



P U T U S A N

NOMOR : 314/PDT.G/2016/PN.Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara gugatan antara :

- 1.Nyonya TJIONG A JONG/MEI LIE**, beralamat di Gang Datoh No. 7 RT. 008 RW. 001 Kelurahan Roamalaka Kecamatan Tambora Kotamadya Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT I;**
 - 2.Tuan TJHIO TJAY LIANG**, beralamat di Jl. Raya Kemiri RT. 004 RW. 010 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kotamadya Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT II;**
- Keduanya dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama H. HOSEN AHO, SH, Advokat pada Kantor H. Hosen Aho, SH & Associates, beralamat di Jl. Sawo I No. 84 RT. 004 RW. 04 Jatisampurna Bekasi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai**PARAPENGGUGAT;**

M E L A W A N :

- 1.Tuan BUDI KARTA WIJAYA**, , beralamat di Jl. Bungur Besar No. 41 A RT. 012 RW. 001 Kelurahan Gunung Sahari Selatan Kecamatan Kemayoran Kotamadya Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT I;**
- 2.Tuan HARDI SINGGIH ONGKO**, beralamat di Jl. Pluit Selatan VIII/20 RT.020 RW. 006 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT II;**
- 3.JOHN Y DWIKORA ARON, SH**, Notaris, beralamat di Graha Tigris Sentra Bisnis Muara Karang Blok 4 Z 8 Utara No. 32 Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT I;**
- 4.BUNTARI OTIGRIS,SH,SE,MH**,Notaris/PPAT,beralamat di WismaTigrisJl.Batu Ceper No.19B,E,FJakarta Pusat,selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan;

Hal 1 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mempelajari gugatan Penggugat dan jawab menjawab Para Pihak;

Telah membaca dan mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan Para Pihak dipersidangan;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Pihak dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 16 Mei 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Mei 2016 dengan register perkara Nomor : 314/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan gugatannya yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa semula antara para penggugat dan para tergugat mengadakan perjanjian kerja sama pembangunan 9 (Sembilan) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) yang dibuat dihadapan turut tergugat I dengan Akta nomor : 115 tanggal 28 April 2008
2. Bahwa dalam hal ini penggugat I menyiapkan tanah miliknya berdasarkan sertifikat Hak Milik nomor : 151/Grogol Selatan, seluas 1.570 m² yang terletak di Jalan Kebayoran Lama No. 1B Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Kota Madya Jakarta Selatan
3. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan 9 (Sembilan) Unit Rumah dan Kantor (RUKAN) yang dilakukan oleh para tergugat, tiap – tiap unit terdiri dari 3½ (tiga setengah) lantai
4. Bahwa adapun 9 (Sembilan) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) berdasarkan kerja sama tersebut dibagi sebagai berikut : 4(empat) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) menjadi hak bagian milik Penggugat I yakni Rumah dan Kantor (RUKAN) Blok 6,7,8 dan 9, sedangkan 5 (lima) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) menjadi hak bagian para tergugat yakni RUKAN Blok 1,2,3,4 dan 5
5. Bahwa sedangkan penggugat II adalah sebagai Kuasa Penggugat I sekaligus pemilik dari 4 (empat) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) yakni Blok 6,7,8 dan 9 adalah bagian penggugat I yang telah dijual kepada penggugat II berdasarkan Akta pengikatan jual – beli nomor : 223 tanggal 28 April 2008 di hadapan turut tergugat II dan Kuasa menjual dengan

Hal 2 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta nomor : 118 tanggal 28 April 2008 yang dibuat dihadapan turut tergugat II

6. Bahwa para tergugat dalam melaksanakan pembangunan 9 (Sembilan) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) banyak yang tidak sesuai dengan perjanjian kerja sama yang telah disepakati antara lain :
 - Mengenai izin yaitu menyalahi gambar situasi bangunan (GSB) dan luas bangunan lebih dari yang sebenarnya tidak sesuai dengan bestek dan ada pelanggaran
 - Mengenai Spesifikasi bangunan kontruksi lantai bergetar sangat riskan (berbahaya) tidak sesuai kontruksinya terutama bahan bangunan besinya bukan KS (K Krakatau steel)
7. Bahwa disamping para penggugat dan para tergugat mengadakan kerja sama juga telah dibuat kesepakatan penambahan pembangunan tiap – tiap unit terdiri dari 1 (satu) lantai berdasarkan Akta kesepakatan nomor : 20 tanggal 4 Maret 2009 yang dibuat dihadapan turut tergugat I
8. Bahwa ternyata para tergugat dalam penambahan pembangunan 4 (empat) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) tidak diselesaikan secara utuh hanya diselesaikan 4 (empat) lantai juga belum rapih, sedangkan perjanjiannya akan dibangun 4½ (empat setengah) lantai sesuai dengan kesepakatan nomor : 20 tanggal 4 Maret 2009
9. Bahwa waktu pelaksanaan pembangunan 9 (Sembilan) unit selambat – lambatnya 18 Bulan sesuai dengan perjanjian kerja sama nomor : 115 tanggal 28 April 2008 pasal 9 ,kenyataannya sampai saat ini 4(empat) unit ditelantarkan tanpa adanya pembangunan secara tuntas
10. Bahwa para penggugat telah mengirimkan somasi I tanggal 3 November 2009 yang isinya mengenai kelanjutan pembangunan penambahan lantai,namun para tergugat tidak memberikan jawaban dan pada tanggal 24 April 2012 para penggugat mengirimkan somasi ke II yang isinya sama dengan somasi ke I, namun para tergugat tidak memberikan jawaban sampai gugatan ini di daftarkan di KEPANITERAAN Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
11. Bahwa perbuatan para tergugat telah melakukan wan prestasi yang melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdara dan pasal 1338
12. Bahwa atas perbuatan para tergugat,para penggugat telah dirugikan baik Materil maupun Inmateril sebesar Rp 54.390.000.000,- (lima puluh empat milyar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian adalah sebagai berikut :

