



PUTUSAN

Nomor 586 / PDT / 2018 / PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

EMAN SULAEMAN, S.H., Lahir di Sukabumi, 1 Nopember 1965 (Umur: 52 tahun), Pekerjaan: Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Pramuka Gg. H Gozali No.01, RT.006/RW.002, Kelurahan Cikondang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi. Bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur CV. JASA PERSADA, suatu Perseroan komanditer yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor di Sukabumi, dan oleh karena itu berdasarkan Akta Pendiriannya (Anggaran Dasar) yang termuat dalam Akta No. 4 Tertanggal 3-9-1996, yang dibuat dihadapan Tetu Suhartati, SH., Notaris di Sukabumi dan Perubahan AKTA Pemasukan dan pengeluaran dalam Perseroan Komanditer serta perubahan anggaran dasarnya tertanggal 4-08-2008 No. 03 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, Perubahan Akta Pemasukan dan pengeluaran dalam Perseroan Komanditer serta perubahan anggaran dasarnya Akta Perubahan No. 105 tertanggal 27-02-2009 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi terakhir Perubahan Akta Pemasukan dan pengeluaran dalam Perseroan Komanditer serta perubahan anggaran dasarnya tertanggal 16 Juli 2012 Akta Perubahan No. 42 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi dari dan karena demikian adalah syah bertindak untuk dan atas nama Direktur CV. JASA PERSADA, dalam hal ini memberikan kuasa kepada N.I. YENI IRYANI, S.H., M.H., LINDA HINDRIANA, S.H. dan R. HIKMAT PRIHADI, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat dari Kantor Hukum N.I. YENI-LINDA & ASSOCIATES, beralamat Kantor di Jalan Veteran I No. 22, Kav. 3, Telp/Fax. (0266) 235212 Kota Sukabumi-43111, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Sukabumi 23 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 23 Oktober 2018 di bawah Register Nomor 77/SK/2017/PN.SKB, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan

1. **CV. KARISNA INTI PUSAKA**, Yang berkedudukan di wilayah Sukabumi, dengan alamat di Perumahan Tanjung Sari Jl. Khatulistiwa No. 6, RT.004/RW.014, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Gunungpuyuh, Kota Sukabumi, sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **SAPTA JAYA NEGARA**, lahir di Bogor, 02-10-1965 (Umur: \pm 52 tahun), Pekerjaan: Wiraswasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Jl. Pekayon, RT.006/RW.003, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur CV. KARISNA INTI PUSAKA, suatu Perseroan Komanditer yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor di Sukabumi, yang anggaran dasarnya telah dibuat berdasarkan Akta Pendirian Nomor: 42 tanggal 02 Mei 2005 yang dibuat dihadapan Tetu Suharti, SH., Notaris di Sukabumi, dan terakhir Perubahan Akta tertanggal 28 Februari 2013 Nomor: 89 yang dibuat dihadapan Tetu Suharti, SH., Notaris di Sukabumi dan telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sukabumi No. 67/CV/1996/PN.SMI., sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. **TRISNA WIJAYA**, lahir di Surabaya, 17-02-1966 (Umur: \pm 51 tahun) Pekerjaan: Wiraswasta, bertempat tinggal di Moderland Jalan Taman Golf Blok DG.2/84, RT.002/RW. 014 Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Cipondoh Kota



Tangerang, sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Nopember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 23 Nopember 2017 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Skb , telah mengajukan gugatan yang telah diubah sebagai berikut:

1. Bahwa CV. Jasa Persada telah mengadakan "Perjanjian Persewaan Lahan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Emplasement Stasiun Sukabumi" dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) seluas 1.542 M² (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi), berdasarkan Perjanjian Nomor: 009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 03 Desember 2012, dan Perjanjian Nomor: 0010/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 tanggal 3 Desember 2012, Luas Tanah 2.707 M² yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 03 Desember 2012 Dalam Perjanjian tersebut CV. Jasa Persada sebagai Penyewa lahan dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai Pemilik Lahan;
2. Bahwa selanjutnya untuk penggunaan lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero), PENGGUGAT membangun kios-kios sepanjang jalan Emplasement Stasiun Sukabumi dan untuk pelaksanaan pembangunan kios/toko tersebut PENGGUGAT dengan TERGUGAT mengadakan Perjanjian Kerjasama berupa "Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan 41 (empat puluh satu) unit dengan dituangkan dalam "Perjanjian Kerjasama" yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT dibawah tangan pada tanggal 25 Februari 2013;
3. Bahwa dalam perjalanannya perjanjian kerjasama pelaksanaan pembangunan 41 unit toko/kios tersebut, dibuatkan Perjanjian kerjasama dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi dengan Akta Nomor: 4, Tentang "Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan 41 (empat puluh satu) unit diatas lahan Emplasement Stasiun Sukabumi"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 05 Juni 2013. Dalam Akta Perjanjian Kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat dan setuju serta mengikatkan diri bahwa TERGUGAT sebagai Pemilik Modal sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 point 1 a.1. Perjanjian Kerjasama;

4. Bahwa berdasarkan kesepakatan untuk harga sewa bangunan kios/toko berukuran 26 M² dengan kisaran harga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) per 1 (satu) unit dikali 41 unit seluruhnya sebesar Rp. 4.920.000.000,- (empat milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah). Untuk pemasaran sewa bangunan toko/kios kepada konsumen dilakukan secara bersama-sama dilakukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan bukti penerimaan berupa kwitansi sewa bangunan yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT dan uangnya disetor kepada TERGUGAT;
5. Bahwa berdasarkan perjanjian pada Pasal 3 point 1 baik berdasarkan Perjanjian tanggal 25 Februari 2013 maupun dalam Perjanjian dalam Akta Nomor: 4 tanggal 05 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, kewajiban TERGUGAT yaitu memberikan permodalan seluruhnya dengan besarnya modal disetor sebesar Rp. 1.858.007.762,- (satu milyar delapan ratus lima puluh delapan juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah) dan TERGUGAT harus menyiapkan tenaga staff lapangan dan koordinator lapangan menampung segala permasalahan yang timbul dilapangan;
6. Bahwa berdasarkan Perjanjian dibawah tangan tanggal 25 Februari 2013 dan Perjanjian dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi dengan Akta No. 4 tanggal 05 Juni 2013 pada Pasal 3 point 2, Penggugat mempunyai hak mendapatkan keuntungan sebesar 40% (empat puluh prosen) dari hasil sewa bangunan toko/kios dengan perkiraan seluruhnya sebesar Rp. 3.061.992.238,- (tiga milyar enam puluh satu juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus tiga puluh delapan rupiah) yaitu Rp. 1.224.796.895 (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah), dengan cara pembayarannya oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dapat dilakukan secara bertahap atau setelah selesai proyek;
7. Bahwa kenyataannya hasil sewa bangunan dari 41 toko/kios kepada para konsumen seluruhnya adalah Rp. 5.823.000.000,- (lima milyar delapan ratus dua puluh tiga juta rupiah), akan tetapi TERGUGAT tidak memberikan seluruh keuntungan kepada PENGGUGAT sesuai dengan yang disepakati



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perjanjian dan tidak menyetorkan modal kepada PEGGUGAT sebesar Rp. 1.858.007.762,- (satu milyar delapan ratus lima puluh delapan juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah) akan tetapi hanya menyetorkan uang untuk pengurusan perijinan dan sewa lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (persero) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), bahkan TERGUGAT membangun sendiri pertokoan/kios-kios tersebut sebanyak 41 unit dengan ukuran perunit toko 4 Meter x 6.5 Meter = 26 M² sehingga total luas lahan yang dipakai untuk pembangunan toko yaitu 1.066 M² (satu meter enam puluh enam meter persegi), sedangkan modal yang dipakai untuk membangun toko-toko/kios-kios tersebut adalah dari penerimaan uang Down Payment (DP) pembayaran dari konsumen penyewa bangunan kios/toko dengan menyewakan bangunan kepada konsumen seluruhnya sebanyak 41 unit dengan harga per-unit variatif, tanpa melibatkan PENGGUGAT, hal mana jumlah nominal toko/kios tersebut dengan rincian sebagai berikut :

- a. 28 Unit toko ukuran (4 M x 6,5 M) x Rp.143.000.000,-
No.9,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,46,47. = Rp. 4.004.000.000,-
- b. 5 unit toko ukuran (4 M x 6,5 M) x Rp. 135.000.000,-
No. ,8,10,22,37 = Rp. 675.000.000,-
- c. 8 unit toko ukuran (4 M x 6,5 M) x RP. 143.000.000,-
No. 38,39,40,42,2,3,44,45 = Rp. 1.144.000.000,-

dengan total keseluruhan sebesar Rp 5.823.000.000,- (lima milyar delapan ratus dua puluh tiga juta rupiah). Maka dengan demikian TERGUGAT telah dikategorikan telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan melakukan PMH;

8. Bahwa karena selama dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut, ternyata TERGUGAT telah banyak melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan pembatalan perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan Akta Nomor: 4, Tentang "Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan 41 (empat puluh satu) unit diatas lahan EmplACEMENT Stasiun Sukabumi" tanggal 05 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi yang semestinya diantara "PENGGUGAT dan TERGUGAT telah saling mengadakan perhitungan dan penyelesaian sebagaimana mestinya";

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

9. Bahwa setelah Pembatalan perjanjian berdasarkan Akta Nomor: 4 tanggal 05 Juni 2013 tersebut pada point 8, antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT telah melakukan penghitungan dan penyelesaian dengan cara memberikan pembagian keuntungan untuk bagian PENGGUGAT sebesar 40 % (empat puluh persen) dari seluruh hasil sewa bangunan Toko/kios yang telah disewakan oleh TERGUGAT, dan keuntungan tersebut tidak diserahkan seluruhnya kepada PENGGUGAT dari hasil hitungan nilai sewa sebanyak 41 (empat puluh satu) unit kios/toko dari hasil perhitungan pembagian profit oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, dengan penghitungan pembagian Profit sharing sebagai berikut:

a. Untuk TERGUGAT (CV. Karisna Inti Pusaka) yaitu:

- 28 unit toko ukuran (4 M x 6,5 M) x Rp. 143.000.000,-
= Rp. 4.004.000.000,-
- 5 unit toko ukuran (4 M x 6,5 M) x Rp. 135.000.000
= Rp. 675.000.000,-
- Jumlah = Rp. 4.679.000.000,-

• Profit sharing untuk CV. Karisna Inti Pusaka yaitu:

60% x Rp. 3.986.500.000,-, = Rp. 2.391.630.000,-

• Jumlah Pengeluaran = Rp. 1.836.950.000,-

Jumlah = Rp. 4.228.580.000,-

Kelebihan yang diterima CV. Karisna Inti Pusaka yang merupakan bagian keuntungan CV. Jasa Persada

Sebesar = Rp. 450.420.000,-

b. Untuk PENGGUGAT (CV. Jasa Persada) yaitu:

• 8 unit toko ukuran (4 M x 6,5 M) x Rp. 143.000.000,-
= Rp. 1.144.000.000,-

• Profit sharing untuk CV. Jasa Persada yaitu:

