninggal dunia pada tanggal **16 April 2016**;
Bahwa, pada tanggal 17 April 2016, bertempat di TPU Tanah Kusir, Penggugat mendapatkan konfirmasi dari pihak Keluarga bahwa, HUTANG PRIBADI Almarhum HARTONO akan dibayarkan oleh KELUARGA dan HUTANG PERUSAHAAN AKAN DIBAYARKAN Oleh PERUSAHAAN, yang dalam hal ini adalah Management PT. HAMSON INDONESIA yang BARU;
10. Bahwa **Masa Sewa** lahan kosong milik PENGGUGAT sudah selesai secara Hukum pertanggal **31 Agustus 2015**. Dan secara otomatis diperpanjang oleh PIHAK tergugat DENGAN MENGACU PADA Perjanjian LISAN;
11. Bahwa walaupun Masa Sewa lahan tersebut sudah berakhir, namun Pihak Tergugat sama sekali tidak mau dan tidak beritikad baik untuk Segera keluar

Halaman 4 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Lahan tersebut dan Tidak beritikad baik dalam hal membayar semua Hutang Sewa Lahan kosong yang masih menjadi kewajiban Tergugat;

12. Bahwa terhadap **kekurangan pembayaran Uang Sewa** tersebut, Pihak PT. HAMSON INDONESIA telah melakukan pembayaran secara **mencicil** sebanyak 1 (satu) kali sebesar **Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 07 september 2015** yang ditransfer oleh Alm. Bapak HARTONO melalui Bank BCA Nomor Rekening 160.106.6811 atas nama LILY ROHMULYATI dan atau MARKADI SUWIGNYO (Pemilik tanah). Kemudian Penggugat menanyakan via telpon (HP) kepada Bapak HARTONO perihal maksud dan tujuan pembayaran Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tersebut, **Bapak HARTONO menjawab** bahwa:
 - **"Pembayaran tersebut untuk sisa pembayaran Sewa Tanah yang lama (fee Kanematsu)".** Yang dalam hal ini Penggugat menganggap bahwa dengan mencicil tersebut maka Utang Sewa Lahan tersebut sekarang berkurang menjadi **Rp. 400.000.000 (empat ratus juta rupiah);**
 - Yang 3% nilai Kanematsu atau Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) itu **PASTI akan ditepati pembayarannya;**
 - Dalam hal ini, kekurangannya akan diambil dari **UANG MUKA ProyekPantai Indah Kapuk dan Cikarang Listrindo di Babelan Bekasi;**
13. Bahwa setelah berjalannya masa sewa hubungan antara Penggugat dan Tergugat pada mulanya baik-baik saja, hal ini dibuktikan dengan adanya **komunikasi dan koordinasi yang harmonis antara kedua belah pihak.** Manakala Penggugat menanyakan kapan Tergugat akan membayar **SISA Uang Sewa** yang dikomversikan berdasarkan fee proyek KANEMATSU tersebut selalu dijawab oleh Tergugat akan dibayarkan setelah Proyek yang dimaksud **SELESAI DIKERJAKAN.**Bahwa komunikasi yang dimaksud adalah baik melalui **telepon maupun Pertemuan secara langsung.** Baik komunikasi antara Penggugat dengan bapak HARTONO semasa beliau masih hidup **maupun** berkomunikasi dengan bapak MUCHDAN selaku Direktur Utama PT. HAMSON INDONESIA yang baru, **dalam Komunikasi-komunikasi tersebut SAMA SEKALI TIDAK PERNAH ada bantahan dari pihak Tergugat** baik lisan maupun tertulis;
14. Bahwa pada sekitar pertengahan **bulan desember 2015** ADA UNDANGAN dari PT. HAMSON INDONESIA cq. Alm. Bapak HARTONO untuk mengadakan **PERTEMUAN antara Penggugat dan Pihak Tergugat,** yang dalam hal ini dihadiri oleh **Bapak alm. HARTONO (selaku Direktur Utama),**

Halaman 5 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak DJOKO BHIROWO (selaku salah satu Direktur PT HAMSON INDONESIA saat itu), **Bapak WITJAKSONO** alias bapak **SONI** (Salah satu Pemegang Saham PT. HAMSON INDONESIA), **Bapak MUCHDAN** (saat itu Penggugat tidak tahu Posisinya namun sekarang menjabat sebagai DIREKTUR UTAMA PT HAMSON INDONESIA), **Bapak YOGI** dan **Bapak NASARUDIN** di Kantor PT. HAMSON INDONESIA di BEKASI;

Dimana dalam Pertemuan tersebut Penggugat meminta **Klarifikasi atas status Bangunan, Uang sewa tanah yang telah habis masa sewa serta uang komisi 3% dari nilai proyek KANEMATSU. senilai Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah).** Dalam pertemuan tersebut **Bapak MUCHDAN berjanji “akan menyelesaikan masalah ini setelah PT HAMSON INDONESIA menuntaskan permasalahan hutang gaji buruh PT HAMSON INDONESIA serta masalah hutang PT HAMSON INDONESIA di Bank BNI”**, saat itu pula Bapak MUCHDAN menanyakan harga sewa tanah Penggugat jika PT HAMSON INDONESIA mau perpanjang sewa tanah tersebut. Penggugat menyatakan bahwa harga sewa baru sebesar **Rp. 17.500.- (tujuh belas ribu lima ratus rupiah)** permeter persegi setiap bulan, netto diluar pajak sewa;

15. Bahwa pada akhir bulan Desember 2015 Bapak MUCHDAN via HP menanyakan kepada Penggugat perihal perincian hutang PT. HAMSON INDONESIA terhadap Penggugat dan Penggugat menjelaskan perincian Hutang tersebut sesuai yang dijelaskan diatas, dan setelah mendapatkan penjelasan dari Penggugat, Tergugat mengatakan agar **“bersabar dan berjanji akan dibayarkan pada pertengahan Januari 2016 dikarenakan Tergugat sedang menunggu pencairan Kredit dari Bank”**;
16. Bahwa Pebruari 2016 melalui HP bapak HARTONO berkata bahwa KREDIT Bank yang diajukan oleh bapak MUCHDAN akan segera Cair lebih kurang 2 (dua) minggu nanti hutang Penggugat Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dan uang Sewa lainnya akan dibayar Tergugat;
17. Bahwa sekitar bulan Maret 2016, Bapak MUCHDAN menelpon Penggugat melalui HP mengatakan bahwa hasil dari **RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham)** beliau **diangkat sebagai DIREKTUR UTAMA PT HAMSON INDONESIA** dan kembali menanyakan perincian hutang sewa tanah oleh PT HAMSON INDONESIA kepada PENGGUGAT, kemudian PENGGUGAT menjelaskan secara terperinci seperti di point 15 diatas;

Halaman 6 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.



