



PUTUSAN
Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

EKO YANUAR PRIBADI, bertempat tinggal di Puri Nirwana I Blok A No.11 Rt.001 Rw.016 Kel. Pabuaran Kec. Cibinong Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rosadi, S.H., Dkk, Advokat yang berkantor di Bellanova Country Mall Jl. Nh. Thamrin No.01 Blok Rk 5 Sentul Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Mei 2019, sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

ALI SENJAYA, bertempat tinggal di Jl. Wijaya Kusuma No.50 Rt.02 Rw.01 Komplek Pakuan Kp. Cibogo Kec. Bogor Selatan, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : AUM MUHAROM, S.H., Advokat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “ AUM MUHARAM, SH & REKAN “ yang beralamat Kantor di Perumahan Pabuaran Indah No. 11 A Jln.Cilendek Timur Raya Kota Bogor 16112, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2019, Sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengugat dengan surat gugatan tanggal 27 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 28 Agustus 2019 dalam Register Nomor 243 /Pdt.G/2019/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POSITA

1. Bahwa, PENGUGAT adalah Warganegara Indonesia.;

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, PENGUGAT adalah selaku ahli waris dan selaku kuasa ahli waris lainnya dari Alm. ARMAN PRIBADI yang meninggal dunia Pada tanggal 20 september 1988 Karena sakit dan Telah dibuatkan Penetapan Waris sebagaimana Penetapan Waris dari Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 12/Pdt/P/1993/PN.Bgr. tertanggal 2016 Januari 1993, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bogor.;

3. Bahwa, PEWARIS / Alm. ARMAN PRIBADI saat masih hidup menikah 2(dua) Kali yaitu :

1) Bahwa, Pewaris/ Alm. ARMAN PRIBADI menikah dengan Ny. AMABILIS NOKRIATI dan memiliki anak kandung sebanyak 5 (Lima) orang yaitu :

- (1) EKO JANUAR Bin ARMAN PRIBADI;
- (2) DWI ARSISTA Binti ARMAN PRIBADI;
- (3) TRI ARSISTA Binti ARMAN PRIBADI;
- (4) TJATUR ARYANI Bin ARMAN PRIBADI;
- (5) OKTAAARSENDI PRIBADI BIN ARMAN PRIBADI

Dimana Isteri dari PEWARIS telah meninggal Dunia Pada Tanggal 9 Februari 1976.;

2) Bahwa, PEWARIS / Alm. ARMAN PRIBADI MENIKAH KEMBALI Pada tanggal 27 Oktober 1978 dengan seorang perempuan yang bernama Ny. YUYU JUHARIAH dan memiliki anak kandung sebanyak 1 (Satu) orang yaitu :

- (1) NOVIAR PRIBADI Bin ARMAN PRIBADI;

4. Bahwa, sebagaimana FATWA WARIS Bahwa, sebagaimana FATWA WARIS dari Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 12/Pdt/P/1993/PN.Bgr. tertanggal 16 Januari 1993, yang ditetapkan sebagai Ahli waris yaitu :

- (1) YUYU JUHARIAH;
- (2) EKO JANUAR Bin ARMAN PRIBADI;
- (3) DWI ARSISTA Binti ARMAN PRIBADI;
- (4) TRI ARSISTA Binti ARMAN PRIBADI;
- (5) TJATUR ARYANI Bin ARMAN PRIBADI;
- (6) OKTAAARSENDI PRIBADI BIN ARMAN PRIBADI;
- (7) NOVIAR PRIBADI BIN ARMAN PRIBADI;

5. Bahwa, selain PEWARIS (ALM. ARMAN PRIBADI) meninggalkan Para AHLI WARIS, PEWARIS meninggalkan HARTA WARISAN yang belum dibagikan yaitu berupa :

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Tanah sebagaimana Sertipikat hak Milik No. 24/Cirimekar , seluas 2.210 M2 (Dua Ribu Dua Ratus Sepuluh Meter Persegi) tertanggal 15 April 1984 , atas nama ARMAN PRIBADI.;

Tanah sebagaimana Girik / Letter C. Desa Nomor : 748 P. 58 D.1 SPPT PBB Nomor : 32.03.160.011.015.0944.0 seluas 1.013 (Seribu Tiga Belas Meter Persegi) .;

6. Bahwa, dengan adanya HARTA WARISAN berupa tanah tersebut point 5 (lima) diatas, atas kesepakatan PARA AHLI WARIS sepakat untuk dijual atau dikerjasamakan dengan Pihak KETIGA, dimana Hasil dari Penjualan Tanah atau hasil Kerjasama Pembangunan atas tanah akan dibagi sesuai dengan haknya masing-masing Ahli waris.;

7. Bahwa, atas kesepakatan tersebut Sdr. EKO YANUAR PRIBADI diberi Kuasa Baik lisan maupun tertulis untuk Menjual atau membuat kerja sama dengan Pihak lain atas tanah yang menjadi Harta warisan para Ahli waris.;

8. Bahwa, atas dasar kesepakatan PARA AHLI WARIS pada tanggal 27 Desember 2013, **EKO YANUAR PRIBADI** selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** membuat Perjanjian Kerja sama dalam rangka pelaksanaan pekerjaan pembangunan Ruko diatas tanah milik PARA AHLI WARIS dengan **TERGUGAT (ALI SENJAYA)** , beralamat di Jl. Wijaya Kusuma Nomor 50 RT 02/01, Kelurahan Pakuan Kp. Cibogo, Kecamatan Bogor Selatan Bogor Kota.;

9. Bahwa, Perjanjian kerja sama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT** telah dibuat Perjanjian secara tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya, (selanjutnya disebut "Perjanjian"), telah di catat dalam buku daftar yang disediakan untuk keperluan Notaris ARTATI SRI REDJEKI Nomor : 039/2013, Tertanggal 27 Desember 2013. Perjanjian mana telah menempatkan **PENGGUGAT** sebagai Pemberi Kerja dan **TERGUGAT** sebagai Pelaksana Kerja.;

10. Bahwa, sesuai dengan Isi dari perjanjian tertanggal 27 Desember 2013, Pada Pasal 4 angka 4.3. huruf b , maka untuk adanya pembayaran dari pihak **TERGUGAT** maka telah dibuatkan Surat Kuasa dari seluruh ahli waris kepada **PENGGUGAT**.;

11. Bahwa, untuk memenuhi kewajiban sebagaimana pasal 4 Empat) dalam Perjanjian Kerja sama antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** yang telah dituangkan dalam surat perjanjian tertanggal 27-12-2013 , telah dibuat Perjanjian ke dua tertanggal 30 Juni 2016 dimana Perubahan atas perjanjian tersebut meliputi : **PIHAK PERTAMA** yang tadinya hanya **PENGGUGAT**

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



menjadi seluruh AHLI WARIS, dan Jumlah yang dibangun tetap sebanyak 19 (Sembilan Belas) namun yang menjadi hak PIHAK PERTAMA yang tadinya 6 (enam) menjadi 5 (Lima), mengingat 1(satu) Unit RUKO menjadi Hak PENGGUGAT sendiri selaku orang yang menjadi kuasa dari PARA AHLI WARIS lainnya.;

12. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Surat Perjanjian, masa penyelesaian pekerjaan pembangunan oleh TERGUGAT yaitu : **3 Tahun / 780 hari, yang artinya berakhir pada tahun 2015.;**

13. Bahwa, berdasarkan Pasal 4 huruf 4.1 Surat Perjanjian, TERGUGAT sebagai Pelaksana Kerja memiliki kewajiban untuk melakukan pekerjaan berupa Pemborongan Pembangunan 19 (Sembilan Belas) unit Ruko ditanah milik PENGGUGAT yang beralamat di Kelurahan Cirimekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor.;

14. Bahwa, berdasarkan Pasal 4.2 Surat Perjanjian, Pihak kedua akan memberikan 6 (enam) unit Ruko dan tambahan uang senilai Rp. 3.500.000.000,- (Tiga Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) untuk Pihak Pertama sebagai kompensasi atas pembangunan ruko di tanah milik pihak Pertama, sedangkan sisanya 13 (Tiga belas) unit Ruko adalah menjadi milik Pihak Kedua.;

