



PUTUSAN

Nomor 98/PDT/2017/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RISWAN SIREGAR, beralamat di Jalan Kampung Sangiang Nomor 1, Rt. 005 Rw. 001, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Sisca Lisa Siagian, S.H., Beresman Jupiter Siagian, S.H., Rajati, S.H., dan Mary Irene Herman, S.H., Advokat/Pengacara Law Office SISCA SIAGIAN & PARTNERS Advokat dan Legal Consultants, bertindak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri dan berkantor di perkantoran Graha Buana, Jalan Dr. Saharjo Nomor 210A, Menteng Dalam, Tebet Jakarta Selatan 12870, Telp/Fak : (021) 8312054, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2017, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 14 Maret 2017 Nomor 590/Sk.Pengacara/2017/ PN.TNG, selanjutnya disebut sebagai Pemanding/semula Penggugat ;

LAWAN :

PASKALINA ALWIDIN, beralamat di Perumahan Pondok Hijau Golf Blok A Nomor 2 Gading Serpong, Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Hendri Donal, S.H., M.H., Rendy Hendra Permana, S.H., Sri Wahyuningsih, S.H., Nirzon, S.H., dan Syaiful Yadi, S.H.,C.L.A, Para Advokat pada Kantor Hukum Alwidin & Partners, yang beralamat di Jln. Ki Hajar Dewantara, Komplek Ruko Golden 8 Blok G/18, Gading Serpong, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 3 Agustus 2016, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 September 2016 Nomor : 1698/Sk.Pengacara/2016/PN.Tng, selanjutnya disebut Terbanding/semula Tergugat;

Hal - 1 - dari 32 Hal. Putusan No.98/PDT/2017/PT.BTN



Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor : 98/PEN. PDT/2017/PT.BTN tanggal 6 September 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari yang sama penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemanding/semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 30 Juni 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 1 Juli 2016 dalam Register Nomor 485/Pdt.G/2016/PN Tng telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 3 September 2003 telah sepakat dan setuju melakukan perjanjian kerjasama untuk membangun dan menjual Rumah Toko (selanjutnya cukup disebut "Ruko") di atas tanah seluas \pm 1.925 M² (kurang lebih seribu sembilan ratus dua puluh lima meter persegi) yang beralamat di Kampung Sangiang, Rt.05 Rw.01, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, atau dikenal dengan alamat Jalan Prabu Kian Santang Nomor 12, Rt.05 Rw.01, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 8 Tanggal 3 September 2003.
2. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tersebut dinyatakan modal kerjasama tersebut adalah senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) dengan komposisi modal Penggugat sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) dan modal Tergugat sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah).
3. Bahwa dalam Pasal 2 ayat (2) dan Pasal 5 Perjanjian Kerjasama, dinyatakan pembagian keuntungan dari hasil kerjasama tersebut yaitu 20% (dua puluh persen) adalah bagian Penggugat dan 80% (delapan puluh persen) adalah bagian Tergugat, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 2

Sebagai pelaksana dari proyek pembangunan Ruko tersebut, Pihak Kedua bertanggung jawab dalam pengawan pembangunan Ruko dari awal sampai dengan selesai/layak dipergunakan.

Hal - 2 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk pelaksanaan ayat 2 diatas, dengan ini Pihak Pertama memberikan hibah kompensasi sebesar 2,5% (dua koma lima persen) kepada Pihak Kedua dari bagian nilai Pihak Pertama, sehingga bagian nilai Pihak Pertama menjadi 80% (delapan puluh persen) sedangkan bagian nilai Pihak Kedua menjadi 20% (dua puluh persen) dari nilai investasi pembangunan Ruko seluruhnya.

Pasal 5

- Apabila pelaksanaan pembagunan Ruko tersebut telah selesai, maka kedua belah pihak telah saling setuju dan sepakat untuk menjual tanah dan bangunan Ruko tersebut kepada pihak lain (konsumen), dengan harga yang disetujui oleh kedua belah pihak serta hasil dari penjualan tersebut akan dibagi berdua sesuai dengan perbandingan yaitu 80% (delapan puluh persen) untuk Pihak Pertama dan 20% (dua puluh persen) untuk Pihak Kedua.
- Pembagian mana yang akan dilakukan setelah dikurangi biaya-biaya yang berkaitan dengan jual beli atas Ruko tersebut antara lain Pajak Penghasilan (PPh) Penjual, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), biaya materai, biaya akta notaris, biaya tersebut tidak termasuk biaya operasional untuk pembangunan Ruko.

4. Bahwa Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tersebut telah selesai dilaksanakan pada tahun 2004, yang mana telah terbangun total sebanyak 18 (delapan belas) unit Ruko, yaitu :

- 11 (sebelas) unit Ruko ukuran 52 M², jadi total luas tanah terpakai 572 M²;
- 1 (satu) unit Ruko ukuran 69 M², jadi total luas tanah terpakai 69 M²;
- 3 (tiga) unit Ruko dengan total luas tanah terpakai 100 M²;
- 3 (tiga) unit Ruko dengan total luas tanah terpakai 48 M²;

5. Bahwa terhadap Ruko-ruko yang telah dibangun, maka total tanah yang terpakai seluas 789 M² (tujuh ratus delapan puluh sembilan Meter persegi). Maka, sisa tanah seluas 1.136 M² (seribu seratus tiga puluh enam Meter persegi).

6. Bahwa Penggugat kemudian mengetahui Ruko-ruko yang dimaksud pada point 4, telah terjual oleh pihak ketiga, dengan perincian sebagai berikut :

NO	KETERANGAN	Total Keseluruhan Ruko
1.	10 unit Ruko ukuran seluas : 52 M ²	18 Ruko dengan total
2.	1 unit Ruko ukuran seluas : 52 M ² dan 1 unit Ruko luas 69 M ² milik Penggugat	keseluruhan luas 789 M ²

Hal - 3 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



3.	1 unit Ruko ukuran seluas : 52 M ² milik Sdr. Enci	
4.	3 unit Ruko ukuran seluas 100 M ² dibeli oleh Sdr. Santo	
5.	2 unit Ruko ukuran seluas : 48 M ² dibeli oleh Sdr. Minto	

7. Bahwa pembagian keuntungan dari hasil penjualan Ruko sebagaimana uraian angka 4 di atas, hak Penggugat sebesar 20% oleh Tergugat dikompensasi dengan pemberian 2 (dua) unit Ruko dengan ukuran luas 52 M² dan luas 69 M², sebagaimana sertifikat nomor: 1631 dengan luas 52 M² a.n. R. Siregar dan sertifikat nomor: 1666 dengan luas 69 M² a.n. R. Siregar;
8. Bahwa dari Perjanjian Kerjasama tersebut, masih tersisa 3 (tiga) Ruko yang belum terjual yaitu :
- 1 (satu) unit Ruko ukuran dengan luas 52 M² yang belum terjual, beralamat di Jalan Prabu Kian Santang, RT.05/RW.01, No. 11, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, dimana menurut informasi yang diperoleh oleh Penggugat Ruko tersebut telah disewakan oleh Tergugat kepada Pihak Ketiga (suatu Bank) tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sejak tahun 2008 sampai dengan saat ini dan Tergugat menikmati uang sewa tersebut sepenuhnya”.
 - 1 (satu) unit Ruko dengan ukuran 52 M² yang belum terjual, beralamat di Jalan Prabu Kian Santang, RT.05/RW.01, No.13, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, dimana menurut informasi yang diperoleh oleh Penggugat Ruko tersebut juga telah disewakan oleh Tergugat kepada pihak ketiga (Tukang Sandal dan Tukang Sepeda) tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2011 kurang lebih 3 tahun dan Tergugat menikmati uang sewa tersebut sepenuhnya;
 - Tanah sisa seluas 1.136 M² (seribu seratus tiga puluh enam Meter persegi), yang dapat dinilai sesuai dengan harga pasar saat ini adalah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per meter atau harga nilai sisa tanah tersebut adalah sebesar Rp. 11.360.000.000,- (sebelas milyar tiga ratus enam puluh juta Rupiah);
9. Bahwa terhadap 3 (tiga) unit Ruko sebagaimana angka 8 huruf a dan b di atas, terdapat bagian yang merupakan hak Penggugat sebesar 20% (dua puluh persen) yang wajib diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat dari



hasil penjualan kepada Pihak Ketiga dengan harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, dan harga sewa atas 3 (tiga) unit Ruko tersebut :

a. 1 (satu) unit Ruko ukuran dengan luas 52 M² yang belum terjual, beralamat di Jalan Prabu Kian Santang, RT.05/RW.01, No. 11, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, periode tahun 2008 sampai dengan saat ini ditaksir harga sewanya per tahun adalah kurang lebih sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), sehingga harga sewa sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per tahun dikalikan 8 (delapan) tahun total kurang lebih sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), dan oleh karenanya hak Penggugat sebesar 20% dari total harga sewa Ruko tersebut selama 8 (delapan) tahun adalah kurang lebih sebesar Rp. 32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah);

b. 2 (dua) unit Ruko ukuran dengan luas 52 M² yang belum terjual, beralamat di Jalan Prabu Kian Santang, RT.05/RW.01, No. 12 dan No. 13, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, pada periode 2008 s/d 2011 dapat ditaksir harga sewanya per tahun untuk 1 (satu) Ruko adalah kurang lebih sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), sehingga total harga sewa untuk 2 (dua) Ruko sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) per tahun dikalikan 3 (tiga) tahun total kurang lebih sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan oleh karenanya hak Penggugat sebesar 20% dari total harga sewa 2 (dua) unit Ruko tersebut selama 3 (tiga) tahun adalah kurang lebih sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah);

