



P U T U S A N

Nomor 571/PDT/2016/PT. DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KTUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **WIRYANTO KHONG**, Selaku Direktur Utama dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama PT. Carvil Abadi, beralamat di Jalan Bandengan Utara No. 83 N, Rt. 018 / 016, Penjaringan, Jakarta Utara;
2. **HANAFI LATIEF**, beralamat di Jl. KR. Bolong Raya 1 F 6 A, Rt. 008 / Rw. 011, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
3. **SOENARIO LEMBANG**, beralamat di GG. Kongkoanno 11.A, Rt. 010 / Rw. 001, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
4. **ALI SOEGANDA**, beralamat di Jl. P. Jayakarta 46. 8/4, Rt. 009 / Rw. 007, Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
5. **LIO EDI ANTON**, beralamat di Taman Marina Asri B.3.F / 16, Rt. 009 / Rw. 011, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
6. **SHINTA KUMALA DEWI**, beralamat di Jl. Karang Bolong IV / 21, Rt. 004 / Rw. 011, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
7. **WIRA HADIATMAJAYA**, beralamat di Pluit Ry CRNSY 2 BL. B / 12, Rt. 023 / Rw. 008, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
8. **FARIDA SOEGianto**, beralamat di Jl. Kartini Raya 64 / C. 32, Rt. 015 / Rw. 002, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
9. **SUSANA**, beralamat di Anggrek Rosliana VII / 1, Rt. 012 / Rw. 008, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;

Hal. 1 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



- 10. ANDY LESMANA**, beralamat di Taman Harapan Indah, blok A No. 15, Rt. 002, / Rw. 007, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
- 11. LIE HARJONO**, Selaku Direktur Utama dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama PT. Asia Jaya Paramita dan / atau PT. Asia Jaya, beralamat di Jl. Perniagaan Barat No. 12, Jakarta 11230;
- 12. HENDRY PRIJAYA**, beralamat di Jl. Gading Kira Timur II, G2 No. 27, Rt. / Rw. 009 / 008, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING XII** semula **PENGGUGAT XII**;
- Kesemuanya yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **MALINDOWATY SITORUS, SH**, dan **DONI FITRA, SH.,MH**, Para Advokat pada Law Office **HARDI & ASSOCIATES**, beralamat di Komplek Grand Ancol Blok A No. 12-12.A, Jl. R.E. Martadinata No. 1, Jakarta 14430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Juni 2015, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PENGGUGAT I** sampai dengan **PENGGUGAT XII**;

L A W A N :

- 1. KEPALA CABANG PELABUHAN SUNDA KELAPA / KALI BARU, DEPARTEMEN PERHUBUNGAN PERUSAHAAN UMUM PELABUHAN II**, beralamat di Jln. Raya Maritim No. 8, Sunda Kelapa, Jakarta 14430, yang dalam hal ini diwakili oleh **JULY TARIGAN, S.T**, General Manager **PT. Pelabuhan Indonesia II(Persero) Cabang Sunda Kelapa** dalam hal ini memberi Kuasanya kepada **1. HARTONO, SH**, **2. SINGGIH DWI LAKSONO, SE**, **3. YAYANG GUNAWAN, SE**, **4. ISRIYANTO, SE**, **5. RUCIKMAN GULTOM**, Pegawai **PT. Pelabuhan Indonesia II (Persero)** yang berkedudukan di Kantor Pusat **PT. Pelabuhan Indonesia II (Persero)**, Jl. Pasoso No. 1, Tanjung Priok, Jakarta Utara dan memberi Kuasa pula kepada **1. ISKANDAR SONHADJI, SH**, **2. DIANA FAUZIAH, SH**, **3. AURA AKHMAN, SH., M.H**, Para

Hal. 2 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



Advokat dari Kantor WIDJOJANTO, SONHADJI & ASSOCIATES, yang beralamat di City Lofts Sudirman Lantai 21 Ruang 2108, Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

2. PT. (Persero) PELABUHAN INDONESIA II, beralamat di Jalan. Pasoso No. 1 Tanjung Priok, Jakarta Utara, **yang dalam hal ini diwakili oleh DEDEN R. MARTIN, Direktur PT. PELABUHAN INDONESIA II (Persero) dan Pelaksana Tugas Direktur Utama PT. PELABUHAN INDONESIA II (Persero)** dalam hal ini memberi Kuasanya kepada **1. KURNIA JAYA, SH, 2. EKO PURNOMO, SH., M.Sc, 3. YOHANES W SITUMEANG, SH.,LL.M, 4 DWI HERTANTO, SH.,MH, 5. AGUNG FARHAN, SH, 6. AHSIN FAUDI, SH, 7. ALIT AMARTA ADI, SH, 8. ANISSA MARYANA, SH.,MH, 9. RASHELDY ADIWINATA, SH.,LL.M, 10. KAHFIARSYAD YULYAN ELEVEN DAY, SH, 11. SHIFA RIZQYAMALIYAH BELADINI, SH,** Pegawai PT. Pelabuhan Indonesia II (Persero) yang berkedudukan di Kantor Pusat PT. Pelabuhan Indonesia II (Persero), Jl. Pasoso No. 1, Tanjung Priok, Jakarta Utara dan memberi Kuasa pula kepada **1. ISKANDAR SONHADJI, SH, 2. DIANA FAUZIAH, SH, 3. AURA AKHMAN, SH.,M.H,** Para Advokat dari Kantor WIDJOJANTO, SONHADJI & ASSOCIATES, yang beralamat di City Lofts Sudirman Lantai 21 Ruang 2108, Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Maret 2016, Nomor: HK.555/24/3/I/PI.II-16, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

3. PT. PUTRA MADYA JAYA GIRI, semula beralamat di Jln. Pademangan No. 3 Blok D.3, Jakarta Barat, di ubah menjadi beralamat di Komplek Grand Ancol Blok A No. 5 & 6, Jalan R.E. Martadinata No. 1, Jakarta Utara dan sekarang tidak diketahui alamatnya yang pasti baik di dalam maupun diluar



wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia,
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I** semula
TURUT TERGUGAT I;

- 4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRASI
JAKARTA UTARA**, beralamat di Jalan Yos Sudarso No. 27-
29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai
TURUT TERBANDING II semula **TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang
berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Surat
Gugatannya tertanggal 24 Juni 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 24 Juni 2015, dengan
Register Perkara No. 251/Pdt.G/2015/PN.JKT.UTR, mengemukakan hal-hal
sebagai berikut:

- I. Bahwa Para Penggugat sebagai pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan
(HGB) atas lahan Apron Pos VI, Muara Baru, Pelabuhan Sunda Kelapa,
berdasarkan SURAT PERJANJIAN Nomor HK. 566/1/5/C.PSKA-93
tanggal 01 Febuari 1993 antara PT. Perseroan Pelabuhan Indonesia II
dengan PT. Putra Madya Jaya Giri, Para Penggugat telah menanda
tangani akta jual-beli No.135/Penjarangan/1996 dan No.947/Penjarangan
1995 Notaris/PPAT perlindungan Sirait SH., dengan PT. Putra Madya
Jaya Giri dan melalui menanda tangan Perjanjian Nomor HK.
566/1/5/C.PSKA-93 tanggal 01 Febuari 1993 TENTANG PENGGUNAAN
BAGIAN-BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN DENGAN PEMBERIAN
HAK GUNA BANGUNAN (HGB) dengan General Manager PT (Persero
) PELABUHAN INDONESIA II CABANG SUNDA KELAPA. untuk tujuan
itu Para Penggugat telah diminta untuk membayar biaya sebesar 10%
(sepuluh persen) dihitung sesuai dengan luas *tanah masing-masing*
beserta tarif yang ditentukan oleh Tergugat I, yaitu:
 1. Wiryanto Khong/PT. Carvil i.c Penggugat I, pemegang Hak :
 - HOB No : 4788, Kav. 8-9, luas tanah : 2.695 M² (dua ribu enam
ratus Sembilan puluh lima meter persegi) ;

Hal. 4 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- HGB No : 4790, Kav. 12-13, seluas 3.376 M² (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) ;
- 2. Hanafi Latief i.c Penggugat II, pemegang Hak :
 - HGB No. 4785, Kav. 4, luas tanah : 1.349 M² (seribu tiga ratus empat puluh sembilan meter persegi) ;
 - HGB No. 4786, Kav. 5, luas tanah : 1.352 (seribu tiga ratus lima puluh dua meter persegi) ;
- 3. Scenario Lembang i.c Penggugat III, pemegang Hak :
 - HGBNo : 4787, Kav. 6-7, luas tanah : 2.696 M² (dua ribu enam ratus sembilan puluh enam meter persegi) ;
- 4. Ali Suganda i.c Penggugat IV, pemegang Hak :
 - HGB No : 4784, Kav. 3, luas tanah : 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi) ;
- 5. Lio Edi Anton dan Shinta Kumala Dewi i.c Penggugat Y dan Penggugat VI pemegang Hak :
 - HGB No : 4798, Kav. 24, luas tanah : 1.464 M² (seribu empat ratus enam puluh empat meter persegi) ;
- 6. Wira Hadiatmajaya i.c Penggugat VII, pemegang Hak :
 - HGBNo : 4797, Kav. 23, luas tanah : 1.352 M² (seribu tiga ratus lima puluh dua meter persegi) ;
- 7. Farida Sugianto i.c Penggugat VUI, pemegang Hak :
 - HGB No : 5484, Kav. 17, 18, 19, 20, luas tanah : 5.395 M² (lima ribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) ;
- 8. Susana i.c Penggugat IX, pemegang Hak :
 - HGBNo : 4782, Kav. 1, luas tanah : 1.580 M² (seribu lima ratus delapan puluh meter persegi) ;
- 9. Andy Lesmana i.c Penggugat X, pemegang Hak :
 - Akta Peijanjian Jual Beli No. 183 tanggal 13-9-1995 Notaris Nyonya Komala Komar, S.H., Notaris di Jakarta, Kav. 14-15, luas tanah 2.052 M² (dua ribu lima puluh dua meter persegi) ;
- 10. Lie Haijono/PT. Asia Jaya Paramita dan/atau PT. Asia Jaya i.c Penggugat XI:
 - Kav. 10-11, luas tanah : 2.720 M² (dua ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi) ket : (Penggugat XI dokumen tanah hilang akibat

Hal. 5 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



musibah banjir dan sekarang sedang dalam proses laporan polis);

11. Hendry Prijaya i.c Penggugat XII, pemegang Hak :

- Akta Jual-Beli No. 1677/Penjar/1997, Kav. 2, luas tanah 1.302 M² (seribu tiga ratus dua meter persegi) ;
(bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Para Penggugat tercatat sebagai bukti P-I) ;

II. Bahwa berpedoman pada ketentuan *perjanjian* pasal 13 ayat (1) SURAT PERJANJIAN TENTANG PENYERAHAN PENGGUNAAN BAGIAN "ANAK HAK" PENGELOLAAN PELABUHAN DENGAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ANTARA KEPALA CABANG SUNDA KELAPA/KALI BARU DENGAN ADE HARRIS CHRISTIAN DIREKTUR UTAMA FT. PUTRA JAYA GIRINOMOR HK.566/I/5/C.PSKA-93 tanggal 01 Pebruari 1993 yang berbunyi :

"Atas permohonan Pihak Kedua dan dengan persetujuan Pihak Pertama jangka waktu perjanjian tersebut pada pasal 5 dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun untuk setiap perpanjangan".

