



PUTUSAN

Nomor : 298/ PDT / 2018/ PT .BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TOGAR SINAGA, dahulu beralamat di Jalan Jati V D No. 4 RT 007, RW 006 Kelurahan Sungai Bambu, Tanjung Priok, Jakarta Utara, sekarang beralamat di Jalan Anugrah Kebantenan RT 01 RW 06 Kelurahan Jatiasih Kota Bekasi (setempat dikenal Cluster Anugrah Blok A 10), yang selanjutnya disebut sebagai :
PEMBANDING/TERGUGAT KONPENSI/PENGUGAT REKONPENSI;

MELAWAN

1. CHRISTOFEL C BUTARBUTAR, SH.,MH, yang beralamat di Jalan H. Bain No. 4 RT 03 RW 06 Kelurahan Kelapa Dua Wetan Kecamatan Ciracas Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ramoti Hans, SH., Johannes H. Situmorang, SH., Advokat pada Kantor Han's Lawyers Advokat & Penasehat Hukum, beralamat di Cibubur Villa 3 Blok C-57, Jalan Raya Kranggan, Harjamukti, Cimanggis, Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 014/SK/HL/V/2017 tanggal 22 Mei 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dengan No. 795/SK/2017/PN.Bks tanggal 23 Mei 2017, yang selanjutnya disebut sebagai TERBANDING
I/PENGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI

2. NELLY FRIDA BUTARBUTAR, dahulu beralamat di Jalan Jati V D No. 4 RT 007, RW 006 Kelurahan Sungai Bambu, Tanjung Priok, Jakarta Utara, sekarang beralamat di Jalan Anugrah Kebantenan RT 01 RW 06 Kelurahan Jatiasih

Halaman 1 dari 22 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



Kota Bekasi (setempat dikenal Cluster Anugrah Blok A 10), yang selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING II/TURUT TERGUGAT KONPENSII/TURUT PENGUGAT REKONPENS I ;**

- 3. PT. SUREFAST MARITIM INDONESIA.** Dahulu beralamat di Komp. Ruko ITC Cempaka Mas, Blok B-22, Jalan Cempaka Mas Barat, Jakarta Pusat, sekarang beralamat di Jalan Raya Teluk Langsa, Graha Yalayudha Blok BI No. 14, Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat, yang selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II/TURUT TERGUGAT KONPENS I II/TURUT PENGUGAT REKONPENS II ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 19 Juli 2018, Nomor:298/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor:298/PEN/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 19 Juli 2018 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 04 Januari 2018, Nomor 285/Pdt.G/2017/PN.Bks. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 23 Mei 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 23 Mei 2017 dibawah Register Nomor : 285/Pdt.G/2017/ PN.Bks., telah mengemukakan hal – hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I adalah suami istri yang sah.
2. Bahwa, Tergugat berdasarkan Akte Pernyataan Keputusan Rapat PT. Surefast Maritim Indonesia No. 33 tanggal 27 Oktober 2011 dibuat dihadapan Notaris IDA FARIDA, SH Notaris di Jakarta (BUKTI P-1) menjabat sebagai Direktur Turut Tergugat II.

Halaman 2 dari 24 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang dahulu dikenal dengan Kavling TIM Rawakali/Kp. Kebantenan, Rt. 01, Rw. 06, Kel. Jati Asih, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi, sekarang setempat dikenal dengan Jalan Anugrah Kebantenan RT 01 RW 06, Kel. Jati Asih, Kec. Jati Asih, Kota Bekasi (Cluster Anugrah Blok A 10) dengan IMB No.503/593 EKB/IMB-KEC.JTA/VIII/2012 Tanggal 14 Agustus 2012 (BUKTI P-2) sebagaimana dahulu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 9089/Jatiasih dan kemudian dilakukan pemecahan sertifikat sehingga sekarang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 9417/Jatiasih (BUKTI P-3) tertulis atas nama Penggugat dan untuk selanjutnya mohon disebut

OBJEK PERKARA.

4. Bahwa dikarenakan rasa percaya Penggugat Kepada Tergugat dan Turut Tergugat I, maka pada tanggal 1 September 2012, Penggugat bersama Tergugat dengan Turut Tergugat I telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Penggugat sebagai Penjual, Tergugat sebagai Pembeli dan Turut Tergugat I sebagai istri Tergugat ikut tandatangan) (BUKTI P-4) atas Objek Perkara tersebut butir 3.
5. Bahwa, Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut butir 4 kemudian di revisi sesuai Addendum Tanggal 11 September 2013 (BUKTI P-5) dan disepakati harga Objek Perkara sebesar Rp. 548.900.000,- (lima ratus empat puluh delapan juta sembilan ratus rupiah) dikarenakan adanya penambahan luas tanah dan luas bangunan dan adanya pinjaman Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).
6. Bahwa, berdasarkan Pasal 2 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dijelaskan bahwa Tergugat telah membayar uang muka kepada Penggugat sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sehingga berdasarkan harga sesuai Addendum tersebut diatas maka sisa kewajiban yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 536.900.000,- (lima ratus tiga puluh enam juta sembilan ratus ribu rupiah).
7. Bahwa dalam Pasal 2 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut butir 5, juga disepakati pembayaran Objek Perkara akan dilakukan Tergugat dengan mencicil dari keuntungan Tergugat

Halaman 3 dari 24 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas hasil pekerjaan dengan Turut Tergugat II. Dan selanjutnya dalam ayat 2 disepakati bahwa Tergugat diwajibkan membayar bunga 2% setiap bulannya yang dihitung dari sisa kewajiban Tergugat kepada Penggugat.