40% x Rp. 3.986.050.000 = Rp. 1.594.420.000,-

Kekurangan = Rp. 450.420.000,-

• Tagihan Persewaan Lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi selama 5 Tahun (2016-2021) terhadap Kios No. 13,16,17,18,19,26,27,31,36,37/A

= Rp. 276.599.000,-

Maka yang seharusnya diberikan bagian keuntungan hasil sewa bangunan kios/toko kepada PENGGUGAT dari TERGUGAT adalah sebesar Rp. 1.594.420.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh empat juta empat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus dua puluh ribu rupiah) akan tetapi yang diterima oleh PENGUGAT adalah sebesar Rp. 1.144.000.000,- (satu milyar seratus empat puluh empat juta rupiah) sehingga sebagian profit sharing yang tidak diberikan kepada PENGUGAT sebagaimana dalam rincian diatas huruf b yaitu Rp. 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) ditambah sewa lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi yang sudah habis masa kontraknya yang tidak dibayar oleh PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT kepada PENGUGAT yaitu sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah), dengan demikian uang yang seharusnya diserahkan oleh PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT kepada PENGUGAT yaitu sebesar Rp. 727.019.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah);

10. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan (Cessie) No. 32 pada tanggal 21 Nopember 2013 dihadapan Luciana Tirtaman, S.H., Notaris di Sukabumi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT atas 10 unit kios/toko dengan luas ukuran 4 M x 6,5 M dengan Nomor 12,13,14,15,16,17,18,19,20 dan nomor 25 yang dibangun diatas lahan Emplasement Stasiun Timur Sukabumi tersebut, ternyata oleh TERGUGAT dipindahkan Hak Sewa Bangunan kios/toko kepada TRISNA WIJAYA (TURUT TERGUGAT) tanpa sepengetahuan PENGUGAT berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor: 47 dihadapan Luciana Tirtaman, S.H., pada tanggal 27 Nopember 2013, Notaris di Sukabumi yaitu sebagai berikut :

- 1) Toko/Kios No. 12, dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata;
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.11 milik Ujang Deni;
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur;
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.13 milik Trisna Wijaya;
- 2) Toko/Kios No. 13, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata;
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.12 milik Trisna Wijaya;
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur;
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.14 milik Trisna Wijaya;
- 3) Toko/Kios No. 14, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata;
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.13 milik Trisna Wijaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Statsiun Timur;
- Barat berbatasan dengan :Toko No.15 milik Trisna Wijaya;
- 4) Toko/Kios No. 15, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata;
 - Timur berbatasan dengan :Toko No.14 milik Trisna Wijaya;
 - Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Statsiun Timur;
 - Barat berbatasan dengan :Toko No.16 milik Trisna Wijaya;
- 5) Toko/Kios No. 16, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata;
 - Timur berbatasan dengan :Toko No.15 milik Trisna Wijaya;
 - Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Statsiun Timur;
 - Barat berbatasan dengan :Toko No.17 milik Trisna Wijaya;
- 6) Toko/Kios No. 17, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata;
 - Timur berbatasan dengan :Toko No.16 milik Trisna Wijaya;
 - Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Statsiun Timur;
 - Barat berbatasan dengan :Toko No.18 milik Trisna Wijaya;
- 7) Toko/Kios No. 18, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata;
 - Timur berbatasan dengan :Toko No.17 milik Trisna Wijaya;
 - Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Statsiun Timur;
 - Barat berbatasan dengan :Toko No.19 milik Trisna Wijaya;
- 8) Toko/Kios No. 19, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata;
 - Timur berbatasan dengan :Toko No.18 milik Trisna Wijaya;
 - Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Statsiun Timur;
 - Barat berbatasan dengan :Toko No.20 milik Trisna Wijaya;
- 9) Toko/Kios No. 20, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata;
 - Timur berbatasan dengan :Toko No.19 milik Trisna Wijaya;
 - Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Statsiun Timur;
 - Barat berbatasan dengan :Toko No.21 milik Trisna Wijaya;
- 10) Toko/Kios No. 25, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata;
 - Timur berbatasan dengan :Toko No.24 milik Trisna Wijaya;
 - Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Statsiun Timur;
 - Barat berbatasan dengan :Toko No.26 milik Trisna Wijaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa TURUT TERGUGAT membayar sewa bangunan kios/Toko dan sewa lahan kepada PARA TERGUGAT dan selama bangunan kios/toko atas nama TURUT TERGUGAT (Trisna Wijaya) sejak tanggal 27 Nopember 2013, TURUT TERGUGAT tidak pernah membayar perpanjangan sewa lahan Emplasement Stasiun Timur Sukabumi kepada PENGGUGAT;
12. Bahwa berdasarkan Perjanjian Nomor: 009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 dan Perjanjian Nomor: 0010/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 03 Desember 2012 antara PENGGUGAT dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) masa sewa lahan milik PT. Kereta Api telah berakhir pada tanggal 16 Maret 2016, kemudian oleh PENGGUGAT telah diperpanjang masa sewa lahan Emplasement Stasiun Timur Sukabumi berdasarkan Perjanjian Nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016 Tentang "Addendum (Pepanjangan Sewa Asset)" milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PENGGUGAT. Sedangkan TERGUGAT masih melakukan tagihan kepada para konsumen selaku penyewa kios/toko, maka PENGGUGAT beberapa kali telah melakukan teguran baik secara lisan maupun tertulis dengan melayangkan surat undangan kepada PARA TERGUGAT maupun kepada TURUT TERGUGAT, agar PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT membayar perpanjangan sewa lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi kepada PENGGUGAT hal ini sesuai dengan Akta Cessi No. 32 "Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan" pada tanggal 21 Nopember 2013;
13. Bahwa ternyata surat teguran dan undangan yang dilayangkan oleh PENGGUGAT tidak diindahkan oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, maka PARA TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT telah beritikad tidak baik dengan tidak mau membayar sewa lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi kepada PENGGUGAT, setiap dihubungi selalu menghindar dari PENGGUGAT dan tidak dapat lagi dihubungi oleh PENGGUGAT;
14. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi menyatakan bahwa PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;



15. Bahwa Perbuatan PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT selain telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum juga telah mengakibatkan kerugian terhadap diri PENGGUGAT, oleh karenanya sudah sepatutnya PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar kerugian kepada PENGGUGAT. Adapun Kerugian yang dialami PENGGUGAT yaitu sebagian uang profit sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) yang harus diberikan kepada PENGGUGAT pada Tahun 2014 dan sewa lahan selama 5 tahun (Tahun 2016 sampai dengan tahun 2021) sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) yang harus diberikan dari Tahun 2016, apabila uang tersebut dipakai modal untuk proyek pembangunan dalam 1 (satu) bulan diperkirakan akan mendapat keuntungan masing-masing sebagai berikut:

- 1) Terhitung bulan Januari Tahun 2014 apabila uang sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 48 bulan dengan jumlah Rp. 7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
- 2) Terhitung dari bulan Maret Tahun 2016 apabila uang sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 50.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 20 bulan dengan jumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;

16. Bahwa karenanya, PARA TERGUGAT secara hukum diwajibkan bertanggung jawab untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT akibat keterlambatan pemberian keuntungan dan kewajiban sewa lahan yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT baik secara langsung maupun tidak langsung untuk membayar Keuntungan atas keterlambatan pemberian keuntungan baik sesuai kesepakatan penyelesaian perhitungan antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT maupun kerugian yang telah dikeluarkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT karena pengeluaran uang untuk operasional yang disebabkan oleh PARA TERGUGAT yang perinciannya tersebut pada Posita/Angka 9 hal. 5 Dalam Gugatan dengan tunai, seketika dan sekaligus, maka beralasan apabila PENGGUGAT menuntut Keuntungan yang diharapkan akan menjadi hilang atau bunga menurut hukum sebesar 6% (enam prosen) setahun, yaitu $6\% \times 727.019.000,-$ terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;

17. Bahwa selain kerugian materiil, PENGGUGAT juga mengalami kerugian immateriil atas adanya permasalahan dengan PARA TERGUGAT, dengan adanya laporan-laporan yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada Kepolisian Resor Sukabumi Kota maupun ke Kepolisian Daerah Jawa Barat di Bandung, membuat isu-isu sehingga para penyewa bangunan kios/toko tidak mau membayar sewa lahan kepada PENGGUGAT yang berakibat pada tekanan psikologis PENGGUGAT dan terhadap karyawan-karyawan PENGGUGAT serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi kerugian mana pantaslah untuk ditetapkan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah;
18. Bahwa PARA TERGUGAT telah nyata-nyata ingin melepaskan tanggung jawabnya untuk tidak memberikan seluruh kewajiban berupa sebagian keuntungan dan biaya sewa lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi atas kerugian-kerugian PENGGUGAT, terbukti belakangan ini PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT selalu menghindar, oleh karena itu PENGGUGAT mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk PARA TERGUGAT, maka untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT serta mencegah upaya-upaya dari PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT yang secara langsung ataupun tidak langsung untuk memindah-tangankan, mengalihkan dan/atau memperjual belikan harta-harta kekayaan tersebut dibawah ini, satu dan lain hal untuk menghindari beban hukuman yang diletakkan berdasarkan putusan perkara a-quo dan agar dapat dilaksanakannya dengan secara baik putusan Pengadilan ini dikemudian hari, maka adalah beralasan menurut hukum jika PENGGUGAT memohon harta kekayaan milik PARA TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT, yaitu berupa barang tetap/tidak bergerak ditaruh dibawah sita jaminan (Conservatoir Beslag), berupa 10 unit kios/toko yang terletak di Emplasement Stasiun Timur Sukabumi dengan luas bangunan ukuran masing-masing unit 4 M x 6,5 M berdasarkan Akta Cessie 47 pada

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 27 Nopember atas nama Trisna Wijaya (TURUT TERGUGAT),
yaitu sebagai berikut:

- 1) Toko/Kios No. 12, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.11 milik Ujang Deni.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.13 milik Trisna Wijaya.
- 2) Toko/Kios No. 13, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.12 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.14 milik Trisna Wijaya.
- 3) Toko/Kios No. 14, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.13 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.15 milik Trisna Wijaya.
- 4) Toko/Kios No. 15, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.14 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.16 milik Trisna Wijaya.
- 5) Toko/Kios No. 16, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.15 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.17 milik Trisna Wijaya.
- 6) Toko/Kios No. 17, dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.16 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.18 milik Trisna Wijaya.
- 7) Toko/Kios No. 18, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.17 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.19 milik Trisna Wijaya.

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)



8) Toko/Kios No. 19, dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
- Timur berbatasan dengan : Toko No.18 milik Trisna Wijaya.
- Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
- Barat berbatasan dengan : Toko No.20 milik Trisna Wijaya.

9) Toko/Kios No. 20, dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
- Timur berbatasan dengan : Toko No.19 milik Trisna Wijaya.
- Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
- Barat berbatasan dengan : Toko No.21 milik Trisna Wijaya.

10) Toko/Kios No. 25, dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
- Timur berbatasan dengan : Toko No.24 milik Trisna Wijaya.
- Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
- Barat berbatasan dengan : Toko No.26 milik Trisna Wijaya.