Hal 3 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materil adalah Tanah seluas 1.570 m² apabila dijual kepada orang lain dengan harga Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) per meter x 1.570 = Rp.42.390.000.000,- (empat puluh dua milyar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah)
- Kerugian Imateril : kerugian ini tidak dapat dinilai dengan materi, karena hilangnya harga diri dan telah dipermainkan selama enam tahun oleh para tergugat sehingga kerugian immaterial dalam perkara ini para penggugat menetapkan nilai kerugian sebesar Rp 12.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)

13. Bahwa agar tidak sia – sia gugatan para penggugat, para penggugat mohon kiranya Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan Sita Jaminan Tanah dan Bangunan yaitu 5 (lima) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) yakni Blok 1,2,3,4,dan 5 yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No. 1B Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kota Madya Jakarta Selatan

14. Bahwa gugatan para penggugat disertai bukti – bukti yang kuat maka sepatutnya lah agar putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding,kasasi,maupun verzet.

Berdasarkan alasan – alasan tersebut diatas para penggugat mohon kiranya Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan para penggugat seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan Tanah dan Bangunan yaitu 5 (lima) unit Rumah dan Kantor (RUKAN) yakni Blok 1,2,3,4,dan 5 yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No. 1B Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kota Madya Jakarta Selatan
3. Menyatakan para tergugat melakukan wan prestasi
4. Menyatakan Akta nomor : 115 tanggal 28 April 2008 mengenai perjanjian kerja sama dan Akta nomor : 20 tanggal 4 Maret 2009 mengenai kesepakatan, cacat hukum sehingga batal demi hukum
5. Menghukum para tergugat untuk membayar ganti rugi kepada para penggugat sebesar : Rp. 54.390.000.000,- (lima puluh empat milyar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan perincian adalah sebagai berikut :
 - Kerugian Materil adalah Tanah seluas 1.570 m² apabila dijual kepada orang lain dengan harga Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah)

Hal 4 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

per meter x 1.570= Rp.42.390.000.000,- (empat puluh dua milyar tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah)

- Kerugian Imateril : kerugian ini tidak dapat dinilai dengan materi, karena hilangnya harga diri dan telah dipermainkan selama enam tahun oleh para tergugat sehingga kerugian immaterial dalam perkara ini para penggugat menetapkan nilai sebesar Rp 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah)
- 6. Menghukum turut tergugat I dan turut tergugat II untuk patuh dan tunduk pada putusan ini
- 7. Menyatakan putusan perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun verzet.
- 8. Dan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Para Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut diatas, Untuk Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir kuasanya bernama:

1. STEFANUS GUNAWAN, SH.,M.Hum;
2. HERMAN, SH.,MH;
3. NICO SENJAYA, SH;
4. OKTAVIANUS SETIAWAN,SH;
5. ROMDANI TRI KUNTADI, SH;
6. DENY CRISTIAN, SH;

Kesemuanya Advokat, berkantor di Jl. Arjuna Utara No. 1 E Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg dan PERMA No. 1 Tahun 2016 Majelis Hakim telah berusaha untuk menyelesaikan sengketa Para Pihak secara damai melalui proses mediasi yang dengan kesepakatan Para Pihak menunjuk mediator SUSWANTI, SH.,MH tetapi ternyata penyelesaian secara damai melalui proses mediasi tersebut tidak berhasil sehingga dengan demikian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan sebagaimana mestinya;

Hal 5 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu selanjutnya dipersidangan telah dibacakan gugatan Penggugat tersebut, yang atas pembacaan mana Para Penggugat menyatakan tetap dengan isi gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Para Penggugat tersebut maka Para Tergugat dan Para Turut Tergugat pada persidangan tanggal 10 Oktober 2016 telah mengemukakan eksepsi dan jawabannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Prematur :

Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara aquo adalah sama dengan perkara perdata No 446/Pdt.G/2014/pn.Jkt.Sel dan telah diputus oleh hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 13 Juni 2016 an putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap, karena masih dalam proses pemeriksaan ditingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo memiliki pihak-piha dan obyek yang sama dengan perkara No. 4466/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel dan saat ini sedang dalam proses banding ada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, maka gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara aquo adalah Prematur, karenanya adalah dallil berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAHK (ERROR IN PERSONA).

Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat point No.5 diuraikan Para Tergugat dianggap menyalahi gambar situasi bangunan dan luas bangunan lebih dari yang sebenarnya, dengan dalil tersebut seharusnya Para Penggugat juga mengajukan gugatann terhadap Walikota Jakarta Selatan Cq.Dinas P2B, karena yang mengeluarkan Izin tersebut adalah instansi tersebut dan agar perkara aquo menjadi terang.Oleh karenanya gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak, mohon agar gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

Hal 6 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.

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. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Para Penggugat. Kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Para Tergugat.

2. Terhadap Dalil Gugatan Point No. 1,2,3,4 dan 5 :

Bahwa dalil-dalil yang diuraikan Para Penggugat dalam dalil gugatan point No. ___1,2,3,4 dan 5 tidak menjelaskan mengenai adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat, hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat sudah selesai secara tuntas dengan adanya serah terima Rumah dan Kantor (RUKAN) Blok 6,7,8,9 dan pada saat ini Para Tergugat telah menguasai dan menempati Blok RUKAN tersebut, hal tersebut berkesesuaian dengan dalil gugatan Para Penggugat poin No.4 dan No.5.

3. Terhadap Dalil Gugaan point No. 6 :

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan poin No. 6 karena dalil tersebut tidak berdasar dan mengada-ada, keseluruhan proses pembangunan unit-unit RUKAN tersebut sudah sesuai dengan Perijinan yang berlaku dan bangunan konstruksi RUKAN tersebut dalam kondisi bagus dan sesuai dengan spesifikasi. Bahwa hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya serah terima RUKAN Blok 6,7,8 dan 9 kepada Para Tergugat.

4. Terhadap Dalil gugatan poin No. 7,8 dan 9 :

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan poin No 7,8,dan 9, karena terhadap unit-unit RUKAN yang menjadi hak Para Penggugat telah di serah terimakan kepada Para Penggugat dan Para Penggugat telah menguasai dan menempati RUKAN Blok 6,7,8 dan 9, bahkan untuk RUKAN Blok 9 oleh Penggugat II telah dijual kepada pihak lain, oleh karena unit-unit RUKAN tersebut telah ditempati oleh Para Tergugat, sehingga apabila dikemudian hari terdapat kerusakan terhadap bangunan RUKAN tersebut, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab pribadi Para Penggugat untuk melakukan perbaikannya. Bahwa hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat telah selesai secara tuntas dengan adanya serah terima bangunan RUKAN yang menjadi bagian masing-masing pihak.

5. Terhadap dalil gugatan point No. 10,11 dan 12 :

Bahwa Para Tergugat menolak dengan keras dan tegas dalil gugatan gugatan poin No. 10,11, dan 12, karena somasi yang dilakukan oleh Para Penggugat

Hal 7 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.

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

adalah tidak berdasar dan mengada-ada, Para Terugat telah melaksanakan seluruh ketentuan dalam perjanjian, hal tersebut terbukti dengan adanya serah terima RUKAN Blo 6,7,8,9 kepada Para Penggugat dan Para Penggugat telah menguasai dan menempati RUKAN yang menjadi bagiannya. Bahkan untuk RUKAN Blok 9 telah dijual oleh Penggugat II kepada pihak lain.

Bahwa kerugian yang disebutkan oleh Para Penggugat adalah rekayasa belaka dan tidak berdasar karena Para Penggugat telah mendapatkan haknya yaitu RUKAN Blok 6,7,8 dan 9 sedangkan Para Tergugat juga telah mendapatkan haknya yaitu RUKAN Blok 1,2,3,4 dan 5 milik Para Tergugat berdasarkan proses jual beli yang sah yaitu :

- Akta jual beli No. 236/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II).
- Akta jual beli No. 237/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II).
- Akta jual beli No. 238/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II).
- Akta jual beli No. 239/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama

Hal 8 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA
(Penggugat II)..

- Akta jual beli No. 240/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II).
- Akta jual beli No. 241/2013, tanggal 5 September 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT PUTU ASTI NURTJAHJATI, SH, di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No. 3944/Grogol Selatan semula tercatat atas nama TJIONG A JONG (Mei Lie)/ Penggugat I menjadi atas nama HARDI SINGGIH ONGKO (Penggugat I) dan BUDI KARTAWIJAYA (Penggugat II).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Para Penggugat tidak mempunyai hak terhadap tanah aquo. Oleh karenanya mohon ditolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat.

6. Terhadap Dalil gugatan poin No. 13 dan 14 :

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dan dalil gugatan poin No. 13 dan 14, karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan hubungan hukum yang terjadi Para Penggugat dengan Para Tergugat selesai secara tuntas dan mengenai permintaan Uitvoerbaar bij voorraad mohon ditolak karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia.

