



PUTUSAN

NOMOR 175/PDT/2021/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BENY WIDJAJA, Karyawan Swasta, beralamat di Gg. Mahmud III Nomor 7 RT. 004/ RW. 005 Kelurahan Pamoyanan Kecamatan Cicendo Kota Bandung, yang memilih domisili hukum pada alamat kantor di Jalan Peta Nomor 233 RT.009/RW.007 Kelurahan Sukaasih Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **PENGUGAT**;

L a w a n :

1. **INGAWATI**, beralamat di Jalan Peta Nomor 233 RT. 009/RW. 007 Kelurahan Sukaasih Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **TERGUGAT I**;

2. **JEFFRY REINER TAMBOTO**, beralamat di Jalan Peta Nomor 233 RT. 009/RW. 007 Kelurahan Sukaasih Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **TERGUGAT II**;

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada 1. Dr. Hendri Sulaeman, S.H., M.H. dan 2. Bardoth Sianturi, S.H., Para Advokat pada kantor hukum "Dr. Hendri Sulaeman, S.H. & Rekan", beralamat di Jalan Sriwijaya No. 4-B, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2021;

dan:

1. **FRIANA LUKITO, S.H./Notaris (non aktif)**, yang protokol notaris pada **CHRISTY ANDANA YULIANES, S.H.**, beralamat Kantor di Jalan Karawitan Nomor. 35, Kelurahan/Desa Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung 40264, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2. PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN
CABANG TAMANSARI BANDUNG**, Jalan Tamansari Nomor 18
Kelurahan/Desa Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung
40116, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **TURUT
TERGUGAT II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 175/PDT/2021/PT.BDG tanggal 8 April 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor: 175/PDT/2021/PT.BDG, tanggal 8 April 2021, tentang Penentuan hari dan tanggal sidang perkara ini;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg., tanggal 11 Februari 2021 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 8 Juni 2020 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung, pada tanggal 8 Juni 2020 dalam Register Perkara Perdata Gugatan Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg., dengan perbaikan surat gugatan tanggal 21 Juli 2020 telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat-1 adalah pemilik sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan desember tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai blok tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut: (yang selanjutnya disebut sebagai '**OBJEK SENGKETA**')

Halaman 2 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Bangunan Jl. Peta No. 235 Bandung
 - Timur : Bangunan Jl. Peta No. 231 Bandung
 - Utara : Jalanan Raya Peta
 - Selatan : Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek
2. Bahwa Penggugat adalah pihak yang menyewa objek sengketa, dengan perjanjian kontrak pertama kali pada tanggal 01-Oktober-2014 sampai dengan 01-Oktober-2016, selama 2 (dua) tahun dengan nilai Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
 3. Bahwa objek sengketa tersebut pernah dibebani hak tanggungan pada Bank Jawa Barat (BJB) cabang Tamansari Kota Bandung (Turut Tergugat-2), dengan nilai hutang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
 4. Bahwa Tergugat-1 datang kepada Penggugat karena tidak dapat membayar hutang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat-2, dengan maksud meminta Penggugat untuk membayar hutang Tergugat-1 sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat-2 dengan perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor: 06 tertanggal 26-Juni-2015, yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat-1, dan Tergugat-2, dan dibuat, dihadapan dan telah dibacakan oleh Turut Tergugat-1 Notaris Friana Lukito, S.H. (selanjutnya disebut '**PERJANJIAN**');
 5. Bahwa setelah penandatanganan Akta Perjanjian Nomor: 06 tertanggal 26-Juni-2015, maka Penggugat segera membayar lunas hutang Tergugat-1 sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015 dengan bukti penyerahan uang berupa kwitansi tertanggal 03-Juli-2015;
 6. Bahwa Tergugat-1 sebagai pemilik objek sengketa menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013 kepada Penggugat secara sukarela dengan bukti Berita Acara Serah Terima Agunan tertanggal 09-Juli-2015;
 7. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian disebutkan bahwa Penggugat (sebagai pihak kedua dalam Perjanjian) telah menerima pemindahan kepemilikan dari Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2 (sebagai pihak pertama dalam Perjanjian), atas 7% (tujuh persen) yang tak terbagi dari objek sengketa, yaitu kurang lebih seluas 154 M² (seratus lima

Halaman 3 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



puluh empat meter persegi), yang mana tertulis dalam Pasal 1 Perjanjian sebagai berikut:

“Pihak pertama dengan ini memindahkan dan menyerahkan kepada pihak kedua yang dengan ini menerangkan menerima pemindahan dan penyerahan dari pihak pertama mengenai 7% (tujuh persen) yang tak terbagi dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 1875/Kelurahan Kopo tersebut di atas, dan karenanya segala tindakan yang dilakukan oleh pihak pertama sendiri tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak kedua adalah tidak sah.”

8. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian disebutkan bahwa Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2 (sebagai pihak pertama dalam Perjanjian) berjanji untuk menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015, serta memberikan bagian sebesar 7% (tujuh persen) kepada Penggugat (sebagai pihak kedua dalam Perjanjian) yang merupakan milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Perjanjian, yang mana tertulis dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian sebagai berikut:

“Manakala tanah hak dan bangunan rumah beserta turutannya tersebut dijual oleh pihak pertama (dengan persetujuan pihak dari Pihak kedua) kepada pihak lain/pihak ketiga, maka pihak pertama harus/berkewajiban dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan 7% (tujuh persen) dari uang hasil penjualannya tersebut, yang merupakan hak pihak kedua, dengan jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal pelunasan beban hak tanggungan pihak pertama pada Bank Jawa Barat”

Bahwa Pasal 2 ayat (1) Perjanjian tidak dapat diartikan bahwa Tergugat-1 dan/atau Bersama dengan Tergugat-2 dapat dengan sekehendak hati ingin menjual atau tidaknya objek sengketa, tapi haruslah mengacu kepada janji untuk menjual objek sengketa dan Tergugat-1 dan/atau bersama dengan Tergugat-2 menyerahkan bagian 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa, selambatnya-lambatnya 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pelunasan beban hak tanggungan pada Turut Tergugat-2, untuk menjamin kepastian hukum di antara para pihak yang tertera dalam Perjanjian;

Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian ini, Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2 berhasil meyakinkan Penggugat untuk memberikan



sejumlah uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) untuk membayar lunas hutang Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2, karena adanya janji untuk menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun, serta menerima 7% (tujuh persen) dari uang hasil penjualannya tersebut, yang mana Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2 berjanji kepada Penggugat untuk menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak dilakukannya pelunasan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat-2 tanggal 03-Juli-2015, yang jatuh tempo setidaknya pada tanggal 03-Juli-2018;

9. Bahwa sampai dengan diajukan gugatan ini baik Tergugat-1 maupun Tergugat-2 mengingkari janjinya untuk menjual objek sengketa sebagaimana tertulis dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian, yang mana nilai objek sengketa saat ini adalah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per M² (meter persegi), yang mana dapat diartikan berdasarkan perjanjian maka hak Penggugat adalah 154 M² (seratus lima puluh empat meter persegi) yang jika dinilai dengan uang yang harus diberikan Tergugat-1 maupun Tergugat-2 secara tanggung renteng berdasarkan Perjanjian adalah sebesar **Rp.3.850.000.000,- (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);**
10. Bahwa perbuatan ingkar janji yang telah dilakukan oleh Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2, selain memberikan kerugian berdasarkan perjanjian senilai Rp. 3.850.000.000,- (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah), juga diperhitungkan juga kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat berdasarkan bunga moratoir sebesar 3% (tiga persen) per bulan terhitung sejak tanggal 03-Juli-2015 sampai dengan tanggal 03 Juli-2018 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian atas uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang telah dikeluarkan Penggugat, senilai **Rp. 1.188.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh delapan juta rupiah);**
11. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Perjanjian disebutkan bahwa Penggugat masih memiliki hak sebesar 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa, yang mana sampai dengan gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung belum juga dijual oleh Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2, meskipun janji menjual dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015 telah terlewati setidaknya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah hampir 2 (dua) tahun dari tanggal jatuh tempo janji menjual pada tanggal 03-Juli-2018, yang mana tertulis dalam Pasal 2 ayat (2) Perjanjian sebagai berikut:

“Apabila selewatnya jangka waktu 3 (tiga) tahun tersebut di atas, maka presentase dari uang hasil penjualannya yang harus diserahkan kepada pihak kedua tersebut di atas, akan ditetapkan kemudian pada waktunya oleh kedua belah pihak”

Bahwa setelah terlewati setidaknya-tidaknya sudah hampir 2 (dua) tahun dari tanggal jatuh tempo janji menjual pada tanggal 03-Juli-2018 sampai dengan gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung tidak ada kesepakatan perubahan nilai presentase dari nilai jual objek sengketa, sehingga nilai 7% (tujuh persen) tetap mengikat di antara Para Pihak dalam Perjanjian;

12. Bahwa perbuatan ingkar janji yang telah dilakukan oleh Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2 telah jatuh tempo pada tanggal 03-Juli-2018, sampai setidaknya-tidaknya bulan Juli-2020, juga diperhitungkan juga kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat berdasarkan bunga moratior sebesar 3% (tiga persen) per bulan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai setidaknya-tidaknya waktu didaftarkan gugatan ini pada bulan Juni-2020, yaitu sebesar **Rp.759.000.000,- (tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah);**

13. Bahwa selama jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015, penggugat tetap membayar sewa lahan yang digunakan dalam objek sengketa kepada Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2, yang mana seharusnya lahan tersebut dapat Penggugat gunakan untuk memperoleh keuntungan maupun pendapatan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 Perjanjian, namun Penggugat tetap harus membayar sewa lahan atas penggunaan objek sengketa, yang mana tertulis dalam Pasal 3 Perjanjian sebagai berikut:

“Pihak kedua mulai hari ini menerima segala hak yang dipindahkan dan diserahkan kepadanya tersebut di atas, sehingga terhitung mulai hari ini pula segala keuntungan, pendapatan, kerugian dan pajak mengenai apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut apabila tidak ada perjanjian lainnya menjadi hak serta tanggungan dari pihak kedua”

Halaman 6 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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

Bahwa sejak penandatanganan Perjanjian, Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2 telah melakukan perbuatan ingkar janji, karena Penggugat selalu membayar sewa kepada Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2, bahkan sebelum tanggal Sewa berakhir, yang mana jika Penggugat tidak melakukan pembayaran tersebut maka biasanya akan ditagih oleh Tergugat-1 dan/atau Bersama dengan Tergugat-2 yang akan sangat mengganggu penggunaan sebagian lahan objek sengketa yang sebenarnya dapat digunakan oleh Penggugat tanpa gangguan apapun sebagai lahan usaha, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati objek sengketa dalam jangka waktu waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015, dan juga tidak dapat dibebani kewajiban dalam bentuk apapun, namun tidak terbatas pada beban Pajak tertagih apapun yang ditagihkan kepada Tergugat-1 maupun Tergugat-2 terkait kepemilikan objek sengketa, sehubungan dengan nilai uang yang sudah cukup besar dikeluarkan oleh Penggugat selama menggunakan sebagian wilayah objek sengketa, atau setidaknya sebesar **Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)** terhitung sejak tahun 2016 sampai tahun 2019 yang jatuh tempo setiap tanggal 01 bulan Oktober setiap tahunnya;

14. Bahwa sejak dilaksanakannya Perjanjian oleh Penggugat pada tanggal 03-Juli-2015, sisa uang sewa yang telah dibayarkan untuk periode 01-Oktober-2014 sampai dengan 01-Oktober-2016 sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), tidak dikembalikan oleh Tergugat-1 dan/atau bersama Tergugat-2, setidaknya untuk jangka waktu 15 (lima belas) bulan terhitung sejak bulan Juli-2016 sampai dengan bulan Oktober-2016, sebesar **Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah),**

15. Bahwa dalam Pasal 4 Perjanjian disebutkan bahwa Tergugat-1 dan Tergugat-2 (sebagai pihak pertama dalam Perjanjian) telah memberikan kuasa kepada Penggugat (sebagai pihak kedua dalam Perjanjian) untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna tanpa pengecualian, yang mana jika diperlukan kuasa-kuasa khusus merupakan kuasa tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena sebab/dasar yang tercantum dalam undang-undang atau menurut hukum, yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian, yang mana tertulis dalam Pasal 4 Perjanjian sebagai berikut:

Halaman 7 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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)



“Pihak pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dengan hak untuk menyerahkan kekuasaan ini baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain (substitutie),

-----teristimewa-----

- a) Untuk memberitahukan pemindahan dan penyerahan hak tersebut kepada pihak yang berkepentingan dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna dengan tidak ada yang dikecualikan dan selama pemberitahuan tersebut di atas belum dilakukan untuk dan atas nama pihak pertama menjalankan segala hak yang pihak pertama menjalankan segala hak yang pihak pertama punyai dan/atau dapat jalankan atas kekuatan akta perjanjian tersebut di atas, akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala sesuatunya itu dijalankan oleh pihak kedua atas biaya dan keuntungan serta tanggungan dari pihak kedua sendiri;
- b) Untuk mengadakan perbaikan-perbaikan atas kesalahan-kesalahan atau mengadakan perubahan-perubahan dalam akta ini menurut pendapat instansi-instansi/pejabat-pejabat yang berwajib/berwenang diperlukan dan diharuskan.

Guna keperluan-keperluan tersebut di atas yang dikuasakan dapat menghadap di hadapan siapapun juga dan dimanapun juga, memberikan/meminta keterangan-keterangan, mengajukan surat-surat permohonan dan surat-surat lainnya dan/atau akta-akta yang diperlukan serta menandatangani, turut menyelesaikannya dan selanjutnya melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna oleh yang diberi kuasa tanpa pengecualian, dengan ketentuan:

- Bahwa apabila untuk suatu tindakan diperlukan surat kuasa khusus/tersendiri, maka kuasa tersebut harus dianggap telah tercantum dalam akta ini;
- Bahwa yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggungan jawab sebagai kuasa.

Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah kuasa-kuasa tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab/dasar-dasar yang tercantum dalam undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dapat dihapuskan/diakhiri."

16. Bahwa Pasal 4 Perjanjian tersebut diterbitkan setidaknya 2 (dua) surat kuasa lain yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian, yang mana Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2, bertindak sebagai PEMBERI KUASA kepada Penggugat sebagai PENERIMA KUASA, tertuang dalam surat kuasa sebagai berikut:

(1) Surat Kuasa untuk menjual Nomor: 07 tertanggal 26-Juni-2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat-1; dan

(2) Surat Kuasa Nomor: 08 tertanggal 26-Juni-2015 dibuat di hadapan Turut Tergugat-1;

Bahwa terhadap kedua surat kuasa tersebut merupakan surat kuasa yang masih memiliki kekuatan mengikat, sah, dan berharga dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa, yang mana dalam prakteknya, jika ditawarkan kepada calon pembeli hanya akan membeli seluruh hamparan objek sengketa, dikarenakan 7% (tujuh persen) yang dimiliki oleh Penggugat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari objek sengketa seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), yang mana ketika dibuat Perjanjian, Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2 berhasil meyakinkan Penggugat akan menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015, serta memberikan bagian sebesar 7% (tujuh persen) kepada Penggugat (sebagai pihak kedua dalam Perjanjian) yang merupakan milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Perjanjian dan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian;

17. Bahwa Tergugat-1 dan Tergugat-2 telah melakukan **INGKAR JANJI / WANPRESTASI** karena tidak berhasil menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015, dan/atau tidak memberikan bagian sebesar 7% (tujuh persen) kepada Penggugat (sebagai pihak kedua dalam Perjanjian) yang merupakan milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Perjanjian dan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian, yang mana telah datang beberapa calon pembeli yang diketahui Penggugat telah memberikan penawaran sampai dengan Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah), namun ditolak oleh Tergugat-1

Halaman 9 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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)



dan Tergugat-2, karena ingin mendapatkan nilai lebih besar dari itu sebesar Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) atau mungkin lebih dari itu untuk saat ini, yang mana sangat dimungkinkan, keinginan Tergugat-1 dan Tergugat-2 yang selalu menginginkan harga tinggi itu menghalang-halangi jual-beli yang akan terjadi untuk melaksanakan perjanjian;

18. Bahwa Perjanjian yang dimaksud dalam gugatan ini adalah perjanjian/perikatan yang lahir karena persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata, untuk memberikan dan/atau melakukan suatu perbuatan yaitu untuk menjual objek sengketa dan memberikan 7% (tujuh persen) dari nilai jual kepada Penggugat dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, dan merupakan perjanjian/perikatan yang sah secara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, karena perjanjian telah disepakati oleh orang yang cakap untuk membuat kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-1 yang telah diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2, atas objek sengketa sebagai suatu hal tertentu yang disepakati dan tidak bertentangan dengan hukum atau norma-norma yang berlaku di masyarakat, yang dibuat secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun, sehingga Perjanjian yang dimaksud dalam gugatan ini berlaku sebagai undang-undang di antara para pihak yang bersepakat dalam Perjanjian tersebut dan harus dipenuhi oleh Tergugat-1 dan/atau bersama dengan Tergugat-2 kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata;

19. Bahwa Tergugat-1 dan/atau bersama dengan Tergugat-2 telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian dimaksud dalam gugatan ini, yang mana telah diperingatkan secara cukup, namun tidak segera dilaksanakan tanpa alasan yang sah meskipun telah jatuh tempo setidaknya-tidaknya pada tanggal 03-Juli-2018, yang mana mewajibkan Tergugat-1 dan/atau bersama dengan Tergugat-2 untuk memenuhi prestasi yang disepakati dalam Perjanjian kepada Penggugat, beserta kerugian baik materiil maupun immateriil yang diderita oleh Penggugat, maupun bunga yang seandainya dapat dikenakan atas kegagalan memenuhi prestasi maupun keterlambatan terhitung dari tanggal jatuh tempo Perjanjian setidaknya-tidaknya sampai dengan diajukannya gugatan ini oleh Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata jo. Pasal 1239 KUH Perdata jo. Pasal 1243 KUH Perdata;