8. Bahwa sampai gugatan ini didaftarkan, Penggugat baru menerima cicilan pembayaran atas obyek perkara dari Tergugat sebesar Rp. 41.042.079,- (Empat puluh satu juta empat puluh dua ribu tujuh puluh sembilan rupiah) sehingga sisa kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 536.900.000,- dikurangi Rp. 41.042.079,- = Rp. 495.857.921,- (Empat ratus sembilan puluh lima ribu delapan ratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus dua puluh satu rupiah).

9. Bahwa, Penggugat telah berulang kali minta agar Tergugat membayar kewajibannya kepada Penggugat atau menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat namun Tergugat tetap tidak bersedia membayar kewajibannya maupun menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat.

Selanjutnya Penggugat telah mengajukan somasi tertanggal 14 September 2015 dan tanggal 5 Oktober 2015 (bukti P-6 da bukti P-7) namun Tergugat tetap tidak bersedia membayar kewajibannya sehingga secara hukum Tergugat dikategorikan telah wanprestasi/ingkar janji.

10. Bahwa, berdasarkan Pasal 1517 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan sebagai berikut :

“Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata.

Dalam Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan sebagai berikut:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan atas permintaan Tergugat,

Halaman 4 dari 24 Putusan Nomor: 298/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)



- leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.”
11. Bahwa oleh karena Tergugat lalai melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sebagaimana tersebut butir 7 dan berdasarkan Pasal 1517 dan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagaimana tersebut butir 10 maka adalah berdasar agar Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dan juga mohon agar dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum surat pengikatan jual beli tanggal 1 September 2012 berikut Addendum tanggal 11 September 2013.
12. Bahwa, sampai dengan gugatan ini didaftarkan, Tergugat tetap menguasai obyek perkara dan tidak bersedia menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat selaku pemilik obyek perkara sehingga adalah berdasar Pengadilan Negeri Bekasi menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong.
13. Bahwa Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut :
- “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”
- Bahwa akibat tindakan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan Tergugat, sebagaimana Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil yang secara hukum harus ditanggung oleh Tergugat sebagai berikut :
- Sejak bulan Januari 2015 sampai dengan gugatan a-quo didaftarkan, obyek perkara tetap dikuasai oleh Tergugat tetapi Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar bunga 2% setiap bulan dari sisa kewajibannya yaitu sebesar Rp.277.680.435,-(Dua ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh ribu empat ratus tiga puluh lima rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
- Sejak Januari 2015 s/d Mei 2017 : 28 bulan
 - $(2\% \times \text{Rp. } 495.857.921,-) \times 28$: Rp. 277.680.435,-



Bunga tersebut akan terus bertambah setiap bulannya sampai Tergugat menyerahkan obyek perkara dalam keadaan kosong kepada Tergugat.

14. Bahwa apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan a-quo, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berkenan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) per hari.
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya bantahan, banding dan atau kasasi (Uit voorbaar bij voorraad).

Berdasarkan segala uraian tersebut diatas, maka selanjutnya Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Bekasi melalui Majelis Hakim berkenan menyelenggarakan sidang guna memeriksa dan mengadili gugatan a-quo serta berkenan memberi putusan yang dalam amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan surat pengikatan jual beli tanggal 1 September 2012 berikut addendum tanggal 11 September 2013 antara Penggugat dengan Tergugat batal dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong yaitu :
“ tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang dahulu dikenal dengan kavling TIM Rawakali/Kp. Kebantenan Rt. 01 Rw.06 Kel. Jatiasih, Kec. Jatiasih Kota Bekasi sekarang setempat dikenal dengan jalan Anugerah Kebantenan Rt.01 Rw.06 Kel. Jatiasih Kec. Jatiasih Kota Bekasi (Cluster Anugerah Blok A10) dengan IMB No.503/593 EKB/IMB-KEC.JTA/VIII/2012 tanggal 14 Agustus 2012 sebagaimana dahulu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.9089/Jatiasih dan kemudian dilakukan pemecahan sertifikat sehingga sekarang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.9417/Jatiasih tertulsi atas nama Penggugat’



5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat yaitu :
Sejak bulan Januari 2015 sampai Dengan gugatan a-quo didaftarkan, obyek perkara tetap dikuasai oleh Tergugat tetapi Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar bunga 2% setiap bulan dari sisa kewajibannya yaitu sebesar Rp.277.680.435,- (Dua ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh ribu empat ratus tiga puluh lima rupiah), dengan rincian sebagai berikut :
 - Sejak Januari 2015 s/d Mei 2017 : 28 bulan
 - $(2\% \times \text{Rp. } 495.857.921,-) \times 28$: Rp. 277.680.435,-Bunga tersebut akan terus bertambah setiap bulannya sampai Tergugat menyerahkan obyek perkara dalam keadaan kosong kepada Tergugat.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) per hari apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan a-quo;
7. Menghukum turut Tergugat I dan turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan a-quo;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 03 April 2017 yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*).