Sesuai asas kepastian hukum dan makna sebuah perjanjian, secara hukum ketentuan pasal 13 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor HK. 566 / I / 5 / C.PSKA-93, Tanggal 01 Pebruari 1993, Tentang penyerahan penggunaan bagian " ANAK HAK " pengelolaan pelabuhan dengan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) tidak boleh diingkari dan wajib ditaati oleh Para Tergugat, lagi pula Para Penggugat jauh sebelum berakhirnya masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan "(HGB)" telah mengajukan surat permohonan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara i.c Turut Tergugat II **untuk diperpanjang selama 20 (dua puluh) Tahun;**

Ternyata dengan tiadanya alasan dan landasan hukum apapun, bersifat mengagetkan Para Penggugat menerima surat pemberitahuan tertulis General Manager Cabang Pelabuhan Sunda Kelapa Agus *Hendrianto* yang *intinya* memberitahukan: sehubungan dengan surat Direksi PT. Pelabuhan Indonesia II (Persero) Nomor FP.015/I/16/PI.H.12 tanggal 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2012 perihal penggunaan bagian-bagian tanah HPL di cabang Pelabuhan Sunda Kelapa dan surat Direksi Nomor TS12/2/20/PI.II-12 tanggal 13 Juli 2012 perihal **rencana penataan Pelabuhan Sunda Kelapa, maka pemanfaatan lahan hanya dapat diberikan secara tahunan tanpa melalui HGB (jangka panjang) ;**

Bahwa pemberitahuan dan perubahan mendadak bersifat sepihak dalam menolak dan/ atau menyatakan tidak akan diperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan "HGB" *selama 20* (dua puluh) Tahun dan *dirubah menjadi memberikan hak mengelola selama setahun, tindakan mana nyata-nyata berwujud pelanggaran dan mengingkari pasal 13 ayat (1) Surat Pejianjian Nomor HK. 566/I/5/C.PSKA-93 tanggal 01 Pebruari 1993 yang ditanda-tangani dengan niat dan itikad baik serta bertentangan dengan asas kepastian hukum, secara eksplisit bertentangan dengan pasal 13 ayat (1) Surat Pejianjian Nomor HK. 566/I/5/C.PSKA-93 tanggal 01 Pebruari 1993, yang berbunyi : "atas permohonan Pihak Kedua dan dengan persetujuan Pihak Pertama, jangka waktu pejianjian tersebut pada pasal 5 dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) Tahun untuk setiap perpanjangan"*, menurut Norma Etika, Norma Hukum, Norma Susila dan peraturan perundang-undangan berlaku, Para Tergugat jelas dan tegas *tidak memiliki wewenang dan landasan hukum untuk bertindak secara sepihak tanpa melalui putusan pengadilan membatalkan dan atau merubah ketentuan pasal 13 ayat (1) Surat Pejianjian Nomor HK. 566/I/5/C.PSKA-93 tanggal 01 Pebruari 1993, (surat pejianjian Nomor HK. 566/I/5/C.PSKA-93 tanggal 01 Pebruari 1993 dicatat sebagai bukti P-2), tindakan mengandung cacat hukum tersebut sebagai fakta tak terbantah Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yang nyata-nyata bertentangan dengan Norma Etika, Norma Hukum dan Norma Susila yang telah sangat merugikan Para Penggugat;*

- III. Bahwa berpedoman pada tujuan pendirian BUMN (Badan Usaha Milik Negara) yang wajib melayani dan memakmurkan masyarakat, Para Tergugat selaku pengurus dan penanggung-jawab perusahaan BUMN Pelindo II, wajib mentaati dan menerapkan ketentuan pasal 6 huruf e, f, g, h Peraturan Pemerintah Tentang Kode Etik Pegawai Negeri Sipil Nomor : 42 Tahun 2004 yang menegaskan :

Hal. 7 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI

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

Huruf e : Ketaatan terhadap hukum dan Peraturan Perundang Undangan ;

Huruf f : Penghormatan terhadap Hak Asasi Manusia ;

Huruf g: Tidak Diskriminatif ;

Huruf h : Profesionalisme, Netralitas, dan bermoral tinggi ;

Serta menerapkan ketentuan pasal 8 huruf a : menaati semua peraturan perundang- undangan yang berlaku dalam melaksanakan tugas. Jo.

Pasal 10 huruf b: memberikan pelayanan dengan *empati, hormat dan santun tanpa* pamrih dan tanpa unsur pemaksaan. Jo. Pasal 11 huruf b :

bertindak dengan kesungguhan dan ketulusan. Atas keseluruhan bangunan pabrik dan pergudangan yang dibangun secara sah

berdasarkan rekomendasi Para Tergugat kepada Instansi Pemerintah yang terkait. **Sesuai asas legalitas, kepastian hukum Para Tergugat**

sebagai pengurus dan penanggung-jawab Pelindo II, jelas dan tegas tidak diperkenankan hukum untuk menyatakan dirinya sebagai

berwenang untuk :

1. **Menyampingkan ketentuan undang-undang;**
2. **Berwenang secara sepihak mengambil alih bangunan pabrik dan pergudangan dibangun oleh Para Penggugat tanpa diperlukan melalui proses putusan pengadilan dan tidak perlu memberi ganti kerugian apapun;**

IV.I. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1266 KUHPerdara yang menegaskan:

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban.

Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan", secara hukum

tidak ada alasan dan dasar hukum apapun bagi Para Tergugat selaku petugas/pejabat perusahaan BUMN secara sangat keliru beranggapan

dirinya memiliki kewenangan secara sepihak membatalkan ketentuan pasal 13 ayat (1) Surat Pejianjian Nomor HK. 566/I/5/C.PSKA- 93

Tanggal OI Pebruari 1993, beserta menyatakan dirinya berkewenangan menyampingkan ketentuan undang-undang beserta mengambil-alih

dan menguasai secara paksa bangunan pabrik serta pergudangan yang dibangun dengan biaya masing - masing Para Penggugat

Hal. 8 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI

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)



tanpa perlu menunggu Putusan Pengadilan dan membayar ganti kerugian ;

2. Bahwa mengatas - dasarkan Republik Indonesia sebagai Negara hukum, sesuai asas kepastian hukum dan peraturan perundang-undangan berlaku Para Tergugat selaku pejabat dan penanggung jawab perusahaan BUMN Pelindo II jelas dan tegas tiada memiliki wewenang untuk mengabaikan pasal 1266 KUHPdata dengan **"Menyatakan dirinya berkewenangan mengambil alih bangunan pabrik dan pergudangan milik pribadi Para Tergugat, tanpa perlu memberi ganti kerugian dan tidak perlu menunggu adanya Putusan Pengadilan,** secara eksplisit tidak dibenarkan bertindak bertentangan dengan Instruksi Presiden RI Nomor 9 Tahun 1973 Tentang pedoman-pedoman pelaksanaan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang diatasnya serta penjelasan atas undang-undang RI Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yakni :
 - Pasal 2 "penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang-perbidang tanah meliputi:
 - a. Tanah ;
 - b. Ruang atas tanah dan bawah tanah ;
 - c. Bangunan ;
 - d. Tanaman ;

Begitu pula sebagaimana ditegaskan pasal 37 hingga pasal 39 perihal kewajiban pemberian ganti kerugian, oleh pasal 40 hingga pasal 44 ditekankan pada kewajiban memberi ganti kerugian, dan oleh pasal 58 huruf a,b dan c yang menyatakan peraturan perundang-undangan mengenai tata cara penyediaan tanah tetap berlaku ;

Bahwa tindakan Para Tergugat mengandung cacat hukum yang bersifat sepihak dan semau-maunya itu terbukti secara sah dan meyakinkan telah melanggar pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menegaskan: **"semua persetujuan yang dibuat secara sab berlaku sebagai undang-undang bagai mereka yang membuatnya"**, Jo. ayat (2) menyatakan " **suatu pejianjian tidak dapat ditarik kembali**



selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu Jo. melanggar pasal 1339 KUHPdata menyatakan : *"suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang ;*

V. Bahwa di Negara Hukum RI sesuai fungsi, tugas, moral dan tanggung jawab sosial yang dipikul oleh Para Tergugat, selaku pejabat dan penanggung jawab perusahaan BUMN *Pelindo II* diwajibkan memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat untuk mencapai kemakmuran dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, kemakmuran dan keadilan bagi seluruh Rakyat Indonesia, **bukannya secara bertolak belakang bersikap arogansi kekuasaan bagaikan dirinya kebal hukum dan/ atau memiliki superioritas dan kewenangan** menyatakan dirinya berhak untuk:

- menyampingkan ketentuan **undang-undang;**
- mengambil alih dan/atau merampas secara semena-mena keseluruhan bangunan pabrik dan pergudangan milik sah Para Penggugat.