PERMOHONAN :

Berdasarkan hal-hal tersebut, mohon pputusan sebagai berikut :

PRIMER :

DALAM EKSEPSI

Hal 9 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima dan emngabulkan Eksepsi Para Teergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet on vanklijke verklard)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara

SUBSIDER:

Ex aquo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban Para Terugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas maka Penggugat telah pula menanggapi melalui repliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 24 Oktober 2016 dan terhadap replik Penggugat tersebut maka Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah pula mengemukakan dupliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 07 Nopember 2016 yang untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara ini secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya guna membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Para Penggugat telah mengajukan surat-surat buktinya berupa :

1. Foto copy Akta Sertipikat Hak Milik Nomor : 151 atas nama Nyonya TJIONG A YONG (MEILIE), diberi tanda P.I & II -1;
2. Foto copy tanda terima Sertipikat HM No. 151/Grogol Selatan, diberi tanda P.I & II-1a;
3. Foto copy Pengikatan Jual Beli Nomor : 223 tanggal 28 April 2008, diberi tanda P.I & II-2;
4. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 118 tanggal 28 April 2008, diberi tanda P.I & II-2a
5. Foto copy Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 902/IMB/2009, diberi tanda P.I & II-3;
6. Foto copy Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) Nomor :7027/1.758/SP4/S/2008 tanggal 03 Desember 2008, diberi tanda P.I & II-4;

Hal 10 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Surat Bongkar Nomor : 890/1.785.2/SPB/S/2008 tanggal 30 Desember 2008, diberi tanda P.I & II-4a
 8. Foto copy tanda terima SPB tanggal, 5 Januari 2009, diberi tanda P.I & II-4b;
 9. Foto copy Surat Pemberitahuan Nomor : 4200/1.758.1 tanggal 18 Desember 2014, diberi tanda P.I & II-5;
 10. Foto copy Akta Kesepakatan Nomor : 20 tanggal 04 Maret 2009, diberi tanda P.I & II-6;
 11. Foto copy Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 115 tanggal 28 April 2008, diberi tanda P.I & II-7;
 12. Foto copy Somasi tanggal 3 Nopember 2009, diberi tanda P.I & II-8;
 13. Foto copy usul untuk perbaikan Akta Kesepakatan No. 20 tanggal 24 April 2012, diberi tanda P.I & II-9;
 14. Foto copy Akta Pencabutan Banding Nomor : 446/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 03 Agustus 2016, diberi tanda P.I & II-10;
- Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup kecuali bukti P.I & II-1, P.I & II-3, P.I & II-3, P.I & II-4a, P.I & II-4b, P.I & II-8, adalah surat bukti berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat diatas, Para Penggugat dipersidangan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi bernama : 1. MOH. SEFUROCHMAN, 2. EDDY MULYADI dan 3. TJANDRA LELEY LATIF yang didengar keterangannya dengan dibawah sumpah masing-masing menerangkan sebagai berikut :

Saksi I. MOH. SEFUROCHMAN :

Pada pokoknya saksi tersebut menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai perjanjian kerjasama pembangunan ruko di Jl. Kebayoran Lama No.1 B Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kotamadya Jakarta Selatan;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut Penggugat Tjiong A Jong sebagai penyedia tanah sedangkan Tergugat Budi Karta Wijaya sebagai orang yang membangun ruko;
- Bahwa ruko tersebut yang akan dibangun sebanyak 9 unit yang masing-masing bangunan bertingkat 3 ½ lantai;
- Bahwa Ruko tersebut dibangun mulai tahun 2008 untuk selama 18 bulan dan akan berakhir dibangun sebanyak 4 lantai;

Hal 11 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan rukonya tidak sesuai, tidak pantas dan sekarang ruko tersebut sudah banyak yang keropos seharusnya sudah selesai tapi ternyata belum dan lantai keramiknya banyak yang sudah terbelah;
- Bahwa setahu saksi ruko tersebut dibangun melanggar planning;
- Bahwa dalam perjanjian pembangunan ruko tersebut pembagiannya untuk yang punya tanah (Penggugat) sebanyak 4 (empat) unit ruko dan untuk yang membangun (Tergugat) sebanyak 5 (lima) unit ruko;
- Bahwa ruko tersebut walaupun sudah selesai dibangun akan tetapi sampai sekarang belum ada yang menempati karena masih belum adanya serah terima;
- Bahwa ada 1 unit ruko bagian Penggugat yang dijual oleh Tergugat;

saksi II. EDDY MULYADI :

Pada pokoknya saksi tersebut menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah perjanjian kerjasama pembangunan ruko yang terletak di Jl. Kebayoran Lama No. 1 B Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kotamadya Jakarta Selatan;
- Bahwa dalam ruko tersebut dibangun diatas tanah Budi Karta Wijaya seluas 1570 M2 sedangkan yang bangun rukonya adalah Nyonya Tjioang AJong Mei Lie dan Tuan Tjhio Tjay Liang;
- Bahwa ruko tersebut dibangun sebanyak 9 (sembilan) unit dengan tinggi 3 ½ lantai sesuai perjanjian dibangun untuk selama 18 bulan sejak tahun 2008 sampai 2010;
- Bahwa dalam perjanjian pembangunan ruko tersebut untuk pihak pertama Nyonya Tjiong A Jong Mei Lie dan Tuan Tjhio Tjay Liang mendapatkan 4 (empat) unit ruko sedangkan pihak kedua Budi Karta Wijaya mendapatkan 5 (lima) unit ruko;
- Bahwa pembangunan ruko tersebut sudah jadi akan tetapi pembangunannya belum lengkap terutama air, listrik sama sekali belum ada dan pengecatan masih belum dilakukan;
- Bahwa untuk ruko No 1 sampai No. 5 merupakan kepunyaan Budi Karta Wijaya;
- Bahwa dalam perjanjian kerjasama pembangunan ruko tersebut ubinnya menggunakan granit tetapi ternyata setelah jadi memaki ubin biasa;

Hal 12 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.