1. Dasar gugatan PENGGUGAT adalah Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat hari sabtu 01 September 2012 antara Christofel C. Butarbutar, SH., MH. (CHRIS BUTARBUTAR) yang beralamat di Jl. Kelapa Dua Wetan RT. 003/RW. 006, Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas, Jakarta Timur dengan Togar Sinaga yang beralamat di Jl. Jati V D No. 4,



RT. 007/RW. 06, Kel. Sungai Bambu, Tanjung Priuk, Jakarta Utara dengan memakai Kop Surat Advokat / Pengacara CHRIS BUTARBUTAR & PARTNERS, hal mana sangatlah mempunyai tekanan tidak langsung secara psikologi terhadap Pihak Kedua (TERGUGAT) yang tidak mengerti tentang Hukum dan berasumsi pernyataan atau kalimat yang dibuat oleh Pihak Pertama (PENGGUGAT) adalah semuanya benar. Karena sangatlah jelas terlihat dalam isi Perjanjian tersebut yang ditekankan disana adalah hanya kewajiban Pihak Kedua (TERGUGAT) semata seperti tercantum dalam Pasal 3. Pada hal isi dari suatu perjanjian yang sempurna disamping mencantumkan syarat mutlak dan Objek Perjanjian juga harus dicantumkan kewajiban masing-masing pihak, sehingga Perjanjian itu cacat hukum;

2. Pengugat mengklaim bahwa TERGUGAT telah ingkar janji atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah tertanggal 01 September 2012, dimana didalam tersebut pada Pasal 2 jelas dikatakan bahwa TERGUGAT membayar Uang Muka sebesar Rp. 12.000.000,- dan pelunasan objek perjanjian akan dibayar oleh TERGUGAT dengan keuntungan yang diperoleh dari pekerjaan pada PT. Surefast Maritim Indonesia (PT. SMI). Dan tidak menyebutkan berapa yang harus dibayar oleh TERGUGAT setiap bulannya, dan tidak pula menyebutkan sampai kapan jatuh tempo perjanjian kredit tersebut. Atau sampai kapan TERGUGAT akan melunasi kredit rumah tersebut;
3. Pada tahun 2015 tiba-tiba PENGGUGAT memberhentikan operasional dari PT. Surefast Maritim Indonesia (PT. SMI) atau dengan kata lain menutup perusahaan tersebut, dengan tidak melalui Prosedur menurut undang-undang, hanya berdasarkan Posisi Penggugat sebagai Komisaris Utama, sehingga mendapat keuntungan yang akan diperoleh TERGUGAT menjadi berhenti. TERGUGAT menganggap hal ini merupakan akal-akalan dari PENGGUGAT selaku Penguasa dari Perusahaan, agar sisa pembayaran yang dibebankan kepada TERGUGAT menjadi hutang yang belum terbayar;
4. Antara isi Perjanjian Perakitan Jual Beli dengan Gugatan PENGGUGAT sangat bertentangan yaitu Pasal 5 yang mengatakan, dalam hal terjadi pembatalan Perjanjian Jual Beli ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 surat perjanjian ini, maka kedua belah pihak setuju dengan ini melepaskan ketentuan vana tercantun dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undangq-undangq Hukum Perdata. Dalam isi gugatan PENGGUGAT yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan adalah Poin 10 sampai dengan Poin 13, yang pada intinya menyatakan jika pembeli tidak membayar harga pembelian. maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli menurut ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata:

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT, telah menyebutkan nama PT. Surefast Maritim Indonesia namun tidak melibaykan atau tidak ikut mengetahui DIREKTUR UTAMA selaku penanggung jawab dari Perusahaan tersebut (Pasal 2 ayat 1 ; Pelunasan tanah dan bangunan diharapkan akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sesuai dengan keuntungan yang diperoleh setiap pekerjaan pada PT. Surefast Maritim Indonesia), kemudian di dalam Gugatan PENGUGAT PT. Surefast Maritim Indonesia menjadi TURUT TERGUGAT II;
6. PENGUGAT telah menjadi isteri TERGUGAT sebagai TURUT TERGUGAT I hanya karena tercantum tanda tangannya sebagai mengetahui didalam Perjanjian tersebut, sementara bukanlah sebagai penjamin atas suatu pinjaman uang menjadi hutang;
7. Bahwa bunga 2% setiap bulan dari sisa pembayaran yang dibebankan PENGUGAT kepada TERGUGAT tanpa alasan yang jelas adalah tidak tepat, karena fasilitas kredit yang diberikan oleh PENGUGAT bukan merupakan pinjaman yang menjadi hutang dari TERGUGAT, melainkan merupakan pemberian karena perusahaan tempat TERGUGAT bekerja yang juga merupakan milik PENGUGAT dapat berkembang dibawah kepemimpinan TERGUGAT sebagai Direktur Operasional.