Tanpa perlu memperoleh putusan pengadilan menyatakan dirinya berkewenangan untuk membatalkan secara sepihak ketentuan Perjanjian yang telah dibuat, beserta tidak perlu membayar ganti-kerugian sebagaimana ditentukan oleh Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1973 Tentang pedoman pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya. **Pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya supaya hanya dilaksanakan benar-benar untuk kepentingan umum dan dilakukan dengan hati-hati serta dengan cara-cara yang adil dan bijaksana segala sesuatu sesuai dengan ketentuan yang berlaku;**

- Demikian pula sesuai ketentuan pasal 5 ayat (1): **Panitia penaksiran sebagai dimaksud dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288) dalam menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah / bangunan / tanaman yang berada**



diasnya hams menaksir secara objektif dengan tidak merugikan kedua belah pihak dan dengan menggunakan norma - norma serta memperhatikan harga - harga penjualan tanah / bangunan / tanaman disekitarnya yang terjadi dalam tahun yang berjalan; Dan pasal 6 ayat (2) menegaskan : Rencana penampungan orang-orang yang hak atas tanahnya dicabut sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor. 288) oleh yang berkepentingan harus diusahakan sedemikian rupa agar mereka yang dipindahkan itu tetap dapat menjalankan rupa agar mereka yang dipindahkan itu tetap dapat menjalankan usahanya / mencari nafkah kehidupan yang layak seperti semula; Secara empiris sebagaimana ditentukan pasal 2 ayat (4) UUPA "Hak menguasai negara atas tanah dalam melaksanakannya dapat dikuasakan kepada daerah swatantra dan masyarakat hukum adat yang tidak boleh bertentangan dengan kepentingan Nasional serta peraturan perundang-undangan, dan sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional, tanah harus digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan, kemakmuran dan keadilan bagi seluruh Rakyat Indonesia;

VI. Sebagai masukan: Oleh Direktur PT. Carvil Abadi, Wiryanto Khong i.c Penggugat I sesuai pasal 9 ayat (2) Surat Pejianjian HK. 566/I/5/C.PSKA-93 tanggal 01 Pebruari 1993, telah mendirikan pabrik sepatu/sandal merek Carvil yang cukup dikenal luas di Indonesia, dengan mempekeijakan ± 500 (lima ratus) masyarakat sekitar dan setiap tahun memberi sumbangan pajak kepada Pemerintah :

- Pajak Pertambahan Nilai / PPN senilai Rp. 8.000.000,- s / d Rp. 10.000.000,-
- Pajak Penghasilan / PPH senilai Rp. 6.000.000.000,- s / d Rp. 8.000.000.000,-
- Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp. 21.036.664,- dan sebesar Rp. 27.838.892,-

dan oleh Penggugat lainnya telah didirikan bangunan pergudangan dengan mempekerjakan sekitar 200 (dua ratus) karyawan sehingga



totalnya sekitar \pm 700 karyawan yang bertanggung jawab memberikan nafkah penghidupan kepada orang tua dan anggota keluarga mereka totalnya mencapai 2000 menghidupkan anggota masyarakat dan setiap tahun membayar Pajak Bumi dan Bangunan mencapai sebesar \pm Rp. 153.064.538,- ;

bahwa pemberitahuan Tergugat I berdasarkan Instruksi dari Tergugat II yang menyatakan **tidak akan memperpanjang Sertifikat "HGB" Para Penggugat untuk jangka waktu 20 (dua puluh) Tahun**, sebagai tindakan tanpa alasan hukum yang valid dan sebagai tindakan tanpa landasan hukum yang bertentangan dengan asas kepastian hukum, secara mengandung cacat hukum merubah secara sepihak status hak kepemilikan Para Penggugat yang berdasarkan Hak Guna Bangunan "HGB" dengan jangka waktu selama 20 (dua puluh) Tahun, dirubah menjadi Hak Sewa Pertahun, *sebagai* fakta dan peristiwa hukum yang *membuktikan secara sah* dan meyakinkan bahwa Para Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi dan/atau mengingkari isi perjanjian pasal 13 ayat (1), Surat Peijanjian Nomor HK. 566/I/5/C.PSKA-93 tanggal 01 Pebruari 1993 **sebagai peijanjian induk** yang ditanda-tangani Tergugat I dengan Turut Tergugat I Lc Direktur Utama PT. Putra Jaya Giri, *secara hukum bersifat mengikat dan berlaku sebagai* undang-undang yang pembatalannya wajib melalui proses hukum hingga memperoleh Putusan Pengadilan sebagaimana ditentukan pasal 1266 KUHPerdata ;

- VII. Bahwa berpedoman pada asas kepastian hukum, pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata: **"semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya** ; Jo. pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata : **"suatu peijanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu** ; Jo. pasal 1339 KUHPerdata yang menegaskan **"suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang"**;



Sesuai fakta dan peristiwa hukum tak terbantah sebagaimana terurai secara jelas dan rinci diatas; **Para Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakan tindakan Wanprestasi dan / atau telah mengingkari Surat Pejianjan Nomor HK. 566/5/C.PSKA-93 tanggal 01 Februari 1993**, sesuai UU No. 20 Tahun 1961, UU No. 9 Tahun 1973 telah bertentangan dengan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2012, secara eksplisit menurut peraturan perundang-undangan berlaku, tidak ada alasan dan dasar hukum yang dapat membenarkan Para Tergugat untuk mengambil alih tanah / bangunan pabrik dan pergudangan milik Para Penggugat dan/atau mengijinkan untuk merubah/membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa melalui Putusan Pengadilan yang wajib ditaati. Dan apabila pembangunan umum itu bersifat mendesak, sesuai ketentuan peraturan perundang - undangan berlaku, Para Tergugat wajib menyelesaikan proses pembatalan perjanjian, pencabutan Sertifikah Hak Guna Bangunan" (HGB)" dan pengambil-alihan bangunan pabrik dan pergudangan milik Para Penggugat melalui proses musyawarah dan/atau melalui panitia taksiran ganti- rugi sesuai ketentuan UU No. 20 Tahun 1961, UU No.9 Tahun 1973 dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2012 dan/atau melalui Putusan Pengadilan sesuai pasal 1266 KUHPerdara: "syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan", bukannya secara sepihak menyatakan berhak mengambil alih dan **TIDAK AKAN MEMBERI GANTI-RUGI ATAS PENGAMBILAN BANGUNAN-BANGUNAN DIATAS TANAH HPL DAN DIJADIKAN SEBAGAI MILIKNYA ;**

- VIII.** Bahwa sesuai asas negara hukum yang berlandaskan Pancasila dan ketentuan UUD 1945, menurut asas legalitas dan peraturan perundang-undangan berlaku "**tidak ada Lembaga Tinggi Negara, Petinggi Negara, termasuk para Menteri bahkan Pimpinan Negara diijinkan melanggar hukum dan peraturan perundang-undangan**", dalam konteks ini, Para Tergugat yang selaku pejabat dan penanggung jawab BUMN Pelindo II dari ratusan perusahaan BUMN lainnya, sesuai logika hukum dan menurut norma etika, fungsi dan



tanggung-jawab bersifat melekat seorang PNS menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, jelas dan tegas tidak diperbolehkan bersikap arogansi kekuasaan bersifat irrasional menyatakan :

1. **Memiliki kewenangan menyampingkan ketentuan Undang-Undang;**
2. **Berwenang mengambil alih hak milik/harta benda milik sah Para Penggugat menjadi miliknya, tanpa perlu melalui proses hukum serta hingga adanya " Putusan Pengadilan " .**

Para Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan tindakan Wanprestasi;

- IX.** Bahwa menurut Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi: "*penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*", dalam konteks ini Para Tergugat terbukti melanggar secara nyata *Pasal 28 G ayat (1), Pasal 28 H ayat (4), Pasal 28 I ayat (2), Pasal 28 J ayat (1) dan ayat (2) UUD 1945, sesuai pasal 1243 KUHPerdara, Para Penggugat berhak untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, biaya dan lain-lain yang ditimbulkan oleh wanprestasi;*
- X.** Bahwa sesuai asas kepastian hukum, Hukum positif, fakta dan peristiwa hukum tak terbantah serta bukti tertulis terurai secara jelas dan rinci diatas Para Penggugat dengan rasa hormat yang tinggi memohon kepada *Majelis Hakim* perkara aquo, demi tertergaknya kebenaran, keadilan, dan kepastian hukum untuk memutuskan:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga pasal 13 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor HK. 566/1/5/C.PSKA-93 Tanggal 01 Pebruari 1993 yang wajib ditaati Para Tergugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Para Tergugat untuk memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan masing-masing Penggugat dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun ;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan tindakan Wanprestasi ;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti-kerugian masing-masing satu rupiah kepada Para Penggugat ;
6. Apabila tanah HPL masing-masing Para Penggugat diperlukan untuk pembangunan Pelabuhan untuk kepentingan umum dan bukannya untuk kebutuhan pembangunan Real Estate, memerintahkan Para Tergugat secara musyawarah membayar ganti kerugian melalui Panitia penaksir ganti rugi sesuai undang-undang No.20 Tahun 1961, Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973 dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2012 ;

Subsider:

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, **mohon putusan yang eadil-adilnya** (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban tanggal 06 Oktober 2015, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam Surat Gugatannya, terkecuali jika diakui secara tegas dan jelas kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II;

2. Eksepsi Delatoir .

Bahwa Surat Gugatan tertanggal 24 Juni 2015 yang diajukan oleh Penggugat dan terdaftar dalam perkara No. 251 / Pdt / G / 2015 / PN.Jkt.Ut. adalah **sama persis**, bila dihubungkan dengan perkara No. 61 / Pdt.G / 2013 / PN. Jkt. Ut. Jo No. 702 / PDT / 2014 / PT.DKI. oleh karena **sama mengenai subyek hukumnya maupun obyeknya**.