15. Bahwa, KEWAJIBAN yang Harus dilakukan oleh PIHAK TERGUGAT sebagaimana ketentuan pasal 4 angka 4.3 huruf a,b dan c adalah :

- 1) Membayar uang sejumlah Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) setelah penandatanganan surat perjanjian sebelum ada surat kuasa dari seluruh ahli waris.;
- 2) Membayar Uang sejumlah Rp. 400.000.000,00 (Empat ratus Juta Rupiah) setelah adanya Surat Kuasa dari seluruh ahli waris.;
- 3) Membayar uang sejumlah Rp. 3.000.000.000,00 (Tiga Miliar Rupiah) , setelah Proses izin terbit, atas paling lambat 6(enam) bulan setelah perjanjian ditanda tangani.;

16. Bahwa, kewajiban yang harus dilakukan oleh TERGUGAT, ternyata tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, dimana TERGUGAT melakukan pembayaran dengan cara dicicil bahkan setelah dilakukan pembangunan dan menunggu dari pembayaran penjualan atas RUKO, dimana Hingga saat ini kekurangan atas kewajiban sesuai dengan pasal 4 adalah sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah), sebagaimana Addendum tertanggal 30-12-2016, terdiri dari sisa yang

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



belum dibayar Rp. 200.000.000,00 (Dua ratus Juta) dan Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) Karena GIRO TIDAK CAIR.;

17. Bahwa, selain Kewajiban yang belum dilaksanakan seluruhnya oleh TERGUGAT berupa pembayaran uang sebesar Rp. 3.500.000.000,00 dimana TERGUGAT baru membayar Rp. 3.200.000.000,00 TERGUGAT juga belum melaksanakan kewajibannya yaitu membangun RUKO sebanyak 19 (Sembilan Belas) Unit RUKO dimana TERGUGAT baru melaksanakan kewajibannya membangun 15 (Lima Belas) Unit RUKO.;

18. Bahwa, kewajiban TERGUGAT untuk membangun RUKO diatas tanah yang belum bersertifikat sebanyak 4(empat) RUKO hingga saat ini TIDAK DILAKSANAKAN.;

19. Bahwa, dengan Pembangunan RUKO hanya 15 (Lima Belas) Unit TERGUGAT baru memberikan 1(satu) Unit RUKO kepada PENGUGAT sedangkan sisanya hingga saat ini belum dilaksanakan, sehingga dengan adanya Kewajiban yang tidak dilaksanakan maka telah dibuat Addendum atas perjanjian tertanggal 30 desember 2016.;

20. Bahwa perkembangan pekerjaan pembangunan yang dilakukan oleh TERGUGAT tidak sesuai dengan tahapan dan jangka waktu yang telah ditentukan, berdasarkan pasal 1, pasal 4 ayat 4.1 dan 4.2 Jo Addendum Perjanjian Kerjasama tanggal 30 Desember 2016, sesuai dengan poin 4 (empat). TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya yaitu membangun 4 unit Ruko yang seharusnya menjadi milik PENGUGAT, maka untuk penyelesaiannya sebelum pekerjaan selesai bangunan sebanyak 4 unit ruko masing – masing Ruko nomor 1, nomor 9, nomor 10 dan nomor 11 akan dikuasai dan di tempati oleh pihak PENGUGAT SEBELUM TERGUGAT melaksanakan kewajibannya/pembangunan.;

21. Bahwa, TERGUGAT telah melanggar poin 3 (tiga), poin4 (empat) dan poin 5 (lima) **Addendum perjanjian kerjasama** yaitu belum memberikan sisa dana kompensasi serta melewati batas waktu penyelesaian pekerjaan pembangunan yang seharusnya di selesaikan pembangunannya pada Bulan November 2018, bahkan tanpa sepengetahuan/tanpa kuasa dari PENGUGAT, TERGUGAT telah menjual dan mengalih namakan ruko – ruko milik PENGUGAT.;

22. Bahwa, Janji TERGUGAT untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan kepada PENGUGAT sesuai dengan **Addendum perjanjian kerjasama.**;



23. Bahwa sampai dengan jangka waktu Perpanjangan **Addendum perjanjian kerjasama**, yang telah diberikan PENGUGAT kepada TERGUGAT, namun TERGUGAT tetap tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pembangunan sesuai dengan Addendum perjanjian kerjasama, yang berarti telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).;

24. Bahwa, PENGUGAT selaku pemilik tanah, sesuai dengan perjanjian pasal 4 angka 4.1 yang seharusnya mendapatkan jatah 6 Ruko dan uang sebesar 3.500.000.000,- dari total pembangunan yang di kerjakan oleh TERGUGAT, ternyata TERGUGAT hanya mampu mengerjakan 15 unit ruko, dan sebanyak 7 (tujuh) unit Ruko yang asalnya atas nama PENGUGAT dibaliknamakan /dijual oleh TERGUGAT tanpa sepengetahuan/tanpa kuasa dari PENGUGAT.;

25. Adapun ruko yang dijual/digadaikan oleh TERGUGAT adalah Ruko – Ruko Nomor 4 (Empat) digadaikan kepada Bank Danamon, Ruko Nomor 8 (Delapan) dijual kepada Solihah Saidi dan Ruko Nomor 9 (Sembilan) pun sudah terjual. Adapun Ruko Nomor 1 (Satu), Ruko Nomor 3 (tiga), Ruko Nomor 10 (Sepuluh) dan Ruko Nomor 11 (Sebelas) sudah di balik namakan atas nama TERGUGAT.;

26. Bahwa, karena belum diselesaikannya pekerjaan pembangunan oleh TERGUGAT tersebut, maka pada tanggal 15 April 2019 PENGUGAT melalui kuasanya mengirim Surat Peringatan Pertama kepada TERGUGAT untuk segera melaksanakan seluruh kewajibannya.;

27. Bahwa, karena surat peringatan PENGUGAT yang pertama tidak juga diindahkan oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 29 April 2019 PENGUGAT telah melayangkan surat peringatan kedua kepada TERGUGAT, untuk melaksanakan kewajibannya menyelesaikan pekerjaan pembangunan.;

28. Bahwa, surat peringatan kedua yang dilayangkan PENGUGAT tersebut baru ada respon dari TERGUGAT, dan pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 terjadilah mediasi, tetapi pihak TERGUGAT tidak mengakui atas wanprestasi yang ada dalam kesepakatan bersama dan selalu menghindari pembicaraan terkait kewajibannya.;

29. Bahwa, dengan tidak adanya itikad baik dari TERGUGAT setelah diberikan surat Peringatan dan dilakukannya MEDIASI, dengan ini TERGUGAT telah berusaha menghindari kewajibannya kepada PENGUGAT, sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kelas 1 A Cibinong.;

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



30. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT telah **melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian**, yaitu dengan tidak terlaksananya penyelesaian Pekerjaan Pembangunan Ruko, **yang seharusnya sudah selesai paling lambat akhir tahun 2017**, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT atas wanprestasi Pembangunan Ruko yang seharusnya sudah selesai dan bisa disewakan;

31. Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGUGAT, maka dengan ini PENGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong c.q Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi.

32. Bahwa, berdasarkan pasal 1239 KUHPerdara, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) berupa :

- 1)** Sebidang tanah dan bangunan ruko milik TERGUGAT seluas 200 M2 (duaratus) meter, di jalan Pajajaran nomor 60, Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor – Jawa Barat.;
 - 2)** Sebidang tanah kosong seluas 300 m2 (tigaratus meter persegi), yang beralamat di Cermat Ujung RT 01/05, Kelurahan Bantarjati Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor.;
 - 3)** Bangunan rumah dan tanahnya seluas 400 m2 (empat Ratus Meter Persegi) yang terletak Jl. Wijaya Kusuma Nomor 50 RT 02/01, Komplek Pakuan Kelurahan Pakuan Kp. Cibogo, Kecamatan Bogor Selatan – Kota Bogor yang merupakan milik TERGUGAT.;
 - 4)** Tanah dan Bangunan berupa 7 (tujuh) Buah RUKO yang beralamat di Raya Bogor KM 42, Kelurahan Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.;
- Ruko Nomor 1 (Satu)
 - Ruko Nomor 3 (Tiga)
 - Ruko Nomor 10 (Sepuluh)
 - Ruko Nomor 11 (Sebelas)