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

Saksi III. TJANDRA LELEY LATIP :

Pada pokoknya saksi tersebut menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat masalah perjanjian kerjasama pembangunan ruko yang terletak di Jl. Kebayoran Lama No. 1 B Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Kotamadya Jakarta Selatan;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut yang membangun ruko adalah Budi Karta Wijaya sedangkan tanahnya kepunyaan Tjong A Jong Mei Lie dan Tjhio Tjay Liang seluas 1570 M2;
- Bahwa ruko tersebut dibangun sebanyak 9 (sembilan) unit dimana untuk bagian Penggugat sebanyak 4 (empat) unit sedangkan untuk Tergugat pihak yang membangun ruko mendapatkan sebanyak 5 (lima) unit ruko;
- Bahwa saksi mendengar ruko yang untuk bagian Tergugat telah diagunkan kepada Bank Buana;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya Para Tergugat guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengajukan surat-surat buktinya berupa :

1. Foto copy Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 115 tanggal 28 April 2008, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 119 tanggal 28 April 2008, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 120 tanggal 28 April 2008, diberi tanda T-3;
4. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 121 tanggal 28 April 2008, diberi tanda T-4;
5. Foto copy Akta Kuasa Nomor : 122 tanggal 28 April 2008, diberi tanda T-5;
6. Foto copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 224 tanggal 28 April 2008, diberi tanda T-6;
7. Foto copy Akta Kesepakatan Nomor : 20 tanggal 04 Maret 2009, diberi tanda T-7;
8. Foto copy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 902/IMB/2009 tanggal 28 Januari 2009, diberi tanda T-8;
9. Foto copy Surat Keputusan Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor : 902/IMB/2009 tanggal 28 Januari 2009, diberi tanda T-9;
10. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 237/2013 tanggal 05 September 2013, diberi tanda T-10;

Hal 13 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.

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

11. Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 239/2013 tanggal 05 September 2013, diberi tanda T-11;
12. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 446/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, diberi tanda T-12;
Bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat diatas, Para Tergugat dipersidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama : 1. YANSEN ANTONIO dan 2. DASUKI SYAFEI yang didengar keterangannya dengan dibawah sumpah masing-masing menerangkan sebagai berikut :

saksi I. YANSEN ANTONIO :

Pada pokoknya saksi tersebut menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat masalah perjanjian kerja sama pembangunan ruko;
- Bahwa dalam perjanjian kerja sama ruko tersebut dibangun 9 unit dimana pada awalnya pembagiannya sebanyak 4 ½ - 4 ½ tetapi dalam perjanjiannya untuk pemilik tanah mendapat 4 (empat) unit ruko sedangkan yang membangun mendapatkan 5 (lima) unit ruko;
- Bahwa tanah yang dibangun ruko tersebut kepunyaan Tjong A Jong tetapi dalam sertifikatnya atas nama adiknya;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian kerja sama setelah ada tambahan dana sebesar Rp.1.000.000.000.-;
- Bahwa dalam perjanjian pembangunan tersebut setelah ruko jadi untuk bagian Penggugat langsung diserahkan dan dijual;
- Bahwa saksi tahu dalam perjanjiannya kalau sudah selesai pembangunannya otomatis menjadi miliknya karena ada akta kuasa untuk menjual;
- Bahwa untuk ruko yang bagian Tergugat sudah diagunkan kepada Bank Mayapada;

Saksi II. DASUKI SYAFEI :

Pada pokoknya saksi tersebut menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu yang disengketakan Penggugat dengan Tergugat masalah perjanjian kerja sama pembangunan ruko;

Hal 14 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang hendak dibangun ruko merupakan tanah kosong kepunyaan Tjong A Jong sedangkan yang membangun ruko adalah Budi Karta Wijaya;
- Bahwa ruko yang dibangun sebanyak 9 (sembilan) unit dan bagiannya masing-masing $4\frac{1}{2}$ - $4\frac{1}{2}$ dengan tingkat setinggi $3\frac{1}{2}$ lantai;
- Bahwa untuk ruko No. 9 sudah laku terjual;
- Bahwa pembangunan ruko tersebut dimulai tahun 2008 sampai 2009;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini juga dilakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) yaitu sidang ditempat lokasi tanah yang sedang disengketakan yang dilakukan pada tanggal 08 September 2017 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan bukti-bukti lainnya lagi dan selanjutnya Para Pihak menyerahkan kesimpulannya masing-masing tanggal 13 September 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian tentang duduknya perkara maka hal-hal sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut disangkal oleh Para Tergugat maka dengan demikian menurut hukum Para Penggugat haruslah berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Hal 15 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Para Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti P.I & II-1 sampai dengan P.I & II-10 dan 3 (tiga) orang saksi bernama : 1. MOH. SEFUROCHMAN, 2. EDDY MULYADI dan 3. TJANDRA LELEY LATIF yang masing-masing didengar keterangannya dipersidangan dengan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa demikian pula sebaliknya Para Tergugat, guna meneguhkan dalil-dalil sangkalannya telah pula mengemukakan surat-surat buktinya yang diberi tanda dengan surat bukti T.1 sampai dengan T.12 dan 2 (dua) orang saksi bernama : 1. YANSEN ANTONIO dan 2. DASUKI SYAFEI yang masing-masing didengar keterangannya dengan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Para Penggugat dan jawab menjawab para pihak, maka pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi/keberatan yang diajukan oleh Para Tergugat;

I. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Para Tergugat bersamaan dengan jawabannya terhadap perkara dalam konpensi telah mengemukakan eksepsi/keberatan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Para Penggugat prematur karena gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah sama dengan perkara Nomor : 446/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 13 Juni 2016 yang putusannya belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap karena masih dalam proses pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak (*error in persona*) karena dalil gugatan Para Penggugat menyatakan Para Tergugat telah menyalahi gambar situasi bangunan dan luas bangunan lebih dari yang sebenarnya sehingga Para Penggugat seharusnya Wali Kota Jakarta Selatan Cq. Dinas P2B sebagai pihak yang mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat pada angka 1 yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat prematur karena gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah sama dengan perkara Nomor : 446/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

Hal 16 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.

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

tanggal 13 Juni 2016 yang putusannya belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap karena masih dalam proses pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Para Tergugat diatas dihubungkan dengan hasil jawab menjawab sesuai bukti T-12 diketahui bahwa Para Penggugat pernah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terdaftar dengan register Nomor : 446/Pdt.G/2014/PN.Jkt Sel dimana perkara tersebut telah diputus dengan amannya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 4.016.000.- (empat juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.I & II-10 tersebut diatas ternyata upaya hukum banding yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap perkara Nomor : 446/Pdt.G/2014/PN.Jkt Sel dicabut kembali oleh Para Penggugat sehingga perkara perdata tersebut sejak upaya hukum bandingnya dicabut telah berkekuatan hukum tetap maka dengan demikian eksepsi Para Tergugat pada angka 1 tersebut tidak beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai eksepsi Para Tergugat pada angka 2 yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Wali Kota Jakarta Selatan Cq. Dinas P2B tidak dijadikan sebagai Pihak

Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas dihubungkan dengan gugatan Para Penggugat ternyata Para Penggugat menggugat Para Tergugat adanya perjanjian kerja sama pembangunan 9 (sembilan) unit ruko yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang menurut Para Penggugat tersebut Para Tergugat telah melakukan ingkar janji karena melanggar Ijin Mendirikan Bangunan;

Hal 17 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.

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

Menimbang, bahwa dalam perjanjian kerja sama pembangunan ruko tersebut yang menghadap didepan Notaris Turut Tergugat I adalah Para Penggugat dengan Para Tergugat sehingga yang terlibat langsung dalam pembuatan perjanjian kerja sama pembangunan ruko hanya Para Penggugat dengan Para Tergugat maka dengan tidak ditariknya Wali Kota Jakarta Selatan Cq. Dinas P2B bukan berarti menimbulkan gugatan Para Penggugat kurang pihak oleh karenanya eksepsi Para Tergugat pada angka 2 tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat telah dipertimbangkan seluruhnya dan ternyata tidak beralasan menurut hukum dan ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pokok perkaranya;

II. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa memperhatikan surat gugatan Para Penggugat maka ternyata bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah Para Penggugat dengan Para Tergugat mengadakan perjanjian kerja sama pembangunan 9 (sembilan) unit ruko yang dibuat dihadapan Notaris Turut Tergugat I sesuai dengan akta perjanjian kerja sama Nomor : 115 tanggal 28 April 2008 akan tetapi dalam pelaksanaannya Para Tergugat dalam membangun 9 (sembilan) unit ruko tersebut telah menyalahi Gambar Situasi Bangunan (GSB) dan luas bangunan lebih dari yang sebenarnya tidak sesuai dengan bestek serta mengenai spesifikasi bangunan kontruksi lantai bergetar tidak sesuai dengan kontruksi terutama bahan bangunan besinya bukan Krakatau Steel (KS) sehingga Para Penggugat menggugat Para Tergugat tersebut atas dasar ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut disangkal oleh Para Tergugat maka dengan demikian menurut hukum Para Penggugat haruslah berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Para Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti P.I & II-1 sampai dengan P.I & II-10 dan 3 (tiga) orang saksi bernama : 1. MOH. SEFUROCHMAN, 2. EDDY MULYADI dan 3. TJANDRA LELEY LATIF;

Hal 18 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.I & II-1 dan P.I & II-1a diketahui bahwa Penggugat I sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 151/Grogol Selatan memiliki tanah seluas 1570 M2 yang terletak di Jl. Kebayoran Lama No. 1 B Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, dimana Sertipikat Hak Milik tersebut sesuai bukti P.I & II-1a telah dititipkan pada Kantor Notaris JOHNY DWIKORA ARON, SH;