18. Bahwa pada tanggal 30 April 2016 Penggugat bertemu dengan Bapak MUCHDAN di kantor Permata, jalan Ciputat Raya, Nomor 30, Jakarta Selatan pukul 20.00 wib diruangan Rapat, disaksikan karyawannya yang bernama RUDI, yang mana pada pembicaraan tersebut **Penggugat masih menanyakan soal STATUS BANGUNAN milik Tergugat yang masih berdiri diatas Lahan Penggugat dan sekaligus MENAGIH SISA UANG SEWA dan lain-lain**, yang kemudian **dijawab oleh Bapak MUCHDAN (sambil menepuk jidatnya)**, *“Waduh, saya sudah janji dengan pak HASTADI mau bayar kekurangan sewa Lahan yang dari proyek Kanematsu. Tapi..... ternyata pembayaran terakhir Proyek Kanematsu tersebut hanya dalam bentuk BANK GARANSI (Bank BNI), jadi TIDAK bisa diuangkan.....”*;
- Kemudian, pak Muchdan lanjutkan, **“saya sanggup bayar totalnya 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), tapi Bangunan yang berdiri diatas lahan pak HASTADI harus saya ambil”**....dengan alasan Proyek KANEMATSU RUGI, tapi **Penggugat keberatan**;
19. Bahwa oleh karena komunikasi dengan pihak Tergugat yang tiba-tiba terputus dan terkesan tidak kooperatif maka Penggugat telah mengirimkan surat Komfirmasi pertama tertanggal 13 Juni 2016, surat komfirmasi Kedua tertanggal 27 Juni 2016, SOMASI PERTAMA tertanggal 22 Juli 2016 dan SOMASI KEDUA 01 Agustus 2016 dimana kesemuanya **TIDAK ADA Tanggapan sama sekali dari Pihak PT. HAMSON INDONESIA cq Bapak MUCHDAN selaku Direktur Utama**. Maka sudah memenuhi syarat formil untuk Gugatan Wanprestasi ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Bekasi;
20. Bahwa hingga Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi, gedung/bangunan milik Tergugat tersebut masih berdiri diatas lahan atau tanah yang menjadi objek sewa menyewa. Bahwa dengan Tergugatmasih menempati tanah tersebut telah membuat kerugian terhadap Penggugat, dikarenakan Penggugat tidak dapat menyewakan kepada Pihak lain, dan jelas perbuatan ini sangat merugikan Penggugat;
21. Bahwa perbuatan Tergugat seperti terurai di atas jelas sekali merupakan perbuatan Ingkar Janji atau WANPRESTASI;
22. Menurut Hukum adanya perbuatan WANPRESTASI yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, melahirkan HAK bagi Penggugat untuk menuntut segala **ganti kerugian, bunga dan biaya** yang diakibatkan oleh perbuatan WANPRESTASI tersebut (***pasal 1243 KUHPerdara***);



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

23. Bahwa akibat tindakan dari Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian yang terdiri dari:

- Kerugian pokok:

23.1	Sisa Hutang SEWA Lama (fee proyek Kanematsu)	Rp. 400.000.000.
23.2	Sewa lahan perpanjangan masa sewa (baru) 1/9/2015 s/d 31/12/2015, harga sewa perbulan: Rp.15.000/m2 x luas lahan maka harga sewa: Rp.15.000. x 3470 x 4 (bulan)	Rp. 208.200.000.
23.3.	Sewa lahan perpanjangan masa sewa (baru) 1/1/2016 s/d 31/08/2016, harga sewa perbulan: Rp.17.500/m2 x luas lahan maka harga sewa: Rp.17.500 x 3470 x 8 (bulan)	Rp. 485.800.000.
23.4.	Kewajiban membayar PBB masa sewa 2014 – 2015	Rp. 5.100.000
23.5	Kewajiban kekurangan pembayaran bagi hasil kerjasama workshop Dengan Pihak ketiga (Desma)	Rp. 7.500.000

TOTAL Rp.1.106.600.000. .-

(satu miliar seratus enam juta enam ratus ribu rupiah)

Kerugian lainnya, bahwa Penggugat kehilangan keuntungan dari uang yang TIDAK dapat ditagih dari Tergugat sebagaimana disebut pada point

[Halaman 8 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.](#)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dias yang mestinya dapat digunakan oleh Penggugat untuk kepentingan seperti MODAL Usaha yang akan mendapatkan **keuntungan bunga** sebesar **12% setiap tahun** yang HARUS dibayar oleh Tergugat terhitung sejak bulan September 2013 Hingga GUGATAN ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) hingga dibayar LUNAS oleh Tergugat;

24. Bahwa Penggugat merasa khawatir Tergugat akan mengalihkan Harta Kekayaan guna menghindarkan diri dari tanggungjawab membayar semua Hak-Hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam Perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan Tuntutan Penggugat, dengan ini Penggugat MOHON kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk **meletakkan Sita Jaminan** (conservatoir beslag) atas ASET / Harta kekayaan dari Tergugat, berupa:

24.1. Sebuah Bangunan (dengan rangka besi) milik Tergugat yang berdiri diatas tanah/lahan milik Penggugat, beralamat Jalan Narogong Raya KM 5 RT/RW 05/01 Kelurahan Bojong Rawalumbu, Bekasi;

24.2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Raya Narogong KM. 5, RT 05 RW 01, Kp.Rawaroko, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat 17116, sebagaimana dikenal sebagai bangunan Kantor PT. HAMSON INDONESIA;

25. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam Perkara ini dan oleh karena itu Mohonlah Pengadilan Negeri Bekasi menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat bila ternyata TERGUGAT LALAI memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam Perkara ini;

26. Bahwa menunjuk Pasal 180 HIR, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, berkenan memutus Perkara ini untuk dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 9 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan WANPRESTASI, adalah patut dan adil dihukum untuk **membayar semua biaya** yang timbul dalam Perkara ini;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan, Penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk memanggil para Pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili Gugatan ini dan lebih lanjut berkenan memeriksa dan memutuskan dengan Amar sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan demi HUKUM Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Agustus 2013 dan Perjanjian LISAN yang merupakan suatu kesatuan adalah SAH;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang lalai dan TIDAK membayar sisa Hutang Sewa lahan kepada Penggugat merupakan PERBUATAN WANPRESTASI;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang sewa lahan kepada Penggugat secara **TUNAI dan seketika** sebesar Rp. 1.106.600.000 (*satu miliar seratus enam juta enam ratus ribu rupiah*) ditambah bunga sebesar 12 % setiap tahun terhitung sejak bulan september 2013, hingga keputusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Menghukum Tergugat menurut Hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000 (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari apabila TERGUGAT LALAI memenuhi isi PUTUSAN ini;
6. Menyatakan PUTUSAN ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam Perkara ini.