Yang merupakan Jaminan sebagaimana surat perjanjian tertanggal 30 Desember 2016 tanggal 30 – 06 - 2014 berikut addendumnya..;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa PENGGUGAT juga mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (***Uitvoerbaar Bij Voorraad***) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.;
34. Bahwa, sebagai Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT adalah TERGUGAT tidak melaksanakan Kewajiban berupa :
- Membangun RUKO diatas Tanah PENGGUGAT, sebanyak minimal 4 Unit dengan biaya dari TERGUGAT hasil dari keuntungan yang telah dimiliki oleh TERGUGAT atas pembangunan dan Penjualan RUKO sebagaimana surat perjanjian tertanggal 26 Desember 2016 berikut addendumnya.;
 - Bahwa, dengan tidak dibangunnya RUKO diatas tanah yang belum bersertifikat, maka TERGUGAT Belum menyerahkan sisa RUKO yang menjadi Hak Penggugat sebanyak 5 (lima) Unit.;
 - Bahwa, TERGUGAT belum membayar uang sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) sebagaimana ketentuan pasal 4 dalam perjanjian .;
35. Bahwa, KEWAJIBAN atau PRESTASI yang harus diselesaikan adalah berupa :
- Membangun RUKO diatas Tanah milik PENGGUGAT, sebanyak minimal 4 Unit dengan biaya dari TERGUGAT hasil dari keuntungan yang telah dimiliki oleh TERGUGAT atas pembangunan dan Penjualan RUKO sebagaimana surat perjanjian tertanggal 26 Desember 2016 berikut addendumnya.;
 - Membayar sisa uang yang menjadi kewajibannya sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah).;
36. Bahwa, Tanah sebagaimana Girik / Lter C Desa Nomor 748 P./ 58 Kelas D.1 SPPT PBB Nomor : 32.03.160.011.015.0944.0 seluas 1.013 saat ini sudah bersertipikat Hak Milik Nomor : 3587, Surat ukur Nomor : 145/Cirimekar/2016 tanggal 25-07-2018 luas 1013 M², atas nama PARA AHLI WARIS (YUYU JUHAERIAH dkk);
37. Bahwa, mengingat TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya dan harus dinyatakan BATAL, maka tanah Tetap menjadi milik PARA AHLI WARIS dan tetap dikuasai oleh PARA AHLI WARIS.;
38. Bahwa, apabila TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya maka kami Mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar menetapkan barang berupa RUKO sebanyak 4 (empat) buah yaitu Ruko Nomor 1

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi

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

(Satu), Nomor 3 (Tiga), Nomor 10 (Sepuluh), Nomor 11 (Sebelas) yang telah dimintakan sita jaminan menjadi milik PENGGUGAT dari Pembangunan RUKO yang diperjanjikan serta memerintah agar TERGUGAT menyerahkan Sertipikat atas ruko - ruko dimaksud.;

39. Memerintah kepada TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan 1 (satu) Buah Buku Sertipikat Hak Milik Nomor : 3587, Surat ukur Nomor : 145/Cirimekar/2016 tanggal 25-07-2018 luas 1013 M², atas nama YUYU JUHAERIAH, kepada PENGGUGAT dan PARAAHLI WARIS LAINNYA.;

40. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong c.q Majelis Hakim yang memeriksaperkara a qouuntuk menetapkan uang paksa (**dwangsom**) sebesar **Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah)** perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan untuk memutuskan:

DALAM PETITUM

- 1.** Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.;
- 2.** Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini.;
- 3.** Menyatakan bahwa perjanjian tertanggal 27 – 12 – 2013, tanggal 30 – 06 – 2014 beserta addendumnya tertanggal 30 Desember 2016, yang di buat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah perjanjian yang sah menurut hukum.,
- 4.** Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) berupa :

4.1 Sebidang tanah dan bangunan ruko milik TERGUGAT seluas 200 m² (duaratus) meter, di jalan Pajajaran nomor 60, Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor – Jawa Barat.;

4.2 Sebidang tanah kosong seluas 300 m² (tigaratus meter persegi), yang beralamat di Cermat Ujung RT 01/05, Kelurahan Bantarjati Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor.;

4.3 Bangunan rumah dan tanahnya seluas 400m² (empat Ratus Meter Persegi) yang terletak Jl. Wijaya Kusuma Nomor 50 RT 02/01, Komplek Pakuan Kelurahan Pakuan Kp. Cibogo,

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi

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

Kecamatan Bogor Selatan – Kota Bogor yang merupakan milik TERGUGAT.;

4.4 Tanah dan Bangunan berupa 4 (Empat) Buah RUKO yang beralamat di Raya Bogor KM 42, Kelurahan Cirimekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor.;

- Ruko Nomor 1 (Satu)
- Ruko Nomor 3 (Tiga)
- Ruko Nomor 10 (Sepuluh)
- Ruko Nomor 11 (Sebelas)

Yang merupakan Jaminan sebagaimana surat perjanjian tertanggal 30 Desember 2016, tanggal 30 – 06 - 2014 berikut addendumnya.

5. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;

6. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan Tanah berikut Bangunan serta surat-suratnya berupa sertifikat sebagaimana RUKO Nomor :

- Ruko Nomor 1 (Satu)
- Ruko Nomor 3 (Tiga)
- Ruko Nomor 10 (sepuluh)
- Ruko Nomor 11 (Sebelas)

Sebagai pengganti biaya Pembangunan diatas Tanah milik Penggugat sesuai perjanjian tertanggal 26 Desember 2016, tanggal 30 – 06 – 2014, berikut addendumnya.;

7. Menyatakan bahwa tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 3587, Surat ukur Nomor : 145/Cirimekar/2016 tanggal 25-07-2018 luas 1013 M².atas nama YUYU JUHAERIAH, EKO YANUAR PRIBADI, DWI ARSJANTI ARMAN PRIBADI ,TRI ARSISTA PRIBADI, TJATUR ARYANI PRIBADI, OKTA ARSENDI PRIBADI dan NOVIAR PRIBADI. Adalah milik PENGGUGAT dan PARA AHLI WARIS LAINNYA.;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk menyerahkan sertifikat Nomor : 3587, Surat ukur Nomor : 145/Cirimekar/2016 tanggal 25-07-2018 luas 1013 M² atas nama PARA AHLI WARIS ARMAN PRIBADI, ;

9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.;

10. Membebankan biaya perkara ini kepada TERGUGAT.;

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi

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)



11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet.;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing datang menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk NI LUH SUKMARINI, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

A. Dalam Eksepsi

1. **Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam kapasitas hukum mengajukan gugatan karena surat kuasa Penggugat tidak menyebutkan pemberian wewenang mengajukan gugatan dan menghadap ke Pengadilan Negeri Cibinong**

1. Bahwa surat kuasa penggugat tidak sah karena surat kuasa khusus dari ahli waris Alm Arman Pribadi kepada salah satu ahli waris yang dipercaya oleh keluarga Alm. Arman Pribadi untuk bertindak/berperkara di pengadilan tidak sah sebab surat kuasa tanggal 27 Desember 2013 adalah bukan surat kuasa melainkan perjanjian kerjasama dalam rangka pelaksanaan pekerjaan pembangunan ruko antara Eko Yanuar Pribadi (Penggugat) dengan Ali Senjaya (Tergugat) dimana dalam perjanjian kerjasama tersebut tidak disertakan surat kuasa/kuasa dari ahli waris almarhum Arman Pribadi lainnya kepada Eko Yanuar Pribadi tetapi hanya atas dasar kesepakatan para ahli waris tertanggal 27 Desember 2013 tanpa kuasa secara tertulis dari ahli waris alm Arman pribadi dan

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Perjanjian kerjasama tersebut hanya antara pribadi Eko Yanuar Pribadi dengan pribadi Ali Senjaya tanpa saksi dan kuasa dari ahli waris Alm Arman Pribadi

2. Adapun surat kuasa yang diberikan para ahli waris Almarhum Arman Pribadi kepada Eko Yanuar Pribadi selaku ahli waris adalah Akte Kuasa No 6 tertanggal 23 November 2015 yang disahkan oleh kantor Notaris Rini Kristiyani SH. SPN, dimana penerima kuasa khusus diberikan kepada saudara Eko Yanuar Pribadi (Penggugat) adalah “ Untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa dalam segala hal urusan dan tindakan tidak ada yang di kecualikan sehubungan dengan pengurusan surat surat dan perijinan, perjanjian kerja sama dengan pihak lain, menjual (menjual Ruko) menerima uang serta membuat kwitansi atas tanah yang menjadi harta warisan.

