



**PUTUSAN**

**NOMOR 67/PDT/2017/PT.BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

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

**PT. GRIYATAMA BUMI MANDIRI**, beralamat di Jalan Raya Cinangsi KM 5, RT.31/RW.01. Desa Cibogo, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, Jawa Barat, yang dalam tingkat banding ini telah memberikan kuasanya kepada : EDY SYAPRAN, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Edy Syapran, S.H., & Rekan yang berkantor dan berkedudukan di BTN Griya Cipaku Blok N Nomor 2 Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang selanjutnya disebut sebagai :

**PEMBANDING SEMULA TERGUGAT DALAM  
KONPENSI / PENGGUGAT DALAM REKONPENSI ;**

**LAWAN :**

**YUSUF NUGRAHA**, Tempat/Tanggal Lahir Bandung 31 Desember 1973 Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Margacinta Nomor 88, RT.004/RW.008, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Bandung, dalam hal ini memilih domisi hukum di kantor kuasanya SURYA DARMA SIMBOLON, SH., FRANKY SIMBOLON, SH., para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM SURYA DARMA SIMBOLON, SH., & REKAN, beralamat di Jalan Gunung Sahari Raya Nomor 72, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai

**TERBANDING SEMULA PENGGUGAT DALAM  
KONPENSI / TERGUGAT DALAM REKONPENSI ;**

**Dan :**

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 1 dari 24**



**FERA CHURAERA, SH.,** pekerjaan NOTARIS & PPAT di Jl. Raya Perumnas,  
Prapatan Dolog Subang 41211, selanjutnya disebut sebagai  
**TURUT TERBANDING SEMULA TURUT TERGUGAT**  
**DALAM KONPENSI ;**

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca meneliti surat-surat sebagai berikut :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, tanggal 8 Pebruari 2017 Nomor 67/PEN/PDT/2017/PT.BDG., tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Subang, tanggal 02 Nopember 2016, Nomor 21/Pdt.G/2016/PN.Sng ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 Maret 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang di bawah Register Perkara Perdata Gugatan No. 21/Pdt.G/2016/PN.Sng., tanggal 30 Maret 2016, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melaksanakan pekerjaan proyek pembangunan rumah di Jln Raya Cinangsi Km 5, Rt 31/Rw 01, Desa Cibago, Kec. Cibogo wilayah Kabupaten Subang, Jawa Barat dimana Tergugat bersedia menyediakan lahan (tanah) untuk di bangun oleh Penggugat;

Bahwa selanjutnya Tergugat menyediakan Lokasi tanah miliknya yang akan di bangun Penggugat terletak di Jln Raya Cinangsi Km 5, Rt.31/Rw.01, Desa/Kel. Cibago, Kec. Cibogo, Kabupaten Subang Jawa Barat dengan bukti hak sebagai berikut:

- Sebagian dari lokasi bidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 473/Cibogo, yang terletak di Desa Cibogo dengan luas 26.172 M2, sebagaimana yang diuraikan dalam surat Ukur, Tertanggal 22 Juli 2008, tercatat atas nama PT. GRIYATAMA BUMI MANDIRI.

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 2 dari 24**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang Tanah seluas 372 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor: 594/33/IX/2005.
- Sebidang Tanah seluas 788 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor: 594/32/IX/2005.
- Sebidang Tanah seluas 745 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/30/IX/2005.
- Sebidang Tanah seluas 1.296 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/34/IX/2005.
- Sebidang Tanah seluas 2.166 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/31/IX/2005.
- Sebidang Tanah seluas 4.981 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/49/IX/2005.
- Sebidang Tanah seluas 3.222 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/21/IX/2005.
- Sebidang Tanah seluas 557 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/87/IX/2005

2. Bahwa selanjutnya untuk menindak lanjuti kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut maka di buat berapa akta di hadapan Notaris Fera Churaera, SH. (Turut Tergugat) sebagai berikut :

- Akta Pengikat Jual Beli Nomor: 9 Tertanggal 20 April 2012, Tergugat memberikan hak kepada Penggugat untuk dapat melakukan perikatan jual beli kepada pihak lain.
- Akta Kuasa Nomor : 10 Tanggal 20 April 2012, Tergugat memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk mengatur tentang menjual, menyerahkan dan kepada siapa saja yang bersedia membeli tanah dan rumah yang dibangun oleh Penggugat diatas tanah yang disebut diatas;
- Akta Kuasa Nomor : 11 Tanggal 20 April 2012, Tergugat memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk bertindak atas nama Tergugat dalam hal

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 3 dari 24**

#### 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)



mendapatkan fasilitas Kredit atas nama Tergugat dan menjaminkan kepada lembaga keuangan perbankan diatas tanah tersebut;

- Akta Pembayaran Nomor : 12 Tanggal 20 April 2012, antara Penggugat dan Tergugat sepakat mengadakan Pengikatan Jual Beli, dimana pihak Tergugat hendak menjual tanah-tanah sebagaimana point 1 (satu) dalam gugatan ini kepada Penggugat, dimana hal tersebut di tuangkan dalam akta ini;