Berikut dengan segala sesuatunya yang menurut sifatnya melekat diatas tanah itu;

19. Bahwa PENGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari yang harus dibayar PARA TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
21. Bahwa berdasarkan hal-hal dan alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, maka PENGUGAT dengan ini memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Cq. Yth. Majelis Hakim yang Memeriksa Perkara Perdata ini, berkenan kiranya untuk memberikan Putusan adalah sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT tersebut untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan PENGGUGAT;
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT tidak memenuhi kewajiban hukumnya dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak memberikan sebagian Profit keuntungan 40% dan TURUT TERGUGAT tidak membayar perpanjangan sewa lahan yang tidak dibayarkan kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT berhak untuk menuntut sebesar Rp. 727.019.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) kepada PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sebagaimana yang dirinci pada Posita 9 Hal.5 s/d 6, yaitu sebagai berikut:
 - 1) sebagian Profit keuntungan yang tidak dibayar oleh PARA TERGUGAT yaitu sebesar Rp. 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);
 - 2) Sewa Lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi yang tidak bayar oleh TURUT TERGUGAT setelah habis masa sewa yaitu kios Nomor 13,16,17,18,19,26,27,31,36,37/A, sebesar Rp 276.599.000,-(dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak memberikan sebagian profit/keuntungan 40% atas kerjasama sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) yang harus diberikan kepada PENGGUGAT pada Tahun 2014 dan/atau TURUT TERGUGAT tidak membayar sewa lahan selama 5 Tahun (sejak Tahun 2016 s/d 2021) sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) yang harus diberikan dari Tahun 2016, apabila uang tersebut dipakai modal untuk proyek pembangunan dalam 1 (satu) bulan diperkirakan akan mendapat keuntungan masing-masing sebagai berikut:
 - 1) Terhitung dari bulan Januari Tahun 2014 apabila uang sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 48 bulan dengan jumlah Rp. 7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;

- 2) Terhitung dari bulan Maret Tahun 2016 apabila uang sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 50.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 20 bulan dengan jumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
6. Menyatakan dan menetapkan bahwa PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak memberikan sebagian profit keuntungan 40% atas kerjasama tersebut dan TURUT TERGGAT tidak membayar sewa lahan selama 5 Tahun (sejak Tahun 2016 s/d 2021) sehingga mengakibatkan adanya kerugian terhadap diri PENGGUGAT yang perinciannya tersebut pada Posita/Angka 9 hal. 5 Dalam Gugatan sebesar Rp. 727.019.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) dengan tunai, seketika dan sekaligus, maka PENGGUGAT menuntut Keuntungan yang diharapkan atau bunga menurut hukum sebesar 6% (enam prosen) setahun, yaitu $6\% \times \text{Rp. 727.019.000,-}$ (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
7. Menyatakan dan menetapkan kerugian im-materiil yang dialami oleh PENGGUGAT selama ada permasalahan dengan PARA TERGUGAT, dengan adanya laporan-laporan yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada Kepolisian Resor Sukabumi Kota maupun ke Kepolisian Daerah Jawa Barat di Bandung, dengan membuat isu-isu sehingga para penyewa bangunan kios/toko tidak mau membayar sewa lahan kepada PENGGUGAT dan berakibat pada tekanan psikologis PENGGUGAT dan terhadap karyawan-karyawan PENGGUGAT serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi kerugian mana pantaslah untuk ditetapkan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang harus mengganti kerugian Immateriil tersebut oleh PARA TERGUGAT secara tanggung renteng;
8. Menyatakan syah dan berharga atas sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan terhadap harta berupa 10 unit kios/toko yang terletak di

Halaman 15 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Emplasement Stasiun Timur Sukabumi dengan luas bangunan masing-masing unit 4 M x 6,5 M atas nama Trisna Wijaya (TURUT TERGUGAT), yaitu sebagai berikut:

- 1) Toko/Kios No. 12, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.11 milik Ujang Deni
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.13 milik Trisna Wijaya
- 2) Toko/Kios No. 13, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.12 milik Trisna Wijaya
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.14 milik Trisna Wijaya
- 3) Toko/Kios No. 14, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.13 milik Trisna Wijaya
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.15 milik Trisna Wijaya
- 4) Toko/Kios No. 15, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.14 milik Trisna Wijaya
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.16 milik Trisna Wijaya
- 5) Toko/Kios No. 16, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.15 milik Trisna Wijaya
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.17 milik Trisna Wijaya
- 6) Toko/Kios No. 17, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.16 milik Trisna Wijaya
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.18 milik Trisna Wijaya
- 7) Toko/Kios No. 18, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.17 milik Trisna Wijaya
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur

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

- Barat berbatasan dengan :Toko No.19 milik Trisna Wijaya
- 8) Toko/Kios No. 19, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata
 - Timur berbatasan dengan :Toko No.18 milik Trisna Wijaya
 - Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Stasiun Timur
 - Barat berbatasan dengan :Toko No.20 milik Trisna Wijaya
- 9) Toko/Kios No. 20, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata
 - Timur berbatasan dengan :Toko No.19 milik Trisna Wijaya
 - Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Stasiun Timur
 - Barat berbatasan dengan :Toko No.21 milik Trisna Wijaya
- 10) Toko/Kios No. 25, dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata
 - Timur berbatasan dengan :Toko No.24 milik Trisna Wijaya
 - Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Stasiun Timur
 - Barat berbatasan dengan :Toko No.26 milik Trisna Wijaya

Berikut dengan segala sesuatunya yang menurut sifatnya melekat diatas tanah itu;

9. Menyatakan dan menetapkan untuk menjamin pelaksanaan atas putusan ini, maka terhadap PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT menurut hukum patut ditetapkan membayar uang paksa (Dwangsom) secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT apabila ternyata lalai dan/atau tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini, yaitu setiap harinya sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) terhitung sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan pembayaran ganti rugi dan penyerahan Barang Terperkara;
10. Menghukum PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT untuk membayar kerugian secara materiil kepada PENGGUGAT akibat tidak memenuhi kewajiban hukumnya dan telah melakukan perbuatan melawan Hukum karena tidak memberikan sebagian Profit keuntungan 40% dan sewa lahan yang belum terbayarkan kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT berhak untuk menuntut hak sebesar Rp. 727.019.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) kepada PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT dengan perincian sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sebagian dari Profit 40% yang tidak dibayar yaitu sebesar Rp.450.420.000,-(empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh rupiah);
- 2) Sewa Lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi selama 5 Tahun (2016-2021) Kios No.13,16,17,18,19,26,27,31,36,37/A sebesar Rp. 276.599.000,-(dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah).

11. Menghukum PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT untuk membayar sebagian profit keuntungan 40% yang tidak dibayarkan atas kerjasama antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT tersebut sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) yang harus diberikan kepada PENGGUGAT pada Tahun 2014 dan TURUT TERGUGAT untuk membayar sewa lahan selama 5 Tahun (sejak Tahun 2016 s/d 2021) sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) yang harus diberikan dari Tahun 2016, apabila uang tersebut dipakai modal untuk proyek pembangunan dalam 1 (satu) bulan diperkirakan akan mendapat keuntungan masing-masing sebagai berikut:

- 1) Terhitung dari bulan Januari Tahun 2014 apabila uang sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 48 bulan dengan jumlah Rp. 7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
- 2) Terhitung dari bulan Maret Tahun 2016 apabila uang sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 50.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 20 bulan dengan jumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan

12. Menghukum PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT untuk memberikan sebagian profit keuntungan yang tidak dibayarkan atas kerjasama tersebut dan membayar sewa lahan selama 5 Tahun (sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2015 s/d 2021) sehingga mengakibatkan adanya kerugian terhadap diri PENGUGAT yang perinciannya tersebut pada Posita/Angka 9 Hal. 5 Dalam Gugatan sebesar Rp. 727.019.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) dengan tunai, seketika dan sekaligus, maka PENGUGAT menuntut Keuntungan yang diharapkan atau bunga menurut hukum sebesar 6% (enam prosen) setahun, yaitu $6\% \times \text{Rp. 727.019.000,-}$ (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;

13. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian im-materiil yang dialami oleh PENGUGAT selama ada permasalahan dengan PARA TERGUGAT, dengan adanya laporan-laporan yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada Kepolisian Resor Sukabumi Kota maupun ke Kepolisian Daerah Jawa Barat di Bandung, membuat isu-isu yang tidak benar sehingga para pemilik kios/toko tidak mau membayar sewa lahan kepada PENGUGAT dan berakibat pada tekanan psikologis baik kepada PENGUGAT maupun kepada karyawan-karyawan PENGUGAT serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi kerugian mana pantaslah untuk ditetapkan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang harus mengganti kerugian Im-materiil tersebut oleh PARA TERGUGAT secara tanggung renteng;
14. Menghukum PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan harta berupa 10 unit kios/toko yang terletak di Emplacement Stasiun Timur Sukabumi dengan luas bangunan masing-masing unit 4 M x 6,5 M atas nama Trisna Wijaya (TURUT TERGUGAT), yaitu sebagai berikut :

- 1) Toko/Kios No. 12, dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.11 milik Ujang Deni.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.13 milik Trisna Wijaya.
- 2) Toko/Kios No. 13, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.12 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.14 milik Trisna Wijaya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Toko/Kios No. 14, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.13 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.15 milik Trisna Wijaya.
- 4) Toko/Kios No. 15, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.14 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.16 milik Trisna Wijaya.
- 5) Toko/Kios No. 16, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.15 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timu.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.17 milik Trisna Wijaya.
- 6) Toko/Kios No. 17, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.16 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.18 milik Trisna Wijaya.
- 7) Toko/Kios No. 18, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.17 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.19 milik Trisna Wijaya.
- 8) Toko/Kios No. 19, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.18 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.20 milik Trisna Wijaya.
- 9) Toko/Kios No. 20, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.
 - Timur berbatasan dengan : Toko No.19 milik Trisna Wijaya.
 - Selatan berbatasan dengan : Jalan Tembusan Stasiun Timur.
 - Barat berbatasan dengan : Toko No.21 milik Trisna Wijaya.
- 10) Toko/Kios No. 25, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Gudang PT. Barata.

Halaman 20 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatasan dengan :Toko No.24 milik Trisna Wijaya.
- Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Stasiun Timur.
- Barat berbatasan dengan :Toko No.26 milik Trisna Wijaya.

Berikut dengan segala sesuatunya yang menurut sifatnya melekat diatas tanah itu.

15. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) secara tanggung renteng kepada PENGUGAT apabila ternyata lalai dan/atau tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini, yaitu setiap harinya sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) terhitung sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan pembayaran ganti rugi dan penyerahan Barang Terperkara;
16. Membebaskan biaya perkara ini kepada PARA TERGUGAT;
17. Menyatakan dan menetapkan, bahwa Putusan dalam Perkara Perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (Uitvoebaar Bij Voorraad) walaupun ada pengajuan upaya hukum Verzet, Banding atau pengajuan upaya hukum lain.

SUBSIDAIR:

Atau apabila Pengadilan Negeri Sukabumi berpendapat lain, maka mohon memutuskan perkara ini menurut kebijaksanaan Pengadilan yang sesuai dengan Peradilan yang baik dan keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban di persidangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. ERROR in PERSONA

a) Eksepsi diskualifikasi (gemis aanhoedarmigheid),

Bahwa, dalam gugatan perdata yang berbentuk contentiosa, terlibat dua pihak. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat, sedangkan yang satu lagi ditarik dan berkedudukan sebagai tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai penggugat, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas.