Oleh karena penggugat tidak mempunyai surat kuasa khusus untuk bertindak di pengadilan mewakili ahli waris. mohon kepada majelis hakim yang terhormat agar gugatan penggugat haruslah ditolak dan setidaknya tidaknya tidak dapat diterima. Mohon dipedomani dasar hukum pasal 1795 KUH Perdata yang menjadi landasan pemberian surat kuasa khusus untuk bertindak dipengadilan yaitu pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

2. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur (obscur Libel) karena alasan premature dimana belum terbit kerugian dan pelanggaran atau perbuatan ingkar janji terhadap kewajiban didalam perjanjian

a. Bahwa gugatan penggugat tetap kabur karena berdasarkan surat perjanjian kerjasama dalam rangka pembangunan ruko tertanggal 27 Desember 2013 yang ditegaskan dalam perjanjian kerja sama tertanggal 30 Desember 2014 dan adendum perjanjian kerja sama tertanggal 30 Desember 2016 disebutkan dalam pasal 1 (satu) perjanjian tertanggal 30 Desember 2014, Bahwa perjanjian ini paling lama untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak surat surat dan ijin ijin dan IMB dari instansi terkait sudah diperoleh sampai dengan selesainya pekerjaan tersebut dan perjanjian ini dapat diperpanjang atas kesepakatan para pihak.

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



b. Khusus terhadap pembangunan yang 8 (delapan) Unit ruko di tanah seluas 1013 M², yang belum bersertifikat bahwa surat sertifikat tersebut yang di proses di BPN baru diterbitkan di tanggal 14 agustus 2018 sampai saat ini surat tersebut masih di kantor notaris belum di ambil oleh penggugat sehingga proses pembangunan terhadap 8 unit ruko terakhir baru bisa dihitung sampai tiga tahun ke depan setelah surat surat IMB, PBB, dan surat ijin lainnya selesai termasuk sertifikat tanah seluas 1013 m2 yang baru terbit di tanggal 14 agustus 2018.

c. Dengan demikian tergugat Ali senjaya masih punya waktu tiga tahun kedepan dari tanggal 14 agustus 2018 sampai dengan tanggal 14 agustus 2021 untuk membangun 8 (delapan) unit ruko tersisa, terutama 4 (empat) unit ruko yang menjadi jatah ahli waris, maka dengan penjelasan ini **tergugat belum bisa dikatakan wan prestasi terhadap isi perjanjian ini.**

d. Dalam perjanjian kerjasama dalam rangka pembangunan Ruko tertanggal 30 /06/2014 di pasal 9 ayat 9.1 dinyatakan apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini di antara kedua belah pihak terdapat perselisihan atau ketidaksesuaian pendapat maka akan diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat. Tidak diserahkan ke pengadilan negeri kelas 1B Cibinong. Karena dalam pasal 9 ayat 9.2 yang dicantumkan sebagai pasal perjanjian telah sepakat di batalkan/dicoret atas persetujuan dan kesepakatan para pihak/ahli waris.

Oleh karena itu saya mohonkan kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi di anggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa benar tergugat telah membuat surat perjanjian kerja sama dalam rangka pembangunan ruko antara penggugat Eko Yanuar Pribadi mewakili kuasa ahli waris dan tergugat Ali senjaya.
3. Bahwa benar perjanjian kerja sama pembangunan ruko ini di atas tanah alm Arman Pribadi yang diwariskan kepada para ahli waris dan dikuasakan kepada salah satu ahli waris yaitu Eko Yanuar Pribadi.
4. Bahwa benar luas lahan yang dikerjasamakan terdiri dari 2 (dua) surat yang berbeda satu bersertifikat dan yang ke dua Tanah Girik (proses pengurusan sertifikat baru selesai di agustus 2018) dan dalam

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu hamparan tanah yang sama yaitu sertifikat Hak Milik No 24/ciri mekar luas 2210 m2 dapat dibangun 15 ruko dan tanah girik/Leter C Desa No 748 persil 58 Sppt Pbb No 320316001101508310 luas 1013 M2 dapat dibangun 8 (delapan Unit Ruko).

5. Bahwa benar kerja sama pembangunan ruko tersebut berjumlah 23 unit, 15 unit ruko sudah terbangun di atas lahan 2210 M2 dan 8 unit di bangun diatas lahan 1013 M2 (pembangunan baru sampai pondasi sloff)

6. Bahwa benar tergugat sudah membayar hak kompensasi dari pembangunan 23 unit ruko sebesar 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) sedangkan pembayaran yang 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dalam adendum 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dibayarkan dengan bilyet giro No 002001 tanggal 24 Januari 2017 dan giro no 001999 tanggal 23 Februari 2017 sebesar 100.000.000.- (seratus juta rupiah). Pembayaran tersebut merupakan perdamaian/kebijakan dari tergugat untuk mengeluarkan tambahan dana sebagai kompensasi pembangunan, dan sisa 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dibayarkan setelah pembangunan 8 (delapan) unit ruko selesai di bangun.

7. Bahwa benar dari 15 (lima belas) unit ruko yang telah selesai dibangun 1 (satu) unit ruko No A2 sudah diserahkan kepada salah satu ahli waris keluarga alm Arman Pribadi.

8. Bahwa benar berdasarkan perjanjian kerja sama pembangunan ruko tertanggal 30-06-2014 (Tiga puluh juni dua ribu empat belas) pasal 1 (Satu) masa penyelesaian pekerjaan pembangunan ruko 3 (tiga) tahun, terhitung sejak surat surat dan ijin ijin dan IMB dari instansi terkait sudah diperoleh sampai dengan selesainya pekejaan tersebut dan perjanjian ini dapat diperpanjang atas kesepakatan para pihak. Untuk pembangunan 8 (delapan) unit ruko yang belum terselesaikan terkendala surat sertifikat yang baru terbit di bulan agustus 2018 sehingga tergugat masih punya waktu tiga tahun ke depan untuk membangun ruko sampai dengan di bulan Agustus 2021.

9. Mengenai sisa dana kompensasi sesuai adendum perjanjian sudah diterima oleh penggugat sejumlah Rp 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) sesuai tanda terima. Adapun klaim saudara penggugat mengenai giro yang tidak cair sampai sekarang tergugat tidak pernah menerima laporan dari penggugat dan dari Bank atau pengembalian giro yang tidak cair karena selama ini kami menganggap bahwa giro tersebut tidak

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi

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

bermasalah dan bisa dicairkan, jadi sisa uang yang harus dibayarkan tergugat kepada penggugat hanya Rp. 200.000.000.- (Dua Ratus Juta Rupiah) bukan Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta Rupiah)

10. Mengenai kewajiban tergugat yang belum melanjutkan pelaksanaan pembangunan 8 (delapan) unit ruko ini terutama 4 (empat) ruko yang menjadi hak ahli waris, dapat tergugat informasikan bahwa dari awal tahun 2016 sampai sekarang terkendala force Majuere dimana perusahaan pengembang terutama Developer dan Kontraktor mengalami krisis keuangan (perlemahan ekonomi) yang diakibatkan terjadinya krisis ekonomi global yang dampaknya terasa sekali kepada perusahaan perusahaan pengembang di Indonesia yang sampai saat ini banyak yang tidak jalan dalam pelaksanaan pembangunannya/terhambat termasuk imbasnya kepada tergugat yang mengalami masalah financial sehingga perlu waktu untuk membangun sampai 3 (tiga) tahun kedepan sampai di bulan Agustus 2021.

