



PUTUSAN

Nomor 305/Pdt/2015/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PARLINDUNGAN GINTING, beralamat di Jl Cempaka Putih Tengah 15/22 Rt/Rw. 002/008, Cempaka Putih, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama HARRY F.M SITORUS, S.H. dan BAIK ANDREAS, S.H. Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum HARRY SITORUS & PARTNERS beralamat kantor di Jl Gotong Royong No 12 Duku, Jakarta Timur-13550, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2015, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan :

PT. EUNTREUP ENDAH MANDIRI, beralamat dan berkedudukan di Jalan Pangkalan Raya Ruko No 2B Warung Jambu Bogor, namun saat ini sudah tidak diketahui dimana keberadaan domisilinya, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat**; -

Pengadilan Tinggi tersebut; -----

Membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 13 Juli 2015 Nomor 305/Pen/Pdt/2015/PT BDG tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini; -----

Membaca berkas perkara, salinan resmi putusan dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini; -----

TENTANG DUDUK PERKARA : -----

Halaman 1 dari 9 halaman putusan Nomor 305/Pdt/2015/PT.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengutip dan memperhatikan uraian mengenai duduk perkaranya sebagaimana tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 07 Januari 2015 Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Bgr.; -----

Membaca gugatan Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 16 September 2014, telah mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk membuat dan menandatangani oleh karenanya mengikat diri dalam suatu perjanjian pelaksanaan pekerjaan pembangunan Perumahan Kemang Permata Indah sebagaimana termuat dalam Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Perumahan Kemang Permata Indah Nomor : 001/SP4/KPI/2012 tertanggal 16 April 2012, untuk membangun 40 unit type 36/72 dengan perjanjian harga ditetapkan permeternya 1.600.000,- (satu juta enam ratus rupiah) ; -----
2. Bahwa untuk menindaklanjuti Perjanjian pekerjaan pembangunan perumahan dimaksud dibuat Surat Pelaksana Lapangan Nomor : 001/SPL-KPI/EEM/IV/2012 tertanggal 16 April 2012 untuk segera membangun 10 (sepuluh) unit type 36/72 dengan perjanjian harga ditetapkan permeternya 1.600.000,- (satu juta enam ratus rupiah), dengan total keseluruhan sebesar Rp.576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) ; -----
3. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Perjanjian Nomor : 001/SP4/KPI/2012 tertanggal 17 April 2012, antara Penggugat dengan Tergugat dibuat Perjanjian Jaminan (Counter Jaminan), dimana Tergugat bersedia memberikan tanah dan bangunan yang terbangun berjumlah 8 (delapan) unit type 36/72 antara lain Blok E No. 1, 4, 5, dan 6 serta Blok D No. 1, 2, 5, dan 6; -----
4. Bahwa kemudian Tergugat juga mengajak Penggugat bekerjasama sebagai penyandang dana untuk membiayai pembangunan Perumahan Kemang Permata Indah, dimana Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta) dengan pembagian profit keuntungan kepada Penggugat sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), dan terhadap hal tersebut Tergugat mengeluarkan Jaminan Conter seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) sebagai pegangan jaminan hingga perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat terlaksana sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kesepakatan Bersama Perumahan Kemang Permata Indah tertanggal 18 April 2012; -----

Halaman 2 dari 9 halaman putusan Nomor 305/Pdt/2015/PT.Bdg.



5. Bahwa Penggugat membeli Tanah Milik Tergugat dimana kemudian antara Penggugat dengan Tergugat dibuat perjanjian perikatan jual beli sementara pada bulan april 2012 terhadap tanah kavling seluas 1000 m2 dimana Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah); -----
6. Bahwa Penggugat dengan Tergugat pada bulan April tahun 2103 juga membuat Surat Peranjan Perikatan Jual Beli atas Rumah Blok A No. 10 Seluas Kurang Lebih 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) Sebesar Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh Sembilan juta dua ratus ribu rupiah), dengan batas-batas : -----
Utara : blok B no.10
Timur : blok A no.9
Selatan : jalan komplek
Barat : blok A no.11
7. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan menyelesaikan pembangunan 10 Unit rumah type 32/72, akan tetapi sampai Gugatan ini didaftarkan Tergugat belum juga melaksanakan kewajiban-kewajibannya untuk melakukan pembayaran biaya pembangunan 10 (sepuluh) Unit rumah type 32/72 sebesar Rp. 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah); -----
8. Bahwa Penggugat juga belum menerima profit keuntungan dari Tergugat sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Kesepakatan Bersama Perumahan Kemang Permata Indah tertanggal 18 April 2012; -----
9. Bahwa akibat Wanprestasinya Tergugat kepada Penggugat tersebut, maka sesuai ketentuan pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi : -----
"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya"; -----
10. Bahwa akibat Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, telah mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat baik kerugian Materil maupun Immateril dengan total sebesar Rp. 1.705.200.000,- (Satu milyar tujuh ratus lima juta dua ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut : -----
Kerugian Materil