ATAU,

Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

I. Gugatan Kabur (Exceptio Obscur Libel)

Halaman 10 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam suatu Gugatan perdata, formulasi Gugatan harus memenuhi syarat formil (**vid : Pasal 118 Ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR jo. Pasal 8 Rv**). Maksudnya, dalil Gugatan harus terang dan jelas atau tegas (**duidelijk**). Setelah mencermati dan menganalisa rumusan Gugatan Penggugat, ternyata uraian dan rumusannya kabur dan kacau bahkan gelap (**onduidelijk**), sehingga Gugatan tersebut mengandung **CACAT FORMIL** yang menyebabkan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). Hal mana, dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Dasar Hukum Dalil Gugatan Tidak Jelas;

1.1. Bahwa dalam posita point 2, Penggugat telah mendalilkan bahwa Penggugat adalah anak kandung dari pemilik tanah yang menjadi obyek Sewa Menyewa dimana dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa telah melampirkan surat Kuasa tertanggal 18 Agustus 2013 dari pemilik tanah tersebut dalam hal mewakili melakukan atau menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang dimaksud serta menerima semua pembayaran sewa tanah. Hal mana, tidak diterangkan secara jelas dan tegas surat kuasa tersebut dibuat oleh Pemilik tanah yang mana dan siapa yang memiliki tanah tersebut serta Surat Kuasa tersebut untuk mewakili melakukan atau menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah yang mana. Tidak jelas juga terkait dengan pengajuan Gugatan Wanprestasi ini, apakah Pemilik Tanah juga memberikan Kuasa kepada Penggugat;

1.2. Bahwa pada posita point 3 alinea pertama, Penggugat telah mendalilkan bahwa telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat (Managemen PT HAMSON INDONESIA Up Bapak Alm. HARTONO selaku Pemilik Perusahaan/Direktur Utama/Owner) secara lisan mengenai isi perjanjian Sewa Menyewa tersebut, yakni harga sewa tanah adalah sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan Priode/masa sewa seperti tertera dalam pasal 1.1 Surat Perjanjian dimaksud yakni 2 tahun terhitung 1 September 2012 sampai dengan 31 Agustus 2015. Hal mana tidak jelas tentang isi perjanjian sewa menyewa secara lisan, sedangkan Penggugat mengacu juga pada Perjanjian yang tertulis, sebetulnya yang menjadi obyek Gugatan itu yang mana, pernyataan Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak jelas. Perjanjian secara lisan sangat dipertanyakan, kenapa tidak dimasukkan juga didalam Perjanjian yang tertulis sebelum ada

Halaman 11 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



penanda tangan kedua belah pihak, jika memang ada perjanjian tersebut;

- 1.3. Bahwa Penggugat pada posita point 3 alinea ke 2, mendalilkan dimana disepakati secara kekeluargaan dan dengan etiked baik, system pembayarannya adalah Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dibayarkan secara tunai sebagai uang muka, yang mana seperti yang tertuang dalam pasal 1.2 Surat Perjanjian Sewa Menyewa Sebidang Tanah Kosong tertanggal 18 Agustus 2013. Hal mana sangatlah tidak jelas dan kabur apa yang dimaksud dengan disepakati secara kekeluargaan dan dengan itikad baik, system pembayarannya adalah Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dibayarkan secara tunai sebagai uang muka, sedangkan isi dari pasal 1.2 Surat Perjanjian Sewa Menyewa Sebidang Tanah Kosong tertanggal 18 Agustus 2013 adalah:

" 1.2 Harga sewa Rp. 200.000.000.- (Dua ratus juta rupiah) dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama secara tunai";

Bahwa pasal tersebut menerangkan harga sewa tanah kosong tersebut sebesar Rp. 200.000.000.- (Dua ratus juta rupiah), dan uang tersebut bukan sebagai uang muka;

- 1.4. Bahwa Penggugat pada Posita Point 3 alinea ke 3, Penggugat mendalilkan sedangkan kekurangannya akan dibayarkan oleh Kompensasi sebesar 3% nilai proyek KANEMATSU, yang kemudian dinominalkan oleh bapak alm. HARTONO sebesar Rp. 450.000.000.- (empat ratus lima puluh juta rupiah). Hal mana dalil ini sangatlah kabur dan kacau bahkan gelap (onduidelijk), Penggugat tidak menjelaskan berapa besar nilai kekurangan dari sewa lahan tersebut, dan kemudian menyatakan dibayar dengan Konpensasi sebesar 3% nilai proyek KANEMATSU, sedangkan Pengugat sendiri tidak mengetahui berapa besar nilai Proyek KANEMATSU tersebut;
- 1.5. Bahwa Penggugat pada posita point 5 alinea pertama, Penggugat mendalilkan lahirnya Perjanjian LISAN yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian TERTULIS seperti terurai diatas sesungguhnya merupakan IDE atau Permintaan dari Pihak Tergugat yaitu bapak Alm HARTONO, yang pada waktu itu mengatakan kepada Penggugat bahwa "PT. HAMSON dalam keadaan TIDAK MEMPUNYAI KEMAMPUAN FINANSIAL untuk membayar sewa tanah Penggugat seketika dimuka tapi disisi lain PT. HAMSON INDONESIA

Halaman 12 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.



sangat membutuhkan tempat/Lahan, dikarenakan PT. HAMSON INDONESIA akan segera mendapatkan sebuah proyek besar yakni Proyek KANEMATSU (Proyek dari Jepang)". Dalil ini sangatlah kabur dan kacau bahkan gelap (onduidelijk), tidak masuk di nalar pikiran yang sehat, jika ada perjanjian secara tertulis kemudian ada lagi perjanjian secara lisan, jika benar ada kesepakatan secara lisan mengapa tidak dijadikan addendum perjanjian dan dibuat secara tertulis juga. Sebelum ada Surat Perjanjian Sewa Menyewa Sebidang Tanah Kosong tertanggal 18 Agustus 2013 ini, dulu Tergugat juga pernah menyewa lahan Penggugat selama 2 tahun terhitung 01 September 2011 sampai dengan 31 Agustus 2013 dengan harga sewa tanah sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah), dan dituangkan dalam perjanjian Sewa Menyewa sebidang tanah kosong yang ditandatangani tanggal 5 September 2011, sehingga dalil Penggugat sangatlah kabur dan mengada-ngada.

- 1.6. Bahwa Penggugat pada posita point 23.5, Penggugat mendalilkan Kewajiban Kekurangan pembayaran bagi hasil kerjasama workshop dengan pihak ketiga (Desma) sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Dalil ini sangatlah kabur dan kacau bahkan gelap (onduidelijk), **sejak awal didalam Gugatan tidak menjelaskan tentang kerjasama workshop dengan pihak ketiga (Desma), mengapa pada perhitungan Kerugian Pokok timbul kekurangan pembayaran bagi hasil kerjasama**, Penggugat Seolah-olah mencari-cari keuntungan buat dirinya saja;

2. Petitum Gugatan Tidak jelas dan tidak ada kesesuaian dengan Posita;

Bahwa disamping rumusan posita Penggugat secara keseluruhan kabur/tidak jelas, juga permohonan dalam petitum sangat membingungkan/tidak jelas (kabur). Hal mana, seperti sebagai berikut:

- 2.1. Bunyi Petitum No. 2: "Menyatakan demi Hukum Perjanjian sewa menyewa tertanggal 18 Agustus 2013 dan perjanjian LISAN yang merupakan satu kesatuan adalah sah". Seharusnya, dalam suatu perjanjian LISAN disebutkan juga kapan perjanjian itu disepakati, sangat tidak jelas dan kabur perjanjian LISAN yang mana, dan kapan diucapkan oleh Tergugat, yang dimaksud oleh Penggugat yang merupakan satu kesatuan, sehingga dengan demikian, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Gugatan Penggugat hanyalah asal-

[Halaman 13 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.](#)



asalan dan tidak mempunyai alas hak yang kuat, sehingga Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