Menurut Putusan MA No. 879 K/Sip/1974, tanggal 4-4-1976 : CV (Commanditaire Vennootschap) dalam lalu-lintas hukum, belum merupakan subjek hukum yang tersendiri terlepas dari anggota persero



pengurus, sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum tersendiri, oleh karena itu:

- Yang dapat melakukan perbuatan hukum adalah anggota pengurus
- Sehubungan dengan itu, apabila CV bertindak mengajukan gugatan kepada pihak lain atau jika ditarik sebagai tergugat, yang menggugat dan tergugat bukan CV, tetapi anggota persero pengurusnya.

Bahwa Penggugat telah menarik/menempatkan CV. KARISNA INTI PUSAKA sebagai Tergugat I merupakan tindakan yang keliru, karena CV bukanlah subjek hukum sehingga tidak memiliki persona standi in judicio di depan suatu persidangan PN, atau dengan kata lain surat gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoedarmigheid), cukup beralasan hukum bila gugatan pengugat di nyatakan N.O. (Niet ontvankelijke verklaard).

b) Eksepsi Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat;

Pasal 18 KUHD, "Dalam perseroan firma tiap-tiap perssero bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk seluruhnya atas perikatan-perikatan perseroannya."

Anggota sekutu Komplementer adalah sekutu yang menjalankan perusahaan dan berhak melakukan perjanjian kepada pihak ketiga termasuk bertanggung jawab atas persoalan utang piutang. Mereka inilah yang disebut sekutu komplementaris (daden van baheer), di dalam suatu CV sekutu ini dapat melakukan tindakan keluar.

Bahwa Penggugat telah menarik/menempatkan CV. KARISNA INTI PUSAKA sebagai Tergugat I merupakan tindakan yang keliru, karena CV bukanlah subjek hukum, tetapi para sekutu komplementernya yang harus ditarik mewakili CV tersebut.

Surat gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil....Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, diskualifikasi mengandung error in persona. (M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata 2004 hal. 111).

Mohon kiranya gugatan pengugat di nyatakan N.O. (Niet ontvankelijke verklaard)



2. GUGATAN TIDAK JELAS dan KABUR (OBSCUR LIBEL)

a) Bahwa Surat Gugatan Penggugat bertitle gugatan Perbuatan Melawan Hukum, PENGGUGAT di surat gugatannya bagian Posita pada poin 1 (satu) s/d poin 5 (lima) berbicara mengenai kronologis perjanjian (contractuil), kemudian dilanjutkan pada poin 6 (enam) Penggugat menyinggung soal keuntungan 40% yang seharusnya Penggugat dapatkan (quod non), tetapi pada poin 7 (tujuh) & poin 8 (delapan) Penggugat mengatakan bilamana TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI DAN Perbuatan Melawan Hukum/PMH. Semakin jelas indikasi maksud Penggugat yang sesungguhnya ingin menyatakan Wanprestasi tetapi dipaksakan menjadi PMH, dapat kita lihat seksama pada Petitum no. 4 (empat) "Menyatakan dan menetapkan bahwa PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT tidak memenuhi kewajiban hukumnya dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak memberikan sebagian profit keuntungan 40% dan TURUT TERGUGAT tidak membayar perpanjangan sewa lahan yang tidak dibayarkan kepada Penggugat, maka Penggugat berhak untuk menuntut sebesar Rp. 727.019.000,-(tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) kepada PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sebagaimana yang dirinci pada posita 9 Hal. 5 s/d 6, yaitu sebagai berikut...dst. "Di dalam Posita no 9 (sembilan) ini tersirat dengan pekat bilamana ada hubungan kontraktuil diantara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT.

Bahwa, oleh karena Gugatan PENGGUGAT telah mencampur adukkan alasan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum/PMH, terlihat pada Posita poin 7 (tujuh) pada surat Gugatan, juga pada poin 8 (delapan) Gugatan Penggugat mengatakan wanprestasi tetapi pada Petitum nomor 4 dan petitum nomor 5 Penggugat menyatakan Perbuatan Melawan Hukum/PMH.

Formulasi surat gugatan seperti ini jelas mencederai Hukum Acara Perdata Formal.

Bahwa Mahkamah Agung pernah mengeluarkan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984, tertanggal 24 April 1986 ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997, tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara..., sudah sepantasnya gugatan PENGGUGAT di nyatakan N.O. (Niet ontvankelijke verklaard)



3. GUGATAN KURANG PIHAK (plurium litis consortium)

- a) Bahwa PENGGUGAT seharusnya menarik pihak PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA sebagai TERGUGAT, setidaknya menjadikan sebagai TERGUGAT III, karena dalam progres terakhir, pihak yang satu inilah yang telah memungut perpanjangan uang sewa lahan dari para penghuni Kios (objek perjanjian aquo).
- b) Bahwa apapun alasannya, hulu dari perselisihan keperdataan ini berawal dari Perjanjian Persewaan lahan antara PT. KAI (Persero) dengan Penggugat, tetapi justru Penggugat tidak menarik PT. KAI (Persero) yang merupakan pemilik lahan sebagai pihak dalam perkara aquo. Setidaknya tidaknya Penggugat dapat menarik PT. KAI (Persero) sebagai Turut Tergugat.
- c) Bahwa Toko/kios no. 12, no. 14, no. 15, no. 20, no. 25, dengan batas-batas seperti yang tercantum pada dalil gugatan PENGGUGAT poin 10 hal 6 s/d hal. 7, poin 18, hal. 10 s/d hal. 11, dikuasai oleh an. Indera swandhaya, H. Achmad Jaelani, Sihabudin, Dadang Hardi Sujana, tetapi tidak ditarik menjadi pihak di dalam perkara aquo, setidaknya tidaknya sebagai TURUT TERGUGAT.

Bahwa Putusan MA no. 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977. "Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium."

Pertimbangan Mahkamah Agung pada kasus tersebut (Putusan MA no. 621 K/Sip/1975) adalah sudah tepat dan benar. Karena pada kasus aquo, pihak ketiga secara nyata (lahiriah) telah "menguasai barang sengketa" yang seolah-olah objek sengketa adalah kepunyaannya. Menurut hukum kebendaan, orang yang memegang, menguasai, menikmati suatu benda disebut bezitter. Menurut hukum bezit, mempunyai fungsi polisionil, artinya bahwa hukum harus mengindahkan keadaan itu tanpa mempersoalkan "hak" milik atas benda tersebut sebenarnya ada pada siapa. Jadi siapa yang "membezit" suatu benda sekalipun dia pencuri, maka ia mendapat perlindungan dari hukum, sampai terbukti dimuka pengadilan bahwa ia sebenarnya tidak berhak. Oleh karena itu bagi PENGGUGAT ada kewajiban hukum untuk mendudukkan orang yang menguasai objek sengketa tersebut sebagai pihak, agar ia mempunyai kedudukan yang sama di depan hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membela hak-haknya. Karena tanpa menariknya sebagai pihak, maka proses peradilan akan mengabaikan azas de auditu et alternam partem. Karena itu sangat tepat jika gugatan aquo tersebut dinyatakan tidak sempurna karena kurang-pihak dan harus di putus N.O. (Niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa pada awalnya Kerjasama PENGGUGAT dan TERGUGAT I dimulai tentang pembangunan pengelolaan proyek-proyek pasar Pasundan yang dituangkan dalam perjanjian yakni Perjanjian Kerja Sama Nomor CV.KIP : 007/CV.KIP/PK/II/2013, Nomor CV.JP: 018/CV.JP/PK/II/2013, tertanggal 18 Februari 2013 tentang Kerjasama Pembangunan Pasar Pasundan Dalam Pembiayaan Proyek. Untuk kerjasama tersebut maka TERGUGAT I telah mengeluarkan biaya/pendanaan sebesar Rp. 76. 594.000,- (tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah), dengan rincian berdasarkan pengajuna sebagai berikut:

1) Pembayaran DP ke Pemda	sebesar Rp. 26.594.000,-
2) Pembayaran perizinan	sebesar <u>Rp. 50.000.000,-</u>
Total	= Rp. 76.594.000,-
3. Bahwa Proyek pertama tersebut tidak pernah terjadi atau terealisasi pembangunannya sampai pada saat ini dan sejumlah dana tersebut TIDAK DIKEMBALIKAN oleh PENGGUGAT;
4. Bahwa, PENGGUGAT dengan alasan sambil menunggu pembangunan proyek pertama pasar Pasundan, selanjutnya PENGGUGAT melakukan kerjasama kembali dengan TERGUGAT I sesuai perjanjian Nomor: 001/Perj.kerjasama/2013 tertanggal 25 Mei 2013. Terkait dengan Perjanjian NOMOR: 009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012, tanggal 03 Desember 2012 tentang PERSEWAAN LAHAN MILIK PT. KERETA API INDONESIA (Persero) YANG TERLETAK DI EMPLASEMEN STASIUN SUKABUMI SELUAS 1.542 M2 (selanjutnya disebut perjanjian No. 09), DAN Perjanjian NOMOR: 0010/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012, tanggal 03 Desember 2012 tentang PERSEWAAN LAHAN MILIK PT. KERETA API INDONESIA (Persero) YANG TERLETAK DI EMPLASEMEN STASIUN

Halaman 25 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUKABUMI SELUAS 2.707 M2, (selanjutnya disebut perjanjian No. 10) antara PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) dengan CV. JASA PERSADA ,yang sudah dipegang PENGUGAT sejak tanggal 03 Desember 2012;

5. Bahwa selama proses pembangunan pertokoan sejumlah 41 unit sedang berjalan (perjanjian no. 09), maka pada hari Rabu tanggal 05-06-2013, PENGUGAT dan TERGUGAT I sepakat membuat Akta Nomor : 04 tanggal 05-06-2013, tentang PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN PERTOKOAN (41 UNIT) DI EMPLASEMEN STASIUN TIMUR SUKABUMI.;
6. Bahwa berdasarkan perjanjian no. 9 dan Akta Nomor : 04 tanggal 05-06-2013, TERGUGAT I membayarkan uang sewa lahan milik PT. KAI termin I, melalui PENGUGAT sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 25/02/2013, kemudian keesokan harinya pada tanggal 26/02/2013, TERGUGAT I membayarkan uang biaya perizinan pembangunan pertokoan melalui PENGUGAT sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa, tidak lupa TERGUGAT I kembali membaca dengan seksama perjanjian No. 10, pada pasal 5 (lima) tertera biaya tarif sewa untuk lahan seluas 2.707 M2 adalah sebesar Rp. 252.458.977 (dua ratus lima puluh dua juta empat ratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah), oleh karena itu TERGUGAT I juga membayarkan uang sewa lahan milik PT. KAI termin I sesuai perjanjian No. 10, melalui PENGUGAT sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 23/03/2013. Pada perjanjian No. 10 ini persoalan biaya perijinan juga telah dibayarkan oleh TERGUGAT I sebesar 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 18/03/2013, juga melalui PENGUGAT. Meskipun untuk perjanjian no. 10 ini belum dibuatkan kontrak antara para pihak;
8. Bahwa, TERGUGAT I membayarkan uang sewa lahan milik PT. KAI (pembayaran tahap kedua) sesuai dengan perjanjian No. 09, melalui PENGUGAT sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 16/05/2013. Pada saat ini secara bersamaan juga PENGUGAT meminta pinjaman uang/kasbon kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta) dan kasbon karyawan PENGUGAT an. IPAN sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
9. Bahwa PENGUGAT pada tanggal 12 Juni 2013, melayangkan surat nomor: 314/JP/VI/2013 kepada TERGUGAT I yang isinya mengenai