11. Bahwa benar sebagai konpensasi dari 4 (empat) ruko yang belum terbangun, dalam adendum perjanjian kerjasama dituliskan apabila tidak terbangun sampai akhir tahun 2017 maka pihak ke dua (tergugat) menyerahkan 4 (empat) unit ruko yang sudah terbangun untuk dipakai oleh pihak pertama (penggugat) sampai pembangunan selesai. Sampai saat ini ke 4 (empat) ruko tersebut No A1, A9, A10, A11 sudah diserahkan kepada tergugat untuk di pakai usaha atau disewakan kepada pihak lain, dimana tergugat tidak pernah meminta uang sewa atau apapun kepada penggugat Artinya tergugat berkomitmen sudah memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang tertulis di adendum perjanjian kerja sama, **artinya tergugat tidak wan prestasi.**

12. Bahwa benar ruko A8 dan A9 sudah terjual dan ruko A1, A3, A10, dan A11 sudah di balik nama sertifikat tanahnya ke tergugat Ali Senjaya, dasarnya dari adendum perjanjian kerja sama tanggal 30 desember 2016 bahwa sebagai tindak lanjut dari perjanjian kerja sama tersebut maka kedua belah pihak bersepakat dalam adendum perjanjian kerja sama tanggal 30/12/2016 di poin 1(satu)

Bahwa pembangunan 15 (lima Belas) Unit ruko di atas tanah ber SHM no 24/cirimekar sudah terealisasi dan terhadap unit ruko milik pihak kedua yang belum di alihkan/dibalik nama ke atas pihak kedua maka paling lambat pada bulan november 2018 sudah harus

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



di alihkan atau minimal di balik nama ke atas nama pihak kedua atau pihak lain yang di tunjuk oleh pihak kedua.

Artinya tergugat Ali Senjaya bisa membalik namakan sertifikat/ menjual ruko tersebut kepada pihak lain berdasarkan kuasa dari ahli waris yaitu kuasa no 5 (lima) tertanggal 16-12-2015 yang di buat di kantor notaris Rini Kristiyani SH dimana tergugat Ali Senjaya berdasarkan kuasa ahli waris tersebut di atas berhak mengambil dan menerima surat surat asli antara lain sertifikat, IMB dan surat surat lainnya yang berkaitan dengan tanah dan bangunan selanjutnya melaksanakan penjualan dan atau pengoperan hak atas tanah dan bangunan kepada penerima kuasa sendiri atau kepada siapapun yang di tunjuk dan disetujui oleh penerima kuasa tersebut. Dalam proses balik nama ke 4 (empat) sertifikat tersebut surat kuasa tergugat masih berlaku sehingga bisa diproses di notaris dan instansi terkait. **Artinya tergugat Ali Senjaya tidak Wan Prestasi.**

13. Bahwa benar telah terjadi mediasi antar tergugat Ali Senjaya dengan kuasa hukum penggugat, tetapi tidak terjadi kesepakatan karena semua keterangan yang tergugat berikan semua berdasarkan fakta perjanjian perjanjian yang sudah tergugat uraikan di atas, dengan demikian tergugat tidak bisa dikatakan wan prestasi atau ingkar janji justru tergugatlah (eko Yanuar Pribadi) yang melakukan wan Prestasi dimana penggugat diduga menuduh tergugat melakukan usaha penipuan dan memperlak semua instansi terkait.

14. Bahwa tidak ada alasan dan dasar hukumnya untuk dijadikan sita jaminan (Conservatoir Beslag) berupa"

- a. Sebidang tanah dan bangunan ruko milik tergugat seluas 200 m2 di jalan Pajajaran no 60, kecamatan Bogor Timur Kota Bogor Jawa Barat.
- b. Sebidang tanah kosong seluas 300 m2 yang beralamat di Jalan Ciremai Ujung Rt 01/05 kelurahan bantar jati kecamatan Bogor Utara kota Bogor.
- c. Bangunan rumah dan tanahnya seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma No 50 Rt 02/01 kompleks pakuan kecamatan Bogor Selatan. Kota Bogor milik tergugat.
- d. Tanah dan bangunan berupa 7 (tujuh) buah Ruko yang beralamat di jalan Raya Bogor jakarta Km 42, kelurahan ciri mekar, kecamatan Cibinong, kabupaten Bogor.

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Ruko No A1, Ruko No A3, Ruko No A10, Ruko No A11,

Bahwa karena penggugat belum mengalami kerugian, maka dari itu sangatlah tidak beralasan dan berdasarkan hukum sekiranya Penggugat memohonkan untuk meletakkan sita atas jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat. Dengan demikian, sita jaminan tersebut haruslah ditolak/dikesampingkan.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat mohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. *Menerima dan mengabulkan EKSEPSI Tergugat untuk seluruhnya;*
2. *Menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya.*

DALAM POKOK PERKARA

1. *Menerima dan mengabulkan dalil-dalil jawaban Tergugat.*
2. *Menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya.*

Atau,

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya antara para pihak telah terjadi replik dan duplik seperti tersebut dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 dan saksi-saksi yaitu :

- Bukti P-1 : Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama dalam rangka pelaksanaan pembangunan tanggal 27 Desember 2013.
- Bukti P-2 : Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama dalam Pembangunan Ruko tanggal 30 Juni 2014.
- Bukti P-3 : Fotokopi Surat Addendum Perjanjian Kerjasama tanggal 30 Desember 2016
- Bukti P-4 : Fotokopi Bilyet Giro No.001999 Bank UOB (Capem Bogor Dewi Sartika) tanggal 23 Februari 2017 untuk rekening nomor.5051003633 atas nama Eko Yanuar Pribadi (Penggugat).

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-5 : Fotokopi Surat Peberian izin mendirikan bangunan gedung kepada Juju Juhaeriyah dan Eko Yanuar Pribadi untuk bangunan ruko yang terletak di Kel.Cirimekar, Kec.Cibinong, Kab.Bogor, No.648.1/003.2.1/00278/BPMPTSP/2015 tanggal 6 Mei 2015.

Bukti P-6 : Fotokopi foto-foto pembangunan yang terlantar 8 unit ruko.

Bukti P-7 : Fotokopi Surat Pernyataan dari Eko Yanuar Pribadi (Penggugat).

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-5 dan P-6 merupakan copy dari fotokopi, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini,

1. SAKSI : Ir. KWO SOEN HENDRI RENE, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak kecil/ SMP, dengan Tergugat juga kenal.
- Bahwa saksi pernah menjadi mediator antara Penggugat dan Tergugat atas kerjasama pembangunan Ruko.
- Bahwa setahu saksi ada 3 perjanjian antara Penggugat dan Tergugat diantaranya perjanjian Tergugat dan Penggugat, Tergugat dengan ahli waris pemilik tanah semuanya.
- Bahwa setahu saksi isi perjanjian tersebut diantaranya Penggugat dan ahli warinya pemilik tanah, sedangkan Tergugat yang membiayai pembangunan Ruko sebanyak 23 dan diperjanjian ke-3 membangun Ruko 19.
- Bahwa perjanjian I antara Penggugat dan Tergugat, dan terjadi perubahan perjanjian ke II melibatkan ahliwaris, sedangkan perjanjian ke 3 saksi tidak tahu.
- Bahwa perjanjian pembiayaan saksi tidak tahu.
- Bahwa saksi menjadi mediator mendapat upah sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)
- Bahwa setahu saksi sudah ada 4 Ruko yang terjual antara lain BRI 3 Ruko.
- Bahwa isi kesepakatan/ perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah apabila Ruko tersebut sudah terealisasi/ siap huni/ selesai Penggugat akan mendapat bagian 6 Ruko dan uang sejumlah

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.6.500.000.000,- (Enam setengan milyar), sedangkan sisa bangunannya menjadi hak Tergugat.

- Bahwa letak/ lokasi Ruko tersebut ada di Jalan Raya Bogor, Kabupaten Bogor.
- Bahwa setahu saksi perjanjian tersebut dalam kurun waktu tahun 2013 sampai dengan tahun 2016, harus selesai pembangunan, namun ternyata baru selesai 15 Ruko dan sisanya belum terealisasi.
- Bahwa masalah uang yang Rp.3.500.000.000,- (tiga Setengah milyar) oleh Tergugat sudah diserahkan ke Penggugat saksi tidak tahu.