Oleh karenanya, gugatan PENGUGAT adalah Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) sehingga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankloijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa TERGUGAT menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan PENGUGAT kecuali apa yang diakui secara tegas-tegas, oleh karenanya untuk dan atas nama TERGUGAT menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT adalah hubungan suami istri yang sah dengan NELLY FRIDA BATUBARA dahulu berlatam di Jl. Jati V D No. 4 RT. 07/RW. 006, Kel. Sungai Bambu, Tanjung Priok, Jakarta Utara, sekarang berlatam di Jl. Anugrah Kebantenan RT. 01/RW. 06, Kel. Jatiasih, Kec. Jatiasih, Kota

Halaman 9 dari 24 Putusan Nomor: 298/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

Bekasi (setempat dikenal Cluster Anugrah Blok A 10), selaku TURUT TERGUGAT I dalam perkara a quo;

2. Bahwa benar TERGUGAT berdasarkan Akte Pernyataan Keputusan Rapat PT. Surefast Maritim Indonesia No. 33 tanggal 27 Oktober 2011 dibuat dihadapan Notaris Ida Farida, SH. Notaris di Jakarta menjabat sebagai direktur PT. Surefast Maritim Indonesia dan PENGGUGAT menjabat sebagai Komisaris Utama;
3. Bahwa atas keuletan dan kerja keras TERGUGAT dalam mencari dan mengelola pekerjaan dari para vendor sehingga PT. Surefast Maritim Indonesia memiliki cukup banyak pekerjaan yang memberikan keuntungan bagi perusahaan, maka suatu ketika TERGUGAT berencana membeli rumah didaerah Harapan Indah Bekasi dan TERGUGAT sering diskusikan di Kantor PT. Surefast Maritim Indonesia (PT. SMI). Mendengar rencana TERGUGAT yang ingin membeli rumah tersebut, kemudian PENGGUGAT memanggil TERGUGAT dan menawarkan tanah milik PENGGUGAT yang akan dibangun di Cluster Jatiasih dimana cara pembayarannya dari hasil keuntungan yang diperoleh dari PT. Surefast Maritim Indonesia sebagaimana telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli oleh dan antara CRISTOFEL BUTARBUTAR, SH., MH. Sebagai PIHAK PERTAMA/PENJUAL dhi. Selaku PENGGUGAT dengan TOGAR SINAGA sebagai PIHAK KEDUA/PEMBELI dhi. Selaku TERGUGAT pada 01 September 2012, yang akan didirikan diatas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 9089 atas nama PENGGUGAT seluas 200 m2 (Dua Ratus Meter Persegi) yang terletak dikelurahan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat setempat dikenal dengan Kavling TIM Rawakali dengan fasilitas kredit dan kemudian pada tanggal 01 September 2012 PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh dan antara PENGGUGAT selaku PIHAK PERTAMA/PENJUAL dan TERGUGAT selaku PIHAK KEDUA/PEMBELI atas sebidang tanah dan bangunan;
4. Bahwa Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT murni merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang untuk membayar harga yang telah dijanjikan sebagaimana diatur dalam pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang didirikan di atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 9089 atas nama PENGGUGAT seluas 200 m2

Halaman 10 dari 24 Putusan Nomor: 298/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

(Dua Ratus Meter Persegi) sehingga membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada tanggal 01 September 2012 dengan fasilitas kredit dan TERGUGAT diwajibkan membayar bunga sebesar 2% (dua perseratus) setiap bulan kepada PENGGUGAT yang dihitung dari sisa kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sangatlah Tidak Masuk Akal / Logis serta bertentangan dengan hukum karena PENGGUGAT telah bertindak sebagai lembaga keuangan yang memfasilitasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan membebankan bunga terhadap TERGUGAT selaku Komisaris Utama dengan TERGUGAT selaku Direktur Utama PT. Surefast Maritim Indonesia, oleh karenanya Klausul Surat Perjanjian Pengikat Jual Beli yang menyatakan adanya kewajiban PENGGUGAT (pasal 2 ayat (2)) sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada halaman 2 poin 7 adalah cacat hukum oleh karenanya dalil PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

5. Bahwa sebagaimana dalam isi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli pasal 1 angka 1 menyatakan, "Harga tanah dan bangunan yang diperjual belikan tersebut oleh kedua belah pihak telah ditetapkan dan disetujui seluruhnya sebesar Rp. 465.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah)." Selanjutnya pasal 2 menyatakan, "Uang muka sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) wajib dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat penandatanganan surat perjanjian ini". Selanjutnya dalam Addendum Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanggal 01-09-2012 Oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT disepakati harga tanah dan bangunan sebesar Rp. 523.900.000,- peningkatan harga tanah dan bangunan tersebut disebabkan adanya penambahan bangunan seluas 5.75 m² sehingga luas bangunan menjadi 85.75 m² dan adanya penambahan luas tanah 24.5 m² sehingga luas tanah menjadi 224.5 m². Selain dari harga tanah dan bangunan tersebut, Pihak Kedua juga berkewajiban membayar kepada Pihak Pertama uang sebesar Rp. 25.000.000,- atas pinjaman uang oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sehingga kewajiban Pihak Kedua dhi. Selaku TERGUGAT kepada Pihak Pertama dhi. Selaku PENGGUGAT sebesar Rp. 548.900.000;
6. Bahwa PENGGUGAT juga telah salah dan keliru menghitung sisa kewajiban TERGUGAT sebagaimana poin 8 dalam gugatan PENGGUGAT yang menyatakan, " PENGGUGAT baru menerima cicilan pembayaran atas Objek Perkara dari TERGUGAT sebesar Rp. 41.042.079 (empat puluh satu juta empat puluh dua ribu tujuh puluh sembilan rupiah) "