Halaman 26 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan mengganti anggaran yang telah dikeluarkan PENGGUGAT sebesar Rp. 33.619.000 (tiga puluh tiga juta enam ratus sembilan belas ribu rupiah), tetapi pengeluaran tersebut terlalu mengada-ada (mark-up) sehingga TERGUGAT I tidak mengabulkan seluruhnya. Pada tanggal 3 Agustus 2013 PENGGUGAT dengan atas nama pribadi meminta KASBON kepada TERGUGAT I, sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);

10. Bahwa ketika proyek pembangunan berjalan (perjanjian no. 09), justru di tengah jalan PENGGUGAT yang membatalkan perjanjian no. 10 secara sepihak namun tidak secara formal;
11. Bahwa pada tanggal 17 September 2013, di kantor TERGUGAT I kedatangan pihak dari Dinas Perijinan Kota Sukabumi (BPMP) yang membawa surat pemberitahuan bersifat Penting, perihal "belum adanya pengajuan perizinannya atas Pembangunan Ruko di Jalan Tembus Stasiun Blok B" yang mana surat tersebut ditujukan kepada PENGGUGAT, tetapi mengapa surat tersebut datang langsung kepada TERGUGAT I? Padahal uang biaya perijinan (perjanjian no. 9 & perjanjian No. 10) telah disetorkan oleh TERGUGAT I melalui PENGGUGAT (sekitar 7 (tujuh) bulan yang lalu), keseluruhan pembayaran perijinan saja sudah sebesar RP 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah). Pada akhirnya, TERGUGAT I membayarkan biaya perijinan secara langsung kepada Dinas Perijinan Kota Sukabumi, sebesar Rp. 15.711.400,- (lima belas juta tujuh ratus sebelas ribu empat ratus rupiah) untuk IMB sesuai perjanjian no. 09, dan pada tanggal 07 Oktober 2013 TERGUGAT I kembali membayarkan biaya perijinan secara langsung kepada Dinas Perijinan Kota Sukabumi, sebesar Rp. 18.180.100,- (delapan belas juta seratus delapan puluh ribu seratus rupiah) untuk IMB sesuai perjanjian no. 10. Sehingga TERGUGAT I mengetahui sebenarnya biaya perizinan untuk perjanjian no. 09 dan perjanjian nomor 10 tidaklah sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
12. Bahwa mengenai terungkapnya persoalan perizinan yang tidak dibayarkan PENGGUGAT, untuk beberapa waktu lamanya membuat TERGUGAT I kesulitan menjumpai PENGGUGAT, guna menanyakan perihal tersebut;
13. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2013, PENGGUGAT memberikan persetujuan penjualan 10 unit kios seharga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta Rupiah) tetapi TERGUGAT I tidak langsung menjualnya melainkan dapat menjual ke-10 kios tersebut kepada pihak lain yaitu pada tanggal 27-11-2013 tepatnya kepada TURUT TERGUGAT. Mengenai realisasi harga

Halaman 27 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT meminta kepada TERUGAT I agar harga/kios dicantumkan sesuai dengan harga pada umumnya yaitu sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan alasan supaya tidak ada kecemburuan harga dari pembeli kios lainnya sehingga di dalam akta nomor 47 tanggal 27-11-2013 tentang PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK dibuatkan harga Rp. 1.430.000.000.000 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), sesungguhnya harga yang terjadi adalah Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) untuk ke-10 kios tersebut. Disamping itu PENGUGAT juga mendapatkan fee dari TERUGAT I sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) atas penjualan ke-10 kios tersebut;

14. Bahwa pada tanggal 03 Agustus 2013, PENGUGAT memberikan persetujuan penjualan 10 unit kios seharga Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tetapi TERUGAT I tidak langsung menjualnya melainkan dapat menjual ke-10 kios tersebut kepada pihak lain yaitu pada tanggal 27-11-2013. Mengenai realisasi harga, kembali PENGUGAT meminta kepada TERUGAT I agar harga/kios dicantumkan sesuai dengan harga pada umumnya yaitu sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan alasan supaya tidak ada kecemburuan harga dari penghuni/pembeli kios lainnya sehingga di dalam akta nomor 48 tanggal 27-11-2013 tentang PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK dibuatkan harga Rp. 1.430.000.000.000 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah). Disamping itu PENGUGAT juga mendapatkan fee dari TERUGAT I sebesar Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) atas penjualan ke-10 kios tersebut;
15. Bahwa asumsi harga per kios yang sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) adalah harga minimum yang dipertahankan di muka umum layaknya para pedagang yang mempertahankan harga barang dagangannya (kebiasaan pasar). Tetapi TERUGAT I ingin kios-kios yang sudah selesai pembangunannya segera laku terjual untuk mengembalikan modal yang sudah dikeluarkan, sehingga tidak mempertahankan harus dijual dengan harga Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah), apalagi ada pihak yang membeli secara borongan tentunya harga kios juga harus ditawarkan dengan harga yang menarik minat pembeli. Berbeda posisi dengan PENGUGAT yang sama sekali hanya bermodalkan kontrak dari PT. KAI (Persero), tentunya tidak akan dipusingkan dengan memikirkan “balik modal”;

Halaman 28 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa pada hari Jumat tanggal 15/11/2013, TERGUGAT I melakukan penyerahan 7 (tujuh) unit kios kepada PENGGUGAT, yaitu kios 39A s/d kios 45A, sebagai pembagian hak PENGGUGAT dari sisa profit sharing berdasarkan Akta No. 04 tanggal 05 Juni 2013. Juga TERGUGAT II menyerahkan 1 (satu) unit kios/no. 38A, atas jasa perantara (ibu Kania/istri Penggugat) melalui PENGGUGAT, sehingga kios yang diserahkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah 8 (delapan) kios;
17. Bahwa PENGGUGAT mengatakan di surat gugatnya pada poin 7 (tujuh) hal. 4, "... akan tetapi TERGUGAT tidak memberikan seluruh keuntungan kepada PENGGUGAT sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian dan tidak menyetorkan modal kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.858.007. 762 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah) akan tetapi hanya menyetorkan uang untuk pengurusan perijinan dan sewa lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar RP 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), bahkan Tergugat membangun sendiri pertokoan kios/kios tersebut sebanyak 41 unit dengan ukuran per unit toko 4 Meter x 6.5 Meter = 26 M2 sehingga total luas lahan yang dipakai untuk pembangunan toko yaitu 1.066 M2 (seribu enam puluh enam meter persegi), sedangkan modak yang dipakai untuk membangun toko-toko/kios-kios tersebut adalah dari penerimaan uang Down Payment (DP) pembayaran dari konsumen penyewa bangunan kios/toko dengan menyewakan bangunan kepada konsumen seluruhnya 41 unit dengan harga per unit variatif, tanpa melibatkan PENGUGAT,....dst".

Pada Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, Pasal 3, "segala permodalan ditanggung ditanggung oleh pihak PERTAMA seluruhnya dengan nilai Rp. 1.858.007. 762 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah). Pasal 5 angka (5), Penggunaan dana proyek : Pihak PERTAMA mengeluarkan dana berdasarkan kebutuhan proyek dan perijinan serta perpanjangan kontrak kepada Perseroan terbatas PT. Kereta Api Indonesia (persero).

Permodalan dari TERUGAT I dengan nilai Rp. 1.858.007. 762 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah), bukan untuk diserahkan kepada PENGGUGAT tetapi untuk membiayai proyek pembangunan 41 kios.

Pada Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, maupun perjanjian kerjasama Nomor: 001/Perj. Kerjasama/2013, tertanggal 25 Mei 2013 tentang

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)



PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN PERTOKOAN EMPLASEMEN STASIUN TIMUR, yang menjadi pihak adalah PENGUGAT DAN TERGUGAT I, selain itu tidak ada pihak lain. Kalo bukan TERGUGAT I yang membangun kios-kios, siapa lagi? Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, Pasal 3 ayat (2) huruf b, PIHAK KEDUA mendukung kebijakan yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA.

Bahwa TERGUGAT I mulai membangun kios-kios sejak sekitar bulan februari 2013 dan menjual/mengalihkan hak atas bangunan kios-kios kepada konsumen dimulai pada bulan Nopember 2013, sehingga modal awal untuk membangun kios-kios tersebut praktis dari TERGUGAT I bukan dari DP konsumen;

Bahwa 41 unit kios tersebut 8 (delapan) diantaranya sudah diberikan kepada PENGUGAT, tetapi PENGUGAT masih saja mengatakan 41 unit kios masih dalam kendali TERGUGAT I;

Bahwa ukuran per unit toko 4 Meter x 6.5 Meter = 26 M2 sehingga total luas lahan yang dipakai untuk pembangunan toko yaitu 1.066 M2 (seribu enam puluh enam meter persegi), sedangkan luas lahan berdasarkan Perjanjian no. 09 adalah 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi). Ada sisa lahan yang belum dibangun yang mana uang sewanya sudah dibayarkan TERGUGAT I yaitu seluas 476 M2 (empat ratus tujuh puluh enam meter persegi). Tetapi sisa lahan ini justru dibangun PENGUGAT menjadi kios no. 48 dan kios no. 49, padahal peruntukannya adalah untuk Musholla dan MCK. Khusus pada tahap persoalan Tindakan PENGUGAT yang membangun kios no. 48 dan kios no. 49 ini merupakan cidera janji;

Pada Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, Pasal 3 ayat (2) huruf b ke-3, "PIHAK KEDUA mendapat untung sebesar 40% (empat puluh persen) x Rp. 3.061.992.238 (tiga milyar enam puluh satu juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus tiga puluh delapan rupiah) atau sebesar Rp. 1.224.796.895 (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah). Kembali kepada jawaban TERGUGAT I poin no. 13, poin no. 14, no. 15 dan no. 16 di atas, dengan perincian sbb:

8 unit kios x Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
= Rp. 1.144.000.000 (satu milyar seratus empat puluh empat juta rupiah)
+ . 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) + Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)



= Rp. 1.354.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah).

PENGUGAT sesungguhnya SURPLUS (kelebihan bayar) dengan perhitungan sbb;

RP. 1.354.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah) -

Rp. 1.224.796.895 (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah).

= Rp. 129.203.105 (seratus dua puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima rupiah)

Bahwa Gugatan PENGUGAT yang mengatakan PARA TERGUGAT telah melakukan PMH tidak beralasan hukum, harus di-TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaring).