10. Bahwa terhadap sisa tanah 1.136 M² (seribu seratus tiga puluh enam Meter persegi) juga terdapat bagian yang merupakan hak Penggugat sebesar 20% (dua puluh persen) yaitu seluas 227 M² (dua ratus dua puluh tujuh Meter persegi) dan merupakan kewajiban Tergugat untuk memberikan sisa tanah seluas 227 M² (dua ratus dua puluh tujuh Meter persegi);

Dalam Perjanjian Kerjasama dengan tegas dinyatakan bahwa sisa luas tanah adalah merupakan kepemilikan bersama antara Penggugat dan Tergugat dengan komposisi prosentase 20% hak Penggugat dan 80% hak Tergugat, sebagaimana berbunyi :

Pasal 8

Atas tanah proyek yang belum dibangun Ruko, tetap menjadi milik para pihak dengan perbandingan dan komposisi kepemilikan (hak) yang sama sebagaimana ketentuan dalam pasal 2 juncto pasal 5 perjanjian ini yakni Pihak Pertama 80% (delapan puluh persen) dan Pihak Kedua 20% (dua



puluh persen) sehingga total seluruhnya 100% (seratus persen) dari nilai investasi yang masih tersisa.

11. Bahwa Penggugat secara itikad baik telah meminta beberapa kali secara lisan kepada Tergugat untuk memberikan hak Penggugat sebesar 20% sesuai Perjanjian Bersama sebagaimana angka 4 di atas dan juga telah mengirimkan Surat Permintaan Klarifikasi dan Surat Somasi (Teguran) sebanyak 2 (dua) kali kepada Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kerjasama, yaitu :
- Memberikan hak Penggugat sebesar 20% (dua puluh persen) dari total uang sewa atas 3 (tiga) unit Ruko yang telah disewakan oleh Tergugat kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat yang telah dinikmati Tergugat sepenuhnya sebagaimana angka 9 huruf a dan b di atas apabila ditaksir berjumlah total sebesar Rp. 32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) + Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) = Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah)”.
dan
 - Memberikan sisa tanah seluas 227 M2 (dua ratus dua puluh tujuh Meter persegi) yang merupakan hak Penggugat yang dapat dinilai sesuai dengan harga pasar saat ini adalah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per meter atau harga nilai sisa tanah tersebut adalah Rp. 2.270.000.000,- (dua milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah); dan
 - Mengembalikan modal Penggugat total sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta Rupiah) terdiri dari uang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) modal awal Perjanjian Kerjasama dan ditambah dengan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) modal awal Perjanjian Kerjasama dan ditambah dengan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) yang dijadikan modal untuk pembangunan Ruko ke 12.

Akan tetapi sampai dengan Gugatan *a quo* didaftarkan, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut kepada Penggugat, oleh karenanya dalam keadaan demikian senyatanya Tergugat telah ingkar janji kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Bersama, sehingga Tergugat patut dinyatakan wanprestasi (ingkar janji) kepada Penggugat.

12. Bahwa perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, menurut hukum melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang

Hal - 6 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi (ingkar janji) tersebut (*Vide*: Pasal 1243 KUHPerdara), sehingga karenanya cukup alasan bagi Penggugat mengajukan Gugatan perkara *a quo*.

Pasal 1243 KUHPerdara

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Dapat Penggugat perinci sebagai berikut :

- 12.1. Kerugian Materiil, hak Penggugat sebesar 20% dari harga sewa atas 3 (tiga) unit Ruko yang telah disewakan oleh Tergugat kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat yang telah dinikmati Tergugat sepenuhnya —total berjumlah Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah);
 - sisa tanah seluas 227 M2 (dua ratus dua puluh tujuh Meter persegi) milik Penggugat yang dapat dinilai sesuai dengan harga pasar saat ini adalah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per meter atau harga nilai sisa tanah tersebut adalah 2.270.000.000,- (dua milyar dua ratus tujuh puluh juta Rupiah);
 - Modal Penggugat total sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- 12.2. Kerugian Immateriil, bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah).
13. Bahwa oleh karena Gugatan *a quo* didukung dengan bukti-bukti yang otentik dan sempurna dan adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan dan/atau mengalihkan dan/atau memindah tangankan harta kekayaannya guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar semua hak-hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara *a quo*, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq.* Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat, berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah yang di atasnya berdiri Rumah Tergugat beralamat di Perumahan Pondok Hijau Golf Blok A Nomor 2 Gading Serpong, Tangerang Selatan;
- Ruko milik Tergugat yang masih dalam tahap pembangunan berjumlah kurang lebih 12 (dua belas) Ruko di Jl. Villa Regenci Sangiang, Periuk, Kota Tangerang;
- 1 (satu) unit Ruko milik Tergugat dengan ukuran luas 52 M² yang belum terjual, beralamat di Jalan Prabu Kian Santang, RT.05/RW.01, No. 12, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang.

14. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo*, maka patut kepada Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi dan melaksanakan putusan perkara *a quo* yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji);
3. Menyatakan demi hukum Akta Perjanjian Kerjasama No. 8 tertanggal 3 September 2003 yang dibuat di hadapan Notaris Anriz Nazaruddin Halim, S.H. di D.K.I Jakarta adalah sah.
4. Menyatakan demi hukum Penggugat mempunyai hak sebesar 20% (dua puluh persen) terhadap:
 - a. 1 (satu) unit Ruko yang belum terjual dengan ukuran luas 52 M², beralamat di Jalan Prabu Kian Santang, RT.05/RW.01, No. 13, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang.
 - b. Tanah sisa yang tidak dibangun Ruko seluas sisa tanah seluas 1.136 M² (seribu seratus tiga puluh enam Meter persegi) sehingga hak PENGGUGAT atas sisa tanah tersebut sebesar 20% (dua puluh persen) yaitu seluas 227 M² (dua ratus dua puluh tujuh Meter persegi).
5. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat berupa :

Hal - 8 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN

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

- a. Memberikan sisa tanah seluas seluas 227 M² (dua ratus dua puluh tujuh Meter persegi) milik Penggugat yang dapat dinilai sesuai dengan harga pasar saat ini adalah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per meter atau harga nilai sisa tanah tersebut adalah 2.270.000.000,- (dua milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
 - b. Mengembalikan modal Penggugat total sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta Rupiah) terdiri dari uang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah) modal awal Perjanjian Kerjasama dan ditambah dengan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) yang dijadikan modal untuk pembangunan Ruko ke 12;
 - c. Kerugian Immateriil sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan milik Tergugat yang telah diletakkan sita dalam perkara *a quo* berupa :
- a. Tanah yang di atasnya berdiri Rumah Tergugat beralamat di Perumahan Pondok Hijau Golf Blok A Nomor 2 Gading Serpong, Tangerang Selatan;
 - b. Ruko milik Tergugat yang masih dalam tahap pembangunan berjumlah kurang lebih 12 (dua belas) Ruko di Jl. Villa Regenci Sangiang, Periuk, Kota Tangerang;
 - c. 1 (satu) unit Ruko milik Tergugat dengan ukuran luas 52 M² yang belum terjual, beralamat di Jalan Prabu Kian Santang, RT.05/RW.01, No. 12, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap harinya kepada PENGGUGAT apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi dan melaksanakan putusan perkara *a quo* yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal - 9 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding/semula Penggugat tersebut, maka Terbanding/semula Tergugat telah mengajukan jawaban yang isinya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Error in Objecto

Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat pada butir ke-1, mendalilkan objek kerjasama sesuai dengan Perjanjian Kerjasama No.8, tanggal 3 September 2003, adalah tentang membangun dan menjual ruko, di atas tanah seluas $\pm 1.925M^2$, yang beralamat di Kampung Sangiang, Rt.05, Rt.01, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang atau dikenal dengan alamat Jalan Prabu Kiansantang, Nomor 12, Rt.05, Rw.01, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang;

Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama No. 8 tanggal 3 September 2003 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, untuk membangun Ruko diatas tanah seluas 1.925 M2, yang berlokasi di Jalan Prabu Kiansantang No 12. RT 05. RW 01 Kelurahan Priuk. Kec Periuk. Kota Tangerang, karena yang benar alamat objek aquo yang disebutkan dalam Perjanjian Kerjasama No.8, tanggal 3 September 2003 tersebut adalah pembangunan ruko yang akan dibangun diatas tanah seluas 1.925 M2, yang berlokasi di Jalan Prabu Kiansantang RT 05. RW 01 Kelurahan Priuk. Kec Periuk. Kota Tangerang;

2. Obscure Libel

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat a quo telah diajukan secara kabur dan tidak jelas (*obscure libel*), karena;

- a. Di dalam posita gugatan Penggugat, pada butir ke-1 Penggugat telah mendalilkan objek kerjasama sesuai dengan Perjanjian Kerjasama No. 8, tanggal 3 September 2003 adalah membangun Ruko diatas tanah seluas 1.925 M5 yang terletak di Kampung Sangiang RT 05. RW 01 Kelurahan Priuk. Kec Periuk. Kota Tangerang, atau dikenal Jalan Prabu Kiansantang No 12. RT 05. RW 01 Kelurahan Priuk. Kec Periuk. Kota Tangerang, *tanpa menyebutkan batas-batas tanah yang telah dibangun Ruko tersebut*, sehingga tanpa menyebutkan batas-batas tanah tersebut, dan letak persis tanah yang dibangun Ruko-ruko sebagaimana yang dikemukakan Penggugat dalam butir ke-1 dari posita gugatannya menjadi tidak jelas, karenanya sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 17 April 1979 No 1149 K/Sip/1975 “ yang menyatakan “Gugatan yang diajukan di Pengadilan Negeri dimana objek sengketanya berupa sebidang tanah yang

Hal - 10 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



diperebutkan kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat yang tidak menyebutkan secara batas-batasnya secara jelas dan rinci, maka gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet onvankelijke verklaard*)”.

b. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat a quo kabur dan tidak jelas arah serta tujuannya, karena jika Penggugat mendasarkan gugatannya pada Perjanjian Kerjasama No 8 tanggal 3 September 2003 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat, tidak ada klausula tentang adanya pembagian “keuntungan”, yang ada dalam Perjanjian Kerjasama tersebut adalah tentang “Pembagian Hasil dari Penjualan Ruko sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Perjanjian Kerjasama” dengan demikian jika Penggugat mendalilkan gugatannya atas dasar pembagian keuntungan, jelas gugatan a quo telah diajukan secara kabur dan tidak jelas arah serta tujuannya.

c. Bahwa didalam posita gugatan Penggugat, pada butir ke-4 adalah tidak jelas dan saling bertentangan dengan posita gugatan Penggugat pada butir ke-6, tentang objek sengketa ruko dan saling tumpang tindih, sebagaimana yang dijelaskan Penggugat pada butir ke-4 tersebut sebagai berikut (dikutip) : “ bahwa Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat tersebut telah selesai dilaksanakan pada tahun 2004, yang mana telah terbangun total sebanyak 18 (delapan belas) unit ruko yaitu :

- 1) 11 (sebelas) unit ruko dengan ukuran 52M², jadi total luas tanah terpakai 572M²;
- 2) 1 (satu) unit Ruko ukuran 69M², jadi total luas tanah terpakai 69M²;
- 3) 3 (tiga) unit Ruko dengan total luas tanah terpakai 100M²;
- 4) 3 (tiga) unit Ruko dengan total luas tanah terpakai 48M²;

Sementara di dalam dalil posita Penggugat pada butir ke-6, sangat berbeda dan saling bertentangan dengan dalil butir ke-4 di dalam gugatan Penggugat yang telah menimbulkan ketidak sinkronan dan saling bertolak belakang sebaga berikut :

- 1) 10 unit Ruko ukuran seluas 52M²;
- 2) 1 unit Ruko ukuran seluas 52M² milik Penggugat;
- 3) 1 unit Ruko seluas 69M² milik Penggugat;
- 4) 1 unit Ruko ukuran seluas 52M² milik Sdr.Enci;
- 5) 3 unit Ruko ukuran seluas 100M² dibeli oleh Sdr.Santo;
- 6) 2 unit Ruko ukuran seluas 48M², dibeli oleh Sdr.Minto;



Bahwa pada butir-6 di dalam gugatan aquo tersebut sangatlah jelas Penggugat telah mendalilkan objek aquo terdapat 12 unit ruko yang memiliki luas 52M², dan 2 unit ruko dengan ukuran seluas 48M², sehingga sangatlah tidak jelas dasar hukum Penggugat dalam mengajukan gugatannya. Dan dapat dilihat pada posita butir ke-4 dengan posita butir ke-6 yang tidak sinkron dan saling bertentangan yang disampaikan oleh Penggugat, sebagaimana perbandingan pada bagan yang disampaikan oleh Penggugat sebagai berikut;

Dalil posita gugatan Penggugat Butir ke-4	Dalil posita gugatan Penggugat Butir ke-6
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 11 (sebelas) unit Ruko ukuran 52M², total luas tanah terpakai 572M² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 (sepuluh) unit Ruko ukuran seluas 52M²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 (satu) unit RUKO ukuran 69M², jadi total luas tanah terpakai 69M² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 (satu) unit Ruko ukuran seluas 52M² milik Penggugat
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 (tiga) unit Ruko dengan total luas tanah terpakai 100M² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 (satu) unit Ruko luas 69M² milik Penggugat
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 (satu) unit Ruko ukuran seluas 52M² milik Sdr.Enci
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Total Ruko ukuran 52M² sebanyak 11 (sebelas) unit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Total Ruko ukuran 52M² sebanyak 12 unit
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Total Ruko ukuran 48M² sebanyak 3 (tiga) unit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Total Ruko ukuran 48M² sebanyak 2 (dua) unit

Bahwa atas dalil tersebut, Penggugat telah keliru dalam mendalilkan antara posita butir ke-4 dengan posita butir ke-6 yang tidak sinkron dan saling bertentangan satu sama lain, dan terbukti dari dalil-dalil tersebut Penggugat bingung serta tidak jelas dan tidak memiliki kepastian terhadap objek sengketa yang diperkarakan dengan bertentangan satu sama lain dan saling tumpang tindih yang disampaikan oleh Penggugat di dalam dalil-dalil positanya.



Bahwa Penggugat telah sangat keliru dalam mendalilkan jumlah ruko dengan ukuran 48 M² sebanyak 3 (tiga) unit pada posita butir ke-4, dan jumlah ruko dengan ukuran 48 M² sebanyak 2 (dua) unit pada posita butir ke-6, dimana kedua posita tersebut telah saling bertentangan dan tidak sinkron antara posita butir-4 dengan posita butir-6 tersebut dan faktanya yang benar, adalah Tergugat tidak pernah membangun unit-unit ruko pada objek sengketa dengan ukuran 48 M² (empat puluh delapan meter persegi), yang benar adalah 10 unit ruko dibangun dengan ukuran 52 M², dan 1 unit ruko dengan ukuran 69 M², dan 1 unit ruko dengan ukuran 51 M², dan Tergugat mensommer Penggugat untuk membuktikan bahwa adanya 3 (tiga) unit ruko yang dibangun dengan luas 48 M²;

Bahwa terindikasi dengan dalil-dalil yang disampaikan Penggugat sendiri dalam positanya adalah Penggugat yang beritikad tidak baik dan berniat buruk dengan terindikasi ingin merampas hak milik orang, sehingga telah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

d. Bahwa pada dalil posita gugatan Penggugat butir ke-6, menyatakan bahwa telah dijual 1 (satu) unit ruko dengan ukuran seluas 52M² kepada Sdr.Enci, bahwa atas dalil tersebut tidaklah benar, karena Tergugat tidak pernah menjual 1 (satu) unit ruko yang menjadi objek perjanjian dengan pembeli yang bernama Sdr.Enci, sehingga terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima :

3. Gugatan dilakukan dengan licik (*exemption doli parahe in sintis*) dan kurang pihak.

Bahwa Penggugat, setelah Perjanjian Kerjasama ini berlalu selama 12 (dua belas) tahun dan Penggugat telah menikmati lebih awal hasil Perjanjian kerjasama aquo sebelum terjualnya seluruh unit-unit ruko yang dibangun, di dalam gugatannya dilakukan secara licik sebagaimana pada butir 5, butir 7, butir 8, butir 9 dan butir 10, dan butir ke-11. Di mana Penggugat telah mendalilkan sisa tanah objek kerjasama adalah seluas 1.136M² (seribu seratus tiga puluh enam meter persegi), harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan dasar dan alasan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak dimasukkannya atau ditariknyanya pihak para pembeli unit-unit ruko termasuk Penggugat sendiri yang menikmati tanah fasilitas umum (selanjutnya disebut fasum) dan fasilitas sosial (selanjutnya disebut

Hal - 13 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



fasos) sebagai lahan parkir dari unit ruko Penggugat dan pihak Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang, yang mana sisa tanah tersebut sebagian besar adalah diperuntukan sebagai fasus dan fasom lahan parkir dari masing-masing 12 (duabelas) unit ruko, yang tidak diterbitkan Sertipikatnya oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang, karena dari fakta-fakta yang ada yang benar adalah terdapat sisa tanah lebih dari objek perjanjian yang diterbitkan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang adalah seluas 619M² (enam ratus sembilan belas meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik No. 1665 atas nama Tergugat, (Paskalina Alwidin) dan seluas 89M² milik Sdr. Santo, hal ini dikarenakan sisa tanah lainnya yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah parkir ruko-ruko yang diperuntukan sebagai fasum, dan tanah fasos.

Bahwa fakta hukum yang sebenarnya adalah telah dibangun 12 (dua belas) unit ruko dengan total penggunaan tanah yang dapat dibangun ruko adalah :

- 10 unit ruko dibangun dengan ukuran luas 52M² = 520M².
- 1 unit ruko dibangun dengan ukuran luas 51M².
- 1 unit ruko dibangun dengan ukuran yang lebih luas milik Penggugat seluas 69M².
- 3 unit kios berukuran total luas 89M², milik Santo.

Dan bukan sebanyak 18 (delapan belas) unit ruko sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Sehingga total luas tanah yang terpakai adalah seluas 520M²+ 51M²+ 69M²= 640M² (enam ratus empat puluh meter persegi), ditambah dengan 3 (tiga) Kios Sdr. Santo seluas 89M² (delapan puluh delapan meter persegi), sehingga luas total tanah yang terpakai adalah seluas 729M² (tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi);

Bahwa terdapat lahan Fasos dan Fasum serta lahan parkir untuk 12 (dua belas) unit ruko dengan total luas keseluruhan 577 M² (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), dengan demikian sisa tanah lebih adalah dari luas tanah 1.925M²-729M²-577M², sehingga sisa tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No.1665 seluas 619M² (enam ratus Sembilan belas meter persegi) atas nama Tergugat, fakta tersebut sesuai dan sinkron dengan sisa tanah yang bersertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang dengan hak milik no.1665 atas nama Tergugat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang;



Bahwa pada sisa tanah yang bersertipikat hak milik no.1665 seluas 619M² atas nama Tergugat, dan 89M² milik Santo tersebut, Penggugat telah mengambil bagian dari tanah aquo, seluas lebih kurang 55M² dan meminta kepada Tergugat, untuk dibangun dengan bangunan dua lantai, yang terletak dan menyambung persis dengan 2 (dua) unit ruko Penggugat. Dan dengan itikad baik Tergugat, bersedia membangun bangunan 2 (dua) lantai diatas tanah aquo, dengan menggunakan dana dari Tergugat, sehingga dengan dipakainya tanah aquo, oleh Penggugat, maka telah habislah Hak Penggugat terhadap sisa tanah tersebut.

Oleh karena itu berdasarkan eksepsi yang disampaikan Tergugat tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara aquo, untuk dapat menolak gugatan Penggugat, untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menyatakan keberatan dan menolak dalil-dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat dalam posita gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata.
2. Bahwa apa yang telah Tergugat sampaikan dalam eksepsi mohon dimasukan juga dalam pokok perkara;
3. Bahwa benar pada tanggal 3 September 2003, bertempat dikantor ANRIZ NAZARUDDIN HALIM, SH. Notaris di Jakarta, telah dibuat Perjanjian Kerjasama No 8 antara Penggugat dengan Tergugat untuk membangun RUKO diatas tanah bekas Hak Milik Adat, seluas lebih kurang 1925 M², yang terletak di Provinsi Banten, Kota Tangerang, Kecamatan Periuk, Kelurahan Periuk, setempat dikenal dengan Kampung Sangiang, RT.05, RW.01 Kelurahan Periuk. Kecamatan Periuk. Kota Tangerang, dengan modal kerjasama senilai Rp 2.000.000.000,- (*Dua milyar rupiah*) dengan komposisi, modal Penggugat, sebesar Rp 350.000.000,- (*Tiga ratus lima puluh juta rupiah*) atau 17,5% dan modal Tergugat sebesar Rp 1.650.000.000,- (*Satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah*), atau 82,5%, serta komposisi pembagian hasil penjualan sebesar 20% untuk Penggugat, dan 80% untuk Tergugat.
4. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil pada butir 4 dari posita gugatan yang dikemukakan Penggugat, yang menyatakan dari hasil kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, *telah terbangun sebanyak 18 Unit Ruko, yang terdiri dari 11 Unit Ruko Ukuran 52 M²*;

Hal - 15 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



1 unit Ruko ukuran 69 M²; 3 unit ruko dengan luas tanah 100 M²; dan 3 unit ruko dengan total luas tanah seluas 48 M², dengan alasan dan berdasarkan fakta hukumnya adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat pada dalil gugatannya menyatakan telah dibangun 18 (delapan belas) unit ruko tanpa memberikan bukti dan fakta-fakta hukum. Dalil Penggugat sangatlah tidak memiliki dasar hukum dan merupakan dalil yang mengada-ada sebagaimana yang dinyatakan pada pasal 1865 KUHPerdara Jo. Pasal 163 HIR yang menyatakan: "*setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, divajibkan untuk membuktikan hak atau peristiwa tersebut*" maka dengan ini Tergugat *mensomeer* Penggugat untuk dapat membuktikan secara autentik menurut Undang-Undang bahwa telah dibangun 18 (delapan belas) unit ruko sebagai objek perjanjian tersebut, padahal yang benarnya adalah telah dibangun 12 (dua belas) unit ruko dan 3 (tiga) unit kios dan bukan ruko yang adalah milik Santo, sehingga pantaslah dalil Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- b. Bahwa pada tahun 2004 ruko yang baru terbangun hanyalah berjumlah 8 (delapan) unit saja, dan belum ada yang terjual. Pada waktu itu Penggugat, meminta kepada Tergugat, 2 (dua) unit ruko sebagai konversi dari penyertaan modal Penggugat, sebesar 20%. Dengan alasan Penggugat tidak memiliki pekerjaan dan mata pencarian, dengan demikian Penggugat telah tidak memiliki hak lagi terhadap sisa pembangunan ruko aquo;
- c. Bahwa permintaan 2 (dua) unit ruko yang diajukan Penggugat kepada Tergugat, telah membuktikan sendiri bahwa Tergugat, adalah Tergugat dengan itikad baik telah memberikan 2 (unit) ruko tersebut, padahal pada kenyataannya sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian Kerjasama No. 8 pada tanggal 3 September 2003 yang dibuat dihadapan Anriz Nazaruddin Halim, SH, Notaris di Jakarta, "*yang dibagi*" adalah hasil dari penjualan unit-unit ruko aquo yang terbangun, dikurangi seluruh biaya-biaya yang timbul. Akan tetapi Penggugat telah meminta terlebih dahulu untuk dinikmati dan dikonversikan kepemilikan atas haknya 20% (dua puluh persen) lebih awal dinikmati oleh Penggugat, dari pada Tergugat, yaitu dengan 2 (dua) unit ruko dengan nilai yang disepakati adalah sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)



padahal pelaksanaan pembangunan unit-unit ruko belum selesai dilaksanakan dan belum mendapatkan pembeli (terjual);

- d. Bahwa 20% dari 12 (jumlah total unit ruko yang dibangun) adalah 2,4. Sehingga kepemilikan 2 unit ruko yang diminta oleh Penggugat telah dikonversikan sebagai kepemilikannya telah terpenuhi. Dimana Ruko Penggugat merupakan ruko yang paling luas diantara ruko lainnya, dengan kelebihan luas ruko Penggugat adalah seluas 17 (tujuh belas) M². Sehingga habislah hak Penggugat, terhadap kerjasama pembangunan ruko dengan Tergugat, hal mana diakui Penggugat, sesuai dalil gugatan Penggugat pada butir 7 di dalam posita gugatan aquo;
- e. Sehingga atas telah dibaginya bagian dari Penggugat sejak awalnya, di tahun 2004 yang lalu, dan Penggugat telah jauh hari menikmati hasil kerjasama tersebut, maka sepantasnyalah dalil Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil pada butir 5 dari posita gugatan yang dikemukakan Penggugat, yang menyatakan “ total tanah yang terpakai seluas 789M². Maka sisa tanah seluas 1.136 M²”.