20. Bahwa atas tindakan WANPRESTASI yang dilakukan oleh Tergugat-1 dan Tergugat-2, maka Penggugat telah menderita kerugian baik secara materiil maupun immaterial sebesar **Rp. 7.622.000.000,- (tujuh milyar enam ratus dua puluh dua juta rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut:

(1) Kerugian Materiil sebesar **Rp. 6.122.000.000,- (enam milyar seratus dua puluh dua juta rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut:

a. 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa:

Nilai jual pasar objek sengketa di nilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per meter persegi, sehingga perhitungannya sebagai berikut:

$$7\% \times (\text{Rp. } 25.000.000,- \times 2.200) = 7\% \times \text{Rp. } 55.000.000.000,- =$$

Rp. 3.850.000.000,- (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah)

b. Hilangnya keuntungan terhitung sejak Juli-2015 sampai dengan Juli-2018:

Jika mengacu kepada besar bunga moratoir sebesar 3% (tiga persen) per bulan terhitung sejak tanggal 03-Juli-2015 sampai dengan tanggal 03-Juli-2018 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian atas uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang telah dikeluarkan Penggugat, sehingga perhitungannya sebagai berikut:

$$(3 \times 12) \times (3\% \times \text{Rp. } 1.100.000.000,-) = 36 \times \text{Rp. } 33.000.000,- =$$

Rp. 1.188.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh delapan juta rupiah)

c. Hilangnya keuntungan terhitung sejak Juli-2018 sampai dengan Juni-2020:

Jika mengacu kepada besar bunga moratoir sebesar 3% (tiga persen) per bulan terhitung sejak tanggal 04-Juli-2018 sampai setidaknya 04-Juni-2020, karena Tergugat-1 maupun Tergugat-2 gagal jual dan/atau gagal bayar dan/atau gagal tebus atas 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian atas uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang telah dikeluarkan Penggugat:

$$23 \times (3\% \times \text{Rp. } 1.100.000.000,-) = 22 \times \text{Rp. } 33.000.000,- =$$

Rp. 759.000.000,- (tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Uang sewa yang telah diterima oleh Tergugat-1 maupun Tergugat-2 terhitung sejak tanggal 15-Juli-2015 sampai dengan setidaknya 15-Mei-2020, sebesar **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);**

e. Uang sewa yang belum dikembalikan selama 15 (lima belas) bulan terhitung sejak bulan Juni-2015 sampai dengan bulan Oktober-2016, dengan perhitungan sebagai berikut:

$$15 \times (\text{Rp. } 120.000.000,- / 24) = 15 \times \text{Rp. } 5.000.000,- =$$

Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)

(2) Kerugian Immateriil yang tidak dapat terukur namun dipersamakan sebesar **Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);**

21. Bahwa sebagaimana dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, terhadap perbuatan WANPRESTASI yang telah dilakukan oleh Tergugat-1 dan/atau Tergugat-2, yang sangat merugikan Penggugat, agar gugatan ini tidak menjadi gugatan yang sia-sia, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek sengketa sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan desember tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai blok tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Barat : Bangunan Jl. Peta No. 235 Bandung
- Timur : Bangunan Jl. Peta No. 231 Bandung
- Utara : Jalanan Raya Peta
- Selatan : Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek

22. Bahwa surat gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah, yang sudah tidak diragukan lagi kebenarannya, dan oleh karenanya mohon Majelis Hakim menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan

Halaman 12 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi;

23. Bahwa agar Tergugat-1 dan Tergugat-2 segera melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum Tergugat-1 dan Tergugat-2 membayar uang paksa (*dwangsom*), masing-masing sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), sehingga total keduanya menjadi Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan Putusan ini, terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)

24. Bahwa oleh karena timbulnya perkara ini adalah karena perbuatan **INGKAR JANJI / WANPRESTASI** dari Tergugat-1 dan/atau bersama, juga diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2, maka ada cukup alasan apabila Majelis Hakim menghukum Tergugat-1 dan/atau Tergugat-2 secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Maka berdasarkan atas uraian tersebut di atas, **PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung dan/atau Majelis Hakim Yang Mulia untuk memutus perkara ini dengan diktum sebagai berikut:

I. DALAM PROVISI

1. Memerintahkan agar Tergugat-1, Tergugat-2, dan/atau kuasanya, dan/atau pihak yang mewakilinya, dan/atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang dari Tergugat atau pihak manapun untuk tidak melakukan tindakan apapun baik tindakan hukum, tindakan eksekusi, tindakan penagihan, maupun tindakan memindahkan/menjaminkan segala asetnya, termasuk atas semua harta benda milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, semua jaminan-jaminan baik di luar maupun di dalam pengadilan, maupun pihak lain di luar negeri, atau dimanapun juga sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari perkara aquo;
2. Memerintahkan agar Tergugat-1, Tergugat-2, dan/atau kuasanya, dan/atau pihak yang mewakilinya, dan/atau pihak yang menerima pengalihan hak dan wewenang dari Tergugat-1, Tergugat-2, dan/atau kuasanya, dan/atau pihak manapun untuk tidak melakukan tindakan apapun yang bertujuan atau mengalihkan baik secara di bawah tangan maupun melalui pelelangan umum, atau lelang negara maupun swasta,



di dalam negeri maupun di luar negeri, atau menjamin dalam bentuk apapun untuk mengambil/mencairkan, atau tindakan apapun di dalam negeri atau di luar negeri atas objek sengketa sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari perkara aquo.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2 telah melakukan perbuatan ingkar janji/ WANPRESTASI;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor: 06 tertanggal 26-Juni-2015 yang dibuat, dihadapan, dan telah dibacakan oleh Turut Tergugat-1;
4. Menyatakan Sah dan Berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor: 07 tertanggal 26-Juni-2015 yang dibuat, dihadapan, dan telah dibacakan oleh Turut Tergugat-1;
5. Menyatakan Sah dan Berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor: 08 tertanggal 26-Juni-2015 yang dibuat, dihadapan, dan telah dibacakan oleh Turut Tergugat-1;
6. Menyatakan Sah dan Berharga bukti penyerahan uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) berupa kwitansi tertanggal 03-Juli-2015;
7. Menyatakan Sah dan Berharga Berita Acara Serah Terima Agunan tertanggal 09-Juli-2015;
8. Menyatakan Sah kepemilikan dan penguasaan tanah beserta bangunan setidak-tidaknya seluas 154 M² (seratus lima puluh empat meter persegi) yang berasal dari 7% (tujuh persen) atas objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan desember tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai blok tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan



Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Barat : Bangunan Jl. Peta No. 235 Bandung
- Timur : Bangunan Jl. Peta No. 231 Bandung
- Utara : Jalanan Raya Peta
- Selatan : Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek

9. Menghukum Tergugat-1 bersama-sama dengan Tergugat-2 secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil sebesar **Rp.6.122.000.000,- (enam milyar seratus dua puluh dua juta rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut:

- 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa sebesar **Rp.3.850.000.000,- (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah)**
- Hilangnya keuntungan terhitung sejak Juli-2015 sampai dengan Juli-2018 sebesar **Rp. 1.188.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh delapan juta rupiah)**
- Hilangnya keuntungan terhitung sejak Juli-2018 sampai dengan Juni-2020 sebesar **Rp. 759.000.000,- (tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah)**
- Uang sewa yang telah diterima oleh Tergugat-1 maupun Tergugat-2 terhitung sejak tanggal 15-Juli-2015 sampai dengan setidaknya 15-Mei-2020, sebesar **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)**
- Uang sewa yang belum dikembalikan selama 15 (lima belas) bulan terhitung sejak bulan Juni-2015 sampai dengan bulan Oktober-2016, sebesar **Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)**

10. Menghukum Tergugat-1 bersama-sama dengan Tergugat-2 secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar **Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)** secara seketika dan sekaligus;

11. Menghukum Tergugat-1 bersama-sama dengan Tergugat-2 secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)** setiap harinya apabila Tergugat-1 bersama-sama dengan Tergugat-2 lalai melaksanakan isi Putusan ini, terhitung sejak Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek sengketa sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan desember tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai blok tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Barat : Bangunan Jl. Peta No. 235 Bandung
- Timur : Bangunan Jl. Peta No. 231 Bandung
- Utara : Jalanan Raya Peta
- Selatan : Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek

13. Menghukum Turut Tergugat-1 dan Turut Tergugat-2 untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

14. Menyatakan Putusan dalam perkara ini sebagai Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum biasa maupun luar biasa;

15. Menghukum Tergugat-1 bersama-sama dengan Tergugat-2 secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 29 September 2020 sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

DILATORIA EXCEPTIE

- Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 08 Juni 2020 berikut Perbaikan gugatannya tertanggal 21 Juli 2020 adalah GUGATAN YANG PREMATURE ATAU TERLALU DINI UNTUK DIAJUKAN (DILATORIA EXCEPTIE), karena sesungguhnya secara hukum belum ada perbuatan wanprestasi atau

Halaman 16 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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

perbuatan inkar janji yang nyata-nyata telah dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II;

- Bahwa hal ini mengacu kepada Pasal 2 akta perjanjian No.06, tanggal 26 Juni 2015 a quo yang menyatakan:

"Manakala tanah hak dan bangunan rumah beserta turutannya tersebut DIJUAL OLEH PIHAK PERTAMA (dengan persetujuan dari pihak kedua) kepada pihak lain/pihak ketiga, maka Pihak Pertama harus/berkewajiban dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan 7 % (tujuh persen) dari uang hasil penjualan tersebut, yang merupakan hak pihak kedua, kepada pihak kedua, dengan jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal pelunasan beban hak tanggungan pihak pertama pada Bank Jawa Barat tersebut diatas. Apabila selewatnya jangka waktu 3 (tiga) tahun tersebut diatas, maka persentase dari uang hasil penjualannya yang harus diserahkan kepada pihak kedua tersebut diatas, AKAN DITETAPKAN KEMUDIAN PADA WAKTUNYA OLEH KEDUA BELAH PIHAK":

- Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian tersebut diatas, maka nyatalah gugatan Penggugat masih PREMATURE untuk diajukan, oleh karena belum ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II, disebabkan karena OBJEK PERKARA ITU SENDIRI BELUM LAKU TERJUAL, SEHINGGA OLEH KARENA OBJEK PERKARA AQUO BELUM LAKU TERJUAL ADALAH KELIRU SECARA HUKUM APABILA DINYATAKAN TERGUGAT-I DAN TERGUGAT-II NYATA-NYATA TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT;
- Bahwa walaupun benar-quod non- tolak ukur adanya wanprestasinya tersebut didasarkan kepada waktu 3 tahun yang telah terlampaui, maka hal tersebut adalah juga keliru secara hukum karena selanjutnya berdasarkan bunyi perjanjian tersebut: Jika waktu 3 tahun telah lewat maka AKAN DITETAPKAN KEMUDIAN PADA WAKTUNYA OLEH KEDUA BELAH PIHAK. Dengan demikian waktu 3 tahun di Perjanjian a quo tidaklah bersifat tetap dan dijadikan sebagai patokan untuk menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II telah wanprestasi kepada Penggugat, karena faktanya para pihak belum menetapkan apapun mengenai batas waktu selanjutnya terkait pelaksanaan perjanjian a quo;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat a quo premature atau terlalu dini

Halaman 17 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk diajukan (DILATORIA EXCEPTIE) sementara belum ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijke verklaard);

DALAM KONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II, mohon apa yang diuraikan di bagian eksepsi dianggap dan atau merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali atas pengakuan tegas-tegas;
3. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat-I adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang sebelum pemekaran adalah SHM No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi), GS No. 8796/1983, tanggal 05 Desember 1983, setempat dan dikenal dengan blok : Tanjung, sekarang Hak Milik Nomor : 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur No. 71/2013, tanggal 11 Oktober 2013, setempat dan dikenal dengan Jl. Peta No.233, Kota Bandung (objek perkara), sedangkan Penggugat adalah pihak penyewa sebagian objek perkara untuk kepentingan usahanya ;
4. Bahwa benar objek perkara aquo pernah diagunkan Tergugat-I kepada Bank Jawa Barat (BJB) Cabang Taman Sari Kota Bandung (Turut Tergugat-II), dimana Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- untuk pelunasan utang Tergugat-I tersebut kepada BJB Cabang Taman Sari Bandung. Namun tidak benar pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut dilakukan hanya untuk kepentingan semata-mata untuk pihak Tergugat-I karena nyatanya pihak Penggugat juga mengambil keuntungan yang tidak wajar yaitu dengan memanfaatkan situasi dan keadaan Tergugat-I dan Tergugat-II dengan meminta imbalan/jasa sebesar 7 (tujuh) persen dari nilai objek perkara jika kelak sebidang tanah SHM No.1875/Kel.Kopo a quo berhasil terjual;
5. Bahwa kenyataannya proses penjualan yang akan dilakukan tidak lah semudah yang diharapkan sebagaimana juga diakui oleh Penggugat sendiri sehingga dengan belum terjualnya tanah tersebut semestinya secara hukum tidak ada dasarnya Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi ini kepada

Halaman 18 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Tergugat-I dan Tergugat-II karena senyatanya tanah tersebut belumah terjual sebagaimana dimaksud pasal 2 Akta Perjanjian Nomor: 06 tertanggal 26 Juni 2015 a quo;

6. Bahwa bagi Tergugat-I dan Tergugat-II sendiri nilai 7 % yang diminta Penggugat tersebut amatlah memberatkan dan tidak proporsional kendatipun DENGAN TERPAKSA harus diperjanjikan, dimana seolah-olah Penggugat telah memanfaatkan situasi dan kondisi Tergugat-I dan Tergugat-II yang pada saat itu sedang kesulitan dengan pihak PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (Turut Tergugat-II) dan Penggugat secara beritikad tidak baik datang menawarkan pelunasan dengan syarat Tergugat-I dan Tergugat-II bersedia memberikan imbalan sebesar 7 (tujuh) persen dari nilai jual objek perkara seluas 2.200 M2, sehingga dalam situasi diperhadapkan sedemikian rupa seperti Itu Tergugat-I dan Tergugat-II akan mau menuruti berapapun keuntungan atau imbalan yang diminta oleh Penggugat ;
7. Bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II yang sudah tua (lahir 21-09-1948) dan juga sakit-sakitan diminta imbalan sebesar 7 (tujuh) persen dari nilai objek perkara (2.200 M), artinya Penggugat pasti sudah memperhitungkan keuntungan yang akan diperolehnya yaitu dengan mengeluarkan uang sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) maka akan mendapatkan pengembalian uang sebesar $7\% \times (\text{Rp.}25.000.000,- / \text{M}2 \times 2.200 \text{ M}2) = 7\% \times \text{Rp.}55.000.000.000,- = \text{Rp.} 3.850.000.000,-$ (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah), keuntungan mana Penggugat akan mendapatkan sebesar 3,5 (tiga setengah) kali lipat dari nilai yang telah dikeluarkannya, yang mana merupakan sesuatu yang tidak wajar, manusiawi dan proporsional dengan memanfaatkan situasi dan kondisi Tergugat-I dan Tergugat-II yang pada saat itu sedang dalam kondisi kesusahan, sudah tua dan sakit-sakitan ;
8. Bahwa faktanya Penggugat yang mempunyai posisi, kedudukan serta keunggulan yang kuat secara ekonomi (economische overwicht) dan psikologis (geetelijke overwicht) telah menyalahgunakan keadaan (Misbruik Van Omstadigheden) dengan memanfaatkan situasi dan kondisi Tergugat-I dan Tergugat-II yang sedemikian rupa dimana sedang dirundung masalah terkait objek perkara yang diagunkan di Bank Jawa Barat dan Banten (BJB) Cabang Taman Sari Kota Bandung (Turut Tergugat-II) agar dapat mengikuti



kehendak dan kemauan Penggugat. Hal mana dengan berat dan terpaksa (tidak dilandasi oleh kehendak bebas secara hukum) telah menyebabkan Tergugat-I dan Tergugat-II mengikuti kemauan Penggugat untuk menandatangani Akta Perjanjian Nomor : 06 tanggal 26 Juni 2015 a quo beserta turunannya dan terpaksa menyetujui memberikan 7 (tujuh) persen dari hasil penjualan, uang imbalan mana sesungguhnya adalah tidak masuk akal dan kurang manusiawi dimintakan disaat posisi dan situasi Tergugat-I dan Tergugat-II yang sedang dirundung keterpurukan ekonomi dan sedang sakit-sakitan. Penggugat yang unggul secara ekonomi dan psikologis telah memanfaatkan situasi dan kondisi Tergugat-I dan Tergugat-II yang pada saat itu panik sedemikian rupa yang apabila tidak menuruti kemauan dari Penggugat, maka harta satu-satunya atas tanah dan bangunan a quo (objek perkara) akan dilelang dan dieksekusi oleh pihak Bank (Turut Tergugat-II), sehingga pikiran Tergugat-I dan Tergugat-II bagaimana lagi kelak akan menghidupi dirinya dan keluarganya apabila objek perkara a quo di lelang dan dieksekusi oleh pihak Bank (Turut Tergugat-II);