2. SAKSI : **NUR ISLAMIAH**, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa ruko yang dijual Pak Eko (Penggugat) sudah bersertifikat atas nama an. Pak Eko (Penggugat) Sertifikat Hak Milik karena saksi pernah lihat Sertifikat tersebut dan terus terjadi jual beli ruko tersebut menjadi atas nama Pembeli.
- Bahwa pada saat Penggugat menjual Ruko tersebut tidak ada yang keberatan.
- Bahwa Ruko yang ditempati oleh Penggugat sertifikatnya sudah atas nama Penggugat.
- Bahwa yang saksi ketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada kerjasama dalam pembangunan Ruko, yaitu tanah milik Penggugat, sedangkan yang bangun Ruko adalah Tergugat.
- Bahwa isi perjanjian kerjasama saksi tidak tahu.
- Bahwa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah pembangunan Ruko belum selesai, masih dibangun 15 unit, sedangkan yang 8 belum selesai masih fondasi.
- Bahwa setahu saksi sudah ada 4 Ruko, No.1, 3, 10 dan 11 yang terjual melalui saksi yaitu BRI 3 Ruko saksi yang menjadi mediatornya pada tahun 2016 dan sudah ditempati.
- Bahwa letak/ lokasi Ruko tersebut ada di Jalan saksi ikut menjualkan 3 ruko tersebut kepada Beni dan Anton.
- Bahwa setahu saksi kerjasama antara Penggugat dan Tergugat belum selesai karena yang dibangun baru 15 unit dan yang 8 unit masih berupa fondasi, yang membangun Tergugat harusnya selesai tahun 2016, saksi tahu karena pernah dilihatin perjanjiannya

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa katanya Penggugat pernah somasi kepada kali yang mengantar anaknya, karena Tergugat susah di tilpon.
- Bahwa saksi Cuma memfasilitasi saja nggak ikut transaksi.
- Bahwa yang jelas ruko-ruko tersebut masing-masing sudah bersertifikat.
- Bahwa saksi menjadi broker waktu jual beli ruko
- Bahwa Ruko No. A.4 sudah dibalik nama atas nama Tergugat, sisanya 12 ruko atas nama siapa tidak tahu pasti.
- Bahwa saksi tidak pernah berhubungan dengan Tergugat, setiap penjualan hanya berhubungan dengan Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-13 dan saksi yaitu:

- Bukti T-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ALI SENJAYA No.3271010103530003 tanggal 6 -2- 2013.
- Bukti T-2 : Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama dalam rangka pelaksanaan pembangunan ruko tertanggal 27 Desember 2013.
- Bukti T-3 : Fotokopi Surat Kuasa No.06 tanggal 23 November 2015.
- Bukti T-4 : Fotokopi Surat Perjanjian kerjasama dalam rangka pembangunan ruko tanggal 30 Juni 2014.
- Bukti T-5 : Fotokopi Surat Addendum Perjanjian Kerjasama tanggal 30 Desember 2016
- Bukti T-6 : Fotokopi Surat Permohonan Kompensasi Hak Pakai Ruko Cibirong.
- Bukti T-7 : Fotokopi Surat Pernyataan dari Pak Eko Yanuar Pribadi tanggal 10 September 2018.
- Bukti T -8 : Fotokopi Surat Kuasa/ Akte Kuasa No.05 dari Notaris Rini Kristiyani, SH tanggal 16 Desember 2015.
- Bukti T-9 : Fotokopi Bukti Tanda Terima Giro No.002001 yang diterima oleh Sdr . Eko Yanuar Pribadi sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah).
- Bukti T-10 : Fotokopi Bukti Tanda Terima Giro No.001999 yang diterima oleh Sdr . Eko Yanuar Pribadi sebesar Rp.100.000.000,- (Se ratus juta rupiah).
- Bukti T-11 : Fotokopi Kwitansi tanda terima dari Ali Senjaya kepada Eko Yanuar Pribadi uang sejumlah Rp.300.000.000,- (Tigaratus juta rupiah).

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi

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

Bukti T-12 : Fotokopi bukti rekening Koran UOB Bogor atas nama Ali Sanjaya. Tanggal 24 Januari 2017 dengan nomor Giro 002001

Bukti P-13 : Fotokopi bukti rekening Koran UOB Bogor atas nama Ali Sanjaya. Tanggal 22 Februari 2017.

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3, T-9 dan T-10 merupakan copy dari Fotokopi, selanjutnya dimasukkan dalam berka perkara;

1. SAKSI : YUDI YUSWADI, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, saksi pernah kerja dengan Tergugat tapi sejak 1 April 2020 sudah berhenti kerja.
- Bahwa saksi pernah kerja sama Tergugat namun sejak tanggal 1 April 2020 sudah berhenti kerja, dahulu saksi kerja sebagai administrasi dan semua urusan kantor/ PT yang bergerak dibidang Developer/ pengembang.
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah kerjasama yaitu: Penggugat dan ahli warisnya selaku yang punya tanah, sedangkan Tergugat Ali Sanjaya adalah pengembang yang mempunyai modal untuk pembangunan Ruko.
- Bahwa ada 2 perjanjian dalam kesepakatan, diantaranya Tergugat akan membangun 23 Ruko, sedangkan yang terealisasi hanya 15 ruko, yang 8 ruko hanya baru sampai fondasi saja sampai sekarang.
- Bahwa saksi tidak tahu persis pembagiannya, hanya yang saksi dengar kalau ruko terbangun pihak Tergugat akan membagi/ menyerahkan 6 ruko dan uang sejumlah Rp.3.500.000.000,- (tiga setengah milyar) kepada Penggugat (Pak Eko).
- Bahwa setahu saksi ruko yang terjual sudah 4 atau 3 ruko.
- Bahwa uang yang Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) oleh Tergugat kepada Pak Eko (Penggugat) sudah dibayar Rp.3.300.000.000,- (tiga milyar tiga ratus juta rupiah), jadi kurang Rp.200.000.000,- (duaratus juta rupiah), katanya kalau sudah selesai rukonya baru dibayar.
- Bahwa ruko tersebut mulai dibangun tahun 2015 dan elesai 2016.
- Bahwa saksi kerja sama Tergugat pada tahun 2014 dan baru 1 kali saja.
- Bahwa saksi dimintai tolong oleh Pak Ali (Penggugat) untuk mengawasi proyek pembangunan ruko tersebut.

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa isi kerjasamanya adalah Pak Ali Penggugat mempunyai tanah dan Tergugat (Pak Ali) yang punya modal untuk membangun ruko.
- Bahwa saksi pernah melihat/ membaca perjanjian yang terakhir/ perjanjian terhadap ruko yang belum selesai tahun 2016 karena baru dibangun 15 unit, sdangkan yang 8 unit masih berupa fondasi saja, kalau dokumen-dokumen sudah selesai.
- Bahwa kapan uang yang Rp.3.500.000.000,- dibayarkan saksi tidak tahu.
- Bahwa mengenai uang sisa / kekurangan yang Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sudah dibayarkan atau belum saksi juga tidak tahu.
- Bahwa setahu saksi ruko yang diserahkan oleh Pak Ali (Tergugat) kepada Pak Eko (Penggugat) adalah No.1, 9, 10 dan 11
- Bahwa ada cek/ giro yang dari Pak Ali kepada Pak Eko namun tidak bisa dicairkan.
- Bahwa saksi tidak tahu masalah sertifikat-sertifikat ruko tersebut.

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak ada sesuatu lagi yang akan disampaikan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM.

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan ;

Menimbang, bahwa kini dipertimbangkan pokok masalah dalam eksepsi sebagai berikut ;

- 1. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing dalam kapasitas hukum mengajukan gugatan karena surat kuasa Penggugat tidak menyebutkan pemberian wewenang mengajukan gugatan dan menghadap ke Pengadilan Negeri Cibinong**

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



- Bahwa surat kuasa penggugat tidak sah karena surat kuasa khusus dari ahli waris Alm Arman Pribadi kepada salah satu ahli waris yang dipercaya oleh keluarga Alm. Arman Pribadi untuk bertindak/berperkara di pengadilan tidak sah sebab surat kuasa tanggal 27 Desember 2013 adalah bukan surat kuasa melainkan perjanjian kerjasama dalam rangka pelaksanaan pekerjaan pembangunan ruko antara Eko Yanuar Pribadi (Penggugat) dengan Ali Senjaya (Tergugat) sehingga penggugat tidak mempunyai surat kuasa khusus untuk bertindak di pengadilan mewakili ahli waris (dasar hukum pasal 1795 KUH Perdata yang menjadi landasan pemberian surat kuasa khusus untuk bertindak dipengadilan yaitu pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.)