- 2.2. Bunyi Pentitum No. 4: " menghukum Tergugat untuk membayar hutang sewa lahan kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebesar Rp. 1.106.600.000 (satu milyar seratus enam juta enam ratus ribu rupiah) ditambah bunga sebesar 12% setiap tahun terhitung sejak bulan September 2013, hingga keputusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)", seharusnya Petitum Penggugat harus jelas dan terperinci apakah uang tersebut hanya hutang sewa lahan kepada Penggugat atau ada juga uang Kekurangan pembayaran bagi hasil kerjasama workshop dengan pihak ketiga (Desma), dan juga bunga sebesar 12% itu adalah kerugian Immateriel yang seharusnya, dalam suatu Gugatan tidak boleh campur-aduk antara materiel dan immateriel, sehingga dengan demikian, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Gugatan Penggugat hanyalah asal-asalan dan tidak mempunyai alas hak yang kuat, sehingga Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- 2.3. Bahwa tidak ada kesesuaian antara Posita dengan Petitum, yang mana dalam posita point 24, Penggugat meminta kepada majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (**Conservatoir beslag**) atas asset kekayaan Tergugat, namun didalam Petitumnya Penggugat Tidak memohon kepada Majelis Hakim, sehingga dengan demikian, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa tidak ada kesesuaian antara Posita dengan Petitum yang mengakibatkan Gugatan tidak jelas, Gugatan Penggugat hanyalah asal-asalan yang seharusnya dalil Gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), sehingga Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

II. Kekeliruan Pihak (*Exceptio in Persona*);

Bahwa disamping tidak jelas (kabur), Gugatan Penggugat telah salah menempatkan pihak dalam perkara a quo, sehingga Gugatan yang demikian dapat dikualifisir sebagai Gugatan yang *error in persona* yang berakibat CACAT FORMIL dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Adapun alasan dan pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut:

1. **Bahwa Penggugat bukanlah orang yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, jadi Gugatan sangat tidak jelas dan**

Halaman 14 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kacau susunannya dikarenakan Penggugat dalam menyusun Gugatannya tidak memperhatikan apa yang disyaratkan oleh ketentuan hukum yang berlaku, bahwa suatu Gugatan harus diajukan oleh dan kepada orang-orang yang mempunyai hubungan hukum, bahwa dalam hal ini sesuai dengan fakta yang ada pada Posita point 2 Gugatan Penggugat, yang menyatakan bahwa Penggugat adalah anak kandung dari pemilik tanah yang menjadi objek sewa menyewa dimana dalam surat perjanjian sewa menyewa telah dilampirkan Surat Kuasa tertanggal 18 Agustus 2013 dari pemilik tanah tersebut dalam hal mewakili melakukan atau menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah yang dimaksud serta menerima semua pembayaran sewa tanah. Penggugat dalam menandatangani Perjanjian sewa menyewa menggunakan Surat Kuasa dari Pemilik tanah. Sedangkan dalam Gugatan ini Penggugat mengajukan Gugatan atas pribadinya sendiri tanpa ada surat kuasa dari Pemilik Tanah. Sudah sangat jelas bahwa Penggugat dalam hal ini bukanlah orang yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan;

hal tersebut tidak sesuai dengan kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg.No. 294 K/Sip /1971 tanggal 7 Juli 1971;

Kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg.No. 294 K/Sip /1971 tanggal 7 Juli 1971:

"suatu Gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain (asas legitima persona standi in judicio), Gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan : Gugatan tidak dapat diterima ";

2. **Pihak yang ditarik sebagai Tergugat keliru**, dalam posita point 5 alinia pertama Penggugat telah mendalilkan bahwa lahirnya perjanjian LISAN yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian tertulis seperti terurai diatas, sesungguhnya merupakan IDE atau PERMINTAAN dari Tergugat yaitu Bapak Alm HARTONO, dalam hal ini sudah sangat jelas bahwa yang menjanjikan adalah Bapak Alm HARTONO bukan PT. HAMSON INDONESIA. Oleh karenanya, bila dikaitkan dengan doktrin hukum perjanjian yang menganut prinsip contract party seperti ditentukan dalam **Pasal 1340 dan Pasal 1341 KUHPerdata** serta dipertegas dengan **Pasal 1338 KUHPerdata juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung**

Halaman 15 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia No. 1270 K/Pdt/1991, tanggal 30 November 1993, pada prinsipnya menyatakan bahwa yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari suatu perjanjian adalah TERBATAS pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Mestinya, yang menjadi Tergugat dalam perkara a quo adalah Bapak Alm HARTONO, bukan PT. HAMSON INDONESIA. Sehingga dengan demikian, Gugatan Penggugat yang menarik Tergugat dalam perkara a quo adalah salah pihak(*error in persona*);

3. Gugatan Kurang Pihak(*Exceptio Plurium Litis Consortium*), bahwa Penggugat didalam Gugatannya tidak menarik pihak Bapak Alm HARTONO/Ahli Warisnya sebagai Tergugat atau Turut Tergugat sangat kurang pihak. Oleh karena itu, mestinya Penggugat harus pula menarik pihak Bapak Alm HARTONO/Ahli Warisnya selaku yang mengucapkan janji secara LISAN, untuk membuktikan kebenaran formil serta materiel Gugatan. Oleh karena rangkaian peristiwa hukum antara Penggugat dan Tergugat melibatkan pihak lainnya, maka telah terbukti bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak. Sedemikian berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 186/R/Pdt/1984, tanggal 18 Desember 1985;**

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tetrugut memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo agar mempertimbangkan Eksepsi ini dan sehingga berdasarkan penjelasan Tergugat maka dapat diketahui bahwa telah cukup alasan agar Gugatan Wanprestasi yang telah disampaikan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formal maka dapat dinyatakan tidak dapat diterima(*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 1 dalam Gugatannya, Tergugat mengakui adanya Surat Perjanjian Sewa Menyewa sebidang tanah kosong yang terletak di Jalan Narogong Raya KM.5 RT.05/01, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Bekasi, Jawa Barat, Seluas 3470 M2, sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6789 atas nama MARKADI SUWIGNYO NUGROHO untuk Priode 01 September 2013 sampai dengan 31 Agustus 2015, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;

Halaman 16 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 2 dalam Gugatannya, MARKADI SUWIGNYO NUGROHO sebagai pemilik tanah yang diwakili oleh Penggugat dalam hal mewakili melakukan atau menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah yang dimaksud serta menerima semua pembayaran sewa tanah, dengan melampirkan Surat Kuasa tertanggal 18 Agustus 2013 didalam surat perjanjian Sewa Menyewa tersebut, sudah sangat jelas bahwa Penggugat hanya mewakili MARKADI SUWIGNYO NUGROHO sebagai pemilik tanah hanya untuk dalam hal Pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa tanah tersebut;
4. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 3 dalam Gugatannya, yang menyatakan telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat secara lisan mengenai isi perjanjian sewa menyewa dengan harga sewa tanah sebesar Rp. 650.000.000.- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan system pembayaran Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) sebagai uang muka dan kekurangannya dibayar dengan kompensasi sebesar 3% dari nilai proyek KANEMATSU yang dinominalkan oleh Bapak HARTONO sebesar Rp.450.000.000.- (empat ratus lima puluh juta rupiah), Tergugat sangat membantah dalil tersebut, Tergugat hanya mengakui isi dari perjanjian tertulis yang disepakati dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat, isi perjanjian tersebut telah disepakati dengan harga sewa tanah sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) periode/masa sewa tanah 2 (dua) tahun terhitung 1 September 2013 sampai dengan 31 Agustus 2015. Kompensasi sebesar 3% dari nilai proyek KANEMATSU yang dinominalkan oleh Bapak HARTONO sebesar Rp. 450.000.000.- (empat ratus lima puluh juta rupiah) tidak termasuk didalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut, dan hanya sebagai Kompensasi proyek KANEMATSU apabila proyek tersebut untung, sedangkan Pengerjaan Proyek tersebut PT. HAMSON INDONESIA Tidak Mendapatkan keuntungan;
5. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 4 dalam Gugatannya, Tergugat menolak dalil tersebut, Tergugat hanya menyewa tanah milik MARKADI SUWIGNYO NUGROHO dengan harga yang telah ditentukan didalam Perjanjian secara tertulis, tidak ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat terhadap nilai proyek yang dikerjakan oleh Tergugat. Penggugat yang tidak ikut dalam pengerjaan Proyek tersebut tidak ada dasar hukumnya untuk mencampuri urusan nilai proyek tersebut;