Bahwa dalil Penggugat, tersebut adalah dalil yang licik dan tidak berdasar fakta hukum, serta dalil yang mengada-ngada dan justru membuktikan Penggugat telah mengabaikan tugas dan tanggung jawabnya Penggugat, yang diatur pada pasal 2 di dalam Perjanjian Kerjasama No.8, tanggal 3 September tahun 2003 aquo, yang secara jelas dan tegas dibunyikan : “butir 2. sebagai pelaksana dari proyek pembangunan ruko tersebut Pihak Kedua (Penggugat), bertanggung jawab dalam pengawasan pembangunan ruko dari awal sampai dengan selesai/layak dipergunakan” dari dalil-dalil posita yang disampaikan Penggugat pada butir-4, butir-5, dan butir-6, telah membuktikan secara jelas bahwa Penggugat, sungguh telah melanggar perjanjian aquo dengan tidak menjalankan fungsinya, yang dibuktikan dengan, Penggugat sendiri tidak mengetahui berapa sisa tanah objek bangunan ruko yang tersisa secara pasti, dan berapa unit fakta ruko yang telah dibangun;

Dan dalil tersebut juga membuktikan Penggugat, adalah Penggugat yang beritikad tidak baik dan bermaksud buruk, jelas fakta-faktanya Penggugat, mengetahui bahwa setiap unit-unit ruko yang dibangun haruslah memiliki lahan parkir, termasuk lahan parkir pada 2 (dua) unit



ruko milik Penggugat, yang telah Penggugat nikmati lebih awal sebelum ruko-ruko yang lain terjual, dan Penggugat, mengabaikan sebagian besar dari sisa tanah tersebut diperuntukan sebagai lahan parkir dan fasos/fasum;

Bahwa untuk jelasnya akan Tergugat jelaskan sebagai berikut:

a. Total luas tanah yang akan dibangun sesuai dengan Perjanjian kerjasama No 8 tanggal 3 September 2003, yaitu diatas tanah Hak Milik Adat C 1288. Persil 71. DI yang telah disertifikatkan menjadi SHM No 1470/Kel. Periuk, adalah seluas 1.925 M² (seribu sembilan ratus dua puluh lima meter persegi);

b. Bahwa fakta hukumnya telah dibangun 12 unit ruko dengan total penggunaan tanah yang dapat dibangun ruko adalah:

1. 10 unit ruko berukuran 52M² = 520 M²
2. 1 unit ruko berukuran 51M² = 51 M²
3. 1 unit ruko berukuran 69M²= 69 M² (milik Penggugat)
4. 3 unit kios berukuran 89M² milik Santo.

Sehingga total luas tanah yang dapat terpakai adalah 520M²+51M²+69M²= 640M² ditambah dengan Kios Sdr. Santo seluas 89M². Sehingga luas total tanah yang terpakai adalah 729M² (tujuh ratus dua puluh sembilan meter persegi).

c. Bahwa terdapat lahan Fasos dan Fasum serta lahan parkir untuk 12 unit ruko aquo dengan total luas keseluruhan 577 M². (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), dan atas tanah fasos dan fasum ini tidak diterbitkan Sertipikatnya oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Tangerang, dengan demikian sisa tanah lebih adalah sinkron dengan luas tanah yang tersisa yang diterbitkan Sertipikatnya seluas 619M² (enamratus Sembilan belas meter persegi) atas nama Paskalina Alwidin/Tergugat;

d. Bahwa dari total pemakaian tanah yang terpakai dan yang tersisa adalah sebagai berikut :

- 1) Total lahan yang terpakai untuk membangun 12 unit ruko adalah seluas 640M²;
- 2) Total lahan yang terpakai untuk membangun 3 kios Santo adalah seluas 89M²;
- 3) Total lahan yang diperuntukan sebagai lahan parkir dan fasilitas lainnya Fasos dan Fasum adalah seluas 577M²;
- 4) Total sisa tanah yang bersertipikat hak milik nomor 1665 atas nama Tergugat adalah seluas 619M²;



Sehingga total luas butir 1 sampai dengan butir 4 adalah : $640M^2 + 89M^2 + 577M^2 + 619M^2 = 1.925M^2$ adalah sinkron dengan Total luas tanah atas objek aquo semula, yaitu seluas $1.925M^2$ (seribu Sembilan ratus dua puluh lima meter persegi);

- e. Bahwa pada sisa tanah seluas $707M^2$ tersebut, pada tahun 2005 Penggugat telah mengambil bagian dari tanah tersebut seluas $55M^2$ (limapuluh lima meter persegi), dan meminta kepada Tergugat, untuk dibangun bangunan dua lantai, yang menyambung dengan 2 (dua) unit ruko Penggugat secara langsung, Tergugat dengan itikad baik bersedia membangun bangunan 2 (dua) lantai tersebut dengan menggunakan dana Tergugat, sehingga telah habislah Hak Penggugat terhadap sisa tanah seluas $619M^2$ tersebut, dan untuk lebih jelasnya akan Tergugat jelaskan pada butir ke-8 dalam pokok perkara ini;

Sehingga sangat salah dan keliru jika Penggugat, mendalilkan total tanah yang terpakai adalah seluas $789 M^2$, dan tanah yang tersisa adalah seluas $1.136 M^2$ sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam butir ke-5 dari gugatan a quo;

6. Bahwa tidak benar dalil pada butir 6 beserta rinciannya dari gugatan yang dikemukakan Penggugat, yang menyatakan telah *dibangun 18 unit Ruko dan telah dijual kepada pihak ketiga dengan rincian:*
- 10 Ruko ukuran seluas $52 M^2$.
 - 1 unit Ruko seluas $52 M^2$, milik Penggugat.
 - 1 unit Ruko seluas $69 M^2$ milik Penggugat.
 - 1 unit Ruko seluas $52 M^2$ milik Sdr. Enci.
 - 3 unit Ruko ukuran seluas $100 M^2$ dibeli Sdr. Santo.
 - 2 unit Ruko ukuran $48 M^2$ dibeli Sdr. Minto.

Dari 18 unit Ruko tersebut luas tanah yang terpakai adalah seluas $789 M^2$.

Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat kemukakan pada jawaban pada butir 4 dan 5 diatas, yaitu ruko yang dibangun hanya berjumlah 12 (dua belas) unit Ruko *bukan* 18 (delapan belas) unit ruko seperti dalil Penggugat, untuk itu Tergugat mensomeer Penggugat untuk membuktikan bahwa telah dibangun 18 unit ruko sebagaimana dalil Penggugat;

7. Bahwa Tergugat, dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir ke-7 dari gugatan yang dikemukakan Penggugat, yang menyatakan "pembagian keuntungan dari hasil penjualan ruko sebagaimana di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uraikan angka 4 diatas, hak Penggugat sebesar 20 % oleh Tergugat dikonpensasikan dengan pemberian 2 (dua) unit Ruko dengan ukuran luas 52 M² dan luas 69 M² sebagaimana sertifikat No 1631 seluas 52 M² dan Sertifikat No 1666 dengan luas 69 M², keduanya atas nama R. Siregar”.

Bahwa benar Penggugat, telah memperoleh 2 (dua) unit Ruko, masing-masing 1 (satu) unit Ruko dengan ukuran luas 52 M² dengan sertifikat Hak Milik No 1631, dan 1 (satu) unit Ruko seluas 69 M² dengan Sertifikat Hak Milik No 1666, keduanya atas nama Riswan Siregar.

Bahwa pemberian 2 (dua) unit ruko tersebut kepada Penggugat bukan merupakan hasil pembagian keuntungan sebagaimana yang dikemukakan Penggugat, tetapi pemberian 2 (dua) unit Ruko tersebut adalah merupakan kompensasi dari hasil penjualan keseluruhan 12 (dua belas) unit ruko dan 3 (tiga) unit ruko, yang terlebih dahulu dinikmati oleh Penggugat, sementara Tergugat, belum selesai pembangunan dan belum terjual unit-unit ruko yang dibangun pada tahun 2004 tersebut sejumlah 8 unit ruko selesai dan terjual kepada pihak pembeli, maka Penggugat, telah lebih dulu menikmati hasil dari kerjasama tersebut, yang kalau dikonversikan nilai harga ruko dengan nilai ruko sekarang Penggugat, telah diuntungkan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Perjanjian Kerjasama No 8 tanggal 3 September 2003 yang dibuat dihadapan ANRIZ NAZARUDDIN HALIM, SH Notaris di Jakarta.