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat pada point 1 (satu) hal tersebut berkaitan dengan surat kuasa khusus;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA No. 6 tahun 1994 syarat surat kuasa khusus yang sah adalah :

- Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan.
- Menyebut kompetensi relatif.
- Menyebut identitas dan kedudukan para pihak.
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari surat kuasa khusus antara EKO YANUAR PRIBADI yang memberikan kuasa kepada Advokat Rosadi, S.H., Dkk telah memenuhi syarat-syarat surat kuasa khusus sebagaimana yang ditentukan dalam SEMA No. 6 tahun 1994 seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini juga mengenai bahwa penggugat tidak mempunyai surat kuasa khusus untuk bertindak di pengadilan mewakili ahli waris;

Menimbang, bahwa dalam surat Gugatannya hanya Penggugat sendiri yang menggugat saja sedangkan ahli waris lain tidak ikut menggugat oleh karena berdasarkan kesepakatan PARA AHLI WARIS pada tanggal 27 Desember 2013 Penggugat telah diberi kuasa untuk mewakili serta kepentingan para ahli waris lain membuat Perjanjian Kerja sama dalam

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



rangka pelaksanaan pekerjaan pembangunan Ruko diatas tanah milik PARA AHLI WARIS dengan Tergugat (ALI SENJAYA);

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 576/K/Sip/1973 tanggal 25 Nopember 1975 dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menyatakan bahwa pertimbangan Yudex Fakti (Pengadilan Tinggi) yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang Ahli Waris saja yang menggugat, tidak dapat dibenarkan, karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tidak diharuskan semua ahli waris menggugat”;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka kedudukan Penggugat dalam perkara a quo sudah tepat dan tidak memerlukan surat kuasa khusus untuk bertindak di pengadilan mewakili ahli waris lain karena memang sejak awal kedudukan Penggugat memang sudah mewakili kepentingan Ahli Waris lain untuk melakukan Perjanjian Kerja sama dalam rangka pelaksanaan pekerjaan pembangunan Ruko diatas tanah milik PARA AHLI WARIS dengan pihak ketiga dalam hal ini pihak Tergugat (ALI SENJAYA);

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat pada point 1 (satu) haruslah ditolak;

2. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur (obscuur Libel) karena alasan premature dimana belum terbit kerugian dan pelanggaran atau perbuatan ingkar janji terhadap kewajiban didalam perjanjian

- Bahwa gugatan penggugat tetap kabur karena berdasarkan surat perjanjian kerjasama dalam rangka pembangunan ruko tertanggal 27 Desember 2013, perjanjian ini paling lama untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak surat surat dan ijin ijin dan IMB dari instansi terkait sudah diperoleh sampai dengan selesainya pekerjaan tersebut dan perjanjian ini dapat diperpanjang atas kesepakatan para pihak khususnya terhadap pembangunan yang 8 (delapan) Unit ruko di tanah seluas 1013 M², surat sertifikat tersebut yang di proses di BPN baru diterbitkan di tanggal 14 Agustus 2018 sampai saat ini surat tersebut masih di kantor notaris belum di ambil oleh penggugat sehingga proses pembangunan terhadap 8 unit ruko terakhir baru bisa dihitung sampai tiga tahun ke depan setelah surat surat IMB, PBB, dan surat ijin lainnya selesai termasuk sertifikat tanah seluas 1013 m2 yang baru terbit di

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



tanggal 14 agustus 2018, maka dengan penjelasan ini tergugat belum bisa dikatakan wan prestasi terhadap isi perjanjian ini.

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat mengenai dalil gugatan tidak jelas dan kabur, setelah Majelis Hakim mempelajari materi eksepsi Tergugat pada point 2 (dua ini) yang pada pokoknya mengenai tergugat belum bisa dikatakan wan prestasi terhadap isi perjanjian ini, hal tersebut menurut Majelis Hakim telah menyangkut materi pokok perkara karena untuk mengetahui tergugat belum bisa dikatakan wan prestasi terhadap isi perjanjian memerlukan pembuktian lebih lanjut yang masuk dalam ruang lingkup pokok perkara dan selain itu menurut majelis hakim eksepsi Tergugat pada point 2 (dua) ini seharusnya bukanlah mengenai eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (obscuur Libel) melainkan mengenai eksepsi gugatan exceptio dilatoria (gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur dalam arti gugatanyang diajukan masih terlampau dini) yang mana hal tersebut akan majelis hakim pertimbangkan dalam pokok perkara, maka terhadap eksepsi Tergugat pada point 2 (dua) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dari Tergugat dipandang oleh Majelis tidak beralasan hukum maka haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak terlaksananya penyelesaian Pekerjaan Pembangunan 19 (Sembilan Belas) unit Ruko ditanah milik PENGGUGAT yang beralamat di Kelurahan Cirimekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, yang seharusnya sudah selesai paling lambat akhir tahun 2017, sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT atas wanprestasi Pembangunan Ruko yang seharusnya sudah selesai dan bisa disewakan

Menimbang, bahwa dalam dalil bantahannya, pihak Tergugat pada pokoknya mendalilkan :

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai kewajiban tergugat yang belum melanjutkan pelaksanaan pembangunan 8 (delapan) unit ruko ini terutama 4 (empat) ruko yang menjadi hak ahli waris, dikarenakan dari awal tahun 2016 sampai sekarang terkendala force Majuere dimana perusahaan pengembang terutama Developer dan Kontraktor mengalami krisis keuangan (perlemahan ekonomi) yang diakibatkan terjadinya krisis ekonomi global yang dampaknya terasa sekali kepada perusahaan perusahaan pengembang di Indonesia yang sampai saat ini banyak yang tidak jalan dalam pelaksanaan pembangunannya/terhambat termasuk imbasnya kepada tergugat yang mengalami masalah financial sehingga perlu waktu untuk membangun sampai 3 (tiga) tahun kedepan sampai di bulan Agustus 2021 dan sebagai kompensasi dari 4 (empat) ruko yang belum terbangun, sampai saat ini ke 4 (empat) ruko tersebut No A1, A9, A10, A11 sudah diserahkan kepada tergugat untuk di pakai usaha atau disewakan kepada pihak lain, dimana tergugat tidak pernah meminta uang sewa atau apapun kepada penggugat artinya tergugat berkomitmen sudah memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian yang tertulis di adendum perjanjian kerja sama, **artinya tergugat tidak wan prestasi.**

Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan dalil dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil bantahan Tergugat seperti tersebut diatas, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai Exceptio Dilatoria yang sebelumnya majelis hakim nyatakan masuk dalam ruang lingkup pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam buku M. Yahya Harahap, SH. "Hukum Acara Perdata" halaman 457 yang dimaksud dengan Exceptio Dilatoria adalah Gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini;

Menimbang, bahwa sifat atau keadaan prematur melekat pada :

- Batas waktu untuk menggugat sesuai jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai, atau
- Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1238 KUHPerdata dinyatakan "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikata sendiri, yaitu bila perikatan

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini mengakibatkan debitir harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara antara Pengugat dengan Tergugat adalah hak-hal yang berkaitan dengan surat perjanjian kerjasama dalam rangka pembangunan ruko tertanggal 27 Desember 2013 (vide bukti P-1), perjanjian kerja sama tertanggal 30 Juni 2014 (vide bukti P-2) dan adendum perjanjian kerja sama tertanggal 30 Desember 2016 (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa dalam bukti P-1 dan P-2 disebutkan dalam pasal 1 (satu) yaitu perjanjian ini berlaku paling lama untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak surat surat dan ijin ijin dan IMB dari instansi terkait sudah diperoleh sampai dengan selesainya pekerjaan tersebut dan perjanjian ini dapat diperpanjang atas kesepakatan para pihak.