- a. pembayaran terhadap pembangunan 10 Unit rumah type 32/72 sebesar Rp. 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah);
- b. Investasi yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta);
- c. profit keuntungan kepada Penggugat sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- d. Tanah Kavling seluas 1000 M2 yang terletak di Kelurahan Kemang, Kecamatan, Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan Persil Nomor 35/D.III Blok 001 Kahir Nomor : C. 420/1248 seluas 5.600 M2 seharga Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta);
- e. 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan yang berada di Perumahan Kemang Permata Indah Blok A No. 10 Seluas Kurang Lebih 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) Sebesar Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh Sembilan juta dua ratus ribu rupiah) Sehingga total kerugian materil Penggugat sebesar Rp.1.405.200.000,- (Satu milyar empat ratus lima juta dua ratus ribu rupiah);

Kerugian Immateril

Bahwa Akibat perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat mengakibatkan Penggugat mengalami Kerugian Imateril, Kerugian Immateril memang tidak dapat dinilai dengan uang, namun akibat perbuatan Wanprestasi Tergugat, Penggugat terkendala untuk melaksanakan hak – hak hidup dalam mencari nafkah oleh karena Modal Penggugat tertahan, untuk itu wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

11. Bahwa Penggugat telah memperingatkan Tergugat untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya kepada Penggugat sebagaimana surat somasi nomor 002/SS/LO-HSP/VIII/2014 tertanggal 28 Agustus 2014, akan tetapi sampai Gugatan ini diajukan Tergugat tidak menanggapi; -----
12. Bahwa untuk menjamin Tergugat mematuhi dan melaksanakan putusan perkara a quo, Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari keterlambatan melaksanakan putusan perkara a quo seminggu setelah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijs) ; -----
13. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat tidak menjadi Gugatan yang sia-sia (ilussoir), dan agar Tergugat mematuhi dan atau melaksanakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Perkara A quo, maka Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta milik Tergugat, yang akan Penggugat ajukan secara terpisah; -----

14. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat di dukung oleh bukti-bukti yang sah, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor/Ketua Dan Anggota Majelis Hakim dalam perkara a quo agar menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum lain ; -----

15. Bahwa mengingat Gugatan ini timbul dikarenakan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh Tergugat, maka wajar apabila Tergugat di Hukum membayar biaya perkara a quo ; -----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor/Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, agar berkenan untuk memutus sebagai berikut : -----

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji terhadap Penggugat ; ---
3. Menyatakan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Sementara yang dibuat pada bulan April 2012 berlaku sebagai Akta Jual Beli yang Sah; -----

4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Tanah Kavling seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kemang, Kecamatan, Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan Persil Nomor : 35/D.III Blok 001 Kohir Nomor : C. 420/1248 seluas 5.600 M2 dengan batas-batas : -----

Utara : Jalan Setapak

Timur : Jalan Setapak

Selatan : Tanah Situ

Barat : Tanah Milik Herman Suteja

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan yang berada di Perumahan Kemang Permata Indah Blok A No. 10 Seluas Kurang Lebih 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi), dengan batas-batas : -----

Utara : Blok B no.10

Timur : Blok A no.9

Selatan : jalan komplek

Halaman 5 dari 9 halaman putusan Nomor 305/Pdt/2015/PT.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Blok A no.11

6. Menghukum Tergugat untuk membayar penggantian biaya kerugian Penggugat dengan rincian sebagai berikut : -----
- a. pembayaran terhadap pembangunan 10 Unit rumah type 32/72 sebesar Rp. 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah); -----
 - b. Investasi yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta); -----
 - c. profit keuntungan kepada Penggugat sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah); -----