Bahwa berdasarkan pasal 5, Perjanjian Kerjasama No 8 tanggal 3 September 2003, yang disepakati adalah hasil penjualan unit-unit ruko yang dibangun setelah dikurangi biaya-biaya yang berkaitan dengan jual beli Ruko, antara lain Pajak Penghasilan, PBB, Biaya Notaris, bea meterai dan lain sebagainya, akan dibagi antara Penggugat dengan Tergugat secara proporsional sesuai dengan besaran persentase yang dimiliki masing-masing pihak;

Bahwa atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat, atas pembagian hasil penjualan sebesar 20% yang menjadi bagian hak Penggugat, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 5 Perjanjian Kerjasama No 8 tanggal 3 September 2003, telah dikonversi dengan pemberian 2 unit Ruko, yaitu 1 (satu) Unit Ruko dengan ukuran luas 52 M² dengan sertifikat Hak Milik No 1631/ Periuk, dan 1 (satu) unit Ruko seluas 69 M² dengan Sertifikat Hak Milik No 1666/Periuk. dengan perbandingan 80 % untuk Tergugat dan 20 %

Hal - 20 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



untuk Penggugat pada waktu itu tahun 2004, adalah sudah tepat dan benar;

Sehingga dengan telah diserahkannya 2 (dua) unit Ruko dari Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang disebutkan diatas secara hukum Penggugat tidak lagi mempunyai hak, unt, maka uk memperoleh bagian hak 20 % dari hasil penjualan Ruko dan Sewa Ruko, karena bagian yang merupakan hak Penggugat sebesar 20% dari hasil bersih penjualan, telah dikonversi dengan pemberian 2 (dua) unit ruko sejak tahun 2004 yang lalu lebih dulu dari terjualnya unit-unit ruko yang lainnya, sebagaimana dimaksud diatas.

8. Bahwa oleh karena Penggugat, tidak lagi mempunyai bagian hak sebesar 20 % dari hasil penjualan Ruko, karena bagian hak Penggugat sebesar 20% telah dikonversikan dengan pemberian 2 unit Ruko sebagaimana dimaksud dalam butir ke-6 diatas, maka Penggugat tidak mempunyai hak terhadap Ruko-Ruko yang lainnya; Dengan telah diserahkannya 2 (dua) unit Ruko kepada Penggugat, yaitu 1 (satu) Unit Ruko dengan ukuran luas 52 M² dengan sertifikat Hak Milik No 1631/ Periuk, dan 1 (satu) unit Ruko seluas 69 M² dengan Sertifikat Hak Milik No 1666/Periuk, yang nilainya pada waktu itu tahun 2004 senilai Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), maka pembagian hasil penjualan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 Perjanjian Kerjasama No 8 tanggal 3 September 2003 telah terpenuhi dan dianggap selesai, selanjutnya Penggugat, tidak mempunyai lagi hak untuk memperoleh pembagian hasil penjualan yang telah dan akan Tergugat lakukan, termasuk pula hasil dari sewa menyewa yang Tergugat lakukan.

9. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir ke-7 dari gugatan yang dikemukakan Penggugat. Pada posita gugatan Penggugat pada butir ke-8-b, dan posita perbaikan gugatan Penggugat pada butir-b halaman 2, Penggugat telah mendalilkan bahwa ada 2 (dua) unit ruko ukuran dengan luas 52M², yang belum terjual yang beralamat di Jalan Prabu Kiansantang, Rt.05, Rw.01, No.12 dan No.13, Kelurahan Periuk, Kecamatan Periuk, Kota Tangerang.

Bahwa yang benar dan faktanya adalah total ruko (rumah toko) dengan dua lantai yang dibangun oleh Tergugat, hanya berjumlah dua belas (12) unit ruko, sebagaimana Tergugat telah uraikan pada jawaban butir ke- 4 dan 5 di atas, sehingga tidaklah mungkin terdapat ruko (rumah toko), yang bernomor 13 sebagaimana dalil Penggugat sampaikan, sehingga dalil

Hal - 21 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



gugatan aquo atas dasar ruko dengan No.13 tersebut adalah fatal dan keliru.

Bahwa posita gugatan Penggugat pada butir ke-8-menyatakan bahwa terdapat sisa tanah seluas 1136M2 tidaklah benar;

Bahwa untuk jelasnya akan tergugat jelaskan sebagai berikut:

- a. Bahwa pada tahun 2004 ruko yang terbangun hanyalah baru berjumlah 8 (delapan) unit, dan belum ada yang terjual. Penggugat, telah meminta terlebih dahulu kepada Tergugat, atas 2 (dua) unit ruko dikonversi sebagai penyertaan modal Penggugat sebesar 20%. Dengan demikian Penggugat, telah tidak memiliki hak lagi terhadap sisa pembangunan ruko;
- b. Bahwa permintaan 2 (dua) unit ruko yang diajukan Penggugat kepada Tergugat membuktikan sendiri bahwa Tergugat, telah beritikad baik dengan memberikan 2 (unit) ruko tersebut yang ukurannya paling besar diantara ruko-ruko yang lain, dan dinikmati oleh Penggugat, lebih awal jauh sebelum ruko-ruko selesai dibangun dan terjual kepada Pembeli, padahal pada kenyataannya sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian Kerjasama No. 8 pada tanggal 3 September 2003 yang dibuat dihadapan Anriz Nazaruddin Halim, SH, Notaris di Jakarta, yang dibagi adalah hasil dari penjualan, akan tetapi Penggugat telah meminta untuk dikonversikan kepemilikan atas haknya 20% (dua puluh persen) yaitu dengan dua unit ruko dengan nilai yang disepakati adalah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) padahal pelaksanaan pembangunan belum selesai dilaksanakan dan belum mendapatkan pembeli (terjual), serta seluruh biaya pajak terhadap peralihan hak tersebut ditanggung sepenuhnya oleh Tergugat;
- c. Bahwa 20% dari 12 unit ruko (jumlah total unit ruko yang dibangun) adalah 2,4 unit. Sehingga kepemilikan 2 unit ruko yang diminta oleh Penggugat, sebagai konversi kepemilikannya telah terpenuhi. Karena Ruko Penggugat, merupakan ruko yang paling luas diantara ruko lainnya, dengan kelebihan luas ruko Penggugat adalah 17 M². Sehingga telah terpenuhi secara keseluruhan hak Penggugat, terhadap kerjasama pembangunan ruko dengan Tergugat.
- d. Bahwa pada tahun 2005 terdapat sisa tanah seluas 707M2 adalah dari sisa luas tanah 619M²=88M², yang belum masuk dalam rencana pembangunan, Penggugat telah meminta tanah seluas lebih kurang 55M2 yang berada tepat dibelakang rukonya dan meminta untuk dibangun bangunan 2 (dua) lantai. Dan Tergugat

Hal - 22 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



dengan itikad baik bersedia membangun ruko dua lantai tersebut dengan menggunakan dana Tergugat. Harga pembangunan bangunan dua lantai tersebut adalah sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi/per lantai. Sehingga total dana yang Tergugat keluarkan untuk pembangunan bangunan 2 (dua) lantai Penggugat adalah sejumlah $55M^2 \times 2$ (Lantai 1 dan Lantai 2) = $110 \times Rp. 1.500.000,-$ (satu juta lima ratus ribu rupiah) = Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah). Jika dikonversikan pada harga tanah pada saat itu adalah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) permeter, maka hak 20% Penggugat, pada tanah seluas $707 M^2$ tersebut adalah $20\% \times 707M^2 = 141M^2$ dan dikonversi menjadi rupiah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) permeter = Rp. 141.000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah), dan Tergugat telah membayar lebih dari yang seharusnya;