Hal. 15 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Penggugat pada tanggal 28 Februari 2013 mengajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Register Perkara No. 61 / Pdt.G / 2013 / PN.Jkt.Ut. dan telah diputus tanggal 17 Maret 2014, Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dan banding Penggugat di Pengadilan Tinggi Jakarta di periksa dalam Reg.Perkara No. 702 / PDT / 2014 / PT.DKI. sudah diputus pada tanggal 08 Januari 2015, dan telah diberitahukan kepada Penggugat (dahulu Penggugat dalam perkara No. 61 / Pdt.G / 2013 / PN.Jkt.Ut) pada tanggal 01 juni 2015. Dan Penggugat telah mengajukan upaya hukum kasasi pada tanggal 12 Juni 2015. Sampai saat ini belum diputus oleh Mahkamah Agung RI. Berdasarkan fakta hukum tersebut, untuk mencegah potensi adanya putusan Pengadilan Negeri bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung seharusnya Penggugat (dahulu Penggugat dalam perkara No. 61 / Pdt.G / 2013 / PN.Jkt.Ut) menunggu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia apakah Permohonan Kasasinya terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 702 / PDT / 2014 / PT. DKI. Jo. No. 61 / Pdt. G / 2013 / PN. Jkt. Ut. ditolak atau diterima;

Oleh karena itu, tindakan Penggugat mengajukan gugatan yang obyek dan subyek hukumnya sama dengan perkara yang sedang di Proses di Mahkamah Agung RI, adalah merupakan gugatan yang belum saat perkaranya, diajukan dan diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Utara (Eksepsi Delatoir);

3. Tidak Ada Wanprestasi Terhadap Perjanjian Yang Sudah Purna Waktu.

Bahwa, Surat Perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 tanggal 01 Februari 1993 antara Kepala Cabang Pelabuhan Sunda Kelapa sebagai Pihak Pertama/Tergugat I dengan PT. Putra Jaya Giri/Turut Tergugat I, dalam perjanjian disebutkan secara tegas dan jelas jangka waktu penggunaan tanah, yaitu dalam Pasal 5, menyatakan antara lain; Penyerahan penggunaan atas tanah kepada Pihak Kedua selama 20 tahun terhitung mulai tanggal 01 Desember 1992 sampai dengan tanggal 30 Nopember 2012. Dengan demikian secara hukum perjanjian Nomor HK. 566 / I /

Hal. 16 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI

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)



5 / C-Pska-93 pada saat gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara ,yaitu pada tanggal 28 Februari 2013 perjanjian a quo telah selesai dan tidak mengikat kedua belah pihak baik Tergugat maupun Para Penggugat karena masa berlakunya telah lewat karena waktu seperti yang ada dalam perjanjian. Oleh karenanya pasal-pasal yang ada didalamnya tidak dapat dijadikan dasar petitum, karena waktu yang disepakati dalam perjanjian sudah berjalan / dijalankan dan Tergugat I telah menjalankan kewajibannya dengan sempurna, Terbukti sampai saat jangka waktu penyerahan pengelolaan berakhir tidak satupun pihak yang terikat dalam perjanjian Nomor HK. 566 / I / 5 / C - Pska - 93 yaitu pada tanggal 30 Nopember 2012 mengajukan keberatan, termasuk disini bagi Para Penggugat;

Oleh karena itu mohon Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Utara menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang diuraikan dalam Surat Gugatan terkecuali jika secara tegas dan jelas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II;
3. **Perjanjian Nomor HK. 566 / I / 5 / C-Pska-93 Telah Sesuai Dengan Syarat Sahnya Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata.**

Bahwa, Perjanjian Nomor HK. 566 / I / 5 / C-Pska-93 dibuat berdasarkan dan atau telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, yang isinya antara lain; "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;



1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Pihak dalam Perjanjian Nomor HK. 566 / I / 5 / C-Pska-93 adalah Kepala Cabang Pelabuhan Sunda Kelapa/Tergugat I sebagai Pihak Pertama dan sebagai Pihak Kedua PT. Putra Jaya Giri/ Turut Tergugat I, dimana dalam perjanjian penanda tangan perjanjian Pihak Pertama adalah Kepala Cabang Pelabuhan Sunda Kelapa dan Pihak Kedua adalah Direktur Utama PT Putra Jaya Giri tentang obyek, isi, jangka waktu adalah merupakan wewenang yang sah dan atau menjadi wewenang Pihak Pertama, atas obyek, isi dan jangka waktu perjanjian yang disetujui Pihak Kedua/ Turut Tergugat I, oleh karena itu jika Para Penggugat mengganti kedudukan Turut Tergugat I, maka jangka waktu a quo berlaku juga bagi Pengganti Kedudukan Turut Tergugat. Dengan demikian perjanjian a quo memenuhi syarat sah perjanjian, dan sampai jangka waktu obyek perjanjian habis tidak ada sengketa menyangkut perjanjian a quo antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I. Dengan demikian Perjanjian Nomor HK. 566 / I / 5 / C - Pska - 93, memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata karan para Pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut selama jangka waktu perjanjian tidak pernah ada yang mempermasalahkan isi perjanjian a quo. Oleh karenanya Pengganti Kedudukan Turut Tergugat I / Para Penggugat selama waktu perjanjian berjalan tidak pernah mempermasalahkan isi perjanjian a quo, secara hukum dan sah pula Para Penggugat terikat waktu yang ada dalam Perjanjian Nomor. HK.566 / I / 5 / C – Pska - 93, maka tidak ada dasar hukum Para Penggugat menyatakan Perjanjian Nomor HK.566 / I / 5 / C - Pska - 93 bertentangan dan tidak sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata;

4. **Pasal 1338 KUHPdata Mengikat Sebagai Undang-Undang Bagi Pihak Yang Terikat Dalam Perjanjian;**

Hal. 18 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, persetujuan yang dibuat oleh Pihak Pertama / Tergugat I dengan Pihak Kedua Turut Tergugat I yang tertuang dalam Perjanjian Nomor HK.566 / I / 5 / C - Pska - 93 berlaku sebagai Undang Undang bagi para pihak yang membuatnya, hal ini seperti yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang isinya antara lain ; "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan demikian persetujuan yang dimuat dalam Perjanjian Nomor HK. 566 / I / 5 / C - Pska - 93 berlaku sebagai Undang Undang bagi Tergugat I dengan Turut Tergugat I. Dengan demikian Para Penggugat yang menggantikan kedudukan Turut Tergugat I /melanjutkan Perjanjian Nomor HK. 566 / I / 5 / C - Pska - 93 secara hukum perjanjian a quo mengikat sebagai Undang Undang;

5. Tergugat I dengan Turut Tergugat I dan Para Penggugat Terikat Perjanjian dengan Jangka waktu 20 Tahun (1992 – 2012);

Bahwa berdasarkan Pasal 5 Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 perjanjian berlaku selama 20 (dua puluh) Tahun terhitung mulai tanggal 01 Desember 1992 sampai dengan 30 November 2012, oleh karena itu Para Penggugat menempati tanah sengketa tersebut, menggantikan Turut Tergugat I, maka secara hukum Perjanjian aquo mengikat seperti Undang - Undang pada Para Penggugat. Dengan demikian, Para Penggugat hanya berhak menguasai tanah tersebut sampai tanggal 30 November 2012. Tindakan Para Penggugat menguasai tanah sengketa setelah lewat jangka waktu dalam perjanjian (tanggal 30 November 2012) adalah Perbuatan Melawan Hukum;

6. Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 telah berakhir, maka secara hukum Tergugat I dan Tergugat II berhak Menolak Perpanjangan HGB Para Penggugat;

Bahwa, bunyi pasal 13 didalam perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93, antara lain sebagai berikut;

Pasal 13 tentang Perpanjangan Jangka Waktu

Hal. 19 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI

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)



- (1). Atas Permohonan Pihak Kedua dan dengan persetujuan Pihak Pertama jangka waktu perjanjian tersebut pada pasal 5 **dapat** diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua Puluh) tahun untuk setiap perpanjangan;
- (2). Permohonan perpanjangan secara tertulis disampaikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum perjanjian berakhir;
- (3). Apabila permohonan perpanjangan tidak disetujui oleh Pihak Pertama, akan diberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua;

Berdasarkan bunyi pasal tersebut persetujuan dari Tergugat I merupakan persyaratan mutlak untuk adanya perpanjangan jangka waktu penggunaan tanah yang menjadi obyek perjanjian antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I, tidak ada kewajiban bagi Tergugat I untuk memperpanjang jangka waktu penggunaan tanah a quo baik pada Turut Tergugat I maupun pada para Penggugat yang memperoleh pengalihan dari Turut Tergugat I. Oleh karena itu tidak ada dasar hukumnya dalil para Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat I menolak perpanjangan HGB adalah merupakan tindakan sepihak dan cacat hukum;

Bahwa, secara jelas dan tegas kalimat dalam pasal 13 a quo “dapat diperpanjang” artinya jangka waktu kontrak dalam perjanjian “dapat” bukan “harus”. Artinya Tergugat sebagai Perusahaan BUMN dalam menggunakan assetnya harus disesuaikan dengan kebijakan Pemerintah saat itu, oleh karena saat ini Pemerintah sedang gencar-gencar menekan biaya logistik terutama berkaitan angkutan laut, maka alasan bahwa Tergugat tidak memperpanjang jangka waktu 20 tahun tetapi akan diperpanjang setiap tahun, karena tempat tersebut akan dilakukan penataan Pelabuhan Sunda Kelapa. Adalah alasan yang berdasarkan hukum karena Tergugat sebagai Perusahaan BUMN harus mendukung program yang telah dicanangkan Pemerintah guna melayani kepentingan Publik yang lebih besar yaitu meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Dengan demikian secara materiil dalam perjanjian tidak terdapat kalimat dalam perjanjian a quo Tergugat harus memperpanjang ijin HGB Penggugat,

Hal. 20 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



etik dan moral Tergugat harus mendahulukan kepentingan Pemerintah mensejahterakan rakyat banyak adalah tanggung jawab Tergugat sebagai Perusahaan BUMN;