3. Bahwa atas adanya Perjanjian tersebut Penggugat telah memulai melaksanakan pekerjaan untuk mengerjakan Pembangunan rumah tersebut dan Penggugat telah mengeluarkan dana/biaya atas pekerjaan tersebut;

4. Bahwa dengan berjalan waktu antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membatalkan ke 4 (empat) Akta Nomor : 9,10,11 dan 12 tersebut yang telah disebutkan pada point 2 (dua) dalam gugatan ini, maka atas kesepakatan pembatalan tersebut antara Penggugat dan Tergugat sepakat membuat Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012 di hadapan Notaris & PPAT Fera Churaera, SH. (Turut Tergugat);

Selanjutnya di dalam Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012, antara Penggugat dan Tergugat terjadi kesepakatan yang ketentuannya di tuangkan juga dalam Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012 sebagai berikut :

1. Pihak Pertama akan mengganti seluruh pengeluaran yang terkait dengan pembangunan yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua senilai Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah ).
2. Pihak Pertama akan membayar pengantian tersebut diatas dalam 4 (empat) kali pembayaran atau dalam waktu 4 (empat) bulan dimulai dari bulan juni 2012 dan dengan perincian sebagai berikut :
  - Pembayaran 1 : Rp. 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah) bulan juli 2012
  - Pembayaran 2 : Rp. 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah) bulan Agustus 2012
  - Pembayaran 3 : Rp. 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah) bulan September 2012
  - Pembayaran 4 : Rp. 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah) bulan Oktober 2012
3. Pihak Pertama akan melakukan seluruh pembayaran tersebut melalui rekening BCA atas nama YUSUP NUGRAHA, Nomor Rekening 0550743434. ( Atas nama Penggugat).

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 4 dari 24**



5. Bahwa dengan berjalan waktu Tergugat belum juga melaksanakan isi kesepakatan pada Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012, atas hal itu Penggugat telah berulang kali meminta secara lisan kepada Tergugat agar melaksanakan ketentuan di dalam Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012, sebagaimana diatur Tergugat wajib mengganti seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penggugat, akan tetapi pihak Tergugat selalu mengelak dengan alasan yang tidak jelas;
6. Bahwa demikian pula Penggugat pun telah memberikan 3 (tiga) kali teguran secara tertulis kepada Tergugat yang meminta kepada Tergugat agar melaksanakan ketentuan yang tertuang dalam Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012 akan tetapi Tergugat tetap tidak menanggapi;
7. Bahwa Penggugat telah meminta kepada Tergugat agar melaksanakan ketentuan pada point 4 (empat) dalam gugatan ini sebagaimana tertuang dalam Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012 namun sampai dengan Gugatan ini diajukan ternyata hal itu tidak pernah dapat dilakukan sehingga nyata-nyata Tergugat Tidak Melakukan Apa Yang Disanggupi Akan Dilakukanya, maka tindakan Tergugat tersebut berupa WANPRESTASI kepada Penggugat;
8. Bahwa karena nyata-nyata Tergugat telah WANPRESTASI kepada Penggugat dimana Gugatan ini didasarkan bukti-bukti yang sah maka telah cukup alasan bagi Pengadilan memerintahkan kepada Tergugat mengganti seluruh pengeluaran yang terkait dengan pembangunan yang telah dikeluarkan oleh pihak Penggugat senilai Rp 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) di tambah bunga 6 % (enam persen) di hitung sejak bulan agustus 2012 setiap bulannya sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap dan sampai dibayar lunas kepada Penggugat;
9. Bahwa perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi a quo ( Vide : Pasal 1243 KUH Perdata), oleh karena itu beralasan hukum bagi Penggugat menuntut ganti rugi;  
Selanjutnya kerugian Penggugat akibat tidak dilaksanakan kesepakatan untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam Pembangunan tersebut ialah sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materil, berupa biaya yang telah dikeluarkan untuk Pembangunan senilai Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah);

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 5 dari 24**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa dengan begitu lamanya Tergugat tidak melaksanakan pengantian biaya pengeluaran dari Penggugat atas pembangunan tersebut, dimana dana tersebut seharusnya digunakan Penggugat untuk bisnis lain, maka Tergugat pantaslah di kenakan bunga sebesar 6 % (enam persen) setiap bulannya dengan perincian apabila di hitung dari bulan Agustus 2012 sampai dengan Gugatan ini di daftarkan pada bulan maret 2016 maka telah berlangsung selama 44 (empat puluh empat) bulan;  
Selanjutnya perhitungan bunga yang harus di bayar adalah sebagai berikut : Kerugian Materil Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) x 6 % = Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) setiap bulanya x 44 bulan = Rp. 5.280.000.000 (lima milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) sehingga bila di jumlah yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah bunga dari Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) tersebut adalah sebesar Rp. 5.280.000.000 ( lima milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah)

10. Bahwa dengan begitu lamanya Tergugat tidak mengembalikan biaya Pengeluaran atas pembangunan tersebut kepada Penggugat maka wajarlah Penggugat menuntut ganti rugi Immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000. (lima milyar rupiah) karena telah kehilangan tenaga, waktu, keuntungan dan kekurangan modal dalam menjalankan bisnis lainnya sehingga menimbulkan halangan dalam setiap mengikuti tender-tender proyek yang diadakan pemerintah dan swasta;