Menimbang, bahwa dari surat bukti P.I & II-6/bukti T-7 *juncto* bukti P.I & II-7/bukti T-1 diketahui bahwa Penggugat I selaku pemilik tanah telah membuat kesepakatan dengan Tergugat I untuk membangun Rumah Kantor (RUKAN) sebanyak 9 (sembilan) unit yang tiap unitnya terdiri dari 3 ½ lantai;

Menimbang, bahwa dari 9 (sembilan) unit Rumah Kantor yang dibangun Tergugat I tersebut sesuai perjanjian Kerja Sama (*vide* bukti P.I & II-7/bukti T-1) dibagi untuk Penggugat I sebanyak 4 (empat) unit yakni Blok 6, 7, 6 dan 9 sedangkan untuk Tergugat I sebanyak 5 (lima) unit yakni Blok 1, 2, 3, 4 dan 5 namun sesuai kesepakatan yang dibuat Penggugat I dengan Tergugat I untuk bagian Penggugat I untuk tiap-tiap unitnya yakni pada Blok 6, 7, 8 dan 9 ditambah bangunan oleh Tergugat I sebanyak 1 lantai lagi sehingga menjadi 4 ½ lantai dengan biaya talangan dari Tergugat I (*vide* bukti P.I & II-6/bukti T-7);

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam membangun Rumah Kantor 9 (sembilan) unit tersebut harus dibangun sesuai dengan Ijin yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota dalam hal ini Dinas Tata Kota Jakarta Selatan dan bestek yang disepakati Penggugat I dan Tergugat I (*vide* bukti P.I & II-6/bukti T-7 *juncto* bukti P.I & II-7/bukti T-1);

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti P.I & II-7/bukti T-1 tersebut ternyata Penggugat I telah merealisasikannya dengan memberikan pengikatan jual beli (*vide* bukti P.I & II-2/bukti T-6) dan kuasa untuk menjual (*vide* bukti P.I & II-2a) terhadap tanah yang dibangun Rumah Kantor oleh Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti P.I & II-3 tersebut diketahui bahwa Penggugat I telah diberikan ijin untuk mendirikan bangunan diatas tanah kepunyaan Penggugat I sebagaimana dalam bukti P.I & II-1 yang pelaksanaan pembangunannya sesuai bukti P.I & II-6/bukti T-7 *juncto* bukti P.I & II-7/bukti T-1 akan dilakukan oleh Tergugat I namun ternyata dalam pelaksanaan

Hal 19 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan Rumah Kantor 9 (sembilan) unit yang dikerjakan oleh Tergugat I tersebut tidak sesuai dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) maka pengerjaan bangunan Rumah Kantor yang dilakukan oleh Tergugat I dihentikan oleh Kantor Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kotamadya Jakarta Selatan (*vide* bukti P.I & II-4);

Menimbang, bahwa walaupun bukti P.I & II-4 yang diajukan Para Penggugat berupa fotocopy dari foto copy namun ternyata bukti tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Moh. Sefurochman dan saksi Eddy Mulyadi yang masing-masing menerangkan bahwa bangunan Rumah Kantor yang dilaksanakan oleh Tergugat I tersebut masih belum selesai dan belum diserahkan terimakan karena dibangun tidak sesuai dengan *planning* sehingga pembangunannya dihentikan oleh Dinas Tata Kota Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karena pembangunan Rumah Kantor 9 (sembilan) unit yang ada diatas tanah kepunyaan Penggugat I yang dilaksanakan Tergugat I telah dihentikan karena melanggar Ijin Mendirikan Bangunan maka Penggugat I selaku pemilik tanah menegur Tergugat I untuk melaksanakan sesuai dengan perjanjian kerjasama dan kesepakatan yang ada dalam bukti P.I & II-6 *juncto* bukti P.I & II-7/bukti T-1 tersebut namun ternyata pula Tergugat I tidak mengindahkan teguran Penggugat I (*vide* bukti P.I & II-8);

Menimbang, bahwa dalam perjanjian kerja sama antara Penggugat I dengan Tergugat I ternyata didalam salah satu klausulnya sebagaimana bukti P.I & II-7/ bukti T-1 disebutkan bahwa Tergugat I berjanji dan mengikat dirinya untuk membangun gedung diatas tanah milik Penggugat I sesuai dengan ijin yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang (Dinas Tata Kota), namun ternyata sesuai bukti P.I & II-4 dan keterangan saksi Moh. Sefurochman dan saksi Eddy Mulyadi tersebut pembangunan Rumah Kantor yang dilakukan Tergugat I telah dihentikan oleh Kantor Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kotamadya Jakarta;

Menimbang, bahwa oleh karena pembangunan Rumah Kantor 9 (sembilan) unit diatas tanah kepunyaan Penggugat I yang dilakukan oleh Tergugat I ternyata pembangunannya dihentikan oleh Kantor Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kotamadya Jakarta Selatan karena tidak sesuai dengan Ijin Mendirikan Bangunan (*vide* Bukti P.I & II-3) maka Tergugat I

Hal 20 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.