9. Bahwa secara juridis formil dan material, penyalahgunaan keadaan (Undue Influence atau Misbruik Van Omstandigheden) secara hukum dapat terjadi bila seseorang menggerakkan hati orang lain melakukan suatu perbuatan hukum dengan MENYALAHGUNAKAN KEADAAN YANG SEDANG DIHADAPI ORANG TERSEBUT (Prof. Dr. Gr. Van Der Burghs. Buku Tentang Perikatan. 199 :68). Pihak Kreditur (Penggugat) dengan meminta imbalan atau uang jasa yang tinggi telah memanfaatkan keadaan debitur (Tergugat-I/II) yang berada dalam posisi yang lemah dimana ia sangat membutuhkan uang untuk suatu keperluan yang mendesak sehingga TERPAKSA menyetujui uang jasa/imbalan/bunga yang ditetapkan oleh kreditur (Penggugat);
10. Bahwa terkait dengan tindakan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat atas objek a quo sebagaimana point-21 dalil gugatannya adalah tidak berdasar sama sekali sehingga haruslah ditolak karena tidak ada relevansinya sama sekali akan merugikan Penggugat apalagi atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 1875/Kelurahan Kopo milik Tergugat aquo, saat ini berada dalam dipegang dan dalam penguasaan Penggugat dan Penggugat juga masih tinggal dan menguasai tanah dan bangunan yang disewanya tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa secara hukum keberadaan Akta Perjanjian Nomor :06, tertanggal 26 Juni 2015 di Notaris Friana Lukito,SH (Turut Tergugat-I) a quo HARUSLAH DIBATALKAN, karena sebagaimana disampaikan tersebut diatas terbitnya Akta Perjanjian a quo adalah dalam keadaan sedemikian rupa, dimana Penggugat secara itikad buruk telah memanfaatkan situasi dan kondisi dari Tergugat-I/II yang pada saat itu sedang dalam keadaan terdesak secara ekonomi (economische overwicht) dan psikologis (geetelijke overwicht) telah menyalahgunakan keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dan situasi dan kondisi Tergugat-I dan Tergugat-II yang lemah dan pada saat itu sedang dirundung masalah dengan Bank Jawa Barat dan Banten (BJB) Cabang Taman Sari Kota Bandung (Turut Tergugat-II). Bahwa, begitupun dengan keberadaan Akta Surat Kuasa Menjual No.07, tertanggal 26 Juni 2015 dan Akta Surat Kuasa No.08, tertanggal 26 Juni 2015 yang menjadi bagian dari Akta Perjanjian a quo harus pula ikut dibatalkan dan dinyatakan tidak sah dan berharga apalagi atas surat kuasa menjual tersebut adalah surat kuasa mutlak yang dilarang oleh Undang-undang;
12. Bahwa secara hukum keberadaan Akta Perjanjian Nomor :06, tertanggal 26 Juni 2015 di Notaris Friana Lukito,SH (Turut Tergugat-I) beserta seluruh turunannya a quo haruslah juga dibatalkan karena juga telah menyalahi ketentuan Pasal 1320 KUHPdt yaitu mengenai syarat sah nya sebuah perjanjian, khususnya menyangkut syarat kesepakatan para pihak yang nyata telah bertentangan dengan hukum, tidak dilandasi oleh itikad baik serta muncul karena adanya unsur keterpaksaan sebagaimana yang terjadi didalam antara Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-I/II. Begitupun dengan imbalan/upah jasa 7 (tujuh) persen dari hasil penjualan yang diminta oleh Penggugat di perjanjian a quo adalah diluar kewajaran dan bertentangan dengan nilai-nilai hukum yang berkeadilan, sehingga hal tersebut bertentangan pula dengan syarat "Sebab yang halal" sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPdt. Sehingga oleh karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-I/II telah menyalahi ketentuan Pasal 1320 KUHPdt, maka dengan sendirinya secara hukum perjanjian tersebut berikut turunannya haruslah dibatalkan (Voidable) dan tidak sah secara hukum, sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;
13. Bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II menolak dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 21 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



DALAM REKONPENSI

1. Bahwa mohon apa yang sudah disampaikan di bagian Kompensi dianggap satu kesatuan dan telah termuat di bagian Rekonpensi ini;
2. Bahwa dahulu Tergugat-I dan Tergugat-II Dalam Kompensi (DK)/sekarang keduanya mohon disebut Para Penggugat Dalam Rekonpensi (DR), dahulu Penggugat Dalam Kompensi (DK)/Sekarang Tergugat Dalam Rekonpensi (DR);
3. Bahwa setelah Tergugat (DR) melakukan pelunasan hutang Para Penggugat (DR) ke pihak Bank Jawa Barat dan Banten (BJB) Cabang Taman Sari Bandung, secara sepihak pihak Tergugat (DR) telah menguasai SHM No.1875/Kelurahan Kopo a quo, padahal terkait dengan pengambilan dan penguasaan SHM No.1875/Kelurahan Kopo a quo sama sekali tidak pernah diperjanjikan didalam Akta Perjanjian Nomor.06, tertanggal 26 Juni 2015. Penguasaan atas SHM No.1875/Kelurahan Kopo a quo pun tidak perlu dilakukan oleh Tergugat (DR) dimana seolah-olah Tergugat (DR) adalah pemilik atas objek perkara a quo yang sebenarnya adalah pihak penyewa atas sebagian objek perkara a quo dan justeru dengan tetap dipegangnya SHM No.1875/Kelurahan Kopo tersebut oleh Tergugat (DR) maka akan semakin menghambat dan menyulitkan proses jual beli sebagaimana yang dikehendaki oleh Tergugat (DR);
4. Bahwa tindakan Tergugat (DR) yang menguasai SHM No.1875/kelurahan Kopo milik dari Para Penggugat (DR) a quo sementara mengenai hal tersebut sama sekali tidak pernah diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian Nomor.06, tertanggal 26 Juni 2015 dapatlah dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum yang nyata telah dilakukan oleh Tergugat (DR) dan nyata pula telah membawa kerugian yang besar bagi Para Penggugat (DR);
5. Bahwa perbuatan Tergugat (DR) yang tanpa dasar ingin menguasai SHM a quo jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang nyata telah merugikan Para Penggugat (DR) sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPdt: " Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut". Adapun unsur-unsur pasal tersebut adalah sebagai berikut: a. adanya perbuatan melawan hukum; b. melanggar hak subjektif orang lain, baik hak perorangan (kebebasan, kehormatan, nama baik) maupun hak harta kekayaan (hak kebendaan dan

Halaman 22 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak mutlak lainnya); c. Adanya kesalahan (schuld) baik berupa kealpaan maupun kesengajaan; d. Adanya kerugian, baik material maupun immaterial; e. Adanya hubungan causal antara perbuatan melawan hukum itu dengan yang diderita Penggugat;

6. Bahwa secara hukum oleh karena penguasaan atas SHM No.1875/Kelurahan a quo tidak pernah diperjanjikan di akta perjanjian a quo, maka semestinya pihak Tergugat (DR) menyerahkan kembali SHM No.1875/Kelurahan Kopo a quo kepada Para Penggugat (DR), oleh karena penguasaan SHM tidak berdasar sama sekali secara hukum;
7. Bahwa sebagaimana dalil gugatannya point-2 Tergugat (DR) menyewa di sebagian objek perkara terhitung dari 1 Oktober 2014 sampai dengan 1 Oktober 2016 selama 2 Tahun dengan nilai Rp.120.000.000,-. Namun terhitung dari 1 Oktober 2016 sampai sekarang 1 Oktober 2020 (+/- 5 Tahun), Tergugat (DR) tidak lagi membayarkan uang sewanya kepada Para Penggugat (DR) atas sewa tanah dan bangunan tersebut, yaitu sebagai berikut:
 - Untuk tanah dan bangunan ruangan kantor ukuran 3 M X 4 M dimana uang sewanya sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah)/Tahun X 5 Tahun = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) belum dibayarkan oleh Tergugat (DR) kepada Para Penggugat (DR) ;
 - Untuk ruangan ukuran 12 M X 20 M uang sewanya sebesar Rp.200.000.000,- /Tahun, sehingga yang belum dibayarkan Tergugat (DR) yaitu sebesar Rp.200.000.000 X 5 Tahun = Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa dengan demikian Tergugat (DR) masih memiliki tunggakan uang sewa sebesar Rp. 1.000.000.000,- + 60.000.000,- = Rp.1.060.000.000,- (satu milyar enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat (DR) namun meskipun Tergugat (DR) tidak membayarkan uang sewa a quo kepada Para Penggugat (DR) nyatanya Tergugat masih menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan sewa tersebut untuk usaha pribadinya dan tentunya selalu mendapatkan keuntungan dari usahanya tersebut ;

Bahwa tindakan Tergugat (DR) tidak membayarkan uang sewa kepada Para Penggugat (DR) namun masih menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan sewa tersebut untuk kepentingan usahanya lebih mempertegas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat (DR)

Halaman 23 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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)



sebagaimana juga telah diuraikan tersebut di atas;

8. Bahwa tindakan Tergugat (DR) yang menguasai SHM a quo tidak sebagaimana semestinya dan secara terus menerus sampai sekarang menguasai tanah dan bangunan sewanya tersebut tanpa membayar uang sewa dan mendapat keuntungan dari penguasaan objek tersebut nyata telah membawa kerugian kepada Penggugat (DR) baik secara material maupun immaterial, yaitu sebagai berikut:

A. Kerugian Material:

- Untuk tanah dan bangunan kantor ukuran 3 M X 4 M dimana uang sewanya sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah)/Tahun X 5 Tahun = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) belum dibayarkan oleh Tergugat (DR) kepada Para Penggugat (DR) ;
- Untuk tanah dan bangunan (gudang), ukuran 12 M X 20 M uang sewanya sebesar Rp.200.000.000,- /Tahun, sehingga yang belum dibayarkan Tergugat (DR) yaitu sebesar Rp.200.000.000 X 5 Tahun = Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa dengan demikian Tergugat (DR) masih memiliki tunggakan uang sewa atas tanah dan bangunan tersebut di atas sebesar Rp. 1.000.000.000,- + 60.000.000,- = Rp.1.060.000.000,- (satu milyar enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat (DR)

Kerugian material tersebut haruslah dibayarkan oleh Tergugat (DR) secara langsung, tunai dan seketika sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap.

B. Kerugian Imaterial:

Bahwa akibat perbuatan Tergugat (DR) maka Para Penggugat (DR) telah kehilangan waktu, tenaga dan biaya dalam mengurus perkara a quo, jumlah kerugian mana sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), jumlah kerugian mana haruslah dibayarkan oleh Tergugat (DR) secara langsung, tunai dan seketika ketika perkara ini berkekuatan hukum tetap.

9. Bahwa guna menghindari agar gugatan Para Penggugat (DR) tidak sia-sia dan ilusoir maka mohon kiranya juga dapat diletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan setempat dan dikenal dengan: Gg. Mahmud III No.7 RT. 004/RW.005, Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa agar Tergugat (DR) mau melaksanakan putusan ini secara sukarela maka mohon juga kiranya dapat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,-/hari terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
11. Bahwa gugatan Rekonpensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan authentic sehingga cukup beralasan agar gugatan ini dapat dikabulkan untuk seluruhnya dengan putusan serta merta meskipun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat (DR);
12. Bahwa sebagaimana disebutkan diatas bahwa Tergugat (DR) telah nyata tidak membayar uang sewanya yang sampai sekarang kurang lebih sudah selama 5 Tahun namun Tergugat (DR) terus menguasai dan tinggal di tanah dan bangunan sewa tersebut untuk usaha bisnisnya dan mendapatkan keuntungan setiap tahun dari usahanya tersebut dan perbuatan Tergugat (DR) tersebut tentunya sangat merugikan Para Penggugat (DR), sehingga guna untuk menghindari kerugian yang semakin besar kepada Para Penggugat (DR) maka mohon kiranya agar selama perkara ini berproses secara hukum kiranya Majelis Hakim dapat memberikan putusan di Provisi, sebagai berikut :
 - Memerintahkan agar Tergugat (DR) tidak melakukan aktifitas dalam bentuk apapun di tanah dan bangunan sewa tersebut dan mengosongkan serta menyerahkannya secara baik dan benar tanah dan bangunan sewa tersebut kembali kepada Para Penggugat (DR) selama perkara ini berproses secara hukum dan adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap atas perkara ini.
 - Menghukum Tergugat (DR) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/ hari, apabila Tergugat (DR) lalai melaksanakan isi putusan provisi ini ;

MAKA, berdasarkan dasar hukum dan/ atau fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat I dan II (DK)/Para Penggugat (DR), mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Bahwa sebagaimana disebutkan diatas bahwa Tergugat (DR) telah nyata tidak membayar uang sewanya yang sampai sekarang kurang lebih sudah selama 5 Tahun namun Tergugat (DR) terus menguasai dan tinggal di tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan sewa tersebut untuk usaha bisnisnya dan mendapatkan keuntungan setiap tahun dari usahanya tersebut dan perbuatan Tergugat (DR) tersebut tentunya sangat merugikan Para Penggugat (DR), sehingga guna untuk menghindari kerugian yang semakin besar kepada Para Penggugat (DR) maka mohon kiranya agar selama perkara ini berproses secara hukum kiranya Majelis hakim dapat memberikan putusan di Provisi, sebagai berikut :

- Memerintahkan agar Tergugat (DR) tidak melakukan aktifitas dalam bentuk apapun di tanah dan bangunan sewa tersebut dan mengosongkan serta menyerahkannya secara baik dan benar tanah dan bangunan sewa tersebut kembali kepada Para Penggugat (DR) selama perkara ini berproses secara hukum dan adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap atas perkara ini.
- Menghukum Tergugat (DR) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/ hari, apabila Tergugat (DR) lalai melaksanakan isi putusan provisi ini;

DALAM KONPENSİ:

DALAM EKSEPSİ:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSİ:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat (DR) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat (DR) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Para Penggugat (DR) ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut ;
1. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian Nomor.06, tertanggal 26 Juni 2015 di Friana Lukito, SH, Notaris di Bandung ;
2. Menyatakan batal dan tidak sah Surat Kuasa untuk menjual Nomor: 07, tertanggal 26 Juni 2015 di Friana Lukito, SH, Notaris di Bandung;
3. Menyatakan batal dan tidak sah Surat Kuasa Nomor: 08, tertanggal 26 Juni 2015 di Friana Lukito, SH, Notaris di Bandung;
4. Menghukum Tergugat (DR) untuk mengembalikan kembali SHM No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi), GS No. 8796/1983, tanggal 05 Desember 1983, setempat dan dikenal

Halaman 26 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan blok: Tanjung, sekarang Hak Milik Nomor: 3821/ Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur No. 71/2013, tanggal 11 Oktober 2013, setempat dan dikenal dengan Jl. Peta No.233, Kota Bandung (objek perkara) kepada Para Penggugat (DR) secara baik dan benar dan tidak dalam keadaan beban apapun ;

5. Menghukum Tergugat (DR) untuk membayar kerugian material dan immaterial kepada Para Penggugat (DR) yaitu sebagai berikut:

A. Kerugian Material:

- Untuk tanah dan bangunan kantor ukuran 3 M X 4 M dimana uang sewanya sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah)/Tahun X 5 Tahun = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) belum dibayarkan oleh Tergugat (DR) kepada Para Penggugat (DR) ;
- Untuk tanah dan bangunan ukuran 12 M X 20 M uang sewanya sebesar Rp.200.000.000,- /Tahun, sehingga yang belum dibayarkan Tergugat (DR) yaitu sebesar Rp.200.000.000 X 5 Tahun = Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa dengan demikian Tergugat (DR) masih memiliki tunggakan uang sewa kepada Para Penggugat (DR) sebesar Rp. 1.000.000.000,- + 60.000.000,- = Rp.1.060.000.000,- (satu milyar enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat (DR).

Kerugian material tersebut haruslah dibayarkan oleh Tergugat (DR) secara langsung, tunai dan seketika sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap.

B. Kerugian Imaterial:

Bahwa akibat perbuatan Tergugat (DR) maka Para Penggugat (DR) telah kehilangan waktu, tenaga dan biaya dalam mengurus perkara a quo, jumlah kerugian mana sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), jumlah kerugian mana haruslah dibayarkan oleh Tergugat (DR) secara langsung, tunai dan seketika ketika perkara ini berkekuatan hukum tetap.