Halaman 17 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 5 dalam Gugatannya, yang menyatakan lahirnya perjanjian lisan yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian tertulis seperti terurai diatas, sesungguhnya merupakan ide atau permintaan dari pihak Tergugat yaitu Bapak Alm HARTONO jika memang ada ide atau permintaan dari pihak Tergugat yaitu Bapak Alm HARTONO, dan disepakati bersama, mengapa tidak dimasukkan kedalam perjanjian Secara Tertulis, sedangkan perjanjian lisan tersebut menurut Penggugat bersamaan dengan Perjanjian Tertulis. Hal ini menurut Tergugat, Penggugat mencari-cari keuntungan yang lebih akan tetapi tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;
7. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 5 alinea ke 2 dalam Gugatannya, Penggugat yang menyatakan “ sehingga Penggugat pun rela dan membolehkan Tergugat untuk menggunakan lahan yang disewakan tersebut yang efektif pada tanggal 1 September 2013 walaupun pembayaran tahap pertamanya setelah lahan tersebut digunakan selama 4 bulan yaitu pada tanggal 27 Desember 2013 dengan nilai pembayaran melalui transfer sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah). Dalil Penggugat tersebut seolah-olah antara Penggugat dengan Tergugat baru pertama kali melakukan perjanjian sewa menyewa tanah kosong tersebut, Sedangkan fakta yang sebenarnya adalah bahwa sebelum perjanjian sewa menyewa tanah kosong tertanggal 28 Agustus 2013. Tergugat Pernah menyewa tanah kosong milik Tergugat selama 2 tahun dengan masa sewa terhitung tanggal 1 September 2011 sampai dengan tanggal 31 Agustus 2013 dengan harea Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) hal ini disepakati oleh Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kosong tertanggal 5 September 2011;
8. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 10 dalam Gugatannya, Tergugat dalam hal sewa menyewa lahan kosong yang sudah habis masa sewanya, untuk memperpanjang masa sewanya Tergugat mengacu pada perjanjian secara tertulis yang telah disepakati oleh kedua belah pihak;
9. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 11 dalam Gugatannya, yang menyatakan walaupun masa sewa lahan tersebut sudah berakhir, namun Pihak Tergugat sama sekali tidak mau dan tidak beritikad baik untuk segera keluar dari lahan tersebut dan tidak beritikad baik dalam hal pembayaran semua hutang sewa lahan kosong yang masih menjadi kewajiban Tergugat. Terhadap dalil ini Tergugat menolak dalil tersebut, fakta

Halaman 18 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sebenarnya terjadi adalah pihak Tergugat ingin segera membongkar bangunan yang berdiri diatas tanah milik Tergugat karena akan dimanfaatkan oleh Tergugat di Tempat Tergugat sendiri dan keluar dari tanah sewaan milik Penggugat dikarenakan Tergugat tidak ingin membayar sewa tanah yang sudah tidak dipergunakan lagi oleh Tergugat;

10. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 12 dalam Gugatannya, yang menyatakan terhadap kekurangan pembayaran uang sewa tersebut, pihak PT HAMSON INDONESIA telah melakukan pembayaran secara mencicil sebanyak satu kali sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 07 September 2015 yang ditransfer oleh Alm bapak HARTONO melalui Bank BCA Nomor Rekening 160.106.6811 atas nama LILY ROHMULYATI dan atau MARKADI SUWIGNYO NUGROHO (Pemilik tanah). Terhadap dalil tersebut, Tergugat menolak dengan tegas. Bahwa pembayaran uang sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 07 September 2015 tersebut, dimaksudkan untuk membayar perpanjangan sewa, yang dengan sadar dan beretikad baik Tergugat membayar perpanjangan sewa tanah dikarenakan Tergugat belum bisa membongkar bangunan yang berdiri diatas lahan tanah tersebut;
11. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 18 dalam Gugatannya, yang menyatakan pada tanggal 30 April 2016 Penggugat bertemu dengan Bapak MUCHDAN di Kantor Permata, Jalan Ciputat Raya Nomor 30, Jakarta selatan pulul 20.00 Wib di ruang rapat....., bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat tidak membantah adanya pertemuan dengan Penggugat dan Tergugat, dalam pertemuan tersebut Tergugat dengan etikad baik akan membayar uang perpanjangan sewa yang terhitung sejak masa sewa tanah telah habis sampai dengan pada saat pertemuan dan biaya-biaya lainnya dengan kesanggupan Tergugat sebesar Rp. 350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan juga Tergugat meminta kepada Penggugat untuk mengijinkan Tergugat Membongkar dan mengambil bangunan milik Tergugat yang masih berdiri di lahan milik Penggugat;
12. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 20 dalam Gugatannya, menyatakan hingga Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi, gedung/bangunan milik Tegugat tersebut masih berdiri diatas lahan atau tanah yang menjadi obyek sewa. Bahwa dengan Tergugat masih menempati tanah tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, dikarenakan Penggugat tidak dapat menyewakan kepada pihak lain, dan

Halaman 19 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



jelas perbuatan ini sangat merugikan Penggugat. Terhadap dalil tersebut Tergugat menolak dengan tegas, bahwa Tergugat juga merugi akibat bangunan milik Tergugat yang berdiri diatas lahan Penggugat tidak bisa dimanfaatkan oleh Tergugat, bangunan tersebut semestinya sudah dibongkar oleh Tergugat jika saja Penggugat mengijinkan Tergugat untuk mengambil bangunan milik Tergugat tersebut;

13. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 21 dalam Gugatannya, Tergugat dalam hal ini menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat seperti terurai diatas jelas sekali merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi. Bahwa Tergugat dalam melaksanakan Perjanjian tertulis sewa tanah tertanggal 18 Agustus 2013 sudah ditepati dan dilaksanakan dengan baik;

14. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 22 dalam Gugatannya, Tergugat menolak dalil tersebut, dikarenakan Tergugat tidak melakukan perbuatan wanprestasi dan Tergugat telah melakukan segala sesuatunya yang telah disepakati dalam Perjanjian tertulis sewa tanah tertanggal 18 Agustus 2013;

15. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 23 dalam Gugatannya, Tergugat menolak dalil tersebut;