7. Perjanjian Tidak Bertentangan Dengan Peraturan Perundangan.

Bahwa, Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 tidak bertentangan dengan Pasal 1339 KUHPdata, yang isinya antara lain ; “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.” Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah 40 Tahun 1996, menyatakan; “ Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.” Dengan demikian syarat yang tercantum dalam pasal 13 Perjanjian a quo tidak bertentangan dengan Peraturan Perundangan yang mengatur masalah pertanahan, oleh karena itu dalil para Penggugat yang menyatakan perjanjian bertentangan dengan pasal 1339 KUHPdata tidak terbukti dan tidak ada dasar hukumnya;

8. Tidak Ada Dasar Hukumnya Para Penggugat Menafsirkan Bunyi Perjanjian Yang Sudah Jelas Maksudnya;

Bahwa, Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 dalam Pasal 13 didalamnya mengatur secara tegas dan jelas, bahwa Perpanjangan jangka waktu Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan dapat di perpanjang dengan syarat adanya Persetujuan Terlebih dulu dari Tergugat I. Berdasarkan Pasal 1342 KUH Perdata, yang isinya antara lain; “Jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran”. Oleh karena dalam pasal 13 perjanjian a quo sudah secara tegas dan jelas menyatakan perjanjian dapat diperpanjang jika mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Tergugat I, maka dengan kalimat yang sudah jelas maksudnya tersebut para Penggugat tidak dapat menafsirkan selain apa yang tersurat dalam perjanjian tersebut,



sehingga penolakan Tergugat I terhadap permohonan perpanjangan HGB 20 tahun dan dirubah menjadi hak sewa dengan perpanjangan pertahun bukan merupakan perbuatan wanprestasi;

9. Perolehan HGB Para Penggugat Merupakan Peralihan Sisa Tahun Perjanjian Tergugat Dengan Tergugat I;

Bahwa, Tergugat I terikat Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 dengan Turut Tergugat I tentang Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 Tahun (1993 – 2012) selama perjanjian berjalan Turut Tergugat I dapat mengalihkan pada pihak lain setelah mendapatkan persetujuan dari Tergugat I (vide Pasal 9 ayat 3). Berdasarkan pasal 11 ayat 1 yang diperalihkan adalah sisa tahun yang di dalam masa perjanjian, sedangkan pasal 11 ayat 2 menegaskan, “seluruh ketentuan dalam perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat para pihak”. Dengan demikian para Penggugat yang memperoleh peralihan hak dari Turut Tergugat I berupa Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan tetap terikat batas waktu perjanjian yang diatur dalam Pasal 5 yaitu selama 20 tahun dan atau HGB berakhir tahun 2012, jika hendak diperpanjang tunduk pada Pasal 13. Oleh karena kalimat dalam perjanjian “dapat” diperpanjang, bukan “wajib” diperpanjang, maka jika Tergugat menolak memperpanjang 20 tahun dan kemudian merubah menjadi hak sewa pertahun bukan merupakan tindakan wanprestasi;

10. Pasal 14 Perjanjian Tidak Bertentangan Dengan Peraturan Perundang-undangan;

Bahwa, tidak benar dalil para Penggugat yang menyatakan pasal 14 Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Konstitusi, karena berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Dimana dalam Peraturan Pemerintah tersebut pada pokoknya menyatakan antara lain : Apabila HGB diatas Hak Pengelolaan hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya

Hal. 22 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



kepada pemegang Hak Pengelolaan dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan. Adapun berkaitan setelah HGB hapus, diatur antara lain;

Pasal 35 ayat (2) huruf a ;

Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya, atau dalam perjanjian pemberiannya;

Pasal 30 huruf d. (Kewajiban Pemegang HGB) :

Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;

Pasal 36 ayat (2) :

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan;

Pasal 38 :

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik;

Penjelasan Pasal 38

Penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan;

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 a quo, maka apa yang dicantumkan pasal 14 Perjanjian



selaras dan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, karena pasal 14 memuat kewajiban bagi bekas pemegang HGB yang sudah habis masa berlakunya menyerahkan pada Pemegang Hak Pengelola seperti keadaan semula yaitu dalam keadaan kosong tanpa ada bangunan, selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung setelah waktu penggunaan berakhir;

Dengan demikian karena Para Penggugat memperoleh HGB berasal dari sisa tahun yang di dalam masa perjanjian antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I, maka Para Penggugat tetap harus tunduk pada jangka waktu perjanjian yang ada dalam pasal 5. Dengan HGB yang dipecah atas nama masing - masing Para Penggugat jangka waktu HGB Tergugat I hanya menyelesaikan sisa tahun yang ada dalam perjanjian antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I dan Para Penggugat tetap harus tunduk pada perjanjian asalnya. Oleh karena adalah dalil yang mengada - ada dan tidak berdasarkan hukum jika Para Penggugat mewajibkan pada Tergugat I dan II untuk memberikan rekomendasi untuk perpanjangan HGB Para Penggugat;

11. Para Penggugat Adalah Penggugat Yang Beriktikad Tidak Baik;

Bahwa, dalil para Penggugat yang menyatakan dirinya terkejut menerima surat pemberitahuan dari Tergugat I dan II, perihal Rencana Penataan Pelabuhan Sunda Kelapa, berkaitan dengan lahan hanya dapat diberikan secara tahunan tanpa melalui HGB. Dalil tersebut hanya retorika dan merupakan bukti bahwa para Penggugat mempunyai iktikad tidak baik, karena secara hukum semua warga negara dianggap tahu ,karena menurut peraturan perundang undangan HGB diatas hak Pengelolaan (PP No. 40 Tahun 1996) dapat diperpanjang jika terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan. Oleh karena itu pula dalil Para Penggugat dalam gugatan yang menyatakan Pemberitahuan Tergugat I dan II mengenai tidak akan diperpanjang sertifikat HGB milik para Penggugat adalah bertentangan dengan hukum dan tindakan Tergugat I dan II berdasarkan pasal 13 adalah merupakan tindakan sepihak, adalah merupakan dalil Para Penggugat yang tidak relevan dan tidak berdasarkan hukum, oleh

Hal. 24 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



karena itu mohon Majelis Hakim menyampingkan dalil Para Penggugat;

12. Perjanjian Nomor. HK. 566 / I / 5 / C - Pska - 93 Sah Menurut Hukum Tindakan Tergugat Sesuai Perjanjian Bukan Wanprestasi;

Bahwa, sesuai dengan PP No.40 Tahun 1996 a quo HGB diatas Hak Pengelolaan yang telah berakhir masa berlakunya maka penguasaan tanahnya dikembalikan kepada Pemegang Hak Pengelolaan, pasal 13 dan 14 Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 adalah selaras dengan pasal yang ada dalam PP No.40 Tahun 1996. Oleh karena itu setelah masa berlakunya HGB milik para Penggugat habis secara hukum penguasaan tanah eks HGB tersebut harus dikembalikan pada Pemegang hak Pengelola yaitu Tergugat I dan II terhitung sejak tanggal 01 Desember 2012. Tindakan para Penggugat sampai saat diserahkannya jawaban Tergugat I dan II dalam Perkara ini ,tidak menyerahkan kembali penguasaan tanah eks HGB atas nama para Penggugat adalah merupakan tindakan melawan hukum Para Penggugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I dan II baik secara materiil dan moril yang tuntutan ganti akan Tergugat I dan II sampaikan dalam Gugatan Rekonvensi dalam perkara ini;

13. Perjanjian Nomor HK. 566 / I / 5 / C - Pska - 93 Telah Berakhir Sehingga Tidak Ada Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak;

Bahwa, Para Penggugat sangat keliru mendalilkan bahwa tindakan Tergugat I dan II tidak memberikan persetujuan perpanjangan HGB selama 20 tahun merupakan tindakan sepihak yang merujuk pada pasal 1266 dan pasal 12. Pendapat Para Penggugat tersebut sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, karena yang dimaksud dalam pasal 12 a quo apabila perjanjian masih berjalan dan berkaitan dengan Kewajiban Pihak Kedua menggunakan tanah (yang menjadi obyek perjanjian) untuk membangun bangunan yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan penggunaan tanah tidak sesuai dengan rencana Induk Pengembangan Pelabuhan. Oleh karena obyek gugatan Para Penggugat dalam perkara ini intinya menyangkut

Hal. 25 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



masalah tidak adanya persetujuan perpanjangan HGB, maka dalil Para Penggugat a quo tidak relevan dan tidak ada dasar hukumnya karena tindakan Tergugat I dan II bukan merupakan pemutusan perjanjian sepihak tetapi merupakan tindakan sesuai perjanjian yaitu HGB dapat (bukan wajib) diperpanjang setelah mendapat persetujuan dari Tergugat I dan II;

14. Tindakan Para Penggugat Tidak Mengembalikan Tanah eks HGB Kepada Pemegang Hak Pengelola Adalah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa, bahwa dalil para Penggugat dalam halaman 7 s/d 10 gugatannya tidak relevan dengan pokok sengketa yang menjadi materi Gugatan para Penggugat, karena sesuai dengan PP No.40 Tahun 1996 a quo tanah HGB diatas hak pengelola setelah hapus penguasaan tanah dikembalikan pada pemegang hak pengelola, dengan demikian peraturan perundangan mewajibkan kepada pihak eks pemegang HGB yang telah hapus menyerahkan penguasaan tanah kepada pemegang hak pengelola tanpa adanya ganti rugi, jika eks pemegang HGB tidak mau menyerahkan maka merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan pemegang hak Pengelola, moralitas hukumnya pihak yang tidak mau menjalankan kewajiban harus menanggung/ mengganti kerugian pihak pemegang hak Pengelola ketentuan tersebut sesuai dengan bunyi pasal 14 Perjanjian Nomor. HK. 566/I/5/C-Pska – 93;

15. Berkaitan dengan pasal 12 Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93, nampaknya para Penggugat kurang dapat memahami bunyi pasal tersebut, karena pasal tersebut maksudnya dapat dibatalkan secara sepihak dengan menyampingkan pasal 1266 KUHPdata walaupun perjanjian belum berakhir masa berlakunya. Oleh karena saat ini Perjanjian Nomor HK. 566 / I / 5 / C-Pska-93 telah berakhir masa berlakunya yaitu sejak 30 November 2012 sehingga tidak relevan dalil Para Penggugat berkaitan dengan Pasal 1266 KUHPdata;