6. Menghukum Tergugat (DR) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000/hari, apabila ia lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Halaman 27 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorad);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Dalam Konpensi (DK)/ Tergugat Dalam Rekonpensi (DR) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka Tergugat I dan II (DK)/Para Penggugat (DR) memohon mendapatkan keadilan untuk diberikan putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 6 Oktober 2020 sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Sebelum menanggapi surat gugatan dari Penggugat dalam Pokok Perkara, maka Tergugat dengan ini menyampaikan Eksepsi yang akan diuraikan sebagai berikut:

1. Diskualifikasi in person

- a. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengesketakan perkara ini, karena Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung kepada Penggugat, atau dengan kata lain bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan secara langsung dengan Turut Tergugat II (Persona Standi in Judicio);
- b. Bahwa berkaitan dengan obyek sengketa dalam Eksepsi, Turut Tergugat II tidak pernah melakukan perjanjian ataupun tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan Penggugat, akan tetapi hanya memiliki hubungan hukum perjanjian kredit dengan Tergugat II yang mana dalam hal ini Tergugat II beserta Tergugat I sebagai Istri dari debitur (Tergugat II) yang ikut menyetujui dan menandatangani perjanjian kredit antara Turut Tergugat II sebagai kreditur dan Tergugat II sebagai debitur, dan perlu kami terangkan bahwa saat ini perjanjian kredit sudah dalam kondisi lunas serta sudah dikeluarkan roya terhadap jaminan kredit atau dalam kata lain pihak Turut Tergugat II sudah tidak ada hubungan hukum lagi dengan Tergugat II maupun Tergugat I, dengan demikian TURUT TERGUGAT II dinyatakan sebagai pihak yang dikeluarkan pada perkara a quo;

Halaman 28 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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

- c. Bahwa dengan tidak berkompetennya Penggugat dalam mengajukan gugatan pada perkara ini, maka Gugatan aquo sepatutnya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
2. Gugatan Penggugat Kekurangan Subjek Tergugat (Plurium Litis Consortium):
 - a. Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak dalam perkara a quo. Sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 201/K/SIP/1974 tanggal 28 Januari 1976 yang menyatakan : "demi lengkapnya pihak-pihak dalam suatu gugatan, maka orang-orang bukan pihak yang bersengketa harus diikutsertakan dalam gugatan Penggugat sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan hakim"; dengan mengacu pada yurisprudensi tersebut dikaitkan dengan perkara a quo, dikarenakan yang dimintakan Penggugat terkait obyek yang dimohonkan sita marital adalah Tanah dan Bangunan maka pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak yang menerima pendaftaran Hak Tanggungan dan pihak yang mengetahui dimana objek Hak Tanggungan tersebut saat ini, harus diikutsertakan dalam perkara a quo agar pihak-pihak dalam gugatan ini menjadi lengkap.
 - b. pihak BPN Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah pihak yang vital dalam perkara a quo, objek gugatan Perlawanan a quo adalah berupa tanah dan bangunan, dimana terhadap tanah dan bangunan maka setiap pengalihan, pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Kantor Pertanahan dalam lingkup kerjanya sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 1 angka 22 dan 23 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan:
Pasal 1 angka 22:
Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
Pasal 1 angka 23:
Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
 - c. Bahwa selain dari pada penerbitan suatu hak atas tanah, pihak BPN

Halaman 29 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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

Kantor Pertanahan Kota Bandung juga institusi yang terlibat dalam penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan No.14798/2013, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk pelelangan dan Surat Roya (pencoretan hak tanggungan) dan balik nama atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3821 /Suka Asih.

- d. Bahwa dengan demikian, apabila terjadi perubahan atas suatu hak atas tanah karena putusan pengadilan, maka BPN Kantor Pertanahan Jakarta Barat harus tunduk pada putusan tersebut, sehingga segala gugatan yang objek gugatannya adalah berupa tanah dan bangunan harus menarik pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak berpekara;
 - e. Bahwa menurut pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 adalah karena "dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap."
 - f. Bahwa dengan tidak adanya kejelasan sehubungan hal tersebut di atas jelas dan gugatan Penggugat telah kekurangan Subjek Tergugat (Plurium Litis Consortium), maka Gugatan a quo sepatutnya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).
3. Exceptio Obscur Libele
- a. Bahwa dalil-dalil gugatan Terbanding/Penggugat kabur, tidak jelas, tidak sempurna (een duidelijke en bevaalde conclusie) serta tidak memenuhi asas "jelas dan tegas" sesuai dengan pasal 8 RV, karena Terbanding/Penggugat dalam menyusun gugatan a quo hanya berdasarkan keterangan, persangkaan dan tuduhan serta analisa dan kesimpulan yang keliru dan tidak berdasarkan hukum yang berlaku dan bukti formal.
 - b. Dengan tidak terdapatnya unsur - unsur Perbuatan Melawan Hukum atas penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) pada TERGUGAT maka artinya tidak terdapat dalil-dalil tentang adanya peristiwa dan hubungan hukum yang merupakan dasar hukum serta alasan-alasan hukum dari gugatan yang diajukan oleh

Halaman 30 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Terbanding/Penggugat (Pasal 8 Rv) serta dengan mempercampuradukan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Wanprestasi dengan demikian tidak jelas apa yang menjadi dasar hukum dan obyek dari gugatan a quo, sehingga pada kondisi seperti ini jelas dapat dinyatakan bahwa telah terjadi gugatan kabur / tidak jelas (obscuur libel) dan sudah semestinya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

4. Exceptio Chicaneus Process

- a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak ada sengketa hukum langsung antara Penggugat dengan Turut Tergugat II yang melandasi gugatan tersebut, dengan kata lain Turut Tergugat II tidak pernah melihat adanya sengketa hukum, karena sehubungan dengan Obyek SHM yang menjadi jaminan kredit telah dilakukan pengembalian kepada pemilik hak atas tanah sesuai ketentuan hukum yang berlaku karena kredit atas nama Jeffry Reiner Tambolo telah dilunasi dan pada tanggal 09 Juli 2015 telah dikeluarkan Surat Roya dari bank bjb Cabang Tamansari (Turut Tergugat II) kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung.
- b. Bahwa dikarenakan untuk saat ini Turut Tergugat II sudah meroya Sertifikat Hak Tanggungan terhadap kredit hal tersebut menerangkan tidak adanya kejelasan sehubungan hal tersebut di atas, maka Gugatan aquo sepatutnya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

5. Bahwa dengan alasan tersebut di atas, pengajuan Eksepsi Prosesuil oleh Tergugat telah memenuhi syarat dan ketentuan hukum yang berlaku (vide: Ny. RETNOWULAN SUTANTIO, SH dan ISKANDAR OERIP KARTAWINATA, SH., "Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek", CV. Mandar Maju, 1997, hal. 39);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan ini mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi secara mutatis mutandis masuk dalam bagian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa TURUT TERGUGAT II hanya akan mendalilkan hal-hal yang dirasa perlu dan penting untuk menjawab dalil-dalil Penggugat khususnya kepada TURUT TERGUGAT II, sehingga secara yuridis apa yang didalilkan tersebut merupakan suatu kebenaran yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT II.
4. Bahwa Turut Tergugat II men-someer Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya.
5. Bahwa Turut Tergugat II adalah suatu Perseroan yang berusaha dibidang Perbankan dengan salah satu kegiatan usahanya adalah memberikan kredit kepada masyarakat.
6. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT II jelaskan Debitur TURUT TERGUGAT II adalah atas nama Jeffry Reiner Tambolo (Tergugat II) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 16 tanggal 22 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Evy Hybridawati Wargahadibrata, SH, MH antara Bank bjb Cabang Tamansari dengan Debitur Tergugat II dan atas persetujuan Tergugat I sebagai istri serta sekaligus sebagai avalist/penjamin dalam perjanjian kredit melalui Sertifikat Hak Tanggungan No.14798/2013 terhadap Obyek Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3821 /Suka Asih, Luas Tanah 2200 M2, atas nama Nyonya Ingawati, yang terletak Blok Tanjung Kel. Suka Asih, Kec. Bojongloa Kaler, Kota Bandung.
7. Bahwa dengan ini Turut Tergugat II menerangkan demi jelasnya fakta hukum pada perkara aquo, pada tanggal 08 Juli 2015 telah dilakukan pelunasan kredit oleh debitur dan pada tanggal 09 Juli 2015 telah dikeluarkan Surat Roya dari bank bjb Cabang Tamansari (Turut Tergugat II) kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung.
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, TURUT TERGUGAT II sebagai lembaga Perbankan adalah pihak yang beritikad baik dan benar (Tee Goeder Trouw) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah melakukan prinsip kehati-hatian dengan telah menyerahkan Sertifikat kepada pihak yang berhak atas obyek dimaksud dikarenakan kredit sudah lunas, dengan demikian sudah jelas Turut Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga untuk sepiantasnya Majelis Hakim menolak untuk seluruhnya gugatan yang diajukan PENGGUGAT atau setidaknya TURUT TERGUGAT II dinyatakan sebagai pihak yang dikeluarkan pada perkara a quo;

Halaman 32 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka mohonlah kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Yang mulia berkenan untuk memutuskan perkara a quo, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT II.
2. Mengeluarkan pihak TURUT TERGUGAT II dari pihak dalam gugatan.
3. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

PRIMER

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).
2. Mengeluarkan pihak TURUT TERGUGAT II dari pihak dalam gugatan.
3. Menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT II dalam hal ini PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk., adalah pihak yang beritikad baik dan benar (Tee Goeder Trouw) sehingga wajib mendapat perlindungan hukum.
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

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

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan replik tanggal 15 Oktober 2020 dan atas replik tersebut Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan duplik tanggal 22 Oktober 2020 serta Turut Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan duplik tanggal 20 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg., tanggal 11 Februari 2021, yang diktum selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Halaman 33 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.100.000,- (tiga juta seratus ribu rupiah);

DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi tidak dapat diterima; (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum para Penggugat dr/ para Tergugat dk untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg., tanggal 11 Februari 2021 tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan Banding sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 18/Pdt.B/2021/PN.Bdg., tanggal 22 Februari 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan, bahwa pada tanggal 22 Februari 2021 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg., tanggal 11 Februari 2021, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sesuai Relas Pemberitahuan Permohonan Pernyataan Banding masing-masing Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg. Jo. Nomor 18/Pdt.B/2021/PN.Bdg., tanggal 16 Maret 2021;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 10 Maret 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 12 Maret 2021, dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana tersebut Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding masing-masing Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg. Jo. Nomor 18/Pdt.B/2021/PN.Bdg., tanggal 16 Maret 2021;

Halaman 34 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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 atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, pihak Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 9 April 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 9 April 2021, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana tersebut Relaas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding masing-masing Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg. Jo. Nomor 18/Pdt.B/2021/PN.Bdg., tanggal 13 April 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tersebut dalam Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage), masing-masing Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg. Jo. Nomor 18/Pdt.B/2021/PN.Bdg., tanggal 16 Maret 2021 dan tanggal 18 Maret 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura bahwa permintaan untuk **pemeriksaan ulangan (Banding)** harus diajukan dalam **tenggang waktu empat belas hari** terhitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan **putusan** dalam perkara ini pada **tanggal 11 Februari 2021**, Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg., dan atas putusan tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan **banding** pada **tanggal 22 Februari 2021** dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana tersebut dalam Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 18/Pdt.B/2021/PN.Bdg., tanggal 22 Februari 2021, sehingga permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang, maka **permohonan banding** dari Pembanding semula Penggugat **secara formal dapat diterima**;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 10 Maret 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 12 Maret 2021, telah mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa **PEMBANDING** menyatakan **Keberatan** dan **Menolak** Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: **203/Pdt.G/2020/PN.Bdg** tertanggal 11-Februari-2021, kecuali yang diakui secara tegas oleh **PEMBANDING**, karena judex facti tidak menerima gugatan (*Niet Ontvankelijke Verklard*), dengan alasan atau pertimbangan yang keliru dan dirasa berat sebelah, meskipun telah ditampakkan dengan sejelas-jelasnya, bahwa gugatan yang diajukan oleh **PEMBANDING** tersebut benar dan beralasan, sebagai berikut:

1. Bahwa dalam pertimbangan sampai dengan amar putusan yang dibacakan judex facti dituangkan dalam Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: **203/Pdt.G/2020/PN.Bdg** tertanggal 11-Februari-2021, pada halaman 38 sampai dengan halaman 47;

DALAM PROVISI

2. Bahwa **PEMBANDING** keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim yang telah keliru dalam memberikan keberatan yang tertulis dalam dalam halaman 39 putusan aquo pada pertimbangan hakim dalam provisi, dalam pertimbangannya hakim menyatakan bahwa "...yang dimaksud dengan provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan", yang mana hal ini bertentangan dengan pertimbangan hakim selanjutnya yang menyatakan sebagai berikut, "... bahwa berdasarkan tuntutan provisi dan dihubungkan dengan pengertian provisi tersebut, maka majelis berpendapat bahwa tuntutan provisi penggugat tersebut telah menyangkut pokok perkara dari gugatan penggugat, maka dengan demikian tuntutan provisi tersebut sudah sepatutnya ditolak";
3. Bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh **PEMBANDING** dalam gugatannya telah memenuhi syarat formil, sebagai berikut:

Halaman 36 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan provisi yang diajukan oleh **PEMBANDING** dalam gugatannya telah memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansi diajukannya tuntutan provisi;
 - Bahwa gugatan provisi yang diajukan oleh **PEMBANDING** dalam gugatannya harus mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
 - Bahwa gugatan provisi yang diajukan oleh **PEMBANDING** dalam gugatannya tidak menyangkut materi pokok perkara;
4. Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa perkara dalam PUTUSAN AQUO telah mengabaikan tata tertib hakim yang harus dipatuhi dalam menangani perkara, yang mana seharusnya hakim dilarang untuk lebih dahulu melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara, tetap harus terlebih dahulu melakukan pemeriksaan terhadap gugatan provisional, namun justru pemeriksaan dilakukan terhadap pokok perkara terlebih dahulu, tanpa menghiraukan gugatan provisi;
5. Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa perkara dalam PUTUSAN AQUO, tidak memberikan penjelasan tentang bagaimana "...tuntutan provisi penggugat tersebut telah menyangkut pokok perkara dari gugatan penggugat...", sebagaimana tertulis dalam pertimbangan hakim dalam PUTUSAN AQUO, sementara gugatan provisi **PEMBANDING** adalah tentang permintaan agar Majelis Hakim memutus sementara agar sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan desember tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai blok tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut: (yang selanjutnya disebut sebagai '**OBJEK SENGKETA**') tidak dipindahtangankan oleh **TERBANDING-1** dan/atau **TERBANDING-2**, yang mana juga telah dijelaskan urgensi dari permintaan tersebut, sehingga bukan mengenai pokok perkara, sebagaimana didalilkan

Halaman 37 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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)



oleh **PEMBANDING** dalam gugatannya yang tercantum dalam posita maupun petitum;

6. Bahwa dengan alasan-alasan di atas, mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara ini membatalkan putusan *judex factie* dan menerima gugatan provisi **PEMBANDING**;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

7. Bahwa **PEMBANDING** keberatan terhadap pertimbangan *judex factie* dalam PUTUSAN AQUO yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima sehubungan dengan alasan *DILATORIA EXCEPTIE*, yang telah keliru diterapkan dalam pertimbangan PUTUSAN AQUO;
8. Bahwa **PEMBANDING** keberatan terhadap pertimbangan *judex factie* dalam halaman 43 paragraf kedua PUTUSAN AQUO memberikan pertimbangan atas saksi Drs.Suwandie dan Edwin Kustono dalam kolom bahasan tanggapan eksepsi oleh **PEMBANDING**, yang mana kedua saksi tersebut adalah saksi yang diajukan oleh **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**, yang bukan merupakan saksi fakta atas perjanjian nomor 06 tertanggal 26-Juni-2015 (yang selanjutnya disebut sebagai '**PERJANJIAN**'), tidak mengetahui tentang perjalanan perjanjian, dan tidak memiliki pengetahuan tentang hukum perjanjian, sehingga sudah selayaknyalah kedua saksi semacam ini ditolak oleh *judex factie*, karena tidak memiliki kompetensi sebagai saksi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang, tapi justru dimasukkan dalam pertimbangan *judex factie* dalam kolom bahasan tanggapan eksepsi oleh **PEMBANDING**;
9. Bahwa **PEMBANDING** keberatan terhadap pertimbangan *judex factie* dalam halaman 43-44 paragraf kelima PUTUSAN AQUO, yang mana justru telah secara nyata dan terbukti secara hukum bahwa **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** telah melakukan wanpretasi terhadap perjanjian karena telah gagal menjual objek sengketa dalam jangka waktu yang diperjanjikan, dan tidak ada pembaruan atas perjanjian tersebut, yang mana telah diperkuat oleh keterangan ahli dari KILKODA AGUS SALEH, S.H., M.H. dan keterangan saksi dari SUBIYAKTO, namun tidak dimasukkan dalam pertimbangan *judex factie* dalam memutuskan perkara dalam eksepsi dalam



PUTUSAN AQUO, sehingga hanya fokus kepada dalil **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**, yang telah secara nyata tidak dapat membuktikan satupun dalil-dalilnya, termasuk tidak dapat mengajukan saksi yang berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian, atau saksi yang memiliki pengetahuan cukup mengenai hukum perjanjian, sehingga mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk membatalkan PUTUSAN AQUO, dengan memutuskan menolak atau setidaknya tidak dapat menerima (*Niet Ontvankelijke Verklard*) eksepsi dari **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**;

10. Bahwa **PEMBANDING** keberatan terhadap pertimbangan *judex factie* dalam halaman 44 paragraf pertama PUTUSAN AQUO, yang hanya memasukkan keterangan saksi dari **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**, yang secara nyata tidak mengetahui tentang perjalanan perjanjian, tidak mengetahui isi perjanjian, dan juga tidak memiliki pengetahuan di bidang hukum perjanjian, malah justru keterangan dari saksi Drs. Suwandie dan saksi Edwin Kustono yang menjelaskan bahwa **PEMBANDING** telah berada di objek sengketa sejak tahun 2014 karena ada hubungan sewa, yaitu menyewa sebagian lahan objek sengketa yang diperuntukkan untuk kantor dan gudang untuk menunjang kegiatan usahanya, yang mana sebenarnya setelah perjanjian ditandatangani dan telah dilaksanakan oleh **PEMBANDING**, maka pembayaran sewa tersebut tidak perlu dilakukan lagi, karena **PEMBANDING**, memiliki hak milik yang tidak terpisahkan sebesar 7% (tujuh persen) dari keseluruhan lahan sampai dengan hak tersebut dibayarkan, yang mana telah dijanjikan oleh **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** sebagaimana tertuang dalam perjanjian dalam waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak dilaksanakannya perjanjian oleh **PEMBANDING**, namun jangka waktu tersebut telah lewat dan tidak dilaksanakan oleh **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**, yang mana dalam hal ini maka **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Bahwa perilaku hakim *judex factie* yang hanya menggunakan saksi dari **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** dalam pertimbangannya, yang mana secara nyata kedua saksi tersebut tidak memiliki kompetensi sebagai saksi, karena tidak melihat, merasakan, atau mendengarkan ketika perjanjian dibacakan, tidak ikut menandatangani perjanjian, tidak mengetahui isi



perjanjian, dan juga tidak memiliki pengetahuan di bidang hukum perjanjian, yang mana nuansa ini sangatlah kental dirasakan ketidakadilan dan berat sebelah oleh **PEMBANDING**, yang mana justru telah secara nyata dan terbukti secara hukum bahwa **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** telah melakukan wanpretasi terhadap perjanjian karena telah gagal menjual objek sengketa dalam jangka waktu yang diperjanjikan, dan tidak ada pembaruan atas perjanjian tersebut, yang mana telah diperkuat oleh keterangan ahli dari KILKODA AGUS SALEH, S.H., M.H. dan keterangan saksi dari SUBIYAKTO, namun tidak dimasukkan dalam pertimbangan *judex factie* dalam memutuskan perkara dalam eksepsi dalam PUTUSAN AQUO, sehingga mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk membatalkan PUTUSAN AQUO, dengan memutuskan menolak atau setidaknya tidak dapat menerima (*Niet Ontvankelijke Verklard*) eksepsi dari **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**;