11. Bahwa guna menjamin agar gugatan ini tidak hampa dan sia-sia dikemudian hari, karena adanya kekuwatiran yang beralasan Tergugat akan mengalihkan, memindah dan memindahkan harta miliknya maka telah cukup alasan bagi Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sesuai Pasal 227 HIR terhadap tanah-tanah sebagai berikut :

- Sebidang tanah beserta bangunan diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 473/Cibogo, yang terletak di Desa Cibogo dengan luas 26.172 M2, sebagaimana yang diuraikan dalam surat Ukur, dengan batas sebelah utara berbatasan dengan Jln Raya Cinangsi, sebelah Barat berbatasan dengan tanah Suroso, Suhandi, Jumali dan Dani. Sebelah Timur Berbatasan dengan tanah Jama, Hariri, Tatang, Maman, Upang dan Tanah Sahnudin. Sebelah selatan berbatasan dengan Kali. Tertanggal 22 Juli 2008, tercatat atas nama PT. GRIYATAMA BUMI MANDIRI;

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 6 dari 24**

#### 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

- Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 372 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/33/IX/2005;
- Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 788 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/32/IX/2005;
- Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 745 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/30/IX/2005;
- Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 1.296 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/34/IX/2005;
- Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 2.166 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/31/IX/2005;
- Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 4.981 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/49/IX/2005;
- Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di terletak di terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 3.222 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/21/IX/2005;
- Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di terletak di terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 557 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/87/IX/2005;

Bahwa adapun Surat Permohonan Sita Jaminan terhadap obyek-obyek diatas akan diajukan Penggugat secara tersendiri di dalam Persidangan;

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 7 dari 24**

#### 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

12. Bahwa apabila Tergugat tidak melaksanakan Putusan ini untuk menganti seluruh pengeluaran terkait dengan pembangunan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat senilai Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) beserta bunga 6 %, maka terhadap tanah-tanah yang di sebut dalam point 11 dalam gugatan ini agar dapat di jual melalui lelang oleh Pengadilan dan hasil penjualan lelang di bayarkan kepada Penggugat, guna mengganti seluruh pengeluaran terkait dengan pembangunan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat senilai Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) beserta bunga 6 % ;
13. Bahwa nyata-nyata Tergugat telah WANPRESTASI kepada Penggugat dimana gugatan ini telah pula diajukan berdasarkan alat bukti yang kuat yang diakui keberadaannya serta mustahil akan terbantahkan dalam perkara ini maka dengan adanya fakta hukum tersebut diatas telah cukup alasan jika Pengadilan menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding ataupun Kasasi;
- Selanjutnya hal tersebut didasari karena ada suatu surat/akta otentik, menerangkan gugatan Penggugat memenuhi ketentuan Pasal 180 (1) HIR. Maka putusan serta merta dapat di jatuhkan dalam Perkara ini;
14. Bahwa disamping itu untuk menghindari pelaksanaan putusan dalam perkara ini Tergugat lalai memenuhinya, maka mohon Majelis menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya ;
15. Bahwa ketentuan di dalam Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012, menyatakan mengenai Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012 dengan segala akibatnya Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat memilih domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang dengan demikian adalah sudah tepat Penggugat mengajukan Gugatan ini di Pengadilan Negeri Subang;
16. Bahwa Gugatan ini timbul dari WANPRESTASI yang dilakukan oleh Tergugat maka layak jika Tergugat dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan gugatan tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Subang c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat;

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 8 dari 24**





3. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Fera Churaera, SH. sah dan mempunyai hukum mengikat;
4. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat mengganti seluruh pengeluaran yang terkait dengan pembangunan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat senilai Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah ) yang telah di tuangkan dalam akta No 1 tertanggal 02 Juli 2012 oleh Notaris & PPAT FERA Churaera,SH.;
5. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat membayar kerugian Penggugat atas kehilangan keuntungan bunga uang Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) sebesar 6 % tiap bulanya terhitung sejak Bulan Agustus 2012 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan sampai dengan Putusan Perkara ini dilaksanakan Tergugat.
6. Menyatakan Putusan ini dapat dipergunakan menjadi dasar dilaksanakan penjualan terhadap tanah-tanah sebagai berikut :
  - Sebidang tanah beserta bangunan diatasnya dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 473/Cibogo, yang terletak di Desa Cibogo dengan luas 26.172 M2, sebagaimana yang diuraikan dalam surat Ukur, dengan batas sebelah utara berbatasan dengan Jln Raya Cinangsi, sebelah Barat berbatasan dengan tanah Suroso, Suhandi, Jumali dan Dani. Sebelah Timur Berbatasan dengan tanah Jama, Hariri, Tatang, Maman, Upang dan Tanah Sahnudin. Sebelah selatan berbatasan dengan Kali. Tertanggal 22 Juli 2008, tercatat atas nama PT. GRIYATAMA BUMI MANDIRI;-
  - Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 372 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/33/IX/2005;-
  - Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 788 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/32/IX/2005;-
  - Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 745 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/30/IX/2005;-
  - Sebidang Tanah beserta bangunan diatasnya, terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 1.296 M2 dengan