18. Bahwa PENGUGAT telah menerima haknya sesuai dengan Akta no. 04 tanggal 05-06-2013. Selanjutnya PENGUGAT membujuk TERGUGAT I agar akta tersebut dibatalkan dengan konsekuensi, PENGUGAT akan menyerahkan/mengalihkan hak sewa yang akan di akta-kan atas 1 (satu) unit bangunan yang terletak di emplacement Stasiun Sukabumi jalan tembus Stasiun seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) kepada TERGUGAT I. Mengingat pembagian Profit sharing telah selesai diantara PENGUGAT & TERGUGAT I (materiil atau isi dari akta no. 04 tanggal 05-06-2013), maka selanjutnya hanya akan memikirkan pengelolaan kios-kios tersebut. Maka terbitlah akta no. 31 tanggal 21-11-2013 tentang PEMBATALAN;

19. Bahwa kemudian PENGUGAT menyerahkan/mengalihkan hak sewa yang akan di akta-kan atas 1 (satu) unit bangunan yang terletak di emplacement Stasiun Sukabumi jalan tembus Stasiun seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) kepada TERGUGAT I, dengan akta no. 32 tanggal 21-11-2013, yaitu atas kios-kios dengan ruangan no. 9A, no. 11A, no. 12A, no. 13A, no. 14A, no. 15A, no. 16A, no. 17A, no. 18A, no. 19A, no. 20A, no. 21A, no. 23A, no. 24A, no. 25A, no. 26A, no. 27A, no. 28A, no. 29A, no. 30A, no. 31A, no. 32A, no. 33A, no. 34A, no. 35A, no. 36A, no. 46A, no. 47A. . Uniknya, terkait pembayar yang disebutkan di dalam akta no. 32 tanggal 21-11-2013, sebesar Rp. 4.004.000.000 (empat milyar empat juta rupiah). Keseluruhan kios tersebut di atas yang membangun adalah pihak TERGUGAT I, tetapi mengapa TERGUGAT I yang membayar juga?

"Menurut pasal 1339 BW, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk



segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepututan, kebiasaan dan undang-undang. Dengan demikian, setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam Undang-undang, dalam adat kebiasaan, sedangkan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh kepututan (norma-norma kepututan) harus juga diindahkan. Kita melihat dalam pasal 1339 BW tersebut, bahwa adat kebiasaan telah ditunjuk sebagai sumber norma di samping Undang-undang ikut menentukan hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam suatu perjanjian. Suatu persoalan disini, bila terdapat suatu adat kebiasaan yang berlainan atau menyimpang dari undang-undang, apakah peraturan Undang-undang itu masih berlaku atau ia sudah disingkirkan oleh adat kebiasaan tersebut..? Jawabannya ialah bahwa suatu pasal UU., meskipun sudah ada suatu adat kebiasaan yang menyimpang, masih tetap berlaku dan barang siapa pada suatu hari menunjuk pada peraturan UU tersebut, harus dibenarkan". (Prof. Subekti, SH., Hukum Perjanjian, cetakan ke-19, dicetak oleh pt. intermasa, Jakarta, 2002).

20. Bahwa, dalam akta no. 31 tanggal 21-11-2013 tentang PEMBATALAN dan akta no. 32 tanggal 21-11-2013 tentang Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa bangunan (cessie) secara terselubung terdapat ITIKAD BURUK dari PENGUGAT terhadap TERGUGAT I;
21. Bahwa pada tanggal 24 januari 2014, TERGUGAT I menyerahkan pelunasan pembayaran sisa uang sewa lahan milik PT. KAI (persero) terkait kontrak no. 09, sebesar RP. 43.815.000 (empat puluh tiga juta delapan ratus lima belas ribu rupiah) melalui PENGUGAT, adapun akumulasi sewa lahan yang disebutkan pada poin 6 dan poin 8 di atas menjadi total sebesar RP. 143.815.000 (seratus empat puluh tiga juta delapan ratus lima belas ribu rupiah). Sehingga gugurlah kewajiban PENGUGAT terhadap PT. KAI (persero) perihal sewa lahan yang diterangkan pada perjanjian no. 9 pasal (6). Tindakan TERGUGAT I ini telah menyelamatkan muka PENGUGAT dari PT. KAI (persero) ;
22. Bahwa, perjanjian no. 10 masih tidak jelas kepastiannya seperti yang di terangkan di poin no. 4, poin no. 7, poin no. 10 di atas serta peristiwa kejadian perijinan yang tertera pada poin 11 dan poin 12 di atas, TERGUGAT I mempertanyakan tanggung jawab PENGUGAT soal pembayaran uang sewa lahan milik PT. KAI termin I sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang telah dibayarkan TERGUGAT I kepada PENGUGAT pada tanggal 23/03/2013. Juga uang pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perijinan yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT I sebesar 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 18/03/2013, ditambah biaya atas pembangunan proyek perjanjian no. 10, yang telah sempat dikerjakan oleh TERGUGAT II berupa cut dan field I Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dan cut dan field II Rp. 54.000.000 (lima puluh empat juta rupiah) dan pemagaran Rp. 13.000.000 (tiga belas juta rupiah) menjadi total Rp. 292.000.000 (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah), maka PENGGUGAT akan mengembalikannya dan membuat pernyataan di atas materai pada hari Jumat tanggal 07-02-2014;

23. Bahwa mengingat perjanjian no. 10 belum jelas kepastiannya maka secara formal TERGUGAT I menyurati PENGGUGAT dengan menyurati PENGGUGAT dengan surat nomor: 001/MAN/KIP/II/2014 tanggal 19 februari 2014, surat nomor: 001/MAN/KIP/VII/2014 tanggal 16 Juli 2014, surat nomor: 001/MAN/KIP/IX/2014 tanggal 18 September 2014, tetapi belum berbalas atau diabaikan oleh PENGGUGAT. Dan akhirnya TERGUGAT I kembali menyurati PENGGUGAT dengan surat nomor 02/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 03 Nopember 2014 yang inti mempertanyakan tanggung jawab PENGGUGAT atas uang yang telah disetorkan TERGUGAT I terkait dengan perjanjian no. 10, sebesar Rp. 326.500.000;
24. Bahwa surat tertanggal 03 Nopember 2014 direspon PENGGUGAT hari itu juga dengan surat nomor: 404/JP/XI/2014 tertanggal 03 nopember 2014, intinya PENGGUGAT merasa tidak memiliki catatan kewajiban sebesar Rp. 326.500.000. Kembali TERGUGAT I dengan surat nomor 03/MAN/KIP/XI/2014 tanggal 6 Nopember 2014 menyurati PENGGUGAT, perihal perincian pembayaran kontrak proyek perjanjian no. 10 dan surat nomor 04/MAN/KIP/XI/2014 tanggal 14 Nopember 2014 perihal mempertanyakan masalah proyek perjanjian no. 10 tetapi di jawab PENGGUGAT lewat telpon, atas jawaban via telpon ini TERGUGAT I melayangkan surat nomor 05/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 15 Nopember 2014 kepada PENGUGAT;
25. Bahwa, ada pihak lain bernama PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA dengan suratnya nomor: 019/JPPU/III/2016 tanggal 29 Maret 2016 yang mengklaim sebagai pihak yang berhak mengelola perpanjangan sewa asset lahan PT KAI (Persero). Untuk itu TERGUGAT I menyurati PENGGUGAT dengan surat nomor 003/CV.KIP/III/2016 tanggal 31 Maret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 yang dilanjutkan dengan surat nomor 004/CV.KIP/III/2016 tanggal 07 April 2016;

26. Bahwa permasalahan yang berlarut-larut dan tidak mendapat respon positif dari PENGUGAT pada akhirnya membuat TERUGAT I melayangkan surat nomor 007/CV.KIP/V/2016 tertanggal 18 Mei 2016, kepada PT KAI (Persero). Justru pendapat PT KAI (Persero) serasa ingin lepas tangan dari permasalahan yang ditimbulkan PENGUGAT, seperti tertera pada surat PT KAI (Persero) nomor : KA.205/VI/3/KA-2016 tertanggal, Bandung 17 Juni 2016;
27. Bahwa, dengan surat nomor 012/CV.KIP/VIII/2016 tertanggal 24 Agustus 2016 TERUGAT I meminta hak yang selama ini tidak di hiraukan PENGUGAT dan PENGUGAT menjawab dengan surat 039/JP/III/2016 tanggal 29 Agustus 2016, yang menyatakan PENGUGAT kelebihan setor sebesar Rp. 1.124.593. 790 (angka yang fantastis) tetapi TERUGAT I membalas surat tersebut dengan surat nomor: 013/CV.KIP/III/2016 tanggal 31 Agustus 2016;
28. Bahwa bukti surat dari pihak lain pada poin 25 di atas suratnya nomor: 019/JPPU/III/2016 tanggal 29 Maret 2016, dan bukti surat pada poin 27 di atas dengan surat dari PENGUGAT nomor : 039/JP/III/2016 tanggal 29 Agustus 2016 sudah menerangkan ada ITIKAD BURUK terselubung dari PENGUGAT terhadap TERUGAT I (poin 20 di atas);
29. Bahwa TERUGAT I mengetahui bilamana pihak lain yang bernama PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA telah mengintimidasi penghuni kios dengan suratnya nomor: 018/JPPU/X/2017 tanggal 02 Oktober 2017, sebab itu TERUGAT I memperingatkan PENGUGAT bahwa TERUGAT I yang telah melakukan pembangunan fisik ke-41 kios tsb dengan modal 100% dari TERUGAT I serta pembayaran sewa lahan dan perijinannya;
30. Bahwa uang yang telah dibayarkan TERUGAT I kepada PENGUGAT (sebagai badan usaha dengan badan usaha), seperti yang diterangkan pada poin no. 2, poin 3 dan poin 22 di atas, hingga sampai sekarang tidak pernah dikembalikan PENGUGAT, seharusnya PENGUGAT mencoba untuk memahami pameo "Juris praecepta sunt luxec, honesteviverealterum non laedere, suum cuique tribuere" (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya)



31. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

Dalam penerapannya, kriteria perbuatan melawan hukum yang telah menjadi yurisprudensi tetap dalam hukum positif ada 4 kriteria yang dipakai sebagai tolak ukur menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum yang selama ini dipakai dalam hukum acara di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap, yakni:

- bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum tertulis) ;
- bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain) ;
- bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat);

32. Bahwa, "kalau dari suatu perbuatan melanggar hukum sudah ditetapkan adanya suatu perhubungan sebab akibat antara perbuatannya di satu pihak dan suatu perkosaan kepentingan di pihak lain, maka masih timbul pertanyaan, apakah akibat yang tidak menyenangkan itu dapat dipertanggung jawabkan pada seorang pembuat pelanggaran hukum itu. Kini kita sampai pada unsur kesalahan (schuldelement) dari seorang subject, yang langsung berhubungan dengan dunia kerokhanian dari subject itu.

Justru oleh karena hal ini mengenai kerokhanian dari subject, maka sebetulnya amat sukarlah untuk mengetahui setepat-tepatnya bentuk yang sebenarnya dari kesalahan seorang subject.

Soal kesalahan ini terletak pada suatu perhubungan kerokhanian (psychisch verband) antara alam pikiran dan perasaan si subject dan suatu perkosaan kepentingan tertentu.