16. Bahwa berdasarkan pasal 14 Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 :

(1) Setelah Perjanjian berakhir, Pihak Kedua Berkewajiban untuk :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Mengosongkan tanah dari bangunan milik pihak kedua selambat - lambatnya 3 (tiga) bulan setelah waktu penggunaan berakhir;
 - b. Selama pelaksanaan pengosongan, pihak kedua tetap dikenakan pembayaran uang pemasukan sebesar tarif yang berlaku;
- (2) Jika dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya perjanjian, tanah tersebut belum juga dikosongkan, maka pihak pertama dapat mengambil tindakan :
- a. Melaksanakan pengosongan dengan ketentuan semua biaya yang timbul akibat pengosongan tersebut menjadi beban pihak kedua atau;
 - b. Mengambil alih segala sesuatu yang dibangun diatas tanah tersebut menjadi milik pihak pertama;
17. Bahwa, Para Penggugat dalam gugatannya memasukkan Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 dan UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalil Para Penggugat tersebut tidak relevan jika dikaitkan dalam kasus ini, karena dalam kasus ini Para Penggugat menempati /menguasai tanah sengketa berdasarkan perjanjian yang sudah daluarsa, berdasarkan pasal 14 a quo Para Penggugat berkewajiban mengosongkan tanah sengketa, jika dalam waktu 3 bulan tidak dikosongkan maka Tergugat berhak mengosongkan dengan biaya tanggungan Penggugat. Dengan demikian Intruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 dan UU Nomor 2 Tahun 2012 tidak dapat dijadikan dasar minta ganti rugi jika pengosongan tanah sengketa dilakukan oleh Tergugat;
- Berdasarkan uraian tersebut diatas, karena Para Tergugat mampu menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan mampu membuktikan sebaliknya bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat merupakan dalil-dalil yang tidak bernilai secara hukum sehingga tidak terbukti para Tergugat telah melakukan wanprestasi pada Para Penggugat. Oleh karena itu mohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menolak seluruh gugatan Para

Hal. 27 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI

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

Penggugat dan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para
Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa, berkaitan dengan Gugatan Konvensi oleh Para Penggugat Konvensi tersebut maka Tergugat Konvensi I dan II Dalam Rekonvensi sebagai Penggugat Rekonvensi I dan II atau Para Penggugat Rekonvensi, berkehendak mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Para Penggugat Konvensi Dalam Rekonvensi sebagai Tergugat Rekonvensi I s/d XII;
2. Bahwa, segala sesuatu yang dikemukakan dalam Gugatan Konvensi oleh Tergugat Konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan apa yang dikemukakan Penggugat Rekonvensi dalam Gugatan Rekonvensi;
3. Bahwa, Penggugat Rekonvensi I terikat Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 dengan PT Putra Jaya Giri / Turut Tergugat Konvensi tentang Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 Tahun (1993 – 2012). Dimana HGB atas tanah a quo berakhir pada tanggal 30 November 2012;
4. Bahwa, berdasarkan perjanjian a quo PT Putra Jaya Giri selama perjanjian berjalan PT Putra Jaya Giri dapat mengalihkan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan tersebut pada pihak lain setelah mendapat persetujuan dari Penggugat Rekonvensi untuk sisa tahun dalam masa perjanjian, dengan ketentuan bahwa “seluruh ketentuan dalam perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat para pihak”;
5. Bahwa, para Tergugat Rekonvensi I s/d XII membuat perjanjian Pengalihan Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 dengan PT Putra Jaya Giri, dimana dalam perjanjian a quo PT Putra Jaya Giri mengalihkan sisa masa tahun dalam perjanjian Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 Tahun, kepada Para Tergugat Rekonvensi I s/d XII. Dengan demikian para Tergugat Rekonvensi I s/d XII yang memperoleh peralihan hak dari PT Putra Jaya Giri berupa Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan

Hal. 28 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelabuhan Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan tetap terikat batas waktu perjanjian yaitu selama 20 tahun dan atau HGB berakhir tanggal 30 November 2012;

6. Bahwa, para Tergugat Rekonvensi I s/d XII ternyata setelah HGB a quo berakhir per 30 November 2012 ternyata tidak mau menyerahkan kembali tanah eks HGB a quo kepada para Penggugat Rekonvensi sebagai pemegang Hak Pengelola atas tanah Pelabuhan tersebut, sehingga tindakan para Tergugat Rekonvensi I s/d XII tersebut merupakan tindakan menguasai tanah tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum para Tergugat Rekonvensi I s/d XII yang merugikan para Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa dengan tidak diserahkan kembali penguasaan tanah eks HGB yang dikuasai para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah berakhir pada 30 November 2012 oleh para Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi hingga jawaban ini diserahkan maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan II sebagai pemegang Hak Pengelolaan atas Tanah tersebut mengalami kerugian materiil dan immateriil;
8. Bahwa jika diperinci Kerugian Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II tersebut dalam butir 7 adalah :

- a. Kerugian Materiil : yaitu berujud tidak dapat diusahakannya secara ekonomis/komersiil terhadap lahan yang dikuasai para Tergugat Rekonvensi I s/d XII secara melawan hukum, sebagai lahan produktif untuk menunjang kepentingan pengelolaan pelabuhan yaitu sebagai tempat kegiatan penumpukan barang, lahan produksi dan kegiatan lain yang mampu menunjang kegiatan operasional Penggugat Rekonvensi sebagai Badan Usaha Pelabuhan di Sunda Kelapa;

Adapun kerugian pertahun yang ditimbulkan oleh para Tergugat rekonvensi, rinciannya sebagai berikut ; sebagai berikut :

1. Wiryanto Khong (Tergugat Rekonvensi I / Penggugat Konvensi I)

- Pemegang eks HGB No.4788, luas tanah 2.695 m²
Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi I / Penggugat Konvensi I kepada Penggugat Rekonvensi /

Hal. 29 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI

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)



Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 8.457.718.500,- (Delapan milyar empat ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah);

- Pemegang HGB eks No.4790, luas tanah 3.376 m²

Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi I / Penggugat Konvensi I kepada Penggugat Rekonvensi I / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 10.594.900.800,- (Sepuluh milyar lima ratus sembilan puluh empat juta sembilan ratus ribu delapan ratus rupiah);

- Total jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi I / Penggugat Konvensi I kepada Penggugat Rekonvensi I / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 19.052.619.300,- (Sembilan belas milyar lima puluh dua juta enam ratus sembilan belas ribu tiga ratus rupiah);

2. Hanafi Atief (Tergugat Rekonvensi II/Penggugat Konvensi II)

- Pemegang eks HGB No.4785, luas tanah 1.349 m²

Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi II / Penggugat Konvensi II kepada Penggugat Rekonvensi I / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 4.233.566.700,- (Empat milyar dua ratus tiga puluh tiga juta lima ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah);

- Pemegang eks HGB No.4786, luas tanah 1.352 m²

Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi II / Penggugat Konvensi II kepada Penggugat Rekonvensi I / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 4.242.981.600,- (Empat milyar dua ratus empat puluh dua juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu enam ratus rupiah);

- Total jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi II / Penggugat Konvensi II kepada Penggugat Rekonvensi I / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 8.476.548.300,- (Delapan milyar empat ratus tujuh puluh enam juta lima ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus rupiah);



3. Soenario Lembang (Tergugat Rekonvensi III / Penggugat Konvensi III)

- Pemegang eks HGB No.4787, luas tanah 2.696 m²
Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi III / Penggugat Konvensi III kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 8.460.856.800,- (Delapan milyar empat ratus enam puluh juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus rupiah);

4. Ali Suganda (Tergugat Rekonvensi IV / Penggugat Konvensi IV)

- Pemegang eks HGB No.4784, luas tanah 1.300 m²
Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi IV / Penggugat Konvensi IV kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 4.079.790.000,- (Empat milyar tujuh puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah);

5. Lio Edi Anton dan Shinta Kumala Dewi / Mario Charissa (Tergugat Rekonvensi V dan VI / Penggugat Konvensi V dan VI)

- Pemegang eks HGB No.4798, luas tanah 1.464 m²
- Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi V dan VI / Penggugat Konvensi V dan VI kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 4.594.471.200,- (Empat milyar lima ratus Sembilan puluh empat juta empat ratus tujuh puluh satu ribu dua ratus rupiah);

6. Wira Hadiatmajaya (Tergugat Rekonvensi VII / Penggugat Konvensi VII)

- Pemegang eks HGB No.4797, luas tanah 1.352 m²
- Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi VII / Penggugat Konvensi VII kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 4.242.981.600,- (Empat milyar dua ratus empat puluh



dua juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu enam ratus rupiah);

7. Farida Sugianto (Tergugat Rekonvensi VIII / Penggugat Konvensi VIII)

- Pemegang eks HGB No.5484, luas tanah 5.395 m²
- Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi VIII / Penggugat Konvensi VIII kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 16.931.128.500,- (Enam belas milyar sembilan ratus tiga puluh satu juta seratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

8. Susana (Tergugat Rekonvensi IX / Penggugat Konvensi IX)

- Pemegang eks HGB No.4782, luas tanah 1.580 m²
- Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi IX / Penggugat Konvensi IX kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 4.958.514.000,- (Empat milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta lima ratus empat belas ribu rupiah);

9. Andi Lesmana (Tergugat Rekonvensi X / Penggugat Konvensi X)

- Pemegang AJB No.183, luas tanah 2.052 m²
- Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi X / Penggugat Konvensi X kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 6.439.791.600,- (Enam milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus rupiah);

10. Lie Harjono / PT. Asia Jaya Paramita / PT. Asia Jaya (Tergugat Rekonvensi XI / Penggugat Konvensi XI)

- Luas tanah 2.720 m²
- Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi XI / Penggugat Konvensi XI kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp.