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 9 dari 24**



dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/34/IX/2005;-

- Sebidang Tanah beserta bangunan di atasnya, terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 2.166 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/31/IX/2005;-
- Sebidang Tanah beserta bangunan di atasnya, terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 4.981 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/49/IX/2005;-
- Sebidang Tanah beserta bangunan di atasnya, terletak di terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 3.222 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/21/IX/2005;-
- Sebidang Tanah beserta bangunan di atasnya, terletak di terletak di Desa Cibogo Rt,31/Rw.01 Kec. Cibogo, Kabupaten Subang seluas 557 M2 dengan dasar bukti Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang dilegalisasi oleh Camat Kecamatan Cibogo dengan Nomor : 594/87/IX/2005;-

melalui lelang Negara guna mengganti seluruh pengeluaran yang terkait dengan pembangunan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat senilai Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) beserta bunga 6 % perbulannya.

7. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi Immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat;
8. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding ataupun Kasasi;
10. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap harinya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini ;
11. Menghukum Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan;
12. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

ATAU

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 10 dari 24**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana Pengadilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya yang diserahkan dipersidangan pada tanggal 07 Juni 2016, dengan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

## **JAWABAN TERGUGAT :**

### **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa seharusnya perkara ini belum bisa diajukan gugatannya secara perdata di Pengadilan Negeri Subang, hal ini dikarenakan pihak Penggugat (Yusuf Nugraha) sedang menempuh proses pidananya di kepolisian Resort Subang sebagaimana Laporan Polisi atas nama pelopor Yusuf Nugraha (Penggugat) No. LP-B/1279/XI/2012/JBR/Res-Subang tertanggal 01 November 2012 tentang dugaan telah terjadinya tindak pidana penipuan dan pengerusakan yang sampai saat ini perkara tersebut masih dalam tahap penyidikan, sehingga secara hukum seharusnya perkara ini baru bisa diajukan setelah adanya kesimpulan akhir atas perkara pidana tersebut di atas seperti apakah telah ada putusan pidananya yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau telah adanya penghentian atas perkara pidana tersebut di atas seperti apakah telah ada putusan pidananya penghentian atas perkara tersebut oleh pihak Kepolisian Resort Subang. (Bukti-PI).
2. Bahwa surat gugatan Penggugat secara hukum sangatlah kabur dan tidak jelas karena dapat dilihat dari dalil gugatan Penggugat sendiri dimana seolah-olah perbuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan proyek pembangunan rumah dilokasi milik Tergugat (dalil Gugatan Penggugat Point 1), dimana kesepakatan tersebut merujuk pada Akta Notaris No. 9 tertanggal 20 April 2012, Akta Notaris No. 10 tertanggal 20 April 2012, Akta Notaris No. 11 tertanggal 20 April 2012, dan Akta Notaris 12 Tertanggal 20 April 2012 yang kesemuanya dibuat Notaris Fera Churaera SH/ Turut Tergugat (dalil Gugatan Penggugat point 2), sehingga disini dapat kita lihat bahwa sebenarnya dalil dan dalih Penggugat tersebut sangatlah bertentangan dimana seolah-olah antara Penggugat dan Tergugat ada kesepakatan untuk melaksanakan proyek pembangunan rumah akan tetapi jika mengacu pada beberapa akta yang didalilkan Penggugat maka jelas dapat kita lihat bahwa akta-akta tersebut

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 11 dari 24**



sebenarnya adalah akta-akta yang berkaitan dengan proses jual beli antara penggugat dan tergugat sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur.

3. Bahwa gugatan penggugat dapatlah dikategorikan sebagai gugatan yang kekurangan pihak, dimana Penggugat dalam surat gugatannya tidak memasukan pihak lain yaitu **Atep Suriana** sebagai pihak dalam perkara ini, padahal Atep Suriana ini adalah pihak yang paling utama dalam persoalan ini karena dalam setiap akta yang menyangkut persoalan ini Atep Suriana selalu terlibat sebagai pihak bersama-sama dengan Penggugat, sehingga secara hukum Atep Suriana haruslah dijadikan para pihak dalam perkara ini dan jika Atep Suriana tidak dilibatkan dalam perkara ini, maka patutlah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat kekurangan pihak sehingga gugatan penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa gugatan penggugat patutlah dinyatakan secara hukum sebagai gugatan yang kabur dan kekurangan pihak karena tidak didasarkan / didukung dalil-dalil gugatan secara jelas sehingga tidak tampak adanya hubungan hukum yang berkaitan satu dengan yang lain dalam perkara ini, sehingga gugatan penggugat patutlah untuk dinyatakan tidak dapat diterima. (**Putusan MA RI No. 720 k/pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999**).