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

dapat dikategorikan telah tidak melaksanakan isi perjanjian kerja sama pembangunan Rumah Kantor sebagaimana yang disebutkan dalam bukti P.I & II-1 *juncto* bukti P.I & II-7/Bukti T-1 yang dibuat oleh Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyangkalinya dimana kalusul yang ada dalam bukti P.I & II-1 *juncto* bukti P.I & II-7/bukti T-1 yang menurut Para Tergugat perjanjian kerja sama dan kesepakatan tersebut telah selesai dilaksanakan;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mengajukan 12 (dua belas) buah surat bukti yang diberi tanda dengan surat bukti T.1 sampai dengan T.12 dan 2 (dua) orang saksi bernama : 1. Yansen Antonio dan 2. Dasuki Syafei;

Menimbang, bahwa dari surat bukti T.1/bukti P.I & II-7 tersebut sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat telah membuat perjanjian kerja sama untuk membangun Rumah Kantor diatas tanah kepunyaan Penggugat I sebanyak 9 (sembilan) unit dengan masing-masing unitnya terdiri dari 3 ½ lantai;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti T.1/bukti P.I & II-7 tersebut diatas ternyata bahwa Penggugat I selaku pemilik tanah (*vide* bukti P.I & II-1) untuk melaksanakan perjanjian kerjasama yang dibuatnya dengan Tergugat I tersebut telah membuat akta kuasa untuk menjual yang dilakukan dihadapan Notaris Turut Tergugat II masing-masing Nomor 119, 120, 121 dan 122 (*vide* bukti T-2 sampai dengan T-5) yang kemudian dibuatkan akta pengikatan jual beli tanah tersebut dihadapan Notaris Turut Tergugat II (*vide* bukti T.6) yang selanjutnya terhadap tanah tersebut dilakukan jual beli oleh Penggugat I kepada Tergugat I dihadapan Notaris Putu Asti Nurtjahjati, SH sebagaimana bukti T-9 dan T-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T2 sampai dengan bukti T-6, T-10 dan T-11 tersebut ternyata tidak ada yang menunjukkan bahwa Para Tergugat telah menyelesaikan pembangunan Rumah Kantor 9 (sembilan) unit tetapi

Hal 21 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

malah sebaliknya Penggugat telah melaksanakan semua isi perjanjian sebagaimana dibuat antara Penggugat I dengan Tergugat II (*vide* bukti P.I & II-7/bukti T-1);

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti dipersidangan bahwa Para Tergugat tidak dapat memenuhi isi perjanjian kerja sama pembangunan Rumah kantor 9 (sembilan) unit sedangkan sebaliknya Para Penggugat telah dapat membuktikan memenuhi isi perjanjian kerja sama antara Para Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana disebutkan dalam bukti P.I & II-7/bukti T-1 tersebut maka Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Para Penggugat yang menuntut untuk menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) haruslah dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah dinyatakan ingkar janji maka akta perjanjian kerja sama Nomor : 115 tanggal 28 April 2008 dan Akta Nomor : 20 tanggal 4 April 2009 haruslah dinyatakan cacat hukum sehingga batal demi hukum sehingga tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 4 haruslah dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa sedangkan tuntutan Para Penggugat dalam petitum angka 5 patut ditolak karena Para Penggugat secara riil tidak dapat membuktikan kerugian yang telah dideritanya;

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan maka terhadap tuntutan Penggugat pada angka 2 yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan tanah dan bangunan yaitu 5 (lima) unit Rumah Kantor yakni blok 1, 2, 3, 4 dan 5 yang terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama No. 1 B Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan harus ditolak juga;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sedangkan akta-akta tersebut dibuat oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maka perlu memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk

Hal 22 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan patuh terhadap putusan ini sehingga tuntutan Para Penggugat dalam petitum 6 harus dinyatakan dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat yang menuntut agar putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) karena ternyata bukti-bukti yang diajukannya tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 ayat 1 HIR/191 ayat 1 RBg dan SEMA No. 3 Tahun 2000 serta SEMA No. 4 Tahun 2001 maka tuntutan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan Kitab Undang Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat tersebut;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan Akta Nomor :115 tanggal 28 April 2008 tentang Perjanjian Kerja Sama dan Akta Nomor : 20 tanggal 2009 tentang kesepakatan adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum;
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 2.941.000,- (dua juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Hal 23 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Jum'at tanggal 20 Oktober 2017 oleh kami ACHMAD ROSIDIN, SH.,MH sebagai Hakim Ketua, GANJAR PASARIBU, SH.,MH dan RIDWAN, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabutanggal 25 Oktobeer 2017 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu NINING HENDARTI, SH Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Para Tergugat serta Kuasa Para Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat;

Hakim Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

GANJAR PASARIBU, SH.,MH

ACHMAD ROSIDIN,SH.,MH

RIDWAN, SH.,MH

Panitera Pengganti

NINING HENDARTI, SH

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,-
2. Biaya proses	Rp.	75.000,-
3. Panggilan	Rp.	1.800.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp.	25.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,-
6. Materai	Rp.	6.000,-
7. Redaksi	Rp.	5.000,- +
J u m l a h	Rp.	2.941.000,-

Hal 24 dari 24 hal Putusan Nomor 314/Pdt.G/2016/PN Jkt Sel.