8.536.176.000,- (Delapan milyar lima ratus tiga puluh enam juta seratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

11. Henry Prijaya (Tergugat Rekonvensi XII / Penggugat Konvensi XII)

- Pemegang AJB No.1677, luas tanah 1.302 m²
- Jumlah kerugian yang harus dibayarkan Tergugat Rekonvensi XII / Penggugat Konvensi XII kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 4.086.066.600,- (Empat milyar delapan puluh enam juta enam puluh enam ribu enam ratus rupiah);

Total jumlah kerugian periode 01 Januari 2012 s/d 31 Desember 2015 yang harus dibayarkan Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi I dan II adalah Rp. 89.858.943.900,- (Delapan puluh sembilan milyar delapan ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah);

Kerugian materiil tersebut akan terus bertambah nilainya dan akan dihitung sampai para Tergugat Rekonvensi I s/d XII menyerahkan penguasaan tanah eks HGB a quo secara riil diserahkan kepada para Penggugat Rekonvensi, dan ditambah keuntungan sebesar bunga Bank jika jumlah nilai kerugian pertahun tersebut disimpan berujud simpanan deposito di Bank;

- b. Kerugian Immateriil : lahan-lahan yang dikuasai para Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum a quo adalah merupakan lahan yang masuk dalam rencana untuk pengembangan fasilitas Pelabuhan Sunda Kelapa menjadi pelabuhan yang modern dan aksestable bagi pengguna jasa Pelabuhan, oleh karena itu Penggugat tidak mengijinkan perpanjangan penggunaan lahan eks HGB tersebut selama 20 tahun, dan hanya memberikan ijin diperpanjang pertahun, dengan maksud disesuaikan dengan rencana pengembangan a quo. Iktikad tidak baik Para Tergugat Rekonvensi I s/d XII bersama-sama melakukan perbuatan melawan hukum tidak mau menyerahkan penguasaan lahan yang bukan miliknya telah mengakibatkan terganggunya rencana pengembangan Pelabuhan Sunda secara bertahap dan komprehensif, sehingga dapat menimbulkan penilaian

Hal. 33 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi tidak mampu mengelola wilayah pelabuhan secara baik. Kerugian tersebut merupakan kerugian image yang tidak dapat dinilai secara uang namun jika sepatasnya harus dinilai sejumlah uang maka layak dan patut akibat kerugian immateriil Para Peggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000.000,- (Lima ratus milyar rupiah). Kerugian Para Peggugat Rekonvensi tersebut harus ditanggung Para Tergugat Rekonvensi I s/d XII secara tanggung renteng dan dibayar secara tunai;

6. Bahwa, karena Perjanjian Nomor HK.566/I/5/C-Pska-93 dengan PT Putra Jaya Giri / Turut Tergugat Konvensi yang diganti kedudukannya oleh Para Peggugat, tentang Penyerahan Penggunaan Bagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Dengan Pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 Tahun (1993– 2012) berakhir pada tanggal 30 Nopember 2012,dan sampai saat ini tidak diperpanjang, sehingga saat ini Para Peggugat menguasai tanah sengketa tanpa hak, sedangkan tanah tersebut sangat mendesak untuk dilakukan penataan kembali Pelabuhan Sunda Kelapa guna mendukung program Pemerintah dalam upaya menekan biaya logistik angkutan laut. Oleh karena gugatan para Peggugat Rekonvensi ini didasarkan kepada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik membuktikan para Tergugat Rekonvensi adalah para Tergugat Rekonvensi yang berikhtikad tidak baik menguasai tanah tanpa hak dan secara melawan hukum, maka layaklah jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menjatuhkan putusan serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan II mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM PUTUSAN SELA;

Memerintahkan Para Peggugat mengosongkan tanah sengketa walaupun ada banding atau Kasasi;

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Hal. 34 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI

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

1. Menerima dan Mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I dan II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak terbukti para Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada para Penggugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSİ:

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I dan II;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi sebagai akibat perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat Rekonvensi yang mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil kepada para Penggugat Rekonvensi;
 - a. Kerugian materiil pertahun yang harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonvensi I s/d XII kepada Penggugat Rekonvensi I dan II adalah sebesar Rp. 89.858.943.900,- (Delapan puluh sembilan milyar delapan ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus empat puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah). dengan rincian sebagai berikut:
 1. Wiryanto Khong (Tergugat Rekonvensi I / Penggugat Konvensi I) sebesar Rp. 19.052.619.300,- (Sembilan belas milyar lima puluh dua juta enam ratus sembilan belas ribu tiga ratus rupiah);
 2. Hanafi Atief (Tergugat Rekonvensi II / Penggugat Konvensi II) sebesar Rp. 8.476.548.300,- (Delapan milyar empat ratus tujuh puluh enam juta lima ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus rupiah);
 3. Soenario Lembang (Tergugat Rekonvensi III / Penggugat Konvensi III) sebesar Rp. 8.460.856.800,- (Delapan milyar

Hal. 35 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat ratus enam puluh juta delapan ratus lima puluh enam ribu delapan ratus rupiah);

4. Ali Suganda (Tergugat Rekonvensi IV / Penggugat Konvensi IV) sebesar Rp. 4.079.790.000,- (Empat milyar tujuh puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah);
 5. Lio Edi Anton dan Shinta Kumala Dewi / Mario Charissa (Tergugat Rekonvensi V dan VI / Penggugat Konvensi V dan VI) sebesar Rp. 4.594.471.200,- (Empat milyar lima ratus sembilan puluh empat juta empat ratus tujuh puluh satu ribu dua ratus rupiah);
 6. Wira Hadiatmajaya (Tergugat Rekonvensi VII / Penggugat Konvensi VII) sebesar Rp. 4.242.981.600,- (Empat milyar dua ratus empat puluh dua juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu enam ratus rupiah);
 7. Farida Sugianto (Tergugat Rekonvensi VIII / Penggugat Konvensi VIII) sebesar Rp. 16.931.128.500,- (Enam belas milyar sembilan ratus tiga puluh satu juta seratus dua puluh delapan ribu lima ratus rupiah);
 8. Susana (Tergugat Rekonvensi IX / Penggugat Konvensi IX) sebesar Rp. 4.958.514.000,- (Empat milyar sembilan ratus lima puluh delapan juta lima ratus empat belas ribu rupiah).
 9. Andi Lesmana (Tergugat Rekonvensi X / Penggugat Konvensi X) sebesar Rp. 6.439.791.600,- (Enam milyar empat ratus tiga puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu enam ratus rupiah);
 10. Lie Harjono / PT. Asia Jaya Paramita / PT. Asia Jaya (Tergugat Rekonvensi XI/Penggugat Konvensi XI) sebesar Rp. 8.536.176.000,- (Delapan milyar lima ratus tiga puluh enam juta seratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
 11. Henry Prijaya (Tergugat Rekonvensi XII / Penggugat Konvensi XII) sebesar Rp. 4.086.066.600,- (Empat milyar delapan puluh enam juta enam puluh enam ribu enam ratus rupiah);
- Menetapkan, besarnya kerugian yang harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonvensi I s/d XII kepada Penggugat Rekonvensi I dan

Hal. 36 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Il adalah sebesar jumlah kerugian yang dihitung pertahun sampai tanggal dan hari penguasaan tanah eks HGB a quo diserahkan secara nyata dan kongkrit kepada Para Penggugat Rekonvensi, dan ditambah keuntungan sebesar bunga Bank jika jumlah nilai kerugian pertahun tersebut disimpan berwujud simpanan deposito di Bank;

b. Membayar Kerugian Immateriil kepada para Penggugat Rekonvensi sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000.000,- (Lima ratus milyar rupiah) secara tanggung renteng dan tunai;

4. Menjatuhkan Putusan Serta Merta yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, Banding, ataupun Kasasi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya Perkara;

Subsidiar

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. 251 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.UTR, tanggal 02 Februari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

DALAMEKSEPSI

- Menyatakan menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Konvensi atau Para Penggugat Rekonvensi ;

DALAMPOKOK PERKARA

➤ DALAMKONVENSI

- Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat Konvensi seluruhnya ;

➤ DALAMREKONVENSI

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi (Tergugat I dan Tergugat II Konvensi) sebagian ;

Hal. 37 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI

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)



- Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi (Penggugat I s/d Penggugat XII Konvensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng dan dibagi habis nilai kerugian tersebut berdasarkan prosentase (%) besarnya atau luas dan bangunan yang dikuasai atau ditempati oleh Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi dan berlaku sejak Putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht) ;
- Menyatakan menolak untuk selebihnya ;

➤ **DALAM KONVENSIDAN REKONVENSI**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.241.000,- (dua juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng (bersama) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor. 251 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.UTR, yang ditanda tangani Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 15 Februari 2016, Para Pembanding melalui Kuasa Hukumnya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. 251 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.UTR, tanggal 02 Februari 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I pada tanggal 25 Mei 2016, Terbanding II pada tanggal 13 Juni 2016, Turut Terbanding I pada tanggal 28 April 2016 dan Turut Terbanding II pada tanggal 28 April 2016, Kuasa Hukum Para Pembanding telah menyerahkan Memori Banding dan telah pula diberitahu kepada Terbanding I pada tanggal 25 Mei 2016, Terbanding II pada tanggal 13 Juni 2016, Turut Terbanding I pada tanggal 28 April 2016 dan Turut Terbanding II pada tanggal 28 April 2016, Terbanding I dan Terbanding II telah menyerahkan Kontra Memori Banding dan telah pula diberitahukan kepada Para Pembanding pada tanggal 23 Juni 2016;



Menimbang, bahwa Para Pembanding pada tanggal 16 Maret 2016 telah diberitahukan dan diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

Menimbang, bahwa Terbanding I, Terbanding II, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II pada tanggal tanggal 24 Februari 2016, tanggal 25 Februari 2016 dan tanggal 14 Maret 2016 telah diberitahukan dan diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. 251/PDT.G/2015/PN.JKT.UTR, diucapkan pada tanggal 02 Februari 2016, dan Para Pembanding semula Para Penggugat menyatakan banding pada tanggal 15 Februari 2016 dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan sesuai dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut Undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut diatas Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada tanggal 25 April 2016, menyatakan keberatan atas putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan mengemukakan yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi (Penggugat I s/d Penggugat XII Konvensi) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng dan dibagi habis nilai kerugian tersebut berdasarkan prosentase (%) besarnya atau