## DALAM POKOK PERKARA:

### DALAM KONVENSI:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 1, point 2, point 3, dan point 4 surat gugatannya yang menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melaksanakan pekerjaan proyek pembangunan rumah dilahan milik tergugat **adalah sama sekali tidak benar**, karena dapat kami tegaskan dan dapat kami buktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada kesepakatan yang dimaksud oleh penggugat tersebut dan tergugat pun tidak pernah mengeluarkan Surat Perintah Kerja (SPK) ataupun menandatangani Akta kerjasama apapun dengan Pihak Penggugat yang menyangkut pembangunan perumahan dilahan milik Tergugat, yang ada tidak lain adalah Penggugat awalnya berkeinginan untuk membeli sebagian lahan milik Tergugat seluas kurang lebih 4 Ha dengan harga yang disepakati adalah Rp.4.000.000.000.- (empat milyar

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 12 dari 24**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), untuk kemudian dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli antara Tergugat dan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta No. 9 tanggal 20 April 2012, sedangkan proses pembayarannya sebagaimana yang disepakati dalam Akta No.12 tanggal 20 April 2012, dan disamping itu penggugat juga meminta kuasa kepada Tergugat untuk dapat menjual / memindah tangankan lahan tersebut serta kepada pihak lain sebagaimana tertuang dalam akta No. 10 dan akta No.11 yang juga dibuat secara bersamaan yaitu tertanggal 20 April 2012, dan Penggugat juga berhasil membujuk Tergugat untuk menitipkan surat-surat atas lahan tersebut kepada pihak notaris Fera Churaera SH (turut tergugat).

Setelah semua akta tersebut dibuat ternyata secara sepihak Penggugat mulai mendirikan bangunan diatas lahan milik Tergugat tersebut walaupun sudah beberapa kali ditegur oleh Tergugat agar jangan dulu mendirikan bangunan apapun diatas lahan tersebut sebelum pembayaran kepada Tergugat diselesaikan, akan tetapi, Penggugat tetap mengabaikan teguran Tergugat tersebut. Dan ternyata tahapan pembayaran yang telah disepakati dalam akta No. 12 tanggal 20 April 2012 tersebut tidak bisa dipenuhi oleh Penggugat (wanprestasi), sehingga Tergugat dengan berbagai cara berusaha untuk membatalkan apa yang telah dibuat diantara Penggugat dan Tergugat dan berusaha untuk mendapatkan kembali surat-surat atas lahan tersebut termasuk dimana Tergugat pernah secara lisan ingin membatalkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut serta Tergugat pernah ingin mengembalikan tanda jadi pembelian lahan tersebut senilai Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat akan tetapi Penggugat menolak pembatalan secara lisan dan pengembalian uang tanda jadi tersebut dan Penggugat kembali meyakinkan Tergugat bahwa pembayaran yang telah disepakati akan dapat dipenuhi oleh Penggugat walaupun buktinya kewajiban Penggugat tetap tidak bisa dipenuhi oleh Penggugat, sehingga Tergugat dengan terpaksa harus memenuhi keinginan Penggugat untuk membuat kesepakatan dengan Penggugat jika apa yang telah disepakati tersebut di atas akan dibatalkan, maka Tergugat terpaksa harus mengikuti keinginan Penggugat sebagaimana tertuang dalam akta pembatalan No. 1 tertanggal 02 Juli 2012 yang juga dibuat di Notaris Fera Churaera, SH. (Bukti P-2, P-3, P-4, P-5, dan Bukti P-6).

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 13 dari 24**

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





3. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 5, dan point 6 surat gugatannya yang menyatakan seolah-olah kami tidak melaksanakan apa yang telah disepakati adalah sama sekali tidak benar karena walaupun akta No. 1 tertanggal 02 Juli 2012 dibuat atas dasar keterpaksaan, maka Tergugat awalnya telah ada itikad baik untuk mengatasi/ mengganti nilai pembangunan yang berdiri sendiri di atas lahan milik Tergugat dengan cara meminta perhitungan yang objektif dari Dinas Tarkimsih Kab. Subang atas nilai bangunan yang didirikan oleh Penggugat, dan hasil perhitungan nilai bangunan dan pekerjaan perataan jalan yang telah dihitung oleh Dinas Tarkimsih Kab. Subang nilainya hanya sebesar Rp. 716.048.643,60.- sebagaimana Rekapitulasi biaya Perumahan Pilar Subang Regency tanggal 7 September 2012 yang ditandatangani oleh Kepala Bidang Permukiman dan Bangunan Dinas Tata Ruang Pemukiman dan Kebersihan Kab. Subang Ir. Musril Jaya, MT. (Bukti P-7).
4. Bahwa dalil gugatan penggugat pada point 7, point 8, point 9, dan point 10 surat gugatannya sangatlah tidak dapat kami ikuti karena ketika pihak kami akan menyelesaikan atas nilai bangunan yang telah berdiri sebagaimana hasil perhitungan yang sedang dilakukan oleh Dinas Tarkimsih Kab. Subang sebagaimana tersebut di atas, ternyata ada kejadian dilapangan dimana bangunan yang telah didirikan oleh Penggugat di atas lahan milik Tergugat tersebut dijarah, dirusak, dan bahan bangunannya diambil baik oleh Penggugat sendiri maupun dari pihak Supplier/ pihak ketiga yang memasok bahan bangunan akan tetapi belum dibayar oleh Penggugat, sehingga secara hukum apa yang harus kami ganti jika barang yang akan kami ganti tersebut sudah tidak ada.
5. Bahwa keinginan / tuntutan penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada point 11, point 12, point 13, dan point 14 surat gugatannya patutlah untuk ditolak karena selain gugatan Penggugat sangatlah tidak berdasar juga sebagian surat-surat tanah sebagaimana termaksud oleh Penggugat sebagian telah dijadikan agunan di perbankan atas objek bangunan yang telah ada sebelumnya atau bangunan yang dibangun oleh Tergugat setelah persoalan ini dan sebagian lagi telah diletakan sita jaminan atas perkara lainnya yaitu perkara No. 23/PDT.G/2015/PN.SBG.(Bukti P-8 dan Bukti P-9).
6. Bahwa Tergugat sependapat dengan Penggugat sebagaimana dalilnya pada point 15 surat gugatan Penggugat yang memilih kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang untuk menyelesaikan Permasalahan ini.