11. Bahwa **PEMBANDING** setuju atas sebagian pertimbangan *judex factie* dalam halaman 44 paragraf kedua PUTUSAN AQUO, yang mana adalah benar bahwa pada saat pemeriksaan setempat pada persidangan di tempat sengketa pada hari Jumat tanggal 4-Desember-2020 yang pada saat itu juga dihadiri oleh **PEMBANDING in person**, dan **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** yang didampingi kuasa hukumnya, yang mana pada saat itu **PEMBANDING** masih melakukan aktifitas usahanya di lahan objek sengketa, namun bukan sebagai penyewa, melainkan sebagai pemilik sah atas 7% (tujuh persen) dari keseluruhan lahan yang tidak terbagi, sampai dengan bagian milik **PEMBANDING** dibayarkan kembali, beserta kerugian materiil dan immaterial yang telah diderita oleh **PEMBANDING**;
12. Bahwa **PEMBANDING** setuju atas sebagian pertimbangan *judex factie* dalam halaman 44-45 paragraf ketiga PUTUSAN AQUO, yang mana telah diakui oleh *judex factie* adanya perjanjian yang telah jatuh tempo, namun justru memberikan pertimbangan yang tidak mencerminkan keadilan untuk **PEMBANDING**, yang mana dalam perkara ini, **PEMBANDING** adalah pihak yang telah dirugikan karena setelah melaksanakan perjanjian, justru malah diingkari oleh **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**, namun setelah perjanjian dinyatakan telah jatuh tempo, justru *judex factie* memberikan pertimbangan bahwa, "...seiring masa jatuh temponya perjanjian, Penggugat harus konsisten mengambil sikap untuk menghentikan segala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usahanya di bidang air mineral dengan membongkar kantor dan gudangnya di atas tanah sengketa milik Tergugat-1 dan Tergugat-II dengan menyerahkan kembali SHM tanahnya kembali kepada Tergugat-I dan Tergugat-II agar objek sengketa dapat lebih cepat dan mudah terjual kepada pihak ketiga yang ingin membelinya, akan tetapi Penggugat justru dengan leluasa menikmati sebagian lahan sengketa milik Tergugat-I dan Tergugat-II tanpa ada gangguan pihak manapun termasuk dari termasuk Tergugat-1 maupun Tergugat-II, sehingga keadaan yang demikian menurut Majelis penyebab terhambatnya objek sengketa tidak laku terjual hingga saat ini atau sejak jatuh tempo setidaknya-tidaknya pada tanggal 03-Juli-2018 berdasarkan Akta Perjanjian Nomor: 06 tertanggal 26-Juni-2015 aquo”;

Bahwa *judex factie*, selain tidak mempertimbangkan keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding, juga tidak memperhatikan bukti P-2 dan bukti P-3, yang mana secara jelas dan nyata, menyatakan bahwa **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dengan hak untuk menyerahkan kekuasaan untuk menempati, menggunakan dan segala sesuatunya sebagai hak milik, baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain (*substitutie*) yang tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab/dasar-dasar yang tercantum dalam undang-undang atau menurut hukum”, yang dapat dilihat dalam bukti P-2 dan bukti P-3, **PEMBANDING** telah secara konsisten melaksanakan Perjanjian dengan mengambil sikap untuk tidak menghentikan segala usahanya di bidang air mineral dengan terus menggunakan kantor dan gudangnya di atas objek sengketa setidaknya sampai dengan **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** membayar seluruh kerugian baik materiil maupun immateriil **PEMBANDING** akibat ingkar janji (*wanprestasi*) yang telah dilakukan oleh **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**;

Bahwa pertimbangan *judex factie* yang menyatakan bahwa penyebab kendala objek sengketa tidak laku terjual bahkan setelah jatuh tempo adalah karena **PEMBANDING** masih menempati objek sengketa dan melakukan aktifitas usaha di bidang air mineral, adalah pertimbangan keliru, tidak berdasar, dan dirasa berat sebelah (atau memihak) kepada **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**, sehingga mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk membatalkan PUTUSAN AQUO,

Halaman 41 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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)



dengan memutuskan menolak atau setidaknya tidak dapat menerima (*Niet Ontvankelijke Verklard*) eksepsi dari **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**;

13. Bahwa **PEMBANDING** keberatan terhadap pertimbangan *judex factie* dalam halaman 44 paragraf pertama PUTUSAN AQUO, yang menyatakan gugatan premature karena objek sengketa belum terjual, yang mana justru di dalam perjanjian telah secara nyata disebutkan dalam Pasal 2 Perjanjian bahwa **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** hanya memiliki waktu 3 (tiga) tahun berdasarkan Akta Perjanjian Nomor: 06 tertanggal 26-Juni-2015, untuk menjual objek sengketa dan menyerahkan bagian **PEMBANDING** sebesar 7% (tujuh persen) dari hasil penjualan tersebut, dan juga telah diperkuat oleh keterangan ahli dari KILKODA AGUS SALEH, S.H., M.H. dan keterangan saksi dari SUBIYAKTO namun tidak dimasukkan dalam pertimbangan *judex factie* dalam memutuskan perkara dalam ekspsi dalam PUTUSAN AQUO, sehingga hanya fokus kepada dalil **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**, yang telah secara nyata tidak dapat membuktikan satupun dalil-dalilnya, termasuk tidak dapat mengajukan saksi yang berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian, atau saksi yang memiliki pengetahuan cukup mengenai hukum perjanjian, sehingga mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk membatalkan PUTUSAN AQUO, dengan memutuskan menolak atau setidaknya tidak dapat menerima (*Niet Ontvankelijke Verklard*) eksepsi dari **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**;
14. Bahwa **PEMBANDING** telah membuktikan dalil-dalilnya sejak awal persidangan di tingkat Pengadilan Negeri Bandung, yang tidak ada satupun yang dijadikan pertimbangan oleh *judex factie*, yang mana sangat dirasakan sangat berat sebelah, tidak berkeadilan dan memihak **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**, sehingga mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk membatalkan PUTUSAN AQUO, dengan memutuskan menolak atau setidaknya tidak dapat menerima (*Niet Ontvankelijke Verklard*) eksepsi dari **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 42 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



15. Bahwa adalah benar pertimbangan hukum *judex facti*, yang menyatakan bahwa maksud dan tujuan **PEMBANDING** adalah sebagaimana tertera dalam gugatan dalam perkara yang telah diputuskan dalam PUTUSAN AQUO;
16. Bahwa dengan telah disampaikan dan dibuktikannya dalil-dalil keberatan **PEMBANDING** dalam eksepsi atas putusan *judex factie* yang sangat kental dengan nuansa berat sebelah, tidak berkeadilan dan memihak **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**, maka adalah sangat layak untuk pemeriksaan dilakukan terhadap pokok perkara, yang mana bukti surat maupun saksi-saksi telah diajukan secara sah dalam persidangan tingkat Pengadilan Negeri Bandung, sehingga mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk membatalkan PUTUSAN AQUO, dengan memutuskan menerima seluruh gugatan yang telah diajukan **PEMBANDING** dalam Perkara Perdata Nomor: 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 11-Februari-2021;
17. Bahwa adapun dalil yang telah disampaikan oleh **PEMBANDING** dalam Perkara Perdata Nomor: 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 11-Februari-2021 adalah sebagai berikut:
- Bahwa Tergugat-1 adalah pemilik sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan desember tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai blok tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut: (yang selanjutnya disebut sebagai '**OBJEK SENGKETA**')
 - Barat : Bangunan Jl. Peta No. 235 Bandung
 - Timur : Bangunan Jl. Peta No. 231 Bandung



➤ Utara : Jalan Raya Peta

➤ Selatan : Tembok pembatas Perumahan Taman Angrek

- Bahwa Penggugat adalah pihak yang menyewa obyek sengketa, dengan perjanjian kontrak pertama kali pada tanggal 01-Oktober-2014 sampai dengan 01-Oktober-2016, selama 2 (dua) tahun dengan nilai Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa objek sengketa tersebut pernah dibebani hak tanggungan pada Bank Jawa Barat (BJB) cabang Tamansari Kota Bandung (Turut Tergugat-2), dengan nilai hutang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat-1 datang kepada Penggugat karena tidak dapat membayar hutang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat-2, dengan maksud meminta Penggugat untuk membayar hutang Tergugat-1 sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat-2 dengan perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor: 06 tertanggal 26-Juni-2015, yang ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat-1, dan Tergugat-2, dan dibuat, dihadapan dan telah dibacakan oleh Turut Tergugat-1 Notaris Friana Lukito, S.H. (selanjutnya disebut '**PERJANJIAN**');
- Bahwa setelah penandatanganan Akta Perjanjian Nomor: 06 tertanggal 26-Juni-2015, maka Penggugat segera membayar lunas hutang Tergugat-1 sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015 dengan bukti penyerahan uang berupa kwitansi tertanggal 03-Juli-2015;
- Bahwa Tergugat-1 sebagai pemilik objek sengketa menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013 kepada Penggugat secara sukarela dengan bukti Berita Acara Serah Terima agunan tertanggal 09-Juli-2015;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1 Perjanjian disebutkan bahwa Penggugat (sebagai pihak kedua dalam Perjanjian) telah menerima pemindahan kepemilikan dari Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2 (sebagai pihak pertama dalam Perjanjian), atas 7% (tujuh persen) yang tak terbagi dari objek sengketa, yaitu kurang lebih seluas 154 M² (seratus lima



puluh empat meter persegi), yang mana tertulis dalam Pasal 1 Perjanjian sebagai berikut:

“Pihak pertama dengan ini memindahkan dan menyerahkan kepada pihak kedua yang dengan ini menerangkan menerima pemindahan dan penyerahan dari pihak pertama mengenai 7% (tujuh persen) yang tak terbagi dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 1875/Kelurahan Kopo tersebut di atas, dan karenanya segala tindakan yang dilakukan oleh pihak pertama sendiri tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak kedua adalah tidak sah.”

- Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian disebutkan bahwa Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2 (sebagai pihak pertama dalam Perjanjian) berjanji untuk menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015, serta memberikan bagian sebesar 7% (tujuh persen) kepada Penggugat (sebagai pihak kedua dalam Perjanjian) yang merupakan milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Perjanjian, yang mana tertulis dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian sebagai berikut:

“Manakala tanah hak dan bangunan rumah beserta turutannya tersebut dijual oleh pihak pertama (dengan persetujuan pihak dari Pihak kedua) kepada pihak lain/pihak ketiga, maka pihak pertama harus/berkewajiban dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan 7% (tujuh persen) dari uang hasil penjualannya tersebut, yang merupakan hak pihak kedua, dengan jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal pelunasan beban hak tanggungan pihak pertama pada Bank Jawa Barat”

Bahwa Pasal 2 ayat (1) Perjanjian tidak dapat diartikan bahwa Tergugat-1 dan/atau Bersama dengan Tergugat-2 dapat dengan sekehendak hati ingin menjual atau tidaknya objek sengketa, tapi haruslah mengacu kepada janji untuk menjual objek sengketa dan Tergugat-1 dan/atau bersama dengan Tergugat-2 menyerahkan bagian 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa, selambatnya-lambatnya 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pelunasan beban hak tanggungan pada Turut Tergugat-2, untuk menjamin kepastian hukum di antara para pihak yang tertera dalam Perjanjian;

Halaman 45 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian ini, Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2 berhasil meyakinkan Penggugat untuk memberikan sejumlah uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) untuk membayar lunas hutang Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2, karena adanya janji untuk menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun, serta menerima 7% (tujuh persen) dari uang hasil penjualannya tersebut, yang mana Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2 berjanji kepada Penggugat untuk menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak dilakukannya pelunasan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat-2 tanggal 03-Juli-2015, yang jatuh tempo setidak-tidaknya pada tanggal 03-Juli-2018;

- Bahwa sampai dengan diajukan gugat ini baik Tergugat-1 maupun Tergugat-2 mengingkari janjinya untuk menjual objek sengketa sebagaimana tertulis dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian, yang mana nilai objek sengketa saat ini adalah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per M² (meter persegi), yang mana dapat diartikan berdasarkan perjanjian maka hak Penggugat adalah 154 M² (seratus lima puluh empat meter persegi) yang jika dinilai dengan uang yang harus diberikan Tergugat-1 maupun Tergugat-2 secara tanggung renteng berdasarkan Perjanjian adalah sebesar **Rp. 3.850.000.000,- (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);**

- Bahwa perbuatan ingkar janji yang telah dilakukan oleh Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2, selain memberikan kerugian berdasarkan perjanjian senilai Rp. 3.850.000.000,- (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah), juga diperhitungkan juga kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat berdasarkan bunga moratior sebesar 3% (tiga persen) per bulan terhitung sejak tanggal 03-Juli-2015 sampai dengan tanggal 03 Juli-2018 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian atas uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang telah dikeluarkan Penggugat, senilai **Rp. 1.188.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh delapan juta rupiah);**

- Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Perjanjian disebutkan bahwa Penggugat masih memiliki hak sebesar 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa, yang mana sampai dengan gugatan ini didaftarkan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung belum juga dijual oleh Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2, meskipun janji menjual dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015 telah terlewati setidaknya sudah hampir 2 (dua) tahun dari tanggal jatuh tempo janji menjual pada tanggal 03-Juli-2018, yang mana tertulis dalam Pasal 2 ayat (2) Perjanjian sebagai berikut:

“Apabila selewatnya jangka waktu 3 (tiga) tahun tersebut di atas, maka presentase dari uang hasil penjualannya yang harus diserahkan kepada pihak kedua tersebut di atas, akan ditetapkan kemudian pada waktunya oleh kedua belah pihak”

Bahwa setelah terlewati setidaknya sudah hampir 2 (dua) tahun dari tanggal jatuh tempo janji menjual pada tanggal 03-Juli-2018 sampai dengan gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung tidak ada kesepakatan perubahan nilai presentase dari nilai jual objek sengketa, sehingga nilai 7% (tujuh persen) tetap mengikat di antara Para Pihak dalam Perjanjian;

- Bahwa perbuatan ingkar janji yang telah dilakukan oleh Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2 telah jatuh tempo pada tanggal 03-Juli-2018, sampai setidaknya bulan Juli-2020, juga diperhitungkan juga kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat berdasarkan bunga moratoir sebesar 3% (tiga persen) per bulan terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai setidaknya waktu didaftarkan gugatan ini pada bulan Juni-2020, yaitu sebesar **Rp. 759.000.000,- (tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah);**
- Bahwa selama jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015, penggugat tetap membayar sewa lahan yang digunakan dalam objek sengketa kepada Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2, yang mana seharusnya lahan tersebut dapat Penggugat gunakan untuk memperoleh keuntungan maupun pendapatan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 Perjanjian, namun Penggugat tetap harus membayar sewa lahan atas penggunaan objek sengketa, yang mana tertulis dalam Pasal 3 Perjanjian sebagai berikut:

Halaman 47 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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)



"Pihak kedua mulai hari ini menerima segala hak yang dipindahkan dan diserahkan kepadanya tersebut di atas, sehingga terhitung mulai hari ini pula segala keuntungan, pendapatan, kerugian dan pajak mengenai apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut apabila tidak ada perjanjian lainnya menjadi hak serta tanggungan dari pihak kedua"

Bahwa sejak penandatanganan Perjanjian, Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2 telah melakukan perbuatan ingkar janji, karena Penggugat selalu membayar sewa kepada Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2, bahkan sebelum tanggal Sewa berakhir, yang mana jika Penggugat tidak melakukan pembayaran tersebut maka biasanya akan ditagih oleh Tergugat-1 dan/atau Bersama dengan Tergugat-2 yang akan sangat mengganggu penggunaan sebagian lahan objek sengketa yang sebenarnya dapat digunakan oleh Penggugat tanpa gangguan apapun sebagai lahan usaha, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati objek sengketa dalam jangka waktu waktu 3 (tiga) tahun sejak sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015, dan juga tidak dapat dibebani kewajiban dalam bentuk apapun, namun tidak terbatas pada beban Pajak tertagih apapun yang ditagihkan kepada Tergugat-1 maupun Tergugat-2 terkait kepemilikan objek sengketa, sehubungan dengan nilai uang yang sudah cukup besar dikeluarkan oleh Penggugat selama menggunakan sebagian wilayah objek sengketa, atau setidaknya sebesar **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)** terhitung sejak tahun 2016 sampai tahun 2019 yang jatuh tempo setiap tanggal 01 bulan Oktober setiap tahunnya;

- Bahwa sejak dilaksanakannya Perjanjian oleh Penggugat pada tanggal 03-Juli-2015, sisa uang sewa yang telah dibayarkan untuk periode 01-Oktober-2014 sampai dengan 01-Oktober-2016 sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), tidak dikembalikan oleh Tergugat-1 dan/atau bersama Tergugat-2, setidaknya untuk jangka waktu 15 (lima belas) bulan terhitung sejak bulan Juli-2016 sampai dengan bulan Oktober-2016, sebesar **Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)**,
- Bahwa dalam Pasal 4 Perjanjian disebutkan bahwa Tergugat-1 dan Tergugat-2 (sebagai pihak pertama dalam Perjanjian) telah memberikan kuasa kepada Penggugat (sebagai pihak kedua dalam Perjanjian) untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna tanpa



pengecualian, yang mana jika diperlukan kuasa-kuasa khusus merupakan kuasa tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena sebab/dasar yang tercantum dalam undang-undang atau menurut hukum, yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian, yang mana tertulis dalam Pasal 4 Perjanjian sebagai berikut:

"Pihak pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua dengan hak untuk menyerahkan kekuasaan ini baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain (substitutie),

-----t e r i s t i m e w a-----

- a) Untuk memberitahukan pemindahan dan penyerahan hak tersebut kepada pihak yang berkepentingan dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna dengan tidak ada yang dikecualikan dan selama pemberitahuan tersebut di atas belum dilakukan untuk dan atas nama pihak pertama menjalankan segala hak yang pihak pertama menjalankan segala hak yang pihak pertama punyai dan/atau dapat jalankan atas kekuatan akta perjanjian tersebut di atas, akan tetapi dengan ketentuan bahwa segala sesuatunya itu dijalankan oleh pihak kedua atas biaya dan keuntungan serta tanggungan dari pihak kedua sendiri;
- b) Untuk mengadakan perbaikan-perbaikan atas kesalahan-kesalahan atau mengadakan perubahan-perubahan dalam akta ini menurut pendapat instansi-instansi/pejabat-pejabat yang berwajib/berwenang diperlukan dan diharuskan.