Halaman 11 dari 24 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan menurut TERGUGAT pembayaran sudah jauh melebihi nilai perhitungan PENGUGAT bahkan merasa yakin bahwa kewajiban pembayaran jual Beli Rumah kepada PENGUGAT sudah lunas sebagaimana data pekerjaan yang bisa dikumpulkan penggugat dari sebagian vendor yakni, bahwa sejak tahun 2012 s/d tahun 2015 nilai pekerjaan PT. Surefast Maritim Indonesia sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) sebagaimana dari 3 Perusahaan saja yaitu PR. Lana Buana Jaya, PT. Trans Logistik, PT. Agustus Ridwan Jaya, selaku Vendor sudah mencapai Rp. 4.2 Milyar dengan rata-rata keuntungan 14% ($\text{Rp. } 4.200.000.000 \times 14\% = \text{Rp. } 588.000.000,-$) maka hak dari Tergugat adalah $40\% \times \text{Rp. } 588.000.000,- = \text{Rp. } 235.200.000,-$ (dua ratus tiga puluh lima juta dua ratus ribu rupiah), kemudian menurut TERGUGAT bahwa keuntungan lainnya dengan rata-rata 20% dari Pekerjaan yang diberikan oleh para vendor yakni, PT. Gemala sebesar Rp. 1 Milyard lebih, PT. Gudang Garam sebesar Rp. 600 juta lebih, PT. Alun Indah sebesar Rp. 300 juta lebih, PT. Indotruck Utama sebesar Rp. 200 juta lebih dan PT. Intan Biru sebesar Rp. 100 juta lebih dan masih banyak lagi keuntungan dari vendor lain yang kesemua datanya ada pada PENGUGAT sebesar Rp. 3.800.000.000,- (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) sehingga keuntungan yang diperoleh PT. Surefast Maritim Indonesia mencapai $20\% \times \text{Rp. } 3.800.000.000,- = \text{Rp. } 760.000.000$ (tujuh ratus enam puluh juta rupiah), maka TERGUGAT mempunyai hak atas keuntungan sebesar $40\% \times \text{Rp. } 760.000.000,- = \text{Rp. } 304.000.000$ (tiga ratus empat juta rupiah) sehingga keseluruhan keuntungan yang menjadi hak TERGUGAT sebesar $\text{Rp. } 235.200.000,- + \text{Rp. } 304.000.000,- = \text{Rp. } 539.200.000,-$ (lima ratus tiga puluh Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) + Uang Muka saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 01 September 2012 sebesar Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah) maka jumlah keseluruhan pembayaran yang sudah dilakukan TERGUGAT terhadap PENGUGAT sebesar $\text{Rp. } 539.200.000,- + \text{Rp. } 12.000.000,- = \text{Rp. } 551.200.000,-$ (lima ratus lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah), oleh karenanya mohon dengan hormat Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar memerintahkan PENGUGAT membuka semua data pekerjaan dan hasil keuntungan yang telah diperoleh selama kurun waktu tahun 2010 s/d 2015 sebagaimana telah dimohonkan oleh Principal selaku TERGUGAT kepada hakim Mediasi dalam sidang mediasi agar PENGUGAT membuka seluruh data dan dokumen

Halaman 12 dari 24 Putusan Nomor: 298/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

pekerjaan yang ada di PT. Surefast Maritim Indonesia dan pada saat siding mediasi Kuasa PENGUGAT menyanggupinya, sehingga atas kesalahan dan kekeliruan perhitungan yang dikemukakan PENGUGAT dalam dalil ini patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

7. Bahwa selanjutnya sejak 1 Juni 2010 TERGUGAT sudah menjadi karyawan PT. Surefast Maritin Indonesia (PT. SMI) dengan jabatan manager, namun TERGUGAT tidak pernah menerima gaji dan tunjangan gaji dan tunjangan lainya yang seharusnya diterima oleh TERGUGAT selaku karyawan yang memperoleh gaji dan tunjangan setiap bulan begitu juga selanjutnya sejak pengangkatan TERGUGAT sebagai Direktur berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Surefast Maritin Indonesia Tanggal 27 Oktober 2011, Nomor : 33 yang dibuat oleh Ida Farida, SH selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah TERGUGAT tidak pernah menerima gaji, fasilitas Pembuat Akta Tanah TERGUGAT tidak pernah menerima gaji, fasilitas dan tunjangan lainnya;

DALAM REKONPENS

1. Bahwa TERGUGAT KONPENS dalam kedudukannya sekarang sebagai PENGUGAT REKONPENS dengan ini PENGUGAT REKONPENS akan mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap PENGUGAT KONPENS dalam kedudukannya sekarang adalah sebagai TERGUGAT REKONPENS;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konpensi mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil Gugatan Rekonsensi ini;
3. Bahwa PENGUGAT REKOPENS dan TERGUGAT REKOPENS telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 01 September 2012 sebesar Rp. 465.000.000,- (empat ratus enam puluh lima juta rupiah) dan Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanggal 01 September 2012
4. Bahwa sejak tahun 2010 PENGUGAT REKOPENS bekerja di PT. Surefast Maritim Indonesia telah banyak mencari, mendatangkan dan menjalankan pekerjaan dari vendor yang memberikan keuntungan/profit bagi perusahaan;
5. Bahwa dengan adanya hasil keuntungan yang menjadi hak PENGUGAT REKOPENS sebesar Rp. 539.200.000,- + Rp. 12.000.000,- = Rp. 551.200.000,- (lima ratus lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) menurut hukum kewajiban PENGUGAT REKOPENS telah lunas bahkan kelebihan pembayaran sebesar Rp. 551.200.000,- - Rp. 548.900.000,- =