Kalau seorang subject pada waktu melakukan perbuatan melanggar hukum itu tahu betul, bahwa perbuatannya akan berakibat suatu perkosaan kepentingan tertentu itu, maka dapat dikatakan, bahwa pada umumnya seorang subject itu dapat dipertanggungjawabkan." (Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH., PERBUATAN MELANGGAR HUKUM di pandang dari sudut hukum perdata, cv Mandar maju, 2000, bandung, hal. 22);



33. Bahwa secara umum para praktisi hukum berpendapat Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum/PMH, adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan yang dilakukan. Suatu PMH diawali oleh suatu perbuatan si pelaku. Perbuatan disini merupakan perbuatan aktif (melakukan sesuatu) maupun pasif (tidak melakukan sesuatu), namun secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk tunduk terasap perintah Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban di dalam masyarakat.;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum jika pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh Undang-undang, ketertiban umum dan ataupun kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dapat dianggap telah melanggar hukum, sehingga memiliki konsekwensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa telah dirugikan.
- 3) Dapat dikatakan PMH jika, adanya kerugian bagi korban. Yang dimaksud dengan kerugian dalam hal ini terdiri dari kerugian yang bersifat materil dan kerugian yang bersifat immateriil. Akibat dari PMH harus menimbulkan adanya kerugian di pihak korban, sehingga hal ini membuktikan adanya suatu PMH.
- 4) Adanya hubungan kausal (sebab-akibat) antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok adanya suatu PMH. PMH dalam kasus ini harus dilihat secara Materiil, maksudnya harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap pihak korban.

34. Bahwa melalui pendekatan yuridis pada poin 31, 32, 33 di atas maka perbuatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I yang di sebutkan pada poin no. 3, 10, 11, 12 dan poin no. 28 di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum bahkan mengandung unsur delik tipu/gelap seperti yang tercantum pada KUHP, tetapi dalam perkara perdata ini, TERGUGAT I tidak melakukan gugat balasan (reconvensi) melainkan hanya meminta kepada Majelis Hakim agar Gugatan PENGGUGAT yang mengatakan PARA TERGUGAT telah melakukan PMH harus di-TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaar).

35. Bahwa dalam Pasal 1 sub 2 Undang-undang nomor 13 tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban, disebutkan : Korban adalah seseorang yang mengalami penderitaan fisik, mental dan /atau kerugian ekonomi yang diakibatkan oleh suatu tindak pidana. Selanjutkan dalam Deklarasi



Prinsip-prinsip Dasar Keadilan bagi Korban kejahatan (declaration of basic Principles of Justice for Victims of Crime and Abuse of Power adopted by General Assembly resolution 40/30 of November 1985). Korban adalah orang yang secara individu atau kolektif, telah menderita kerugian, termasuk luka fisik atau mental, penderitaan emosional, kerugian Ekonomi atau kerusakan yang substansial atas dasar haknya...dst. Atas dasar aturan tersebut, maka bagaimana mungkin TERGUGAT II yang secara nyata sebagai korban dari tindak kejahatan, justru diminta pertanggung jawabannya (dituntut ganti rugi) hanya karena melaporkan/mengadukan tindak pidana yang menimpa dirinya kepada aparat penegak hukum. Berdasarkan dalil ini, maka secara nyata gugatan PENGGUGAT tidak memiliki relevansi terhadap nilai-nilai negara hukum serta tidak jelas landasan hukumnya. Adalah sangat adil bila majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT dalam pokok perkara pada poin (17) dinyatakan di-TOLAK;

36. Bahwa terhadap tuntutan atas suatu sita jaminan, PENGGUGAT boleh saja mengajukannya tetapi harus dapat membuktikan urgensi atas tuntutan suatu sita jaminan tersebut. Prinsip lain yang mesti diperhatikan, mengenai jumlah nilai barang yang disita. Sedapat mungkin tidak melebihi jumlah tuntutan PENGGUGAT, penyitaan yang ekstrem melampaui jumlah gugatan, dianggap sebagai tindakan undue process atau tidak sesuai dengan hukum acara dan dapat dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang. ((M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata 2004 hal. 300). Tuntutan PENGGUGAT mengenai sita jaminan sangat dipaksakan, hal tersebut tampak dalam gugatan PENGGUGAT yang tidak menguraikan secara rinci dan jelas tentang pemilik sah (penghuni kios) objek tersebut, sehingga berdasarkan putusan MA. no. 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977, maka gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai obscur libel, sehingga demi hukum gugatan tidak dapat di terima;
37. Bahwa, karena beberapa objek sengketa (kios) telah dimiliki pihak lain, maka batas masing-masing dari beberapa objek sengketa tersebut sudah jelas terdapat perubahan signifikan, suatu kekaburan mengenai batas-batasnya maka seharusnya surat gugatan PENGGUGAT demikian tidak dapat diterima sesuai dengan Yurisprudensi MA no. 1149/SIP/1975. Mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan DALAM POKOK PERKARA poin (18), di-TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijk Verklaar).



38. Bahwa Pasal 606a (RV), "Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa (DWANGSOM).

Bahwa Gugatan Penggugat meminta ganti rugi dengan nominal denda keterlambatan (nilai uang), juga meminta tuntutan uang paksa (Dwangsom). Anomali surat gugatan ini apabila dikabulkan, khawatir akan menjadi Presedent buruk karena akan melanggar tata tertib beracara. Mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaar);

39. Bahwa terkait dengan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dalam perkara aquo harus mempedomani SEMA no. 4 tahun 2001 menunjuk kepada butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 menyatakan dengan tegas, "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama." Untuk itu tuntutan PENGUGAT mengenai putusan serta merta harus di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima / NO.

Atas semua jawaban-jawaban/tanggapan-tanggapan di atas, TERGUGAT I meminta kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa perkara Perdata Nomor: 21/Pdt.G/2017/PN.Skb., berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- 1) Menyatakan eksepsi TERGUGAT I, cukup beralasan dan dapat diterima;
- 2) Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat di terima (NO);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat II** memberikan jawaban di persidangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. ERROR in PERSONA



a) Eksepsi diskualifikasi (gemis aanhoedarmigheid),

Seperti yang telah kita ketahui bersama, dalam gugatan perdata yang berbentuk contentiosa, terlibat dua pihak. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat, sedangkan yang satu lagi ditarik dan berkedudukan sebagai tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai penggugat, harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas.

Menurut Putusan MA No. 879 K/Sip/1974, tanggal 4-4-1976 : CV (Commanditaire Vennootschap) dalam lalu-lintas hukum, belum merupakan subjek hukum yang tersendiri terlepas dari anggota persero pengurus, sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum tersendiri, oleh karena itu:

- Yang dapat melakukan perbuatan hukum adalah anggota pengurus
- Sehubungan dengan itu, apabila CV bertindak mengajukan gugatan kepada pihak lain atau jika ditarik sebagai tergugat, yang menggugat dan tergugat bukan CV, tetapi anggota persero pengurusnya.

Bahwa PENGGUGAT telah menarik/menempatkan CV. KARISNA INTI PUSAKA sebagai TERGUGAT I merupakan tindakan yang keliru, karena CV bukanlah subjek hukum sehingga tidak memiliki persona standi in judicio di depan suatu persidangan Pengadilan Negeri, atau dengan kata lain surat gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil karena salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoedarmigheid), cukup beralasan hukum bila gugatan pengugat di nyatakan N.O. (Niet ontvankelijke verklaard)

b) Eksepsi Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat;

Pasal 18 KUHD, "Dalam perseroan firma tiap-tiap persero bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk seluruhnya atas perikatan-perikatan perseroannya."

Anggota sekutu Komplementer adalah sekutu yang menjalankan perusahaan dan berhak melakukan perjanjian kepada pihak ketiga termasuk bertanggung jawab atas persoalan utang piutang. Mereka inilah yang disebut sekutu komplementaris (daden van baheer), di dalam suatu CV sekutu ini dapat melakukan tindakan keluar.

Bahwa PENGGUGAT telah menarik/menempatkan CV. KARISNA INTI PUSAKA sebagai TERGUGAT I merupakan tindakan yang keliru, karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CV bukanlah subjek hukum, tetapi para sekutu komplementernya yang harus ditarik mewakili CV tersebut.

Surat gugatan PENGUGAT mengandung cacat formil karena salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil....Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, diskualifikasi mengandung error in persona. (M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata 2004 hal. 111).

Mohon kiranya gugatan pengugat di nyatakan N.O. (Niet ontvankelijke verklaard).

Bahwa karena gugatan yang diajukan PENGUGAT telah keliru menarik CV sebagai TERGUGAT I, maka cukup beralasan bila gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat di terima (Niet Ontvankelijke verklaard).

2. Eksepsi tentang Obscuur libel:

- a. Bahwa PENGUGAT bernama EMAN SULAEMAN dengan alamat tempat tinggal di Jl. Pramuka, Gg. H. Gozali no. 1, R.t006/Rw. 002, Kelurahan Cikondang, Kec. Citamiang, Kota Sukabumi, di dalam surat gugatan bertindak selaku Direktur CV. JASA PERSADA...dst.

Bahwa, CV. JASA PERSADA tertera di dalam Surat izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil, Nomor: 479 / 10-22 / PK / XII / 2005, beralamat kantor Perusahaan di Jln. Raya Geger Bitung, Rt.002/01, Desa Geger Bitung, Kecamatan Geger Bitung, Kabupaten Sukabumi.

Begitu Pula dengan TANDA DAFTAR PERUSAHAAN, tertera alamat Perusahaan CV. JASA PERSADA dengan alamat yang sama seperti tertera di SIUP-nya.

Bahwa, di dalam perjanjian bawah tangan antara PENGUGAT dan TERGUGAT II, yakni Perjanjian Kerja Sama Nomor CV.KIP : 007/CV.KIP/PK/II/2013, Nomor CV.JP: 018/CV.JP/PK/II/2013, tertanggal 18 Februari 2013 tentang Kerjasama Pembangunan Pasar Pasundan Dalam Pembiayaan Proyek DAN Perjanjian kerjasama Nomor: 001/Per. Kerjasama/2013, tanggal 25 Mei 2013, tentang Pembiayaan Pembangunan Dan Pengelolaan Pertokoan Jalan Emplacement Stasiun Timur. Surat Perjanjian tersebut menerangkan bilamana alamat kantor CV, JASA PERSADA yaitu berada di Jl. Lettu Bakrie No. 60-66 Sukabumi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TERGUGAT II bertanya, apakah PENGGUGAT dalam surat gugatannya bertindak sebagai subjek Hukum (pribadi) atau berkapasitas sebagai Badan Usaha? Mengingat Putusan MA. No 495 K/Sip/1973, tanggal 06-01-1976 "Karena kontrak adalah dengan CV. Palma, gugatan yang diajukan oleh Achmad Paeru, Direktur CV. Palma tersebut, pribadi seharusnya tidak dapat diterima."

Bahwa dengan beberapa alamat tersebut di atas, persona standi in judicio PENGGUGAT telah KABUR (obscuur libel). Dengan alasan ini saja pun, kiranya gugatan pengugat dapat di nyatakan N.O. (Niet ontvankelijke verklaard)

- b. Bahwa Gugatan PENGGUGAT telah mencampur adukkan alasan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum/PMH, terlihat pada Posita poin 7 (tujuh) pada surat Gugatan, juga pada poin 8 (delapan) Gugatan Penggugat mengatakan wanprestasi tetapi pada Petitum nomor 4 dan petitum nomor 5 Penggugat menyatakan Perbuatan Melawan Hukum/PMH.