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 14 dari 24**



7. Bahwa Tergugat tidak sependapat dengan Penggugat atas point 16 dalil gugatan Penggugat yang meminta agar Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang muncul dalam perkara ini, dan untuk Tergugat akan menunggu hasil persidangan in atas siapa yang dibebankan untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini.

#### **DALAM REKONVENSİ**

1. Bahwa Tergugat Konvensi Dalam Kedudukannya Sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugat balas terhadap penggugat konveni dalam kedudukannya sebagai Tergugat rekonvensi.
2. Bahwa setelah dalil yng dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan rekonvensi ini.
3. Bahwa dikarenakan Tergugat rekonvensi selama berhubungan dengan Penggugat rekonvensi telah menggunakan fasilitas milik Penggugat rekonvensi seperti listrik dan air PDAM yang belum dibayarkan oleh Tergugat rekonvensi senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagaimana tagihan tertunggak dari PLN dan PDAM, maka untuk itu Penggugat rekonvensi meminta agar hal tersebut dapat diselesaikan oleh Tergugat rekonvensi. (barang bukti P-10 dan Bukti P-11).
4. Bahwa Penggugat rekonvensi telah juga dirugikan secara materil, dimana Tergugat rekonvensi pernah 2 (dua) kali melakukan pemblokiran atas sertifikat hak milik Penggugat rekonvensi sehingga Penggugat rekonvensi tidak dapat menjual rumah-rumah yang telah dibangun oleh Penggugat rekonvensi kepada konsumen yang berminat / calon pembeli karena tidak dapat memproses pemecahan sertipikatnya, yang kerugian tersebut jika ditaksir dengan nilai keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat rekonvensi senilai kurang lebih Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah). (bukti P-12).
5. Bahwa Penggugat rekonvensi pun telah mengeluarkan biaya besar kurang lebih Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) selama proses menghadapi perkara yang dilaporkan oleh Tergugat Rekonvensi di Kepolisian Resort Subang, yang biaya tersebut seharusnya tidak perlu dikeluarkan oleh Penggugat rekonvensi jika Tergugat rekonvensi memahami kesalahannya, maka adalah cukup beralasan jika biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat rekonvensi untuk dikembalikan oleh Tergugat rekonvensi.

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 15 dari 24**



6. Bahwa Penggugat rekonsensi pun telah dirugikan secara immaterial dengan adanya laporan polisi yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi sehingga nama baiknya sebagai direktur utama PT. Griyatama Bumi Mandiri telah tercemar dimata keluarga, rekan bisnis dan masyarakat umumnya sehingga sangatlah beralasan jika Penggugat rekonsensi meminta biaya ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) hal ini sejalan dengan aturan perundang-undangan dan sejalan dengan **yurisprudensi mahkamah agung RI No.1230k/sip/1970**.
7. Bahwa agar tuntutan Penggugat rekonsensi tidak menjadi illunoir, maka Penggugat rekonsensi mengajukan agar diletakan sita jaminan terhadap seluruh aset milik Tergugat rekonsensi.
8. Bahwa oleh karena gugat balas / rekonsensi ini didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disanggah lagi kebenarannya oleh Tergugat rekonsensi sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan , banding, atau kasasi dari Tergugat rekonsensi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat dalam konvensi/ Penggugat dalam rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

**DALAM POKOK PERKARA**

**DALAM KONVENSI**

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

**DALAM REKONVENSI**

- Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan bahwa Penggugat konvensi / Tergugat rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 16 dari 24**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum bahwa Penggugat konvensi / Tergugat rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 1.110.000.000 (satu milyar seratus puluh juta rupiah).
- Menghukum Penggugat konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh aset milik Tergugat rekonvensi / Penggugat konvensi dalam perkara ini.
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi.
- Menghukum Tergugat rekonvensi / Penggugat konvensi membayar biaya dalam perkara ini.