Halaman 13 dari 24 Putusan Nomor: 298/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

Rp. 2.300.000,- atas objek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah yang didirikan di atas tanah SHM No. 9089 atas nama TERGUGAT REKOPENSI yang terletak di RT. 01/RW. 06, Kelurahan Jatiasih, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi seluas 200m²;

6. Bahkan oleh karena PENGUGAT REKOPENSI telah melunasi pembayaran terhadap TERGUGAT REKOPENSI sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 01 September 2012 jo. Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 01 September 2012 yang dibuat tanggal 11 September 2013 maka secara hukum PENGUGAT REKOPENSI berhak dan sah sebagai Pemilik Hak atas Objek Sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah yang didirikan di atas tanah SHM No. 9089 atas nama TERGUGAT REKOPENSI yang terletak di RT. 01/RW.06, Kelurahan Jatiasih, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi seluas 200 m²;
7. Bahwa sejak PENGUGAT REKOPENSI tidak lagi dimodali oleh TERGUGAT REKOPENSI dalam setiap pekerjaan yang ditawarkan sehingga TERGUGAT REKOPENSI kehilangan perolehan keuntungan setiap tahun dengan rincian Rp. 539.200.000,- X 3 Tahun yaitu sebesar Rp. 179.733.333,- maka kerugian yang dialami oleh PENGUGAT REKOPENSI selama 2 Tahun yaitu sebesar 2 x 179.733.333,- = Rp. 359.466.666,-

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh PENGUGAT REKOPENSI I TERGUGATKONPENSI maka sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Ekspesi Tergugat;
- Menyatakan Gugatan Penggugat adalah kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libel*) sehingga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi;

Halaman 14 dari 24 Putusan Nomor: 298/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

3. Menyatakan Surat Pengikat Jual Beli Tanggal 01 September 2012 dan Addendum Surat Pengikat Jual Beli Tanggal 11 September 2013 antara PENGUGAT dan TERGUGAT adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan TERGUGAT sebagai Pemilik Hak atas objek sengketa atas Sertifikat Hak Milik No. 9089 karena telah melunasi pembayaran kepada PENGUGAT dan TERGUGAT berhak untuk menempatnya;
5. Menghukum PENGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang ada dalam perkara ini.

DALAM REKOPENSI

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKOPENSI/PENGUGAT KONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI;
3. Menyatakan PENGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI telah melunasi kewajiban pembayaran terhadap TERGUGAT REKOPENSI/PENGUGAT KONPENSI atas objek sengketa;
4. Menyatakan PENGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI sebagai pemilik hak yang sah secara hukum atas objek sengketa;
5. menghukum PENGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk mengembalikan kelebihan bayar kepada PENGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI sebesar Rp. 2.300.000,-;
6. Menghukum PENGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI sebesar Rp. 359.466.666,-;
7. Menghukum PENGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 400.000,- perhari apabila lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, bandingan atau kasasi (uit voerbaar bij vooraad);
9. Menghukum PENGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 15 dari 24 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan Jawaban atas gugatan dari Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas Gugatan dari Penggugat tersebut diatas Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 31 Agustus 2017, yang pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa, benar Turut Tergugat II/PT. SMI adalah perusahaan perseroan yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Surefast Maritim Indonesia No. 6 Tanggal 18 April 2005, dibuat dihadapan Suprpto, SH, Notaris di Jakarta, bergerak di bidang jasa transportasi.
2. Bahwa, akta perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, dan perubahan yang terakhir adalah Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. SMI No. 1 Tanggal 1 Februari 2017 sebagaimana tersebut diatas dengan susunan pengurus:
Komisaris : CHRISTOFEL CB, SH selaku pemegang 3.150 lembar saham.
Direktur : TEGUH IMAM SANTOSO, SE selaku pemegang 350 lembar saham.
3. Bahwa, benar Tergugat dulunya adalah salah satu direktur PT. SMI yang diangkat berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. SMI No. 33 Tanggal 27 Oktober 2011 dibuat dihadapan Ida Farida, SH, Notaris di Jakarta.
4. Bahwa, benar berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. SMI No. 1 Tanggal 1 Februari 2017 tersebut diatas, selain mengangkat Turut Tergugat II selaku Direktur PT. SMI juga rapat telah memberhentikan dengan tidak hormat Tergugat sebagai Direktur PT. SMI dikarenakan tindakan Tergugat yang telah melakukan penggelapan uang perseroan sebesar Rp. 1.255.000.000., (satu milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah), yang saat ini kasusnya telah diproses di Polres Metro Jakarta Pusat sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No. 1159/KV/III/2015/RESTO JAKPUS Tanggal 25 Agustus 2015.
5. Bahwa, benar antara Tergugat dan Turut Tergugat II telah ada kesepakatan bahwa dari setiap pekerjaan/proyek yang direkomendasikan Tergugat kepada Turut Tergugat II disepakati Tergugat memperoleh 40%



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari keuntungan setelah terlebih dahulu dipotong 20 % untuk operasional perusahaan.