Kerugian Immateril

Bahwa akibat Wanprestasinya (ingkar janji) Tergugat, Penggugat telah dirugikan secara Immateril sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) Sehingga total menjadi sebesar Rp. 1.251.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh satu juta rupiah), atau Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan seluas 4.600 M2 (empat ribu enam ratus meter persegi) yang diatasnya di bangun Perumahan Kemang Permata Indah yang terletak di Kelurahan Kemang, Kecamatan, Kemang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan Persil Nomor : 35/D.III Blok 001 Kohir Nomor : C. 420/1248 atas nama Ahmad Waing seluas 5.600 M2 (lima ribu enam ratus meter persegi) dengan batas-batas: -----

Utara : Jalan Setapak

Timur : Jalan Setapak

Selatan : Tanah Situ

Barat : Tanah Milik Herman Suteja

sebagai kompensasi Kerugian Penggugat sebesar Rp.1.251.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh satu juta rupiah); -----

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Tergugat sebesar Rp.1.000.000,-/hari (satu juta rupiah per hari) atas keterlambatan melaksanakan putusan perkara a quo 1 (satu) minggu setelah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijs); -----
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Consevoitoe Beslaag) terhadap harta kekayaan milik Tergugat, yang akan Penggugat ajukan secara terpisah; -----
9. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit voerbaar bij vooraad) walaupun ada upaya hukum, banding, kasasi maupun verzet (perlawanan) atau lainnya; -----

Halaman 6 dari 9 halaman putusan Nomor 305/Pdt/2015/PT.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ; -----

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 07 Januari 2015 Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Bgr yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut : -----

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir; -----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. Rp.2.351.000.-.(Dua juta tiga ratus lima puluh satu Ribu Rupiah). -----

Membaca Relaas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 105/Pdt.G/2014/PN Bgr yang disampaikan kepada Kuasa Penggugat, tertanggal 26 Januari 2015; -----

Membaca Relaas pemberitahuan putusan secara umum melalui siaran RRI perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN Bgr yang disampaikan kepada Tergugat, tertanggal 27 Januari 2015; -----

Membaca Akta pernyataan banding perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Bgr. yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor yang menerangkan bahwa pada tanggal 09 Februari 2015 Penggugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut; -----

Membaca relaas pemberitahuan banding secara umum perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Bgr. yang menerangkan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara umum di Kantor Pemerintah Kota Bogor kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Februari 2015; -----

Membaca relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Bgr. yang menerangkan bahwa telah memberitahukan dengan seksama dan patut kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 19 Mei 2015 untuk memeriksa berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung; -----

Membaca relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (Inzage) secara umum perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Bgr. yang menerangkan bahwa telah memberitahukan secara umum di Kantor Pemerintah Kota Bogor

Halaman 7 dari 9 halaman putusan Nomor 305/Pdt/2015/PT.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 20 Mei 2015 untuk memeriksa berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan bandingnya tersebut, Kuasa Hukum Pemanding tidak mengajukan memori banding; -----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan meneliti secara cermat berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 105/Pdt.G/2014/PN. Bgr. tanggal 07 Januari 2015 Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, sehingga pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara aquo dalam Tingkat Banding; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Bgr. tanggal 07 Januari 2015 dapat dipertahankan dan dikuatkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Pemanding semula Penggugat tetap dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka Pemanding semula Penggugat dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan; -----

Mengingat, HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 serta peraturan lain yang bersangkutan; -----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat; -----

Halaman 8 dari 9 halaman putusan Nomor 305/Pdt/2015/PT.Bdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Bgr. tanggal 07 Januari 2015 yang dimohonkan banding tersebut; -----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); --

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis tanggal 17 September 2015 oleh Kami **Arifin Rusli Hutagaol, S.H.M.H.** sebagai Ketua Majelis, dengan **H. Neris, S.H., M.H.** dan **Russedar, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 29 September 2015 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh **Asep Gunawan, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara. -----

Hakim-hakim Anggota

Ketua Majelis Hakim

H. Neris, S.H., M.H.

Arifin Rusli Hutagaol, S.H.M.H.

Russedar, S.H.

Panitera Pengganti

Asep Gunawan, S.H.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Biaya Materai | Rp. 6.000,- |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 5.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | Rp. 139.000,- |
| Jumlah | Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman 9 dari 9 halaman putusan Nomor 305/Pdt/2015/PT.Bdg.

Disclaimer

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