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai jatuh tempo pelaksanaan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 perjanjian kerjasama dalam rangka pembangunan ruko tertanggal 27 Desember 2013 (vide bukti P-1), perjanjian kerja sama tertanggal 30 Juni 2014 (vide bukti P-2) dan adendum perjanjian kerja sama tertanggal 30 Desember 2016 (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 (adendum perjanjian kerja sama tertanggal 30 Desember 2016) terhadap pembangunan Ruko dilakukan atas 2 (dua) surat yang berbeda, masing-masing adalah :

- Hak milik bersertifikat yaitu SHM No. 24/Cirimekar tertanggal 5 April 1984 a.n Arman Pribadiseluas 2210 m² dapat dibangun 15 (lima belas) unit ruko.
- Hak milik adat yaitu Girik / C Desa Nomor 748 P. 58-D-1, SPPT PBB No. :32.03.160.011.015-0944.0 seluas ± 1013 m² a.n Arman Pribadi, dapat dibangun 8 (delapan) unit Ruko, namun SHM belum jadi, walaupun IMB dan PBB global sudah terbit. Pembangunan 8 (delapan) unit Ruko tersebut tertunda karena satu dan hal lain yang telah sama-sama diketahui oleh kedua belah pihak.

Menimbang, bahwa dalam bukti P-3 (adendum perjanjian kerja sama tertanggal 30 Desember 2016) point 1 dan point 2 juga disebutkan sebagai tindak lanjut atas perjanjian kerjasama, maka kedua belah pihak bersepakat :

1. Bahwa pembangunan 15 (lima belas) unit Ruko diatas tanah ber SHM No. 24/Cirimekar sudah terealisasi dan terhadap unit Ruko milik pihak Kedua yang belum dialihkan / dibalik nama keatas nama pihak pihak Kedua maka paling lambat pada bulan Nopember 2018 sudah harus dialihkan atau minimal dibalik nama keatas nama Pihak Kedua atau pihak lain yang ditunjuk oleh pihak kedua;

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



2. Perjanjian kerjasama dalam rangka pembangunan Ruko tertanggal 27 Desember 2013 tersebut diatas yang ditegaskan dengan perjanjian kerjasama tertanggal 30 Desember 2014 tetap berlanjut, khususnya terhadap pembangunan 8 (delapan) unit ruko diatas tanah seluas $\pm 1013 \text{ m}^2$ dengan kondisi IMB, SHM, PBB dan surat-surat ijin lainnya (jika ada) terhadap tanah tersebut sudah terbit lengkap.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 perjanjian kerjasama dalam rangka pembangunan ruko tertanggal 27 Desember 2013 (vide bukti P-1) dan perjanjian kerja sama tertanggal 30 Juni 2014 (vide bukti P-2) yang dikaitkan dengan kesepakatan para pihak sebagaimana dimaksud dalam point 2 Adendum perjanjian kerja sama tertanggal 30 Desember 2016 (bukti P-3) maka menurut majelis hakim terhadap pembangunan 8 (delapan) unit ruko diatas tanah seluas $\pm 1013 \text{ m}^2$ mengacu pada perjanjian yang mana berlaku paling lama untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak surat surat dan ijin ijin dan IMB dari instansi terkait sudah diperoleh sampai dengan selesainya pekerjaan tersebut;

Menimbang, bahwa pembangunan 8 (delapan) unit ruko diatas tanah seluas $\pm 1013 \text{ m}^2$ dibangun diatas tanah yang masih berbentuk Girik maka diperlukan surat surat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang oleh Tergugat dinyatakan dalam jawabannya bahwa SHM baru terbit pada tanggal 14 Agustus 2018 dan oleh Penggugat dalam posita gugatan nomor 36 diakui kalau tanah sebagaimana Girik / Lter C Desa Nomor 748 P./ 58 Kelas D.1 SPPT PBB Nomor : 32.03.160.011.015.0944.0 seluas 1.013 saat ini sudah bersertipikat Hak Milik Nomor : 3587, Surat ukur Nomor : 145/Cirimekar/2016 tanggal 25-07-2018 luas 1013 M², atas nama PARA AHLI WARIS (YUYU JUHAERIAH dkk);;

Menimbang, bahwa selain itu dalam pembangunan 8 (delapan) unit ruko diatas tanah seluas $\pm 1013 \text{ m}^2$ juga diperlukan IMB, PBB dan surat-surat ijin lainnya, yang mana berdasarkan fakta-fakta di persidangan dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak penggugat mapun pihak tergugat tidak ada satupun yang dapat membuktikan mengenai adanya IMB, PBB dan surat-surat ijin lainnya terhadap pembangunan 8 (delapan) unit ruko diatas tanah seluas $\pm 1013 \text{ m}^2$ tersebut, walaupun pihak Penggugat mengajukan bukti surat berupa Keputusan Bupati Bogor Nomor:648.1/003.2.1/00278/BPMPTSP/2015 tertanggal 7 Juli 2015 tentang Ijin Mendirikan Bangunan Gedung di Kelurahan Cirimekar, Kecamatan Cibinong (vide bukti P-5) namun bukti P-5 tersebut telah habis masa berlakunya dan bukti P-5 tersebut adalah merupakan IMB atas pembangunan 15 (lima belas) unit Ruko diatas tanah ber SHM No. 24/Cirimekar dan bukan terhadap pembangunan 8 (delapan) unit ruko diatas tanah seluas \pm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1013 m² didasarkan Hak milik adat yaitu Girik / C Desa Nomor 748 P. 58-D-1, SPPT PBB No. :32.03.160.011.015-0944.0 seluas ± 1013 m² a.n Arman Pribadi;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap pembangunan 8 (delapan) unit ruko diatas tanah seluas ± 1013 m² didasarkan Hak milik adat yaitu Girik / C Desa Nomor 748 P. 58-D-1, SPPT PBB No. :32.03.160.011.015-0944.0 seluas ± 1013 m² a.n Arman Pribadi, sertifikat hak milik atas tanah tersebut baru terbit tanggal 14 Juli 2018 dan tidak ada IMBnya, maka perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembangunan 8 (delapan) unit ruko diatas tanah seluas ± 1013 m² tersebut belum dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi karena berdasarkan ketentuan Pasal 1 perjanjian kerjasama dalam rangka pembangunan ruko tertanggal 27 Desember 2013 (vide bukti P-1) dan perjanjian kerja sama tertanggal 30 Juni 2014 (vide bukti P-2) dinyatakan “perjanjian ini berlaku paling lama untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak surat surat dan ijin ijin dan IMB dari instansi terkait sudah diperoleh sampai dengan selesainya pekerjaan tersebut dan perjanjian ini dapat diperpanjang atas kesepakatan para pihak” sehingga jatuh tempo perjanjian sebagaimana dimaksud dalam bukti P-3 adalah terhitung 3 tahun sejak sertifikat hak milik yang terbit tanggal 14 Juli 2018 yaitu 14 Juli 2021 sehingga menurut majelis hakim seharusnya pihak Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara aquo setelah lewat jangka waktu jatuh tempo tanggal 14 Juli 2021;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas jika dikaitkan dengan substansi dari Exceptio Dilatoria maka menurut majelis hakim gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo masih terlampau dini karena sifat atau keadaan prematur melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai sebagaimana dimaksud dalam bukti P-1, bukti P-2 dan bukti P-3 tersebut, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan prematur;

Menimbang, bahwa oleh gugatan penggugat dinyatakan prematur maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan selanjutnya Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi mengenai pokok perkara yang berkaitan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam gugatan ini yang besarnya nanti akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1238 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi tergugat untuk seluruhnya

Dalam Pokok perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.531.000,- (Satu Juta Lima Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibirong, pada hari Kamis, tanggal 16 Juli 2020, oleh Majelis Hakim LUCY ERMAWATI, S.H. sebagai Hakim Ketua, BUDI RAHAYU PURNOMO, S.H. dan ANDRI FALAHANDIKA A, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 21 JULI 2020, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh NURUL SETYAWATI Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

BUDI RAHAYU PURNOMO, S.H.

LUCY ERMAWATI, S.H.

ANDRI FALAHANDIKA A., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

NURUL SETYAWATI

Perincian biaya :

- | | | |
|---------------------|---|---------------|
| 1. Pendaftaran..... | : | Rp. 30.000,00 |
| 2. Proses..... | : | Rp. 75.000,00 |

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2019/PN Cbi



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

3.....	P	
anggilan.....	:	Rp.1.400.000,00
4.....	P	
NBP Panggilan	:	Rp. 10.000,00
5.....	R	
edaksi	:	Rp. 10.000,00
6. Materai	:	Rp. 6.000,00
Jumlah	:	Rp. 1.531.000,00;
(Satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah)		