6. Bahwa, benar Turut Tergugat II mengetahui adanya Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas Objek Perkara sebagaimana butir 3 gugatan yang pembayaran objek perkara kepada Penggugat dengan mencicil dari keuntungan Tergugat atas hasil pekerjaan dengan Turut Tergugat II sebagaimana kesepakatan tersebut butir 5.
7. Bahwa, benar hasil keuntungan yang diperoleh Tergugat dari pekerjaan dengan Turut Tergugat II yang dipergunakan untuk membayar cicilan objek perkara adalah sebesar Rp. 41.042.079., sebagaimana butir 8 gugatan.
8. Bahwa, pembayaran tersebut butir 7 kepada Penggugat atas persetujuan Tergugat dan keuntungan yang diperoleh Tergugat telah dilaporkan secara berkala oleh Turut Tergugat II kepada Tergugat.
9. Bahwa, keuntungan yang diperoleh Tergugat selaku Direktur Turut Tergugat II selain membayar cicilan objek perkara berikut bunga juga dipergunakan untuk membayar DP dan cicilan mobil Tergugat yang dibeli dari Penggugat sebagaimana Surat Kesepakatan Bersama Tanggal 6 Januari 2012 dengan DP sebesar Rp. 57.000.000., dan cicilan Rp. 2.500.000 per bulan selama 45 bulan yang dimulai sejak Februari 2012. Bahwa sampai saat ini, cicilan yang dilakukan Tergugat baru dibayar sebanyak 35 bulan dan masih ada kekurangan cicilan 10 bulan karna sejak Januari 2015 Perseroan sudah tidak aktif dan tidak ada pekerjaan karena modal perseroan yang diterima Tergugat telah digelapkan Tergugat.
10. Bahwa, sebagaimana dalil Turut Tergugat II tersebut butir 4, bukannya memberikan keuntungan kepada Perseroan, Tergugat justru telah menggelapkan uang Perseroan sebesar Rp. 1.255.000.000., (satu milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah) dan saat ini sedang diproses di Polres Metro Jakarta Pusat sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No. 1159/K/VIII/2015/RESTO JAKPUS Tanggal 25 Agustus 2015.

Uang tersebut diterima Tergugat dari Turut Tergugat II sesuai tanda terima uang:

- Tanggal 1 September 2014 sebesar Rp. 115.000.000.,
- Tanggal 18 Desember 2014 sebesar Rp. 250.000.000.,
- Tanggal 7 Januari 2015 sebesar Rp. 80.000.000.,
- Tanggal 9 Januari 2015 sebesar Rp. 810.000.000.,

Halaman 17 dari 24 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang-uang tersebut sampai sekarang tidak dapat dipertanggungjawabkan Tergugat kemana penggunaannya sehingga adalah berdasar laporan polisi yang diajukan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan Penggelapan Dalam Jabatan atas uang Perseroan.

12. Bahwa sesuai informasi dari penyidik, status Tergugat dalam laporan polisi tersebut di atas telah di tetapkan jadi tersangka.
13. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelaslah gugatan Penggugat sangat berdasar dan didukung bukti-bukti yang otentik sehingga permohonan Penggugat sesuai dengan petitim gugatan harus dikabulkan.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan pada tanggal 04 Januari 2018, Nomor:285/Pdt.G.2017/PN.Bks., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksipsi Tergugat ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
3. Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 1 September 2012 berikut Addendum tanggal 11 September 2013 antara Penggugat dengan Tergugat batal dan tidak memiliki kekuatan hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong yaitu : Tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang dahulu dikenal dengan Kavling TIM Rawakali/Kp Kebatenan RT. 01, RW. 06 Kelurahan Jati Asih, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, sekarang setempat dikenal dengan jalan Anugrah Kebatenan RT 01 RW 06, Kelurahan Jatiasih Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi (Cluster Anugrah Blok A 10) sebagaimana dahulu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 9089/Jatiasih dan kemudian dilakukan pemecahan sertifikat sehingga sekarang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 9417/Jatiasih tertulis atas nama Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 69.420.108,- (enam puluh sembilan juta empat ratus dua puluh ribu seratus delapan rupiah) ;

Halaman 18 dari 24 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

Menolak guggatan Penggugat Rekonsensi seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.616.000,-(satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Banding Nomor: 285/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 16 Januari 2018 yang dibuat oleh BEBET UBAEDILAH AFFANDI, S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menerangkan bahwa TOGAR SINAGA menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 285 /Pdt.G./2017/PN.Bks, tanggal 04 Januari 2018;
2. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh MOHAMMAD MARDIANSYAH Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Depok memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Bekasi, pada tanggal 08 Mei 2018 telah memberitahukan kepada **RAMOTI HANS, S.H., JHOHANNES H. SITUMORANG Kuasa Hukum PENGGUGAT /TERBANDING I;**
3. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh HERI NOVIANTO Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 2 Februari 2018 telah memberitahukan kepada NELLY FRIDA BUTAR-BUTAR **TERBANDING II/TURUT TERGUGAT I;**
4. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh ASRI PURBASARI, SE. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Halaman 19 dari 24 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, pada tanggal 8 Mei 2018 telah memberitahukan kepada PT SUREFAST MARITIM INDONESIA **TERBANDING III/TURUT TERGUGAT II**;