Dalam kerugian pokok Tergugat tidak mengakui sisa hutang sewa lama (fee proyek Kanematsu) sebesar Rp. 400.000.000.- (empat ratus juta rupiah), Tergugat menolak harga perpanjangan sewa tanah tersebut, karena harga sewa tanah tersebut belum disepakati antara Penggugat dan Tergugat, dan juga Tergugat juga menolak adanya kewajiban kekurangan pembayaran bagi hasil kerjasama workshop dengan pihak ketiga (Desma) sebesar Rp. 7.500.000.- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Dalam kerugian lainnya Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tentang keuntungan bunga sebesar 12% setiap tahun yang harus dibayar oleh Tergugat, Tergugat mempertanyakan dari mana timbul angka 12%, rinciannya tidak jelas, maka Tergugat menolak dalil Penggugat tersebut;

16. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 24 dalam Gugatannya, Tergugat menolak dalil tersebut, dikarenakan Penggugat tidak ada dasar hukumnya untuk meletakkan Sita jaminan (Conservatoir beslag) atas asset/harta kekayaan milik Tergugat, yang mana didalam Perjanjian Tertulis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 18 Agustus 2013 tidak dituliskan adanya asset/harta kekayaan Tergugat untuk dijadikan jaminan;

17. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 25 dalam Gugatannya, Tergugat menolak dalil Penggugat yang memohon Pengadilan Negeri Bekasi untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini;
18. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 26 dalam Gugatannya, Tergugat menolak dalil Penggugat tersebut;
19. Bahwa tentang dalil Penggugat pada posita point 27 dalam Gugatannya, Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, adalah patut dan adil dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini. Oleh karena Tergugat Tidak melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa tanah tersebut, maka sudah sepatutnya Penggugatlah yang dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
20. Bahwa berdasarkan uraian Jawaban Tergugat tersebut diatas dan fakta-fakta yang sebenarnya terjadi, maka Tergugat menolak Gugatan Penggugat dan tidak mengakui adanya Perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat secara lisan, yang diakui Tergugat adalah Perjanjian sewa tanah tertanggal 18 Agustus 2013 yang disepakati oleh kedua belah pihak, hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

Pasal 1320 KUHPerdara telah diatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian yang meliputi:

1. - Kesepakatan para pihak;
2. - Kecakapan para pihak;
3. - Suatu pokok persoalan tertentu, dan
4. - Suatu pokok yang tidak dilarang

Terhadap unsur-unsur syarat sahnya perjanjian ini, maka sudah jelas Tergugat yang tidak sepakat dan menolak Perjanjian sewa tanah secara Lisan yang didalilkan Penggugat tidak terpenuhi unsur-unsur dalam perjanjian;

Halaman 21 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



21. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dimaksud diatas, maka sudah sepatutnya Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh **Penggugat** haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo;

DALAM REKONPENSİ

Bahwa pada Bagian Rekonpensi ini, PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT akan mengajukan permohonan dan alasan-alasan yang dapat dipertanggungjawabkan sehubungan dengan keinginan PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT untuk dapat mengambil bangunan milik PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT yang berdiri di tanah sewa tersebut, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT bersama dalam Jawaban Konpensi menyampaikan **Gugatan Rekonpensi** terhadap TERGUGAT REKONPENSİ/PENGUGAT agar diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan Perkara a quo;
2. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo agar seluruh dalil yang telah dinyatakan dalam bagian Konpensi juga menjadi bagian dari Rekonpensi;
3. Bahwa antara PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT dan TERGUGAT REKONPENSİ/PENGUGAT telah terjadi perjanjian sewa tanah yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Sebidang Tanah Kosong tertanggal 18 Agustus 2013 dengan masa sewa 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal 01 September 2013 sampai dengan 31 Agustus 2015 dengan harga sewa tanah yang telah disepakati bersama sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus ribu rupiah);
4. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT menyewa tanah tersebut untuk Pengerjaan Proyek Kanematsu yang dikerjakan oleh PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT dan juga telah membayar lunas sewa tanah tersebut pada awal Perjanjian tertulis ditandatangani kedua belah pihak;
5. Bahwa setelah selesainya proyek Kanematsu yang dikerjakan oleh PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT dan telah berakhirnya masa sewa, PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT menginginkan untuk membongkar bangunan milik PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT yang berdiri diatas lahan sewa tersebut untuk dimanfaatkan kepengerjaan proyek PENGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT yang lain di lokasi lain, akan tetapi TERGUGAT REKONPENSİ/PENGUGAT tidak mengijinkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alasan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT masih memiliki kewajiban untuk membayar kekurangan uang sewa lahan tersebut;

6. Bahwa akibat TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT tidak mengijinkan PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT untuk membongkar bangunan tersebut, hal tersebut membuat PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT tidak bisa memanfaatkan bangunan tersebut sehingga PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT mengalami kerugian yang sangat besar;
7. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT menahan barang milik PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT berupa bangunan yang berdiri diatas lahan sewa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa sebagaimana fakta-fakta yang sebenarnya, PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara aquo agar dapat memutuskan bangunan yang berdiri diatas lahan sewa tersebut yang menjadi milik PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT, dapat dibongkar dan diambil oleh PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT untuk dapat dimanfaatkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara Aquo untuk berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat mengandung cacat formil sehingga dengan demikian Gugatan ini tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Wanprestasi Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan demi hukum Perjanjian tertulis sewa menyewa tertanggal 18 Agustus 2013 adalah YANG SAH;
4. Menyatakan demi hukum Perjanjian secara lisan yang didalilkan PENGGUGAT TIDAK SAH;

DALAM REKONPENSI:

Halaman 23 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT menahan barang milik PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT berupa bangunan yang berdiri diatas lahan sewa tersebut adalah Perbuatan *Melawan Hukum*;
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT dengan suka rela untuk menyerahkan bangunan yang berdiri diatas lahan sewa tersebut kepada PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI/PENGUGAT untuk mengizinkan PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT untuk membongkar dan mengambil Bangunan yang berdiri diatas lahan tersebut;

DALAM EKSEPSI, KOMPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum PENGUGAT/TERGUGAT REKONPENSI untuk menanggung seluruh biaya Perkara yang timbul dari Pemeriksaan Perkara ini sesuai hukum dan peraturan yang berlaku;

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan Nomor 435/Pdt.G/2016/PN.Bks., tanggal 18 April 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 18 Agustus 2013 dan Perjanjian Lisan merupakan suatu kesatuan yang sah;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang lalai dan tidak membayar sisa hutang sewa lahan kepada Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang sewa lahan kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ditambah hutang baru perpanjangan sewa lahan sebesar

Halaman 24 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 1 September 2015 sampai dengan dibayar lunas seluruh hutang, dan bangunan gedung milik Tergugat diatas lahan sewa tanah milik Penggugat tersebut dibongkar bersih, ditambah bunga sebesar 12 % (dua belas persen) pertahun;

5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak Gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Dalam Rekonsensi/Tergugat Dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.176.000,-(dua juta seratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut Pembanding semula Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan pemeriksaan Banding sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks. Jo. Nomor: 33/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 2 Mei 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menerangkan, bahwa pada tanggal 2 Mei 2017 Pembanding semula Tergugat, telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 435/Pdt.G/2016/PN.Bks., tanggal 18 April 2017, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat sesuai Relas Pemberitahuan Permohonan Banding Kepada Terbanding semula Penggugat Nomor: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks. Jo. Nomor: 33/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 14 Juni 2017;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Memori Banding tertanggal 15 Mei 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 19 Mei 2017 sesuai Surat Tanda Terima Memori Banding tanggal 19 Mei 2017 Nomor: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks. Jo. Nomor: 33/Bdg/2017/PN.Bks., dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Juni 2017 sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Kepada Terbanding semula Penggugat Nomor: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks. Jo. Nomor:

Halaman 25 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 14 Juni 2017;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut, maka pihak Terbanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 21 Juni 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 22 Juni 2017 sesuai Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks. Jo. Nomor: 33/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 22 Juni 2017, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 21 Juli 2017 sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Kepada Pembanding semula Tergugat Nomor: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks. Jo. Nomor: 33/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 21 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung guna pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana tersebut dalam Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) masing-masing Nomor: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks. Jo. Nomor: 33/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 14 Juni 2017 dan tanggal 21 Juli 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan pada tanggal 18 April 2017, Nomor 435/Pdt.G/2016/PN.Bks., dan atas putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut Pembanding semula Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan permintaan banding pada tanggal 2 Mei 2017 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Bekasi sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks. Jo. Nomor: 33/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 2 Mei 2017, sehingga permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 15 Mei 2017 yang diterima di

Halaman 26 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 19 Mei 2017, telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

I. KEBERATAN DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum (Ratio Decidendi) sepanjang dalam eksepsi Majelis Hakim Tingkat Pertama, pada halaman 40 terhadap eksepsi angka I. 1 (1.1 sampai dengan 1.6) yang hanya mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada 1.1 dan Pembanding keberatan karena Judex Factie tidak mempertimbangkan eksepsi Tergugat pada 1.2 sampai dengan 1.6 dalam Eksepsi;
2. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 41 terhadap eksepsi angka I.2 (2.1 sampai dengan 2.3).
3. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 41 dalam hal ini Judex Factie tidak secara seksama mempertimbangkan eksepsi Tergugat angka II.2 sampai II.3.
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara a quo agar mempertimbangkan eksepsi ini dan sehingga berdasarkan penjelasan Pembanding maka dapat diketahui bahwa telah cukup alasan agar gugatan wanprestasi yang telah disampaikan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formal maka dapat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. KEBERATAN DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 43 terhadap saksi Penggugat yang bernama NASRUDIN UMAR, sebab berdasarkan fakta dipersidangan saksi tidak mengetahui dan melihat adanya perjanjian sewa menyewa tanah milik Penggugat secara tertulis dan saksi juga tidak pernah mendengar pak Hartono yang pada saat itu menjabat sebagai direktur utama PT. Hamson Indonesia membuat janji secara lisan dengan Penggugat mengenai sewa tanah, saksi hanya mendengar pada saat meeting dengan Tergugat di sekitar 2016, Penggugat dating membicarakan masalah kekurangan uang sewa tanah yang belum dibayar oleh Tergugat;

Halaman 27 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan mh Tingkat Pertama pada halaman 44, sebab berdasarkan fakta dipersidangan saksi DEDEN SUHENDAR menjelaskan "bahwa pada saat berakhirnya masa sewa tanggal 31 Agustus 2015, PT. Hamson tidak langsung pindah ketempat yang baru sekitar bulan Januari 2016, hal ini membuktikan bahwa apa yang didalilkan Penggugat mengenai Tergugat yang menyatakan bahwa pembayaran/transfer uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat (bukti P-11) adalah sebagai uang perpanjangan sewa, sangat mengandung kebenaran karena pembayaran/transfer uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat (bukti P-11) adalah pada tanggal 7 September 2015, 7 hari setelah berakhirnya Perjanjian sewa tanah milik Penggugat tanggal 31 Agustus 2015 dan PT. Hamson Indonesia telah menutup lokasi yang lama disebelah tanah sewa dari Penggugat dan pindah kelokasi yang baru yang jauh dari lokasi yang lama selang beberapa bulan setelah berakhirnya Perjanjian Sewa;
3. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 44 sebab Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang lain yang berkaitan dengan uang transfer Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat (bukti P-11);
4. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 45 sebab yang diakui oleh Tergugat hanya perjanjian secara tertulis, sedangkan perjanjian secara lisan tidak diakui oleh Tergugat dan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Perjanjian secara tertulis tersebut karena dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat seperti bukti T-6 sampai dengan T-10 dapat membuktikan bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat terkait dengan sewa menyewa tanah kesemuanya termaktub di dalam perjanjian secara tertulis, tidak ada perjanjian sewa menyewa lahan secara lisan, disamping itu pertimbangan Majelis Hakim tidak wajar dan adil karena bukan Tergugat tidak mau membersihkan bangunan milik Tergugat yang terletak di tanah milik Penggugat, tapi karena Penggugat yang melarang Tergugat untuk mengambil barang miliknya;
5. Bahwa Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memandang wajar tuntutan bunga oleh Penggugat sebesar 12% pertahun, sebab Judex Factie tidak dapat menjelaskan dari mana adanya bunga sebesar 12% pertahun;

Halaman 28 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



6. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana dimaksud diatas, maka sudah sepatutnya gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat harus ditolak;

III. KEBERATAN DALAM REKONPENSI

1. Bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan, sebagaimana bukti Surat Perjanjian sewa menyewa tanah kosong tertanggal 18 Agustus 2013 dan keterangan saksi Arman dan saksi Deden Suhendar, diketahui fakta bahwa perjanjian sewa menyewa tanah kosong milik Penggugat/Tergugat Rekonpensi tersebut disewa dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan berakhir di tahun 2015;
2. Bahwa setelah berakhirnya masa sewa, Penggugat Rekonpensi/Tergugat menginginkan untuk membongkar bangunan milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat yang berdiri diatas lahan sewa tersebut untuk dimanfaatkan ke pengerjaan proyek Penggugat Rekonpensi/Tergugat yang lain ke lokasi lain, akan tetapi Tergugat Rekonpensi/Penggugat tidak mengijinkan dengan alasan Penggugat Rekonpensi/Tergugat masih memiliki kewajiban untuk membayar kekurangan uang sew lahan tersebut;
3. Bahwa berdasarkan bukti P-9 diketahui fakta Penggugat Rekonpensi/Tergugat telah membayar lunas sew tanah kosong milik Tergugat Rekonpensi/ Penggugat tersebut sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) pada tanggal 27 Desember 2013, dan juga pada 7 September 2015, Penggugat Rekonpensi/Tergugat telah membayar uang kelebihan sewa sebesar RP.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dikarenakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat belum dapat membongkar bangunan tersebut, hal ini beresuaian dengan bukti P-11;
4. Bahwa akibat Tergugat Rekonpensi/Penggugat tidak mengijinkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat untuk membongkar bangunan tersebut, hal tersebut membuat Penggugat Rekonpensi/Tergugat tidak bisa memanfaatkan bangunan tersebut sehingga Penggugat Rekonpensi/Tergugat mengalami kerugian yang sangat besar;
5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat menahan barang milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat berupa bangunan yang berdiri diatas lahan sewa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan keberatan-keberatan tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan:

1. Menerima permohonan banding Pembanding/Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi tersebut diatas;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks tertanggal 18 April 2017, dan mengadili sendiri:

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ini tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Wanpretasi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Perjanjian tertulis sewa menyewa tertanggal 18 Agustus 2013 adalah **SAH dan telah berakhir**;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat menahan barang milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat berupa bangunan yang berdiri diatas lahan sewa tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat dengan suka rela untuk menyerahkan bangunan yang berdiri diatas lahan sewa tersebut kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat untuk mengizinkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat untuk membongkar dan mengambil bangunan yang berdiri diatas lahan tersebut.