Guna keperluan-keperluan tersebut di atas yang dikuasakan dapat menghadap di hadapan siapapun juga dan dimanapun juga, memberikan/meminta keterangan-keterangan, mengajukan surat-surat permohonan dan surat-surat lainnya dan/atau akta-akta yang diperlukan serta menandatangani, turut menyelesaikannya dan selanjutnya melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan bergina oleh yang diberi kuasa tanpa pengecualian, dengan ketentuan:

- Bahwa apabila untuk suatu tindakan diperlukan surat kuasa khusus/tersendiri, maka kuasa tersebut harus dianggap telah tercantum dalam akta ini;



- Bahwa yang diberi kuasa dibebaskan dari pertanggung jawaban sebagai kuasa.

Kuasa-kuasa tersebut di atas adalah kuasa-kuasa tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab/dasar-dasar yang tercantum dalam undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dapat dihapuskan/diakhiri."

- Bahwa Pasal 4 Perjanjian tersebut diterbitkan setidaknya 2 (dua) surat kuasa lain yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian, yang mana Tergugat-1 yang diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2, bertindak sebagai PEMBERI KUASA kepada Penggugat sebagai PENERIMA KUASA, tertuang dalam surat kuasa sebagai berikut:

- (1) Surat Kuasa untuk menjual Nomor: 07 tertanggal 26-Juni-2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat-1; dan
- (2) Surat Kuasa Nomor: 08 tertanggal 26-Juni-2015 dibuat di hadapan Turut Tergugat-1;

Bahwa terhadap kedua surat kuasa tersebut merupakan surat kuasa yang masih memiliki kekuatan mengikat, sah, dan berharga dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa, yang mana dalam prakteknya, jika ditawarkan kepada calon pembeli hanya akan membeli seluruh hamparan objek sengketa, dikarenakan 7% (tujuh persen) yang dimiliki oleh Penggugat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari objek sengketa seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), yang mana ketika dibuat Perjanjian, Tergugat-1 bersama dengan Tergugat-2 berhasil meyakinkan Penggugat akan menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015, serta memberikan bagian sebesar 7% (tujuh persen) kepada Penggugat (sebagai pihak kedua dalam Perjanjian) yang merupakan milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Perjanjian dan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian;



- Bahwa Tergugat-1 dan Tergugat-2 telah melakukan **INGKAR JANJI / WANPRESTASI** karena tidak berhasil menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03-Juli-2015, dan/atau tidak memberikan bagian sebesar 7% (tujuh persen) kepada Penggugat (sebagai pihak kedua dalam Perjanjian) yang merupakan milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Perjanjian dan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian, yang mana telah datang beberapa calon pembeli yang diketahui Penggugat telah memberikan penawaran sampai dengan Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah), namun ditolak oleh Tergugat-1 dan Tergugat-2, karena ingin mendapatkan nilai lebih besar dari itu sebesar Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) atau mungkin lebih dari itu untuk saat ini, yang mana sangat dimungkinkan, keinginan Tergugat-1 dan Tergugat-2 yang selalu menginginkan harga tinggi itu menghalang-halangi jual-beli yang akan terjadi untuk melaksanakan perjanjian;
- Bahwa Perjanjian yang dimaksud dalam gugatan ini adalah perjanjian/perikatan yang lahir karena persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata, untuk memberikan dan/atau melakukan suatu perbuatan yaitu untuk menjual objek sengketa dan memberikan 7% (tujuh persen) dari nilai jual kepada Penggugat dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, dan merupakan perjanjian/perikatan yang sah secara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, karena perjanjian telah disepakati oleh orang yang cakap untuk membuat kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-1 yang telah diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2, atas objek sengketa sebagai suatu hal tertentu yang disepakati dan tidak bertentangan dengan hukum atau norma-norma yang berlaku di masyarakat, yang dibuat secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun, sehingga Perjanjian yang dimaksud dalam gugatan ini berlaku sebagai undang-undang di antara para pihak yang bersepakat dalam Perjanjian tersebut dan harus dipenuhi oleh Tergugat-1 dan/atau bersama dengan Tergugat-2 kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata;
- Bahwa Tergugat-1 dan/atau bersama dengan Tergugat-2 telah melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian

Halaman 51 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



dimaksud dalam gugatan ini, yang mana telah diperingatkan secara cukup, namun tidak segera dilaksanakan tanpa alasan yang sah meskipun telah jatuh tempo setidaknya-tidaknya pada tanggal 03-Juli-2018, yang mana mewajibkan Tergugat-1 dan/atau bersama dengan Tergugat-2 untuk memenuhi prestasi yang disepakati dalam Perjanjian kepada Penggugat, beserta kerugian baik materiil maupun immateriil yang diderita oleh Penggugat, maupun bunga yang seandainya dapat dikenakan atas kegagalan memenuhi prestasi maupun keterlambatan terhitung dari tanggal jatuh tempo Perjanjian setidaknya-tidaknya sampai dengan diajukannya gugatan ini oleh Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata jo. Pasal 1239 KUH Perdata jo. Pasal 1243 KUH Perdata;

- Bahwa atas tindakan WANPRESTASI yang dilakukan oleh Tergugat-1 dan Tergugat-2, maka Penggugat telah menderita kerugian baik secara materiil maupun immaterial sebesar **Rp. 7.622.000.000,- (tujuh milyar enam ratus dua puluh dua juta rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut:

(1) Kerugian Materiil sebesar **Rp. 6.122.000.000,- (enam milyar seratus dua puluh dua juta rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut:

a. 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa:

Nilai jual pasar objek sengketa di nilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per meter persegi, sehingga perhitungannya sebagai berikut:

$7\% \times (\text{Rp. } 25.000.000,- \times 2.200) = 7\% \times \text{Rp. } 55.000.000.000,- =$
Rp.3.850.000.000,- (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah)

b. Hilangnya keuntungan terhitung sejak Juli-2015 sampai dengan Juli-2018:

Jika mengacu kepada besar bunga moratoir sebesar 3% (tiga persen) per bulan terhitung sejak tanggal 03-Juli-2015 sampai dengan tanggal 03-Juli-2018 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian atas uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang telah dikeluarkan Penggugat, sehingga perhitungannya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

$(3 \times 12) \times (3\% \times \text{Rp. } 1.100.000.000,-) = 36 \times \text{Rp. } 33.000.000,- =$
Rp.1.188.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh delapan juta rupiah)

- c. Hilangnya keuntungan terhitung sejak Juli-2018 sampai dengan Juni-2020:

Jika mengacu kepada besar bunga moratoir sebesar 3% (tiga persen) per bulan terhitung sejak tanggal 04-Juli-2018 sampai setidaknya 04-Juni-2020, karena Tergugat-1 maupun Tergugat-2 gagal jual dan/atau gagal bayar dan/atau gagal tebus atas 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian atas uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) yang telah dikeluarkan Penggugat:
 $23 \times (3\% \times \text{Rp. } 1.100.000.000,-) = 22 \times \text{Rp. } 33.000.000,- =$
Rp.759.000.000,- (tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah)

- d. Uang sewa yang telah diterima oleh Tergugat-1 maupun Tergugat-2 terhitung sejak tanggal 15-Juli-2015 sampai dengan setidaknya 15-Mei-2020, sebesar **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);**

- e. Uang sewa yang belum dikembalikan selama 15 (lima belas) bulan terhitung sejak bulan Juni-2015 sampai dengan bulan Oktober-2016, dengan perhitungan sebagai berikut:

$15 \times (\text{Rp. } 120.000.000,- / 24) = 15 \times \text{Rp. } 5.000.000,- =$ **Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)**

- (2) Kerugian Imateriil yang tidak dapat terukur namun dipersamakan sebesar **Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);**

- Bahwa sebagaimana dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, terhadap perbuatan WANPRESTASI yang telah dilakukan oleh Tergugat-1 dan/atau Tergugat-2, yang sangat merugikan Penggugat, agar gugatan ini tidak menjadi gugatan yang sia-sia, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek sengketa sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum

Halaman 53 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan desember tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai blok tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Barat : Bangunan Jl. Peta No. 235 Bandung
- Timur : Bangunan Jl. Peta No. 231 Bandung
- Utara : Jalanan Raya Peta
- Selatan: Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek

- Bahwa surat gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah, yang sudah tidak diragukan lagi kebenarannya, dan oleh karenanya mohon Majelis Hakim menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi;
- Bahwa agar Tergugat-1 dan Tergugat-2 segera melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum Tergugat-1 dan Tergugat-2 membayar uang paksa (*dwangsom*), masing-masing sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), sehingga total keduanya menjadi Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan Putusan ini, terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)
- Bahwa oleh karena timbulnya perkara ini adalah karena perbuatan **INGKAR JANJI / WANPRESTASI** dari Tergugat-1 dan/atau bersama, juga diketahui dan disetujui oleh Tergugat-2, maka ada cukup alasan apabila Majelis Hakim menghukum Tergugat-1 dan/atau Tergugat-2 secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas **PEMBANDING** mohon dengan hormat, agar kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari **PEMBANDING** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg tertanggal 11-Februari-2021, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI

- Menerima tuntutan provisi **PEMBANDING**;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2**;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan **PEMBANDING** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** telah melakukan perbuatan ingkar janji/ WANPRESTASI;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor: 06 tertanggal tertanggal 26-Juni-2015 yang dibuat, dihadapan, dan telah dibacakan oleh **TURUT TERBANDING-1**;
4. Menyatakan Sah dan Berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor: 07 tertanggal tertanggal 26-Juni-2015 yang dibuat, dihadapan, dan telah dibacakan oleh **TURUT TERBANDING-1**;
5. Menyatakan Sah dan Berharga Salinan Akta Perjanjian Nomor: 08 tertanggal tertanggal 26-Juni-2015 yang dibuat, dihadapan, dan telah dibacakan oleh **TURUT TERBANDING-1**;
6. Menyatakan Sah dan Berharga bukti penyerahan uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) berupa kwitansi tertanggal 03-Juli-2015;

Halaman 55 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Sah dan Berharga Berita Acara Serah Terima agunan tertanggal 09-Juli-2015;
8. Menyatakan Sah kepemilikan dan penguasaan tanah beserta bangunan setidak-tidaknya seluas 154 M² (seratus lima puluh empat meter persegi) oleh **PEMBANDING** yang berasal dari 7% (tujuh persen) atas objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan desember tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai blok tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:
 - Barat : Bangunan Jl. Peta No. 235 Bandung
 - Timur : Bangunan Jl. Peta No. 231 Bandung
 - Utara : Jalanan Raya Peta
 - Selatan : Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek
9. Menghukum **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil sebesar **Rp. 6.122.000.000,- (enam milyar seratus dua puluh dua juta rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut:
 - 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek sengketa sebesar **Rp. 3.850.000.000,- (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);**
 - Hilangnya keuntungan terhitung sejak Juli-2015 sampai dengan Juli-2018 sebesar **Rp. 1.188.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh delapan juta rupiah);**
 - Hilangnya keuntungan terhitung sejak Juli-2018 sampai dengan Juni-2020 sebesar **Rp. 759.000.000,- (tujuh ratus lima puluh sembilan juta rupiah);**

Halaman 56 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang sewa yang telah diterima oleh Tergugat-1 maupun Tergugat-2 terhitung sejak tanggal 15-Juli-2015 sampai dengan setidaknya 15-Mei-2020, sebesar **Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);**
- Uang sewa yang belum dikembalikan selama 15 (lima belas) bulan terhitung sejak bulan Juni-2015 sampai dengan bulan Oktober-2016, sebesar **Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)**
- 10. Menghukum **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar **Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)** secara seketika dan sekaligus;
- 11. Menghukum **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)** setiap harinya apabila Tergugat-1 bersama-sama dengan Tergugat-2 lalai melaksanakan isi Putusan ini, terhitung sejak Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);
- 12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap objek sengketa sebidang tanah beserta bangunan yang sebelum pemekaran wilayah dimiliki dengan Sertifikat Hak Milik No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2.200 M² (dua ribu dua ratus meter persegi), Gambar situasi tanggal 05-12-1983 (tanggal lima bulan desember tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga), yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3821/Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur Nomor 71/2013, setempat dikenal sebagai blok tanjung, sekarang dikenal sebagai Jalan Peta Nomor 233, yang terletak di Wilayah Tegallega Kelurahan Sukaasih (dahulu Kelurahan Kopo), Kecamatan Bojongloa Kaler (dahulu Kecamatan Bojongloa), Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:
 - Barat : Bangunan Jl. Peta No. 235 Bandung
 - Timur : Bangunan Jl. Peta No. 231 Bandung
 - Utara : Jalanan Raya Peta
 - Selatan : Tembok pembatas Perumahan Taman Anggrek
- 13. Menghukum **TURUT TERBANDING-1** dan **TURUT TERBANDING-2** untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

Halaman 57 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



14. Menyatakan Putusan dalam perkara ini seagai Putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum biasa maupun luar biasa;

15. Menghukum **TERBANDING-1** dan **TERBANDING-2** secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, pihak Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 9 April 2021, telah mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa, Terbanding I dan II tetap sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie karena telah dipertimbangkan dengan mendasarkan pada bukti-bukti yang relevan serta fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus dan sekaligus pertimbangan a quo telah mencerminkan rasa keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan, Untuk itu maka Terbanding I dan II menolak seluruh dalil-dalil Pembanding didalam Memori Banding nya, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

1. **KEBERATAN PEMBANDING/PENGGUGAT DENGAN DALIL MENYATAKAN BAHWA PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM TELAH KELIRU DALAM PROVISI, SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM HALAMAN 39 PUTUSAN AQUO, DALIL-DALIL TERSEBUT ADALAH TIDAK BENAR DAN HARUS DINYATAKAN DITOLAK, DENGAN ALASAN HUKUM SEBAGAI BERIKUT:**

Bahwa, alasan-alasan hukum pembanding tersebut adalah tidak benar, karena tanpa didukung oleh bukti-bukti dan/ atau dasar hukum yang kuat atau sempurna, karena pertimbangan Majelis Hakim sudah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukum dalam Provisi, karena majelis Hakim berpendapat tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding materinya sudah menyangkut pokok perkara, dengan demikian cukup beralasan hukum dalil-dalil Pembanding angka 2 sampai dengan angka 6 masalah tuntutan Provisi mohon dinyatakan ditolak dan/atau dikesampingkan.