**ATAU:** Apabila Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adlnya (ex aquo et bono).

Mengutip dan memperhatikan tentang hal hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Subang, tanggal 02 Nopember 2016 Nomor 21/Pdt.G/2016/PN.Sng., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI:**

### **Dalam Eksepsi :**

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor : 1 Tanggal 02 Juli 2012 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Fera Churaera, SH. sah dan mempunyai hukum mengikat;
4. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat mengganti seluruh pengeluaran yang terkait dengan pembangunan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat senilai Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah ) yang telah di tuangkan dalam akta No 1 tertanggal 02 Juli 2012 oleh Notaris & PPAT FERA Churaera,SH.;
5. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat membayar kerugian Penggugat atas kehilangan keuntungan bunga uang Rp. 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) sebesar 6 % tiap tahunnya terhitung sejak Bulan Agustus 2012 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan sampai dengan Putusan Perkara ini dilaksanakan Tergugat.
6. Menghukum Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 17 dari 24**

#### **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)



## DALAM REKONVENSİ:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSİ/REKONVENSİ:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 1.468.000,- (satu juta empat ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa telah membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 21/Pdt.G/2016/PN.SNG., dibuat oleh Rudi Safari, S.H., M.H. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Subang, yang menerangkan bahwa EDY SYAPRAN, S.H., Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi pada tanggal 11 Nopember 2016 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Subang, tanggal 02 Nopember 2016 Nomor 21/Pdt.G/2016/PN.SNG selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

1. Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi pada tanggal 28 Nopember 2016 ;
2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam konvensi pada tanggal 30 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa telah membaca memori banding dari kuasa hukum Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi pada tanggal 30 Nopember 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 30 Nopemer 2016, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

1. Terbanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi pada tanggal 22 Desember 2016 ;
2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam konvensi pada tanggal 01 Desember 2016 ;

Menimbang, bahwa telah membaca kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat pada tanggal 09 Januari 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 17 Januari 2017, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

1. Pembanding semula Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi pada tanggal 23 Januari 2017;

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 18 dari 24**





2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam konpensasi pada tanggal 23 Januari 2017 ;

Menimbang, bahwa telah membaca pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 21/Pdt.G/2016/PN.Sng. bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada :

1. Terbanding semula Penggugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekonsensi pada tanggal 17 Januari 2017 ;
2. Pembanding semula Tergugat dalam konpensasi/Penggugat dalam rekonsensi pada tanggal 23 Januari 2017 ;
3. Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam konpensasi pada tanggal 23 Januari 2017 ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Tergugat dalam konpensasi/Penggugat dalam rekonsensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Tergugat dalam konpensasi/Penggugat dalam rekonsensi telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang dalam putusannya pada halaman 24 aline 3 yang mengesampingkan eksepsi tergugat mengenai belum dapat diajukan gugatan penggugat karena memang adanya proses hukum lain yang sedang ditempuh oleh Penggugat dan dalil tergugat dalam eksepsi ini dikesampingkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya dengan pertimbangan hukum bahwa gugatan Penggugat tidak akan menghambat atau membatalkan proses penyidikan yang sedang dilakukan sehubungan dengan adanya proses hukum pidana yang sedang ditempuh oleh Penggugat, dan pertimbangan hukum yang demikian dapat dikategorikan sebagai pertimbangan hukum yang tidak sempurna ;

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 19 dari 24**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang dalam putusannya pada halaman 26 alenia 3 dan alenia 4 telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak sempurna mengenai dalil eksepsi tergugat tentang gugatan kekurangan pihak karena tidak melibatkan pihak yang paling berperan dalam persoalan ini yaitu Saudara Atep Suriana ;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang tidak pernah memberikan pertimbangan hukum atas bukti T-10 yang diajukan oleh Tergugat, padahal bukti T-10 yang diajukan oleh Tergugat tersebut nilainya sangat menentukan apakah Tergugat masih harus tunduk pada Akta Pembatalan Nomor 1 tanggal 02 Juli 2012 yang dipersoalkan dalam perkara ini ;
- Bahwa Pembanding dahulu Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 28 alenia 4 dan alenia 5 yang menyatakan seolah-olah adanya hubungan tentang pembangunan perumahan antara Penggugat dan Tergugat atas dasar Akta Nomor 9 tanggal 20 April, Akta Nomor 10 tanggal 20 April 2013, Akta Nomor 11 tanggal 20 April 2012 dan Akta Nomor 12 tanggal 20 April 2012 adalah jelas bukan hubungan hukum pembangunan perumahan antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam akta-akta tersebut jelas hubungan hukum jual beli yang pembayarannya seharusnya dilakukan secara bertahap oleh Penggugat dan hal tersebut tidak pernah dipenuhi oleh Penggugat ;
- Bahwa Pembanding dahulu Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Negeri Subang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 29 alenia 1 yang menyatakan Akta Pembatalan Nomor 1 tanggal 02 Juli 2012 untuk membuktikan antara Penggugat dan Tergugat terjadi kesepakatan yang dituangkan dalam akta pembatalan Nomor 1 tanggal 02 Juli 2012 ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut di atas, kuasa hukum Terbanding semula Pengugat dalam konpensasi/Tergugat dalam rekonsensi yang telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokok mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding dahulu Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum keputusan a quo, menurut hemat Terbanding/Penggugat Hakim pertama tidaklah salah di dalam mempertimbangkan hukum antara Pembanding dahulu Tergugat dengan Terbanding dahulu Pengugat dalam