Hal. 39 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



luasnya dan bangunan yang dikuasai atau ditempati oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi dan berlaku sejak Putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap(in Kracht);

Bahwa dasar dan alasan Para Pembanding sebagai berikut:

- Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim putusan perkara 251 / Pdt.G / 2015 / PN.Jkt.Utara **yang mengandung cacat salah penerapan hukum dan tidak cukup mempertimbangkan serta mengandung kekeliruan lain yang nyata**, berwujud putusan cacat hukum yang batal demi hukum;
- Bahwa Para Terbanding tidak dapat dan/atau gagal membuktikan kedbedharan dalil-dalil bantahan terhadap dalil gugatan Para Pembanding sebagaimana terurai di petitum, sesuai fakta dan peristiwa hukum terurai secara jelas dipersidangan, berpedoman pada bukti tulis asa kepastian hukum, hukum pembuktian kebenaran dan keadilan Majelis Hakim seharusnya menolak dalil bantahan dan dalil Gugatan Para Terbanding yang tertuang dalam petitum ternyata secara sangat keliru menerima secara seutuhnya;
- Bahwa amar putusan Majelis Hakim putusan perkara No. 251/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utara yang kami kutip diatas secara hukum berwujud putusan mengandung cacat kurang dipertimbangkan dan salah penerapan hukum yang bertentangan dengan prinsip penerapan Hukum Acara Perdata, dengan tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bersikap pengabdian total terhadap keseluruhan bukti tulis, fakta dan peristiwa hukum wanprestasi sebagaimana terurai secara jelas dan rinci di dalil gugatan, replik, pembuktian dan kesimpulan terwujud putusan tidak menitik beratkan kepada keadilan dan mamfaat hukum yang akan dicapai;
- Bahwa Para Pembanding **menolak secara tegas dan tidak sependapat atas pertimbangan hukum bersifat kabur, tidak jelas dan tidak rinci yang kental dedngan nuansa memihak** sebagaimana terlihat secara jelas pada hal 57 alinea 3 dengan halaman 58 alinea 1;

Hal. 40 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



- Majelis Hakim secara sangat keliru telah mempertimbangkan perjanjian Perjanjian Nomor HK. 556//I/5/C.Pska-93 sebagai tidak dapat dipertahankan karena HGB milik Para Pembanding telah berakhir pada tanggal 30 Nopember 2012 berwujud pertimbangan dengan melanggar asas pada pasal 1342 KUHPerdato melakukan tindakpenyimpangan jiwa perjanjian pasal 13 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor HK. 556//I/5/C.Pska-93 yang telah disepakati secara mutlak oleh Para Pembanding yaitu : **“ atas permohonan PIHK KEDUA dan dengan persetujuan PIHK PERTAMA jangka waktu perjanjian tersebut pada pasal 5 dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20(dua puluh) tahun dan untuk setiap perpanjangan”** bertentangan nyata dengan pasal 1313, KUHPerdato pasal 1320 KUHPerdato dan pasal 1338 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) KUHPerdato, pertimbangan tersebut haruslah ditolak, karena mengandung cacat ketidaktelitian dan kurang dipertimbangkan, sehingga terjadinya cacat, tidak cukup mempertimbangkan dan salah penerapan hukum;
- Bahwa adapun fakta putusan tidak cukup mempertimbangkan dan salah penerapan hukum tertunjuk secara jelas pada halaman 58 alinea 3, yaitu: **“ Menimbang, bahwaoleh karena HGB milik Para Penggugat telah mati/berakhir dan tidak ada kesepakatan untuk memperpanjang HGB tersebut maka Tergugat tidak dapat dikwalifikasikan sebagai atau melakukan tindakan wanprestasi seperti dalil dan petutut yang dimohonkan oleh Para Penggugat. Kecuali pengajuan gugatan ini dilakukan sebelum masa berakhirnya HGB”** halmana dapat diartikan bahwa Para Penggugat tidak lagi punya legal standing setelah berakhirnya HGB, sebagai pertimbangan sersifat kabur, bertentangan dengan logika hukum dan peraturan perundang-undangan berlaku di Indonesia **sebagai pertimbangan bersifat kontroversial dengan asas pasal 24 ayat (1) UUD 1945 yaitu Peradilan bertujuan menegakkan hukum dan keadilan yang nyata-nyata tidak pernah terdengar dan/atau terjadi diperadilan Indonesia maupun peradilan dibelahan dunia namapun;**

Hal. 41 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



- Bahwa Para Pembanding menolak secara tegas dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum yang bersifat tidak jelas, tidak rinci, kontradiktif yang kental dengan dugaan memihak, **hal mana terlihat tidak jelas dengan adanya pertimbangan hukum yang saling bertentangan antara pertimbangan pada hal 59 alinea 4 dengan halaman 60 alinea 1;**
- Bahwa sesuai fakta berwujud berupa putusan tidak cukup mempertimbangkan dan salah penerapan hukum hal mana terbukti secara sah dan menyakinkan sebagaimana tercantum di halaman 61 alinea 1;
- Bahwa sebagai fakta tak terbantahkan Majelis Hakim putusan perkara No. 251/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Utr secara sangat keliru bersikap pengabdian total terhadap fakta Para Terbandung/Para Penggugat (Rekonvensi) secara sangat tidak etus dan tidak jujur telah memberikan keterangan palsu dipersidangan dalam menyatakan **“Para Terbanding tidak pernah mengikat persetujuan/perjanjian dengan Para Pembanding beserta tidak ada satupun nama Para Pembanding sebagai pihak dalam perjanjian dan/atau Para Pembanding bukan pihak dalam perjanjian yang didalilkan sebagai dasar gugatan,** sebagai fakta kebenaran bersifat menentukan yang seharusnya diperhatikan bukannya diabaikan; Bahkan dihilangkan dalam pertimbangan hukum;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding Para Pembanding tersebut diatas;
2. Mengangkat dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 251 / Pdt.G / 2015 / PN.Jkt.Utr, tertanggal 02 Februari 2016;

Hal. 42 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan dalam Konvensi Para Penggugat / Para Pembanding dan menolak gugatan Rekonvensi Para Terbanding/Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Terbanding/Para Penggugat (Rekonvensi) telah melakukan Wanprestasi;
3. Menolak tuntutan ganti rugi yang yang dimintakan oleh Para Terbanding/Para Penggugat (Rekonvensi);
4. Menghukum Para Terbanding/Para Penggugat (Rekonvensi) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Moh on putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding tersebut diatas Kuasa Hukum Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori bandingnya pada tanggal 15 Juni 2016, yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut:

DALAM KONVENSI.

- Tidak benar, pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kabur dan Tidak Jelas;
- Dalil-dalil Memori Banding Pembanding Tidak Berdasar Hukum;

DALAM REKONVENSI.

- Bahwa dalil-dalil Terbanding I dan Terbanding II yang telah diuraikan dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak

Hal. 43 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpisahkan dari dalil-dalil Terbanding I dan Terbanding II yang diuraikan dalam Rekonpensi;

- Bahwa Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri dalam Putusan halaman 60 tidak bertentangan Pertimbangan Hukum halaman 59, justru merupakan pertimbangan tepat dan benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 251 / Pdt.G / 2015 / PN.JKT.UT;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR

- Apabila Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

Menimbang, bahwa setelah membaca, meneliti, mempelajari dan mencermati berkas Perkara yang terdiri dari Berita Acara, surat-surat bukti dan surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 02 Februari 2016 Nomor: 251/PDT.G/2015/PN.JKT.UTR dan telah memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding serta Kontra memori banding dari Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Para Pembanding setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari dengan cermat ternyata tidak cukup alasan untuk dapat membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama

Hal. 44 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI

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

karena tidak terdapat hal-hal yang baru dan ternyata hanya pengulangan dan hanya bersifat penilaian terhadap pertimbangan fakta hukum yang sudah dipertimbangkan dengan seksama dan tepat oleh Majelis Hakim tingkat Pertama (vide hal 57-61, putusan aquo) dan oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar sesuai keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan a quo, maka Majelis Hakim Tinggi menyetujuinya dan sependapat dengan Putusan Majelis Hakim tingkat Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, dalam memutus perkara ini dan selanjutnya Majelis Hakim Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor. 251 / PDT.G / 2015 / PN.JKT.UTR, tanggal 02 Februari 2016, dapat dipertahankan di tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena dalam Pengadilan Tingkat Banding Putusan Hakim Tingkat Pertama dikuatkan maka Para Pembanding semula Penggugat I s/d Penggugat XII selaku pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sejumlah akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 tahun 1947, tentang Peradilan Ulangan dan Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I sampai dengan Penggugat XII;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 02 Februari 2016 Nomor: 251/PDT.G/2015/PN.JKT.UTR, yang dimohonkan banding tersebut;

Hal. 45 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI

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

- Menghukum Para Pemanding semula Penggugat I sampai dengan Penggugat XII untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp.150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawatan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: JUM'AT, tanggal 16 DESEMBER 2016 oleh kami: DAHLIA BRAHMANA, S.H.,MH, sebagai Ketua Majelis, SRI ANDINI, S.H.,MH dan HERU PRAMONO, S.H.,M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 28 SEPTEMBER 2016 Nomor: 571 / PEN / PDT / 2016 / PT.DKI yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding dan putusan tersebut pada hari: SELASA, tanggal 03 JANUARI 2017 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh PUDJI ASTUTI, S.H.,MH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 28 SEPTEMBER 2016 Nomor: 571 / PEN / PDT / 2016 / PT.DKI, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

SRI ANDINI, S.H.,MH.

DAHLIA BRAHMANA, S.H.,MH.

HERU PRAMONO, S.H.,M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

PUDJI ASTUTI,SH.,MH.

Rincian biaya perkara :

Meterai	Rp. 6.000,00
Redaksi.....	Rp. 5.000,00
Pemberkasan.....	Rp. 139.000,00+
Jumlah.....	Rp. 150.000,00

Hal. 46 dari 46 hal. Putusan No. 571/PDT/2016/PT. DKI