2. KEBERATAN PEMBANDING/PENGGUGAT DENGAN DALIL/ALASAN MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA SEHUBUNGAN DENGAN ALASAN *DILATORIA EXCEPTIE* ADALAH KELIRU DALIL-DALIL TERSEBUT ADALAH TIDAK BENAR DAN HARUS DINYATAKAN DITOLAK, DENGAN ALASAN HUKUM SEBAGAI BERIKUT:

a. Bahwa, Pertimbangan hukum Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II /Terbanding I dan II, sebagaimana tercantum dalam halaman 43 sampai dengan dengan halaman 45, intinya mengatakan:

- Menimbang bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat I dan II melalui kuasa hukumnya, berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor :6, tertanggal 26 Juni 2015, menyatakan gugatan penggugat masih premature, oleh karena belum ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan II, disebabkan karena objek perkara itu sendiri belum laku terjual, sehingga oleh karena objek perkara aquo belum laku terjual adalah keliru secara hukum apabila dinyatakan Tergugat I dan II nyata-nyata telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat.
- Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Drs. Suwandi dan saksi Edwin Kustono yang diajukan oleh Tergugat I dan II menerangkan bahwa sejak 2014 Penggugat sudah ada diatas lahan, yaitu menyewa sebagian lahan sengketa yang diperuntukan untuk kantor dan gudang untuk menunjang kegiatan usahanya penggugat dibidang air mineral.
- Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat (PS), yang dihadiri semua pihak yang berperkara, senyatanya ditemukan bahwa benar objek sengketa masih utuh dan belum dilakukan pengalihan atau penjualan oleh Tergugat I dan II, dan benar sebahagian masih dalam status sewa oleh penggugat yang diperuntukan untuk kantor dan gudangnya guna menunjang kegiatan usahanya Penggugat di bidang air mineral, tanpa adanya gangguan dari pihak manapun termasuk dari Tergugat I dan II.
- Menimbang, bahwa kalau memang benar Quod non menjual objek sengketa dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal pelunasan hak tanggungan Tergugat-1 pada Turut Tergugat-2 pada tanggal 03 Juli 2015, dan memberikan bagian sebesar 7 % (tujuh persen) kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan tercantum dalam Pasal 1 Akta Perjanjian, yang jatuh tempo setidaknya-tidaknya pada tanggal 03 Juli 2018,

Halaman 59 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



semestinya sejak tanggal 03 Juli 2018 Penggugat harus konsisten mengambil sikap untuk menghentikan segala usahanya di bidang air mineral dengan membongkar kantor dan gudangnya diatas tanah sengketa milik Tergugat-1 dan II dengan menyerahkan kembali SHM aslinya, agar objek sengketa dapat lebih cepat dan mudah terjual kepada pihak ketiga yang ingin membelinya, akan tetapi penggugat justru dengan leluasa menikmati sebahagian lahan sengketa milik Tergugat I dan II tanpa ada gangguan dari pihak manapun termasuk dari Tergugat I dan II, sehingga keadaan yang demikian menurut Majelis penyebab terlambatnya objek sengketa tidak laku terjual hingga saat ini atau sejak jatuh tempo setidak-tidaknya pada tanggal 03 Juli 2018 berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 6, tertanggal 26 Juni 2015 aquo.

- Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas bila dihubungkan dengan dalil Eksepsi I dan II yang menyatakan bahwa gugatan penggugat masih terlalu dini (Premature) untuk diajukan, oleh karena belum ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan II, disebabkan karena objek sengketa itu sendiri belum laku terjual, sehingga oleh karena objek sengketa aquo belum laku terjual adalah keliru secara hukum apabila dinyatakan Tergugat I dan II nyata-nyata telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada penggugat, menurut Majelis Hakim adalah suatu dalil Eksepsi yang dapat dibenarkan menurut hukum.
 - Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas selanjutnya Majelis berpendapat bahwa gugatan penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan sebagai gugatan yang premature untuk diajukan sehingga mengakibatkan cacat formil, maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet Ontvankelijkke verklaard) dengan demikian dalil Eksepsi Tergugat I dan II terkait Dilatoria Exceptie beralasan untuk dapat diterima.
- b. Bahwa, berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas jelas, sudah tepat dan benar menurut hukum, Terbanding I dan II tidak melakukan Wanprestasi yang telah menimbulkan kerugian bagi Pembanding, karena objek yang dijadikan sebagai jaminan (Bukan Objek Sengketa) untuk membayar hutang Terbanding I dan II kepada Pembanding belum laku terjual, dan bagaimana mungkin bisa dijual oleh Terbanding I dan II, karena Sertifikat Asli dan Lokasi dikuasai oleh Pembanding untuk usaha bisnis air mineral,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang telah disepakati antara Pembanding dengan Terbanding I dan II yang tercantum dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Akta Perjanjian No.06, tertanggal 26 Juni 2015, yang pada intinya berbunyi:

Pasal 1: Terbanding I dan II dengan ini memindahkan dan menyerahkan kepada Pembanding yang dengan ini menerangkan menerima pemindahan dan penyerahan dari Terbanding I dan II: mengenai 7% (tujuh persen) yang tak terbagi dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 1875/Kelurahan Kopo tersebut.

Pasal 2: Manakala tanah hak dan bangunan rumah beserta turutannyatersebut dijual oleh Terbanding I dan II (dengan persetujuan pihak Pembanding) kepada pihak lain/pihak ketiga, maka Terbanding I dan II harus/berkewajiban dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan 7% (tujuh persen) dari uang hasil penjualannya tersebut, yang merupakan hak Pembanding, dengan jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal pelunasan beban hak tanggungan Terbanding I dan II pada Bank Jawa Barat tersebut diatas. Apabila selewatnya jangka waktu 3 (tiga) tahun tersebut diatas, maka persentase dari uang hasil penjualan yang harus diserahkan kepada Pembanding tersebut diatas, akan ditetapkan kemudian pada waktunya oleh kedua belah pihak.

- c. Masalah keterangan saksi Drs. Suwandi dan Edwin Kustono pembanding keberatan, menurut Terbanding I dan II kurang relevan, karena Majelis hakim hanya mengutip keterangan saksi yang menerangkan bahwa benar Pembanding sejak tahun 2014 sudah berada di lokasi menyewa sebahagian untuk usaha bisnis air mineral (aqua), dikaitkan dengan Pemeriksaan Setempat (PS), ini Majelis Hakim hanya membuktikan benar Pembanding penguasai sebahagian lokasi milik Terbanding I dan II untuk bisnis usaha air mineral.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana tersebut diatas cukup beralasan hukum dalil-dalil pembanding angka 7 sampai dengan angka 14 mohon dinyatakan ditolak dan/atau dikesampingkan.

3. MENGINGAT DALAM PERKARA INI MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA HANYA MENGABULKAN EKSEPSI TERBANDING I DAN II, MOHON

Halaman 61 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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

APABILA MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT BERPENDAPAT LAIN, TERBANDING I DAN II TETAP DALAM POKOK PERKARA SEBAGAIMANA DALAM EKSEPSI DAN JAWABAN SERTA GUGATAN REKONPENSASI SEBAGAI BERIKUT:

DALAM KONPENSASI:

DALAM EKSEPSI:

DILATORIA EXCEPTIE

- Bahwa gugatan Penggugat/Pembanding tertanggal 08 Juni 2020 berikut Perbaikan gugatannya tertanggal 21 Juli 2020 adalah **GUGATAN YANG PREMATURE ATAU TERLALU DINI UNTUK DIAJUKAN (DILATORIA EXCEPTIE)**, karena sesungguhnya secara hukum belum ada perbuatan wanprestasi atau perbuatan inkar janji yang nyata-nyata telah dilakukan oleh Tergugat-I dan II/Terbanding I dan II ;
- Bahwa hal ini mengacu kepada Pasal 2 akta perjanjian No.06, tanggal 26 Juni 2015 a quo yang menyatakan:

“Manakala tanah hak dan bangunan rumah beserta turutannya tersebut DIJUAL OLEH PIHAK PERTAMA (dengan persetujuan dari pihak kedua) kepada pihak lain/pihak ketiga, maka Pihak Pertama harus/berkewajiban dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan 7 % (tujuh persen) dari uang hasil penjualan tersebut, yang merupakan hak pihak kedua, kepada pihak kedua, dengan jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal pelunasan beban hak tanggungan pihak pertama pada Bank Jawa Barat tersebut diatas. Apabila selewatnya jangka waktu 3 (tiga) tahun tersebut diatas, maka persentase dari uang hasil penjualannya yang harus diserahkan kepada pihak kedua tersebut diatas, AKAN DITETAPKAN KEMUDIAN PADA WAKTUNYA OLEH KEDUA BELAH PIHAK”.

- Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta Perjanjian tersebut diatas, maka nyatalah gugatan Penggugat masih PREMATURE untuk diajukan, oleh karena belum ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat-I dan II/Terbanding I dan II, disebabkan karena OBJEK JAMINAN ITU SENDIRI BELUM LAKU TERJUAL, SEHINGGA OLEH KARENA OBJEK JAMINAN AQUO BELUM LAKU TERJUAL ADALAH KELIRU SECARA HUKUM APABILA DINYATAKAN TERGUGAT-I DAN II/TERBANDING I DAN II NYATA-NYATA TELAH

Halaman 62 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT/
PEMBANDING ;

- Bahwa walaupun benar-quod non- tolak ukur adanya wanprestasinya tersebut didasarkan kepada waktu 3 tahun yang telah terlampaui, maka hal tersebut adalah juga keliru secara hukum karena selanjutnya berdasarkan bunyi perjanjian tersebut: Jika waktu 3 tahun telah lewat maka AKAN DITETAPKAN KEMUDIAN PADA WAKTUNYA OLEH KEDUA BELAH PIHAK. Dengan demikian waktu 3 tahun di Perjanjian a quo tidaklah bersifat tetap dan dijadikan sebagai patokan untuk menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II telah wanprestasi kepada Penggugat, karena faktanya para pihak belum menetapkan apapun mengenai batas waktu selanjutnya terkait pelaksanaan perjanjian a quo ;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat a quo premature atau terlalu dini untuk diajukan (*DILATORIA EXCEPTIE*) sementara belum ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke verklaard*);

DALAM KONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa, Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II, mohon apa yang telah diuraikan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, dianggap dan/atau merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa, Terbanding I dan II/ Tergugat-I dan II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali atas pengakuannya secara tegas-tegas ;
3. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat/Pembanding yang menyatakan bahwa Tergugat-I/Terbanding I adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan yang sebelum pemekaran adalah SHM No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi), GS No. 8796/1983, tanggal 05 Desember 1983, setempat dan dikenal dengan blok : Tanjung, sekarang Hak Milik Nomor : 3821/ Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur No. 71/2013, tanggal 11 Oktober 2013, setempat dan dikenal dengan Jl. Peta No.233, Kota Bandung (objek perkara) , sedangkan Penggugat/Pembanding adalah pihak penyewa sebahagian tanah dan bangunan milik Terbanding I dan II untuk kepentingan usahanya dibidang air mineral;

Halaman 63 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa benar tanah dan bangunan aquo milik Terbanding I dan II pernah diagunkan kepada Bank Jawa Barat (BJB) Cabang Taman Sari Kota Bandung (Turut Tergugat-II/Turut Terbanding), dimana Penggugat/Pembanding telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 1.100.000.000,- untuk pelunasan utang Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II tersebut kepada BJB Cabang Taman Sari Bandung. Namun tidak benar pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding tersebut dilakukan hanya untuk kepentingan semata-mata untuk pihak Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II, karena nyatanya pihak Penggugat/Pembanding juga mengambil keuntungan yang tidak wajar yaitu dengan memanfaatkan situasi dan keadaan Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II dengan meminta imbalan/jasa sebesar 7% (tujuh persen) dari nilai jaminan, jika kelak sebidang tanah SHM No.1875/Kel.Kopo a quo berhasil terjual;
5. Bahwa kenyataannya proses penjualan yang akan dilakukan tidak lah mudah yang diharapkan sebagaimana juga diakui oleh Penggugat/Pembanding sendiri sehingga dengan belum terjualnya tanah tersebut semestinya secara hukum tidak ada dasarnya Penggugat/pembanding mengajukan gugatan wanprestasi ini kepada Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II, karena senyatanya tanah dan bangunan tersebut belumlah terjual sebagaimana dimaksud Pasal 2 Akta Perjanjian Nomor : 06 tertanggal 26 Juni 2015 a quo, dikarenakan sertifikat asli dan sebahagian lokasinya dikuasai Pembanding/Penggugat;
6. Bahwa bagi Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II sendiri nilai 7% (tujuh persen) yang diminta Penggugat/Pembanding tersebut amatlah memberatkan dan tidak proporsional, kendatipun DENGAN TERPAKSA harus diperjanjikan, dimana seolah-olah Penggugat/Pembanding telah memanfaatkan situasi dan kondisi Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II yang pada saat itu sedang kesulitan dengan pihak PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten(Turut Tergugat-II) dan Penggugat/Pembanding secara beritikad tidak baik datang menawarkan pelunasan dengan syarat Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II bersedia memberikan imbalan sebesar 7% (tujuh persen) dari nilai jual objek jaminan seluas 2.200 M2, sehingga dalam situasi diperhadapkan sedemikian rupa seperti itu Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II akan mau menuruti berapapun keuntungan atau imbalan yang diminta oleh Penggugat/Pembanding;

Halaman 64 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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)



7. Bahwa Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II yang sudah tua (lahir 21-09-1948) dan juga sakit-sakitan diminta imbalan sebesar 7% (tujuh persen) dari nilai objek jaminan (tanah seluas 2.200 M), artinya Penggugat/Pembanding pasti sudah memperhitungkan keuntungan yang akan diperolehnya yaitu dengan mengeluarkan uang sebesar Rp.1.100.000.000,-(satu milyar seratus juta rupiah), maka akan mendapatkan pengembalian uang sebesar $7\% \times (\text{Rp.25.000.000,-/M}^2 \times 2.200 \text{ M}^2) = 7\% \times \text{Rp.55.000.000.000,-} = \text{Rp.3.850.000.000,-}$ (tiga milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah), keuntungan mana Penggugat/Pembanding akan mendapatkan sebesar 3,5 (tiga setengah) kali lipat dari nilai yang telah dikeluarkannya, yang mana merupakan sesuatu yang tidak wajar, manusiawi dan proporsional dengan memanfaatkan situasi dan kondisi Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II yang pada saat itu sedang dalam kondisi kesusahan, sudah tua dan sakit-sakitan;
8. Bahwa faktanya Penggugat/Pembanding yang mempunyai posisi, kedudukan serta keunggulan yang kuat secara ekonomi (*economische overwicht*) dan Psikologis, (*geetelijke overwicht*) telah menyalahgunakan/ memanfaatkan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dengan memanfaatkan situasi dan kondisi Terbanding I dan II/ Tergugat-I dan II yang sedemikian rupa dimana sedang dirundung masalah terkait objek jaminan (tanah berikut bangunan) yang diagunkan di Bank Jawa Barat dan Banten (BJB) Cabang Taman Sari Kota Bandung (Turut Tergugat-II) agar dapat mengikuti kehendak dan kemauan Penggugat/Pembanding. Hal mana dengan berat dan terpaksa (tidak dilandasi oleh kehendak bebas secara hukum) telah menyebabkan Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II mengikuti kemauan Penggugat/ Pembanding untuk menandatangani Akta Perjanjian Nomor : 06 tanggal 26 Juni 2015 a quo beserta turunannya dan terpaksa menyetujui memberikan 7% (tujuh persen) dari hasil penjualan, uang imbalan mana sesungguhnya adalah tidak masuk akal dan kurang manusiawi dimintakan disaat posisi dan situasi Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II yang sedang dirundung keterpurukan ekonomi dan sedang sakit-sakitan. Penggugat/ Pembanding yang unggul secara ekonomi dan psikologis telah memanfaatkan situasi dan kondisi Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II yang pada saat itu panik sedemikian rupa yang apabila tidak menuruti kemauan dari Penggugat/Pembanding, maka harta satu-satunya atas tanah dan bangunan a quo (objek jaminan) akan dilelang dan dieksekusi oleh pihak



Bank (Turut tergugat-II), sehingga pikiran Terbanding I dan II/Tergugat -I dan II bagaimana lagi kelak akan menghidupi dirinya dan keluarganya apabila objek jaminan a quo di lelang dan dieksekusi oleh pihak Bank (Turut Tergugat-II);

9. Bahwa secara juridis formil dan material ,penyalahgunaan keadaan (*Undue Influence atau Misbruik Van Omstandigheden*) secara hukum dapat terjadi bila seseorang menggerakkan hati orang lain melakukan suatu perbuatan hukum dengan MENYALAHGUNAKAN KEADAAN YANG SEDANG DIHADAPI ORANG TERSEBUT (*Prof. Dr. Gr. Van Der Burght, Buku Tentang Perikatan, 199 :68*). Pihak Kreditur (Penggugat/Pembanding) dengan meminta imbalan atau uang jasa yang tinggi telah memanfaatkan keadaan debitur (Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II) yang berada dalam posisi yang lemah dimana ia sangat membutuhkan uang untuk suatu keperluan yang mendesak sehingga TERPAKSA menyetujui uang jasa/imbalan/bunga yang ditetapkan oleh kreditur (Penggugat/Pembanding);
10. Bahwa terkait dengan tindakan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat/ Pembanding atas objek a quo sebagaimana point-21 dalil gugatannya adalah tidak berdasar sama sekali, sehingga haruslah ditolak karena tidak ada relevansinya sama sekali akan merugikan Penggugat/Pembanding, apalagi atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1875/Kelurahan Kopo milik Tergugat aquo, saat ini berada dalam dipegang dan dalam penguasaan Penggugat/Pembanding, dan Penggugat/Pembanding juga masih menguasai sehabagian tanah dan bangunan yang disewanya untuk digunakan sebagai gudang dan kantor usahanya dibidang air mineral;
11. Bahwa secara hukum keberadaan Akta Perjanjian Nomor :06, tertanggal 26 Juni 2015 dan akta-akta turunannya, yang dibuat dihadapan Notaris Friana Lukito,SH (Turut Tergugat-I) a quo HARUSLAH DIBATALKAN, karena sebagaimana disampaikan tersebut diatas terbitnya Akta Perjanjian a quo adalah dalam keadaan sedemikian rupa, dimana Penggugat/Pembanding secara itikad buruk telah memanfaatkan situasi dan kondisi dari Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II yang pada saat itu sedang dalam keadaan terdesak secara ekonomi (*economische overwicht*) dan psikologis (*geetelijke overwicht*) telah menyalahgunakan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dan situasi dan kondisi Terbanding I dan II/Tergugat-I dan



II yang lemah dan pada saat itu sedang dirundung masalah dengan Bank Jawa Barat dan Banten (BJB) Cabang Taman Sari Kota Bandung (Turut Tergugat-II) . Bahwa, begitupun dengan keberadaan Akta Surat Kuasa Menjual No.07, tertanggal 26 Juni 2015 dan Akta Surat Kuasa No.08, tertanggal 26 Juni 2015 yang menjadi bagian dari Akta Perjanjian a quo harus pula ikut dibatalkan dan dinyatakan tidak sah dan berharga apalagi atas surat kuasa menjual tersebut adalah surat kuasa mutlak yang dilarang oleh Undang-undang ;