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 20 dari 24**



Gugatan Wanprestasi berdasarkan Akta Pembatalan Nomor 1 tertanggal 02 Juli 2012 yang di buat di hadapan Notaris FERA CHURAERA.SH.Bahwa alasan-alasan Memori Banding Pembanding dalam Memori Bandingnya, tidak perlu ditanggapi satu persatu, karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga alasan-alasan Memori Banding Para Pembanding selebihnya dianggap dikesampingkan;

- Bahwa Pertimbangan Hukum dalam Putusan **Perkara Perdata Nomor : 21/PDT/G/2016/PN.SNG** yang diputus Tanggal 02 Nopember 2016 sudah tepat dan benar sesuai sesuai dengan Prosedur dan ketentuan hukum, Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan dimaksud penerapan Hukumnya berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR. Pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Subang bukanlah suatu kekeliruan atau kesalahan dalam penerapan Hukum. Melainkan, pertimbangan demikian dalam hal menegakan cita hukum (idee des recht), sehingga Kepastian dan Keadilan terwujud sebagaimana yang di atur dalam Peraturan maupun Undang-undang, maka alasan-alasan memori banding Pembanding tidak dapat diterima dan harus ditolak;
- Bahwa Pembanding sangat tidak cermat dan teliti dalam membuat memori bandingnya, dimana Pembanding tidak mencantumkan nomor halaman demi halaman dalam memori bandingnya, hal tersebut membuat Terbanding menjadi bingung apabila hendak mengutip kalimat-kalimat memori banding Pembanding, maka memori banding Pembanding dapat di kategorikan kabur;
- Bahwa mengenai keberatan Pembanding di dalam point 1 dalam memori bandingnya terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 24 alenia 3 dalam putusan ialah sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum sehingga alasan tersebut di kesampingkan saja;
- Bahwa setelah Terbanding mempelajari Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 24 alenia 3, ternyata Pembanding kembali menunjukan ketidak cermatan dan ketelitian dalam membaca isi putusan halaman demi halaman, sebagaimana halaman 24 alenia 3 dalam Putusan tidak ada yang mengurai tentang dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding dalam memori bandingnya;
- Bahwa suatu Peristiwa Hukum Perdata dan Peristiwa Hukum Pidana merupakan suatu hal yang berbeda, maka dalil eksepsi yang diajukan Tergugat tidak memiliki relevansi dengan Perkara;
- Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama perihal eksepsi ini bukanlah suatu kekeliruan atau kesalahan, pertimbangan demikian dalam hal

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 21 dari 24**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menegakan Kepastian hukum sebagaimana yang di atur dalam Peraturan maupun Undang-undang.

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut sudah sangat tepat dan menyeluruh dalam memberikan uraian dalam hal memberikan pertimbangan atas dalil yang di ajukan oleh Penggugat dan Tergugat dan pertimbangan tersebut sejalan dengan Yurisprudensi sebagai berikut :

**Putusan MA RI No. 366 K/Sip/1973 Tanggal 10 Nopember 1973 menyatakan :**

*“Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya “*

**Putusan MA RI No. 3909 K/Pdt/1994 Tanggal 7 Mei 1994 menyatakan :**

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dan dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Subang tanggal 02 Nopember 2016 Nomor 21/Pdt.G/2016/PN.Sng. serta telah membaca dan memperhatikan memori banding, kontra memori banding dari para pihak yang berperkara Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekonsensi telah diuraikan keberatan terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama baik yang menyangkut terhadap eksepsi maupun yang menyangkut tentang pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim tingkat banding mencermati keberatan Pembanding semula Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalama ekonpensi tersebut dan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, menurut Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 22 dari 24**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Subang, tanggal 2 Nopember 2016 Nomor 21/Pdt.G/2016/PN.Sng., yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekonpensi tetap dinyatakan dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekonpensi harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan. Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

### MENGADILI :

- Menerima Permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekonpensi ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Subang, tanggal 2 Nopember 2016, Nomor 21/Pdt.G/2016/PN.Sng., yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat dalam konpensi/Penggugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

**Demikianlah** diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari **Kamis tanggal 30 - Maret - 2017** oleh kami **HARTONO ABDUL MAURAD, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **A.A. ANOM HARTANINDITA, S.H.,M.H.** dan **DJAMER PASARIBU S.H.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Rabu,**

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 23 dari 24**





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

**tanggal 5 - April - 2017** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **NENYO APRILOSANA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadailan Tinggi Jawa Barat tersebut, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

**HAKIM ANGGOTA,**

Ttd

**A.A. ANOM HARTANINDITA, S.H.,M.H.**

Ttd

**DJAMER PASARIBU S.H.**

**HAKIM KETUA,**

Ttd

**HARTONO ABDUL MAURAD, S.H.,M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

Ttd

**NENYO APRILOSANA, S.H.**

Perincian biaya perkara :

Redaksi Putusan ..... Rp. 5.000.00

Materai ..... Rp. 6.000.00

Pemberkasan ..... Rp. 139.000.00

Jumlah ..... Rp. 150.000.00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

**Putusan Nomor 67/Pdt/2017/PT.BDG, Halaman 24 dari 24**

**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)