- e. Bahwa jika dikonversi menjadi rupiah maka Penggugat telah menerima Rp. Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah), padahal jika sesuai dengan Perjanjian Kerja Sama Nomor 8 tanggal 3 September 2003 dihadapan Anriz Nazaruddin Halim SH Notaris di Jakarta, Penggugat hanya menerima 20% dari sisa tanah seluas $707M^2$ adalah seluas $141M^2$, dan jika dikonversi kerupiah pada saat Penggugat, minta dibangun bangunan dua lantai pada saat itu Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) permeter adalah sejumlah Rp. 141.000.000,- (seratus empat puluh satu juta rupiah); dengan demikian Tergugat telah lebih membayarkan kepada Penggugat;
- f. Bahwa jika mengikuti harga yang ditentukan sendiri oleh Penggugat dalam dalil gugatannya ditaksir sebesar Rp 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) per meter, maka nilai tanah seluas $55M^2$ yang diambil oleh Penggugat \times Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah permeter) atau setara dengan nilai sebesar Rp 550.000.000,- (Lima ratus lima puluh juta rupiah), dan nilai pembangunan pada saat ini per meternya adalah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), maka luas bangunan lantai 1 dan dua adalah $55M^2 \times 2 \times Rp. 3.000.000,-$ (tiga juta rupiah) setara dengan nilai Rp 330.000.000,- (*tiga ratus tiga puluh juta rupiah*), maka total nilai tanah berikut bangunan yang terletak di bagian belakang Ruko milik Penggugat yang telah Tergugat bangun adalah sebesar Rp 550.000.000,- + Rp



330.000.000,- = Rp 880.000.000,- (*delapan ratus delapan puluh juta rupiah*);

Bahwa dengan demikian terbukti Penggugat, sudah tidak memiliki lagi sisa pembagian Ruko dan/atau sisa tanah pembangunan Ruko sebagaimana Perjanjian Kerja Sama Nomor 8 tanggal 3 September 2003 dihadapan Anriz Nazaruddin Halim SH Notaris di Jakarta;

10. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir ke-9 dari gugatan yang dikemukakan Penggugat. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2016 Penggugat dengan sadar menyurati Tergugat dengan tulisan tangan dan ditanda tangani sendiri oleh Penggugat yang telah menghitung sendiri pembagian yang harus diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 54.994.900,- (*lima puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus rupiah*);

Bahwa kemudian pada tanggal 26 Maret 2016 Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat mengenai perhitungan luas tanah yang telah berubah dari hasil perhitungan sebelumnya yang dinyatakan pada Surat tanggal 12 Maret 2016;

Bahwa Penggugat melalui kuasanya kembali mengirimkan Surat Permintaan Klarifikasi tertanggal 11 Mei 2016, Somasi I tertanggal 23 Mei 2016, dan Somasi Terakhir tertanggal 30 Mei 2016 yang mana pada surat tersebut dinyatakan perhitungan pembagian keuntungan untuk Penggugat yang besarnya pembagian telah sangat berbeda dengan 2 (dua) surat sebelumnya yang ditulis sendiri oleh Penggugat yaitu pada Surat tertanggal 12 Maret 2016 dan Surat tertanggal 26 Maret 2016;

Bahwa Penggugat, selalu berubah-ubah hasil perhitungannya dalam setiap kali mengirimkan surat kepada Tergugat, sehingga membuktikan bahwa Penggugat, merupakan Penggugat yang beritikad tidak baik dan bermaksud buruk;

Bahwa surat Penggugat, merupakan bukti yang tidak terbantahkan mengenai perhitungan sendiri dari Penggugat mengenai hak yang harus diterima oleh Penggugat, dimana pada surat tersebut Penggugat dengan sadar telah menulis sendiri dan menandatangani sendiri surat tersebut sebagaimana pengakuan dari Penggugat sendiri pada butir-9 sebesar Rp.54.994.900,- (*lima puluh empat juta sembilan ratus sembilan puluh empat ribu sembilan ratus rupiah*), yang bertentangan jauh dengan tuntutan Penggugat pada Petitum dalam gugatan aquo yaitu sebesar Rp. 3.732.000,- (*tiga milliar tujuh ratus tiga puluh dua juta rupiah*), sungguh sangat Ironis dan tidak masuk akal sehat atas

Hal - 24 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



tuntutan Penggugat terhadap ganti rugi aquo, sehingga berdasarkan pasal 614 HIR dinyatakan bahwa Alat Bukti utama dalam perdata adalah Bukti Surat/Tulisan.

Bahwa berdasarkan butir 8 yang Tergugat jelaskan dalam Jawaban aquo, Tergugat merasa sudah tidak memiliki kewajiban terhadap 20% kepemilikan Penggugat, akan tetapi yang ada adalah Penggugat telah menerima lebih dari hak yang harus diterima oleh Penggugat.

Dengan demikian maka dalil Penggugat pada butir 8, 9 dan 10 yang menyatakan Penggugat masih mempunyai hak 20% atas hak sewa terhadap:

- a. 1 (satu) unit Ruko ukuran dengan luas 52 M² yang beralamat di Jalan. Prabu Kiansantang RT 05 RW 01 No 12 Kota Tangerang;
- b. 1 (satu) unit Ruko ukuran dengan luas 52 M² yang beralamat di Jalan. Prabu Kiansantang RT 05 RW 01 No 13 Kota Tangerang;
- c. Dan masih memiliki 20% hak dari Tanah sisa seluas 1.136 M² yang dapat dinilai sesuai dengan harga pasaran saat ini Rp 10.000.000,- per meter atau harga nilai sisa tanah sebesar Rp 11.360.000.000,- (Sebelas milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah).

Tidak relevan untuk dibahas dan dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang memeriksa dan memutus perkara aquo.

11. Bahwa Tergugat, menolak dengan tegas dan keberatan dengan dalil pada butir-11, butir-12 dan butir- 13 dari posita gugatan yang dikemukakan Penggugat, yang menyatakan bahwa sesuai dengan Perjanjian Kerjasama, Penggugat masih memiliki hak 20% dari :

- a. total uang sewa 2 (dua) unit Ruko yang telah disewakan Tergugat kepada Pihak Ketiga dari tahun 2008 s/d tahun 2011, dan telah dinikmati Tergugat sebesar Rp 12.000.000,- (*Dua belas juta rupiah*);
- b. Memberikan sisa tanah seluas 227 M², yang dapat dinilai dengan harga Rp 10.000.000,-/M², atau nilai tanah tersebut senilai Rp 2.270.000.000,- (*Dua milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah*);
- c. Mengembalikan modal Penggugat sebesar Rp 450.000.000,- (*Empat ratus lima puluh juta rupiah*).

Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Penggugat pada butir - 11 a, b, dan c tersebut, pada kenyataannya Penggugat sudah tidak memiliki hak lagi terhadap tanah aquo, karena dalil-dalil tersebut adalah dalil-dalil yang membuktikan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik dan berencana buruk, untuk merampas hak milik Tergugat secara Cuma-Cuma atau dengan tanpa modal,

Hal - 25 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



dimana Penggugat meminta pengembalian modal kerjasama dalam perjanjian kerjasama aquo;

12. Bahwa setelah pembangunan 12 (dua belas) unit Ruko pada sekitar tahun 2004 selesai dan kondisi Ruko belum terjual, Penggugat, telah memohon kepada Tergugat, agar pembagian 20% yang menjadi bagian hak Penggugat dari hasil penjualan Ruko sesuai dengan ketentuan pasal 5 dari Perjanjian Kerjasama, dikonversi dengan pemberian 2 Unit Ruko masing-masing; 1 unit ruko dengan luas 52 M² dan 1 (satu) unit ruko seluas 69 M² yang nilainya pada waktu itu setara dengan harga Rp 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
13. Bahwa oleh karena pembagian hasil penjualan Ruko sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 Perjanjian Kerjasama tanggal 3 September 2003 No 8, Penggugat telah terlebih dahulu menikmati dan mendapat bagian hak sebesar 20%, dan bagian yang menjadi hak Penggugat sebesar 20% tersebut telah dikonversi dengan pemberian 2 (dua) unit Ruko masing-masing seluas 52 M² dan seluas 69 M², maka tidak ada dasar serta alasan hukum jika Penggugat, menyatakan bahwa Tergugat, telah ingkar janji (wanprestasi).
14. Bahwa berdasarkan dalil posista butir-11 huruf C, Penggugat telah meminta pengembalian modal kerja sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah), telah secara jelas dan tegas bahwa Penggugat, adalah Penggugat yang beritikad tidak baik dan bermaksud buruk, dengan merampas harta milik orang lain, padahal modal kerja yang telah dituangkan di dalam Akta Perjanjian Kerjasama No.8 tanggal 3 September tahun 2003, sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tersebut adalah dasar kepemilikan saham dari Penggugat, yang secara sah ada didalam pembangunan unit-unit ruko aquo, dan dasar Penggugat menuntut Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama No.8 tahun 2003 aquo, sementara kalaulah Penggugat menuntut untuk mengembalikan modal kerja aquo, bagaimana mungkin hak Penggugat, dapat menuntut Tergugat dalam perkara aquo, dan apa dasarnya hukumnya Penggugat, dapat mengajukan tuntutan kepada Tergugat?;
15. Bahwa terhadap dalil tersebut telah membuktikan secara jelas, dan tegas berdasarkan pengakuan tuntutan dari Penggugat sendiri, bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik dengan bermaksud buruk ingin merampas 2 (dua) unit ruko yang telah dinikmati sejak dulu di tahun 2004 selama 12 (dua belas) tahun berturut-turut dan segala usaha Alfamart yang dijalankan oleh

Hal - 26 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



Penggugat, adalah berkat bantuan dan modal awal dari Tergugat, sehingga Penguat DK, dengan dalilnya tersebut bermaksud tanpa modal mendapatkan harta milik orang lain secara Cuma-Cuma;

Bahwa oleh karena telah tidak terbukti bahwasanya Tergugat, telah melakukan Ingkar Janji (wanprestasi), maka tidak ada dasar serta alasan hukum bagi Penguat, untuk menuntut ganti rugi, baik materiil maupun immateriil kepada Tergugat DK, sebagaimana dikemukakannya dalam gugatan a quo.