12. Bahwa secara hukum keberadaan Akta Perjanjian Nomor :06, tertanggal 26 Juni 2015 di Notaris Friana Lukito,SH (Turut Tergugat-I) beserta seluruh turunannya a quo haruslah juga dibatalkan, karena juga telah menyalahi ketentuan Pasal 1320 KUHPdt yaitu mengenai syarat sah nya sebuah perjanjian, khususnya menyangkut syarat kesepakatan para pihak yang nyata telah bertentangan dengan hukum, tidak dilandasi oleh itikad baik serta muncul karena adanya unsur keterpaksaan sebagaimana yang terjadi didalam antara Perjanjian antara Penggugat/Pembanding dengan Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II. Begitupun dengan imbalan/upah jasa 7% (tujuh persen) dari hasil penjualan yang diminta oleh Penggugat/Pembanding di perjanjian a quo adalah diluar kewajaran dan bertentangan dengan nilai-nilai hukum yang berkeadilan, sehingga hal tersebut bertentangan pula dengan syarat “Sebab yang halal”, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPdt. Sehingga oleh karena perjanjian antara Penggugat/Pembanding dengan Terbanding I dan II/ Tergugat-I dan II telah menyalahi ketentuan Pasal 1320 KUHPdt, maka dengan sendirinya secara hukum perjanjian tersebut berikut turunannya haruslah dibatalkan (*Voidable*) dan tidak sah secara hukum, sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas ;
13. Bahwa Terbanding I dan II/Tergugat-I dan II menolak dalil gugatan Penggugat/ Pembanding selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa mohon apa yang sudah disampaikan di bagian Konpensasi dianggap satu kesatuan dan telah termuat di bagian Rekonpensasi ini ;
2. Bahwa dahulu Tergugat-I dan II/ Dalam Konpensasi (DK)/ sekarang keduanya mohon disebut Para Penggugat Dalam Rekonpensasi (DR)/Terbanding I dan II,

Halaman 67 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



dahulu Penggugat Dalam Kompensi (DK)/Sekarang Tergugat Dalam Rekonpensi (DR)/ Pembanding ;

3. Bahwa setelah Tergugat (DR) melakukan pelunasan hutang Para Penggugat (DR) ke pihak Bank Jawa Barat dan Banten (BJB) Cabang Taman Sari Bandung, secara sepihak pihak Tergugat (DR) telah menguasai SHM No.1875/Kelurahan Kopo a quo, padahal terkait dengan pengambilan dan penguasaan SHM No.1875/Kelurahan Kopo a quo sama sekali tidak pernah diperjanjikan didalam Akta Perjanjian Nomor.06, tertanggal 26 Juni 2015. Penguasaan atas SHM No.1875/Kelurahan Kopo a quo pun tidak perlu dilakukan oleh Tergugat (DR) dimana seolah-olah Tergugat (DR) adalah pemilik atas objek jaminan a quo yang sebenarnya adalah pihak penyewa atas sebahagian objek jaminan a quo dan justeru dengan tetap dipegangnya SHM No,1875/Kelurahan Kopo tersebut oleh Tergugat (DR), maka akan semakin menghambat dan menyulitkan proses jual beli sebagaimana yang dikehendaki oleh Tergugat (DR) ;
4. Bahwa tindakan Tergugat (DR) yang menguasai SHM No.1875/kelurahan Kopo milik dari Para Penggugat (DR) a quo sementara mengenai hal tersebut sama sekali tidak pernah diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian Nomor.06, tertanggal 26 Juni 2015, yang mana penguasaan SHM No.1875/Kelurahan Kopo tersebut, dapatlah dikatagorikan Perbuatan Melawan Hukum yang nyata telah dilakukan oleh Tergugat (DR) dan nyata pula telah menimbulkan kerugian yang besar bagi Para Penggugat (DR);
5. Bahwa perbuatan Tergugat (DR) yang tanpa dasar ingin menguasai SHM a quo jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang nyata telah merugikan Para Penggugat (DR) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPdt : *"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*. Adapun unsur-unsur pasal tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. adanya perbuatan melawan hukum;
 - b. melanggar hak subjektif orang lain, baik hak perorangan (kebebasan, kehormatan, nama baik) maupun hak harta kekayaan (hak kebendaan dan hak mutlak lainnya);
 - c. Adanya kesalahan (schuld) baik berupa kealpaan maupun kesengajaan;
 - d. Adanya kerugian, baik material maupun immaterial;

Halaman 68 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



- e. Adanya hubungan causal antara perbuatan melawan hukum itu dengan yang diderita Penggugat;
6. Bahwa secara hukum oleh karena penguasaan atas SHM No.1875/Kelurahan a quo tidak pernah diperjanjikan di akta perjanjian a quo, maka semestinya pihak Tergugat (DR) menyerahkan kembali SHM No.1875/Kelurahan Kopo a quo kepada Para Penggugat (DR), oleh karena penguasaan SHM tidak berdasar sama sekali secara hukum;
7. Bahwa sebagaimana dalil gugatannya point-2 Tergugat (DR) menyewa di sebagian objek perkara terhitung dari 1 Oktober 2014 sampai dengan 1 Oktober 2016 selama 2 Tahun dengan nilai Rp,120.000.000,- . Namun terhitung dari 1 Oktober 2016 sampai sekarang 1 Oktober 2020 (+- 5 Tahun), Tergugat (DR) tidak lagi membayarkan uang sewanya kepada Para Penggugat (DR) atas sewa tanah dan bangunan tersebut, yaitu, sebagai berikut:
- Untuk tanah dan bangunan ruangan kantor ukuran 3 M X 4 M dimana uang sewanya sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah)/Tahun X 5 Tahun = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) belum dibayarkan oleh Tergugat (DR) kepada Para Penggugat (DR) ;
 - Untuk ruangan ukuran 12 M X 20 M uang sewanya sebesar Rp.200.000.000,- /Tahun, sehingga yang belum dibayarkan Tergugat (DR) yaitu sebesar Rp.200.000.000 X 5 Tahun = Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
 - Bahwa dengan demikian Tergugat (DR) masih memiliki tunggakan uang sewa sebesar Rp. 1.000.000.000,- + 60.000.000,- = Rp.1.060.000.000,- (satu milyar enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat (DR) , namun meskipun Tergugat (DR) tidak membayarkan uang sewa a quo kepada Para Penggugat (DR) nyatanya Tergugat masih menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan sewa tersebut untuk usaha pribadinya dan tentunya selalu mendapatkan keuntungan dari usahanya tersebut ;
8. Bahwa tindakan Tergugat (DR) tidak membayarkan uang sewa kepada Para Penggugat (DR) namun masih menguasai dan menggunakan tanah dan bangunan sewa tersebut untuk kepentingan usahanya lebih mempertegas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat (DR) sebagaimana juga telah diuraikan tersebut di atas ;



9. Bahwa tindakan Tergugat (DR) yang menguasai SHM a quo tidak sebagaimana semestinya dan secara terus menerus sampai sekarang menguasai tanah dan bangunan sewanya tersebut tanpa membayar uang sewa dan mendapat keuntungan dari penguasaan objek tersebut nyata telah membawa kerugian kepada Penggugat (DR) baik secara material maupun immaterial, yaitu sebagai berikut :

A. Kerugian Material:

- Untuk tanah dan bangunan kantor ukuran 3 M X 4 M dimana uang sewanya sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah)/Tahun X 5 Tahun = Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) belum dibayarkan oleh Tergugat (DR) kepada Para Penggugat (DR);
- Untuk tanah dan bangunan (gudang), ukuran 12 M X 20 M uang sewanya sebesar Rp.200.000.000,- /Tahun, sehingga yang belum dibayarkan Tergugat (DR) yaitu sebesar Rp.200.000.000 X 5 Tahun = Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
- Bahwa dengan demikian Tergugat (DR) masih memiliki tunggakan uang sewa atas tanah dan bangunan tersebut di atas sebesar Rp.1.000.000.000,- + 60.000.000,- = Rp.1.060.000.000,- (satu milyar enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat (DR)

Kerugian material tersebut haruslah dibayarkan oleh Tergugat (DR) secara langsung, tunai dan seketika sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap.

B. Kerugian Imaterial:

Bahwa akibat perbuatan Tergugat (DR) maka Para Penggugat (DR) telah kehilangan waktu, tenaga dan biaya dalam mengurus perkara a quo, jumlah kerugian mana sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), jumlah kerugian mana haruslah dibayarkan oleh Tergugat (DR) secara langsung, tunai dan seketika ketika perkara ini berkekuatan hukum tetap.

10. Bahwa guna menghindari agar gugatan Para Penggugat (DR) tidak sia-sia dan ilusoir maka mohon kiranya juga dapat diletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan setempat dan dikenal dengan : Gg.Mahmud III No.7 RT.004/RW.005, Kelurahan Pamoyanan, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa agar Tergugat (DR) mau melaksanakan putusan ini secara sukarela maka mohon juga kiranya dapat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,-/hari terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;
12. Bahwa gugatan Rekonpensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan authentic sehingga cukup beralasan agar gugatan ini dapat dikabulkan untuk seluruhnya dengan putusan serta merta meskipun ada verzet, banding, kasasi dari Tergugat (DR) ;
13. Bahwa sebagaimana disebutkan diatas bahwa Tergugat (DR) telah nyata tidak membayar uang sewanya yang sampai sekarang kurang lebih sudah selama 5 Tahun namun Tergugat (DR) terus menguasai dan tinggal di tanah dan bangunan sewa tersebut untuk usaha bisnisnya dibidang air mineral dan mendapatkan keuntungan setiap tahun dari usahannya tersebut dan perbuatan Tergugat (DR) tersebut tentunya sangat merugikan Para Penggugat (DR) , sehingga guna untuk menghindari kerugian yang semakin besar kepada Para Penggugat (DR) maka mohon kiranya agar selama perkara ini berproses secara hukum kiranya Majelis hakim dapat memberikan putusan di Provisi , sebagai berikut :
 - Memerintahkan agar Tergugat (DR) tidak melakukan aktifitas dalam bentuk apapun di tanah dan bangunan sewa tersebut dan mengosongkan serta menyerahkannya secara baik dan benar tanah dan bangunan sewa tersebut kembali kepada Para Penggugat (DR) selama perkara ini berproses secara hukum dan adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap atas perkara ini.
 - Menghukum Tergugat (DR) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/ hari, apabila Tergugat (DR) lalai melaksanakan isi putusan provisi ini ;

MAKA, berdasarkan dasar hukum dan/atau fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat I dan II (DK)/Para Penggugat (DR)/Terbanding I dan II, mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Bahwa sebagaimana disebutkan diatas bahwa Tergugat (DR) telah nyata tidak membayar uang sewanya yang sampai sekarang kurang lebih sudah selama 5 Tahun namun Tergugat (DR) terus menguasai dan tinggal di tanah

Halaman 71 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan sewa tersebut untuk usaha bisnisnya dan mendapatkan keuntungan setiap tahun dari usahannya tersebut dan perbuatan Tergugat (DR) tersebut tentunya sangat merugikan Para Penggugat (DR) , sehingga guna untuk menghindari kerugian yang semakin besar kepada Para Penggugat (DR) maka mohon kiranya agar selama perkara ini berproses secara hukum kiranya Majelis hakim dapat memberikan putusan di Provisi , sebagai berikut :

- Memerintahkan agar Tergugat (DR) tidak melakukan aktifitas dalam bentuk apapun di tanah dan bangunan sewa tersebut dan mengosongkan serta menyerahkannya secara baik dan benar tanah dan bangunan sewa tersebut kembali kepada Para Penggugat (DR) selama perkara ini berproses secara hukum dan adanya putusan yang berkekuatan hukum yang tetap atas perkara ini.
- Menghukum Tergugat (DR) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/ hari, apabila Tergugat (DR) lalai melaksanakan isi putusan provisi ini ;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat (DR) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat (DR) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Para Penggugat (DR);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut;
4. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Perjanjian Nomor.06, tertanggal 26 Juni 2015 di Friana Lukito, S.H., Notaris di Bandung;
5. Menyatakan batal dan tidak sah Surat Kuasa untuk menjual Nomor: 07, tertanggal 26 Juni 2015 di Friana Lukito, SH, Notaris di Bandung;
6. Menyatakan batal dan tidak sah Surat Kuasa Nomor: 08, tertanggal 26 Juni 2015 di Friana Lukito, SH, Notaris di Bandung ;

Halaman 72 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/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

7. Menghukum Tergugat (DR) untuk mengembalikan kembali SHM No. 1875/Kelurahan Kopo, seluas 2200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi), GS No. 8796/1983, tanggal 05 Desember 1983, setempat dan dikenal dengan blok : Tanjung, sekarang Hak Milik Nomor : 3821/ Kelurahan Sukaasih, Surat Ukur No. 71/2013, tanggal 11 Oktober 2013, setempat dan dikenal dengan Jl. Peta No.233, Kota Bandung (objek perkara) kepada Para Penggugat (DR) secara baik dan benar dan tidak dalam keadaan beban apapun ;

8. Menghukum Tergugat (DR) untuk membayar kerugian material dan immaterial kepada Para Penggugat (DR) yaitu sebagai berikut:

A. Kerugian Material :

- Untuk tanah dan bangunan kantor ukuran 3 M X 4 M dimana uang sewanya sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah)/Tahun X 5 Tahun = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) belum dibayarkan oleh Tergugat (DR) kepada Para Penggugat (DR) ;
- Untuk tanah dan bangunan ukuran 12 M X 20 M uang sewanya sebesar Rp.200.000.000,- /Tahun, sehingga yang belum dibayarkan Tergugat (DR) yaitu sebesar Rp.200.000.000 X 5 Tahun = Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

Bahwa dengan demikian Tergugat (DR) masih memiliki tunggakan uang sewa kepada Para Penggugat (DR) sebesar Rp.1.000.000.000,- + 60.000.000,- = Rp. 1.060.000.000,- (satu milyar enam puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat (DR).

Kerugian material tersebut haruslah dibayarkan oleh Tergugat (DR) secara langsung, tunai dan seketika sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap.

B. Kerugian Imaterial:

Bahwa akibat perbuatan Tergugat (DR) maka Para Penggugat (DR) telah kehilangan waktu, tenaga dan biaya dalam mengurus perkara a quo, jumlah kerugian mana sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), jumlah kerugian mana haruslah dibayarkan oleh Tergugat (DR) secara langsung,tunai dan seketika ketika perkara ini berkekuatan hukum tetap.

Halaman 73 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat (DR) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000/hari, apabila ia lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorrad);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Dalam Konpensi (DK)/ Tergugat Dalam Rekonsensi (DR)/ Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

S U B S I D A I R:

Apabila Pengadilan Tinggi Jawa Barat Cq. Majelis Hakim Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan memeriksa secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg., tanggal 11 Februari 2021, dan memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata Tuntutan Provisi merupakan tindakan hukum yang sangat mendesak untuk diberikan suatu putusan terlebih dahulu, sebelum materi pokok perkara diberikan "Putusan Akhir" dengan maksud untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar (pasal 54 RV jo SEMA No. 4 tahun 1965);

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan "Dalam Provisi" Majelis Hakim tingkat Pertama yang menolak provisi Pembanding semula Penggugat dipandang sudah tepat dan benar karena tuntutan provisi dari Pembanding semula Penggugat telah menyangkut materi pokok perkara, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung "Dalam Provisi" diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, oleh karenanya tuntutan provisi Pembanding semula Penggugat harus ditolak;

Halaman 74 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan “Dalam Eksepsi” Majelis Hakim tingkat Pertama yang mengabulkan eksepsi Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II dipandang sudah tepat dan benar karena gugatan Penggugat masih terlalu dini untuk diajukan (premature) dan Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II belum melakukan perbuatan wanprestasi, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung “Dalam Eksepsi” diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, oleh karenanya eksepsi Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II harus dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan “Dalam Pokok Perkara” Majelis Hakim tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dipandang sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung “Dalam Pokok Perkara” diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, oleh karenanya gugatan Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM REKONPENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding Dalam Konpensi tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum Dalam Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan Dalam Pokok Perkara tersebut di atas, gugatan Penggugat dalam Konpensi dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dan gugatan Penggugat dalam rekonpensi berkaitan erat dengan gugatan Penggugat dalam konpensi, maka gugatan Penggugat dalam Rekonpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Halaman 75 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini pada tingkat peradilan pertama dan pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg., tanggal 11 Februari 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding telah menanggapi dan menjawab hal-hal yang diajukan kedua pihak yang berperkara sebagaimana tersebut dalam memori banding dan kontra memori banding;

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan dari UU Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, UU Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan UU Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pengugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 11 Februari 2021, Nomor 203/Pdt.G/2020/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: Selasa, tanggal 11 Mei 2021, oleh kami: Agoeng Rahardjo, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Syamsul Bahri Borut, S.H., M.H., dan Walfred Pardamean, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 175/PDT/2021/PT.BDG tanggal 8 April 2021, dan putusan

Halaman 76 dari 77 halaman Putusan Nomor 175/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini: Rabu, tanggal 19 Mei 2021 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dihadiri oleh Nenoy Aprilosana, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

1. Syamsul Bahri Borut, S.H., M.H.

Agoeng Rahardjo, S.H.

Ttd

2. Walfred Pardamean, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Nenoy Aprilosana, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

Redaksi: Rp. 10.000,-

Meterai: Rp. 10.000,-

Pemberkasan: Rp. 130.000,-

J u m l a h: Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).