5. Relas pemberitahuan mempelajari berkas tanggal 02 Februari 2018 yang dibuat oleh HERI NOVIANTO Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bekasi telah memberitahukan kepada TOGAR SINAGA **PEMBANDING/ TERGUGAT I** untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*);
6. Relas pemberitahuan mempelajari berkas tanggal 08 Mei 2018 yang dibuat oleh MUHAMMAD MARDIANSYAH Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok atas perintah Ketua Pengadilan Depok memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi telah memberitahukan kepada RAMOTI HANS, S.H., JHOHANNES H. SITUMORANG, S.H. Kuasa Hukum **TERBANDING I / PENGGUGAT** untuk memeriksa berkas perkara (*Inzage*);
7. Relas pemberitahuan memeriksa berkas yang dibuat oleh HERI NOVIANTO Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 2 Februari 2018 telah memberitahukan kepada NELLY FRIDA BUTAR-BUTAR **TERBANDING II/TURUT TERGUGAT I** untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);
8. Relas pemberitahuan memeriksa berkas yang dibuat oleh ASRI PURBASARI, S.E. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memenuhi permintaan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, pada tanggal 08 Mei 2018 telah memberitahukan kepada PT SUREFAST MARITIM INDONESIA **TERBANDING III/TURUT TERGUGAT II/TURUT PENGGUGAT REKONPENSII II** untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 20 dari 24 Putusan Nomor: 298/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 permohonan banding dari **PEMBANDING/TERGUGAT** terhadap Putusan Nomor: 285/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 04 Januari 2018 diajukan tanggal 16 Januari 2018 sehingga masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam pemeriksaan tingkat banding ini Pembanding/Tergugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 285/Pdt.G./2017/PN.Bks., tanggal 04 Januari 2018, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding I/Penggugat adalah pemilik objek perkara berupa tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang dahulu dikenal dengan kayling Tim Rawakali/Kp. Kebatenan, Rt.01, Rw.06 Kel. Jati Asih, Kec. Jati Asih Kota Bekasi (Cluster Anugrah Blok A 10) berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 9417/Jatiasih tertulis atas nama Peggugat ;
- Bahwa Pembanding/Tergugat bersama Terbanding II/Turut Tergugat I sebagai pembeli dan Terbanding I/Penggugat sebagai penjual sepekat menandatangani perjanjian jual beli terhadap objek perkara dengan harga Rp. 548.900.000,- (lima ratus empat puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah), yang mana Pembanding/Tergugat membayarnya dengan cara mencicil dari keuntungan Pembanding//Tergugat atas hasil pekerjaan dengan Terbanding II/Turut Tergugat I ;
- Bahwa sampai gugatan ini didaftarkan, Terbanding I/Penggugat baru menerima cicilan pembayaran atas objek perkara dari Tergugat sebesar Rp. 41.042.079,- (empat puluh satu juta empat puluh dua ribu tujuh puluh sembilan rupiah), sehingga sisa

Halaman 21 dari 24 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban Pembanding/Tergugat untuk membayar kepada Terbanding I/Penggugat sebesar Rp. 495.857.921,- (empat ratus sembilan puluh lima juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu sembilan dua puluh satu rupiah) ;

- Bahwa Terbanding I/Penggugat telah berulang kali minta agar Tergugat membayar kewajibannya kepada Terbanding I/Penggugat atau menyerahkan objek perkara kepada Terbanding I/Penggugat, namun Pembanding/Tergugat tetap tidak bersedia membayar kewajibannya maupun menyerahkan objek perkara kepada Terbanding I/Penggugat, sehingga secara hukum Tergugat dikategorikan telah wanprestasi/ingkar janji ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa antara Terbanding I/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat dan Terbanding II/Turut Tergugat I ada hubungan hukum jual beli rumah dan tanah, dimana Terbanding I/Penggugat baru menerima cicilan pembayaran atas objek perkara dari Tergugat sebesar Rp. 41.042.079,- (empat puluh satu juta empat puluh dua ribu tujuh puluh sembilan rupiah), dan sisanya sampai gugatan ini diajukan belum dibayar, dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Pembanding/Tergugat dan Terbanding I/Turut Tergugat I melakukan wanprestasi sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian Putusan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.285/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 04 Januari 2018 dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.285/Pdt.G/2017/PN.Bks. tanggal 04 Januari 2018 dikuatkan, maka Pembanding/Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan , yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 22 dari 24 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/ Tergugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 04 Januari 2018, Nomor : 285/Pdt.G./2017/PN.Bks., yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding /Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, pada hari : Kamis, tanggal 20 September 2018, oleh kami, **HERY SUPRIYONO, S.H., M.Hum** sebagai Ketua Majelis, **ACHMAD SOBARI, S.H., M.H.** dan **MUCHTADI RIVAIE, SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari : Kamis, tanggal 27 September 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **NY. NURMADIAH N, S.H,M.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

1. **ACHMAD SOBARI S.H.,M.H.** **HERY SUPRIYONO, S.H.,M.Hum.**

Ttd

2. **MUCHTADI RIVAIE, S.H.M.H.**

Halaman 23 dari 24 Putusan Nomor: 298/PDT/2018/PT.BDG.



Panitera Pengganti,

Ttd

NY. NURMADIAH N., S.H.,M.H.

Perincian biaya:

1. Materai	Rp 6.000,00.
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00.
3. Pemberkasan	Rp139.000,00.
Jumlah	Rp150.000,00.+

(seratus lima puluh ribu rupiah)