16. Bahwa Penguat dalam gugatannya memohon untuk diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta milik Tergugat, hal ini bertentangan dengan Pasal 227 HIR Jo. pasal 261 Rbg yang pada intinya menyatakan bahwa “*Jika yang digugat hanya barang tertentu saja, misalnya sebidang tanah atau sebuah rumah, karena sengketa hak milik, maka sita juga hanya sebatas terhadap barang itu saja*”.

17. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penguat aquo diajukan tanpa dasar serta alasan hukum yang kuat dan jelas, serta mengada-ngada dan terlihat liciknya Penguat, maka bersama ini Tergugat, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk menolak atau setidaknya tidak mempertimbangkan permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat sebagaimana yang dimohonkan Penguat pada butir ke-13 dari gugatan a quo, demikian pula dengan permohonan uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana yang dikemukakan Penguat pada butir 14 dari gugatan yang diajukan Penguat a quo mohon untuk dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan karena diajukan dengan itikad tidak baik dan berencan buruk dan tanpa dasar hukum yang jelas.

18. Bahwa Penguat pada tanggal 15 September 2016 mengajukan Perbaikan Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) Nomor : 485/PDT.G/2016/PN.TNG, tanggal 1 Juli 2016;

Bahwa pada perbaikan tersebut Penguat, telah mengajukan perbaikan terhadap Petitum sebagaimana pada halaman 3 paragraf 5 perbaikan gugatan yang diajukan Penguat.

Bahwa perubahan petitum yang diajukan oleh Penguat, telah bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 226K/Sip/1973 tanggal 17 Desember 1975 “*Karena perubahan gugatan yang diajukan Penguat/terbanding pada sidang tanggal 11 Februari 1969 adalah mengenai pokok perkara, maka seharusnya gugatan itu ditolak*”

Hal - 27 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jo. pasal 127 Rv yang pada intinya menyatakan “perubahan gugatan sepanjang pemeriksaan diperbolehkan asal tidak mengubah dan menambah *petitum*”;

Berdasarkan hal-hal yang Tergugat uraikan dalam eksepsi, dan jawaban dalam konpensi, sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk berkenan dalam putusannya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konpensi :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi yang Tergugat Dalam Konpensi ajukan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat Dalam Konpensi tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke Verklarrd*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan yang diajukan Penggugat Dalam Konpensi untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dalam Konpensi tidak dapat diterima.
2. Menyatakan Tergugat dalah pihak yang beritikad baik dengan telah memberikan semua hak Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad tidak baik
4. Menghukum Penggugat dalam konpensi untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa setelah selesai pemeriksaan perkara, maka Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan Nomor 485/Pdt.G2016/PN tng yang diucapkan pada hari Kamis, tanggal 2 Maret 2017, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.191.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN Tng yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 2 Maret 2017 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, maka Pembanding/semula Penggugat telah menyatakan banding;

Hal - 28 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa atas putusan Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN Tng yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 2 Maret 2017 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, maka Pembanding/semula Penggugat, telah menyatakan banding pada tanggal 14 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN Tng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang. Dengan demikian permintaan banding tersebut adalah dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang;

Menimbang, bahwa permintaan banding dari Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding sebagaimana ternyata dari Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN Tng yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pernyataan bandingnya, maka Pembanding telah mengajukan Memori bandingnya sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN Tng yang dibuat Plh. Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 20 September 2016 dan Memori Banding ini telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada Tergugat tanggal 25 September 2017 sebagaimana ternyata dari Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan banding yang diajukan Pembanding, maka Terbanding mengajukan Kontra Memori Bandingnya pada tertanggal 23 Oktober 2017 yang diterima tanggal 25 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi, maka telah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berperkara bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan dalam 14 (empat belas) hari sejak hari berikutnya diberikan kesempatan mempelajari berkas perkara sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas (Inzage) kepada pihak-pihak berperkara, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan memeriksa berkas (Inzage) Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN Tng yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa permintaan/permohonan banding diajukan Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Hal - 29 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap pertimbangan hukum putusan hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 2 Maret 2017 pada pokoknya keberatan mengenai Pokok Perkara :

1. Bahwa Majelis Hakim dalam memutuskan perkara aquo telah mengabaikan fakta hukum dari materi perkara. Majelis Hakim hanya berpihak pada Tergugat dan mengabaikan hak-hak Tergugat.
2. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 57 alinea 1 karena yang diminta oleh Penggugat/Pembanding adalah hak dari Pembanding terhadap 1(satu) unit ruko yang belum terjual dan tanah sisa yang tidak dibangun ruko seluas 1136 M² sehingga hak Pembanding seluas 227 M².
3. Bahwa Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 57 alinea ke 2, Majelis Hakim tidak adil dan obyektif, Pembanding sudah sangat jelas membuktikan dalam bukti P-1 yaitu Akta Perjanjian kerja sama Nomor 8 tanggal 3 September 2003 yang dibuat oleh Pembanding dan Terbanding, hak Pembanding adalah 227 M² maka Terbanding telah melakukan Wanprestasi.
4. Bahwa Terbanding juga keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 59 alinea ke 1 dan 2.

Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka Pembanding/semula Penggugat mohon agar Pengadilan Tinggi Banten memberikan Putusan sebagai berikut :

- Menyatakan menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 485/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 2 Maret 2017.

Dengan mengadili sendiri dalam pokok perkara mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya karena Tergugat telah melakukan Wanprestasi.

Menimbang, bahwa Terbanding dalam Kontra Memori Bandingnya menyatakan menolak seluruh dalil dalil yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori bandingnya karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sesuai dengan penerapan hukumnya dalam memutus perkara aquo;



Menimbang, bahwa yang menjadi dasar atau landasan pernyataan pihak pembanding dalam memori bandingnya masing-masing maupun dasar atau landasan alasan pernyataan Terbanding dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya merupakan pengulangan dari hal-hal yang telah dikemukakan pada peradilan tingkat pertama dan tidak ada hal-hal baru yang perlu di pertimbangkan lebih lanjut karena telah lengkap dan tepat secara keseluruhan dipertimbangkan hakim tingkat pertama dalam putusannya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pngadilan Negeri Tangerang Nomor 485/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 2 Maret 2017 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama hal-hal yang dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya, dan hal-hal yang dikemukakan Terbanding dalam Kontra Memori Bandingnya, maka Pengadilan Tinggi, sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 2 Maret 2017 dan oleh karena itu Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada peradilan tingkat banding. Dengan demikian pula, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN.Tng tanggal 2 Maret 2017 dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 2 Maret 2017 dikuatkan maka pihak Pembanding/semula Penggugat, tetap dipihak yang kalah dalam perkara ini yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Pasal 24 UUD RI Tahun 1945, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo. Undang-undang Nomor : 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo. Undang-undang Jo. Undang-undang Nomor : 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Undang-undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Nomor : 485/Pdt.G/2016/PN Tng tanggal 2 Maret 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding /semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Selasa, tanggal 24 Oktober 2017, oleh kami PARLINDUNGAN NAPITUPULU, S.H., M.Hum., selaku Hakim Ketua, dengan Hakim-Hakim Anggota SITI FARIDA MT, S.H., M.H., dan HARTADI, S.H., M.H., dan putusan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 31 Oktober 2017, oleh Hakim Ketua dan Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas dibantu, PATUAN SIMANJUNTAK S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten tanpa dihadiri kedua pihak-pihak berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Ttd.

Ttd.

SITI FARIDA MT, S.H.,M.H.

P. NAPITUPULU, S.H.,M.Hum.

Ttd.

HARTADI, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

PATUAN SIMANJUNTAK, S.H.

Perincian Biaya Banding :

1. Materai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. <u>Administrasi.....</u>	<u>Rp 139.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

Hal - 32 - dari 32 Hal. Putusan No. 98/PDT/2017/PT.BTN

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)