DALAM EKSEPSI, KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonpensi untuk menanggung seluruh biaya perkara yang timbul dari pemeriksaan perkara ini sesuai hukum dan peraturan yang berlaku.

Halaman 30 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya didalam kontra memori bandingnya telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

I. KEBERATAN DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terbanding justru sependapat dengan Majelis Hakim, bahwa eksepsi 1.2 sampai dengan 1.6 justru merupakan materai yang harus dibuktikan kebenarannya dalam sidang pembuktian. Sehingga eksepsi Tergugat angka I (1.1 sampai dengan 1.6) pantas dan layak untuk ditolak.
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini sudah tepat. Justru Pembanding/Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi yang bersilat kata, dengan mengingkari semuanya dan membuat semuanya seolah rumit sekali. Bahwa perkara ini timbul karena sikap tidak fair yang dilakukan oleh Pembanding sehingga Terbanding teramat sangat dirugikan. Terbanding justru sangat menyesal kenapa berurusan perdata dengan Pembanding, karena hingga saat ini Terbanding tidak bias menggunakan lahannya tersebut. Bahwa oleh karena itu, alangkah naif dan tidak masuk akal apabila perkara ini dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet ontvankelijk verklaard).

II TENTANG KEBERATAN DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa point 1, 2, 3 Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 43 adalah penafsiran sepihak yang tidak beralasan, sehingga keberatan tersebut patut dan layak untuk dikesampingkan;
2. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah sangat tepat. Bahkan Kantor PT. Hamson yang terletak disebelah lahan milik Penggugat/Terbanding saat inipun sudah tidak terurus/terlantar (ditumbuhi semak belukar), berdasarkan pantauan langsung disaat sidang lokasi.

Halaman 31 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.



3. Bahwa terhadap keberatan point no. 5, Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 44 adalah tidak beralasan. Karena proses penagihan selama ini justru tidak pernah ada penyangkalan, Pembanding/Tergugat cum berasumsi dengan nalarnya saja, tanpa membuktikan dalil Tergugat.
4. Bahwa Terbanding sangat setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim karena justru saksi-saksi dari Penggugat yaitu NASRUDIN UMAR dan ARMAN mengetahui tentang seringnya Penggugat hadir untuk menagih sisa hutang tersebut kepada pihak PT. Hamson Indonesia semasa masih berada dibawah kepemimpinan manajemen lama bapak almarhum HARTONO. Justru masalah ini timbul karena manajemen baru mengingkari dengan cara-cara yang tidak fair. Bahwa karena pertimbangan Majelis Hakim sudah berdasarkan fakta persidangan, dengan demikian maka dalil Pembanding dalam point 5 patut untuk dikesampingkan.
5. Bahwa keberatan Pembanding/Tergugat point 5 pada halaman 45 dengan dalil hanya mengakui perjanjian secara tertulis saja, sedangkan perjanjian secara lisan tidak diakui adalah sangat tidak masuk akal sehat, karena fakta-fakta persidangan dan logika kronologis dalam alur perkara ini sudah dibuktikan secara terang benderang bahwa perjanjian lisan tersebut memang ada dan sah. Justru karena pengingkaran secara tidak fair terhadap perjanjian Lisan tersebut maka perkara ini digelar demi hukum.
6. Bahwa atas keberatan Pembanding/Tergugat pada point 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 yang membabi buat, Terbanding/Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi sangat tidak setuju. Terbanding dalam hal ini tetap menganggap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan sesuai fakta. Bahwa perjanjian Lisan sudah terbukti dengan jelas oleh karenanya maka sepatutnya Pembanding harus dinyatakan telah Wanprestasi.

III. TENTANG KEBERATAN DALAM REKONPENSASI

- Bahwa dengan ini Terbanding nyatakan bahwa gugatan yang diajukan dalam rekonpensasi oleh Pembanding/Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi adalah khayalan dan asumsi yang sangat tidak fair. Bahwa elaborasi dari Pembanding dalam gugatan rekonpensasi merupakan suatu

Halaman 32 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan yang mengada-ada dan memutar balikan fakta sehingga layak dan pantas untuk ditolak.

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar memeriksa dengan teliti dan berdasarkan fakta persidangan.
- Bahwa berdasarkan analisa, argumentasi dan keberatan dari Terbanding atas memori banding dari Pembanding diatas, maka Terbanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan:
 1. MENOLAK permohonan banding Pembanding/Tergugat dalam Konpensi/ Penggugat dalam rekonsensi.
 2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 435/Pdt.G/2016/PN.Bks, tanggal 18 April 2017, dan mengadili:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menolak jawaban Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

MENOLAK gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi untuk seluruhnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dari pemeriksaan perkara ini sesuai hukum.

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain. Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono);

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan memeriksa serta membaca secara seksama memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, sebab alasan-

Halaman 33 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan dari Pembanding semula Tergugat didalam memori bandingnya seluruhnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dengan tepat dan benar, oleh karena itu alasan-alasan memori banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan memeriksa secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 18 April 2017, Nomor 435/Pdt.G/2016/PN.Bks., dan memori banding dari Pembanding semula Tergugat serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan "Dalam Eksepsi" Majelis Hakim tingkat Pertama yang menolak eksepsi Pembanding semula Tergugat dipandang sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi "Dalam Eksepsi" diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, dan oleh karenanya eksepsi Pembanding semula Tergugat harus ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 18 April 2017, Nomor 435/Pdt.G/2016/PN.Bks., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum yang menjadi dasar Majelis Hakim tingkat pertama menjatuhkan putusan dalam perkara ini dipandang sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

DALAM REKONPENSI:

Halaman 34 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan “Dalam Rekonpensi” Majelis Hakim tingkat Pertama yang menolak gugatan rekonpensi dari Pembanding semula Tergugat dipandang sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi “Dalam Rekonpensi” diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, dan oleh karenanya gugatan rekonpensi dari Pembanding semula Tergugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 18 April 2017, Nomor 435/Pdt.G/2016/PN.Bks.;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka terhadap Pembanding semula Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan dari UU Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, UU Nomor 4 tahun 2004 tentang kekuasaan Kehakiman dan UU Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diperbaharui dengan UU Nomor 8 tahun 2004 serta perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 435/Pdt.G/2016/PN.Bks., tanggal 18 April 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluhribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari: **KAMIS**, tanggal **28 SEPTEMBER 2017**, oleh kami: **AGOENG RAHARDJO, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis,

[Halaman 35 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.](#)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. EDWARMAN, S.H. dan **H. IMAM SU'UDI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 369/PEN/PDT/2017/PT.BDG, Tanggal 16 Agustus 2017, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini: **KAMIS, tanggal 19 OKTOBER 2017** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dihadiri oleh **ABDUL FATTAH, S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. H. EDWARMAN, S.H.

AGOENG RAHARDJO, S.H.

2. H. IMAM SU'UDI, S.H., MH.

PANITERA PENGGANTI,

ABDUL FATTAH, S.H.

Halaman 36 dari 36 halaman. Putusan Nomor 369/Pdt/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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