Bahwa karena alasan gugat yang diajukan PENGGUGAT kabur (Obscuur libel), maka beralasan hukum bila gugatan PNGGUGAT dinyatakan tidak dapat di terima (Niet Ontvankelijke verklaard).

3. GUGATAN KURANG PIHAK (plurium litis consortium)

Bahwa yang menjadi perselisihan keperdataan ini adalah Pengelolaan dan Persewaan lahan milik PT. KAI (Persero), tetapi justru PENGGUGAT tidak menarik PT. KAI (Persero) sebagai pihak dalam perkara aquo. Setidak-tidaknya PENGGUGAT dapat menarik PT. KAI (Persero) sebagai Turut Tergugat.

Bahwa karena gugatan yang diajukan PENGGUGAT kurang pihak, maka beralasan hukum bila gugatan PNGGUGAT dinyatakan tidak dapat di terima (Niet Ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa sekitar bulan Januari 2013, PENGGUGAT menawarkan kerjasama kepada TERGUGAT II perihal pembangunan pengelolaan proyek pertama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasar Pasundan melalui Proposal lengkap disertai dokumen/data-data pendukung tentang proyek Pertama pasar Pasundan tersebut;

3. Bahwa selanjutnya pada bulan Februari 2013, PENGUGAT bekerjasama dengan TERGUGAT II, Kerjasama tersebut mengenai pembangunan pengelolaan proyek-proyek pertama pasar Pasundan yang dituangkan dalam perjanjian yakni Perjanjian Kerja Sama Nomor CV.KIP : 007/CV.KIP/PK/II/2013, Nomor CV.JP: 018/CV.JP/PK/II/2013, tertanggal 18 Februari 2013 tentang Kerjasama Pembangunan Pasar Pasundan Dalam Pembiayaan Proyek;
4. Bahwa untuk kerjasama yang disebutkan pada poin 3 (tiga) di atas TERGUGAT II telah mengeluarkan biaya/pendanaan sebesar Rp. 76.594.000,- (tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah), dengan perincian berdasarkan pengajuna sebagai berikut:

1) Pembayaran DP ke Pemda	sebesar Rp. 26.594.000,-
2) Pembayaran perizinan	sebesar <u>Rp. 50.000.000,-</u>
Total	= Rp. 76.594.000,-
5. Bahwa Proyek pertama tersebut tidak pernah terjadi atau terealisasi pembangunannya sampai pada saat ini dan sejumlah dana tersebut TIDAK DIKEMBALIKAN oleh PENGUGAT;
6. Bahwa masih pada bulan Februari 2013, PENGUGAT dengan alasan sambil menunggu pembangunan proyek pertama pasar Pasundan, selanjutnya PENGUGAT melakukan kerjasama kembali dengan TERGUGAT II sesuai perjanjian Nomor: 001/Perj.kerjasama/2013 tertanggal 25 Mei 2013. Terkait dengan Perjanjian NOMOR: 009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012, tanggal 03 Desember 2012 tentang PERSEWAAN LAHAN MILIK PT. KERETA API INDONESIA (Persero) YANG TERLETAK DI EMPLASEMEN STASIUN SUKABUMI SELUAS 1.542 M2 (selanjutnya disebut perjanjian No. 09), DAN Perjanjian NOMOR: 0010/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012, tanggal 03 Desember 2012 tentang PERSEWAAN LAHAN MILIK PT. KERETA API INDONESIA (Persero) YANG TERLETAK DI EMPLASEMEN STASIUN SUKABUMI SELUAS 2.707 M2, (selanjutnya disebut perjanjian No. 10) antara PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) dengan CV. JASA PERSADA ,yang sudah dipegang PENGUGAT sejak tanggal 03 Desember 2012;
7. Bahwa khusus mengenai perjanjian No. 10 (pembangunan kios 32 unit), TERGUGAT II belum sempat menuangkannya ke dalam suatu kontrak karena waktu terbatas untuk segera menyelesaikan kontrak yang tertera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada perjanjian Nomor: 001/Perj.kerjasama/2013 tertanggal 25 Mei 2013 (perjanjian nomor 09), yaitu membangun 41 kios.

8. Bahwa TERGUGAT II membaca dengan seksama perjanjian No. 09, pada pasal 5 (lima) tertera biaya tarif sewa untuk lahan seluas 1.542 M2 adalah sebesar Rp. 143.814.022 (seratus empat puluh tiga juta delapan ratus empat belas ribu dua puluh dua rupiah), oleh karena itu TERGUGAT II membayarkan uang sewa lahan milik PT. KAI termin I, melalui PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 25/02/2013.;
9. Bahwa kemudian keesokan harinya pada tanggal 26/02/2013, masih terkait dengan perjanjian No. 09, TERGUGAT II membayarkan uang biaya perizinan pembangunan pertokoan melalui PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
10. Bahwa, tidak lupa TERGUGAT II kembali membaca dengan seksama perjanjian No. 10, pada pasal 5 (lima) tertera biaya tarif sewa untuk lahan seluas 2.707 M2 adalah sebesar Rp. 252.458.977 (dua ratus lima puluh dua juta empat ratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah), oleh karena itu TERGUGAT II juga membayarkan uang sewa lahan milik PT. KAI termin I sesuai perjanjian No. 10, melalui PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 23/03/2013. Pada perjanjian No. 10 ini persoalan biaya perijinan juga telah dibayarkan oleh TERGUGAT II sebesar 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 18/03/2013, juga melalui PENGGUGAT. Meskipun untuk perjanjian no. 10 ini belum dibuatkan kontrak antara para pihak (dalil no. 7 di atas);
11. Bahwa, TERGUGAT II membayarkan uang sewa lahan milik PT. KAI (pembayaran tahap kedua) sesuai dengan perjanjian No. 09, melalui PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 16/05/2013. Pada saat ini secara bersamaan juga PENGGUGAT meminta pinjaman uang/kasbon kepada TERGUGAT II sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta) dan kasbon karyawan PENGGUGAT an. IPAN sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
12. Bahwa selanjutnya untuk melaksanakan perjanjian kerjasama yang disebutkan pada poin 6 (enam) di atas, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT II membuat secara tertulis perjanjian kerjasama Nomor: 001/Perj. Kerjasama/2013, tertanggal 25 Mei 2013 tentang PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN PERTOKOAN EMPLASEMEN

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

STASIUN TIMUR, perjanjian ini untuk melaksanakan beban PENGGUGAT berdasarkan perjanjian no. 09;

13. Bahwa selama proses pembangunan pertokoan sejumlah 41 unit sedang berjalan (perjanjian no. 09), maka pada hari Rabu tanggal 05-06-2013, PENGGUGAT dan TERGUGAT II sepakat membuat Akta Nomor : 04 tentang PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN PERTOKOAN (41 UNIT) DI EMPLASEMEN STASIUN TIMUR SUKABUMI.;
14. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 12 Juni 2013, melayangkan surat nomor: 314/JP/VI/2013 kepada TERGUGAT II yang isinya mengenai permintaan mengganti anggaran yang telah dikeluarkan PENGGUGAT sebesar Rp. 33.619.000 (tiga puluh tiga juta enam ratus sembilan belas ribu rupiah), tetapi pengeluaran tersebut terlalu mengada-ada (mark-up) sehingga TERGUGAT II tidak mengabulkan seluruhnya;
15. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2013 PENGGUGAT secara pribadi meminta KASBON kepada TERGUGAT II, sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dengan alasan untuk keperluan kantor, penyerahan uang Rp. 200.000.000 ini secara tunai dan dilangsungkan di kantor TERGUGAT II;
16. Bahwa ketika proyek pembangunan berjalan (perjanjian no. 09), justru di tengah jalan PENGGUGAT yang membatalkan perjanjian no. 10 secara sepihak namun tidak secara formal;
17. Bahwa pada tanggal 17 September 2013, TERGUGAT II kedatangan pihak dari Dinas Perijinan Kota Sukabumi (BPMPT) yang membawa surat pemberitahuan bersifat Penting, perihal "belum adanya pengajuan perizinannya atas Pembangunan Ruko di Jalan Tembus Stasiun Blok B" yang mana surat tersebut ditujukan kepada PENGGUGAT, tetapi mengapa surat tersebut datang langsung kepada TERGUGAT II? Padahal uang biaya perijinan (perjanjian no. 9 & perjanjian No. 10) telah disetorkan oleh TERGUGAT II melalui PENGGUGAT (sekitar 7 (tujuh) bulan yang lalu) seperti dalil jawaban TERGUGAT II pada poin 09 dan poin 10 di atas dengan jumlah setoran untuk biaya perizinan saja, keseluruhan sudah sebesar RP 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah)?
18. Bahwa, TERGUGAT II membayarkan biaya perijinan secara langsung kepada Dinas Perijinan Kota Sukabumi, sebesar Rp. 15.711.400,- (lima belas juta tujuh ratus sebelas ribu empat ratus rupiah) untuk IMB sesuai perjanjian no. 09;

Halaman 44 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa, pada tanggal 07 Oktober 2013 TERGUGAT II kembali membayarkan biaya perijinan secara langsung kepada Dinas Perijinan Kota Sukabumi, sebesar Rp. 18.180.100,- (delapan belas juta seratus delapan puluh ribu seratus rupiah) untuk IMB sesuai perjanjian no. 10. Sehingga TERGUGAT II mengetahui sebenarnya biaya perizinan untuk perjanjian no. 09 dan perjanjian nomor 10 tidaklah sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
20. Bahwa mengenai terungkapnya persoalan perizinan yang tidak dibayarkan PENGGUGAT, untuk beberapa waktu lamanya (cukup lama PENGGUGAT tidak pernah datang ke kantornya) membuat TERGUGAT II kesulitan menjumpai PENGGUGAT, guna menanyakan perihal tersebut;
21. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2013, PENGGUGAT memberikan persetujuan penjualan 10 unit kios seharga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta Rupiah) tetapi TERGUGAT II tidak langsung menjualnya melainkan dapat menjual ke-10 kios tersebut kepada pihak lain yaitu pada tanggal 27-11-2013 tepatnya kepada TURUT TERGUGAT. Mengenai realisasi harga PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT II agar harga/kios dicantumkan sesuai dengan harga pada umumnya yaitu sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan alasan supaya tidak ada kecemburuan harga dari pembeli kios lainnya sehingga di dalam akta nomor 47 tanggal 27-11-2013 tentang PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK dibuatkan harga Rp. 1.430.000.000.000 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), sesungguhnya harga yang terjadi adalah Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) untuk ke-10 kios tersebut. Disamping itu PENGGUGAT juga mendapatkan fee dari TERGUGAT II sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) atas penjualan ke-10 kios tersebut;
22. Bahwa pada tanggal 03 Agustus 2013, PENGGUGAT memberikan persetujuan penjualan 10 unit kios seharga Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tetapi TERGUGAT II tidak langsung menjualnya melainkan dapat menjual ke-10 kios tersebut kepada pihak lain yaitu pada tanggal 27-11-2013. Mengenai realisasi harga, kembali PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT II agar harga/kios dicantumkan sesuai dengan harga pada umumnya yaitu sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan alasan supaya tidak ada kecemburuan harga dari penghuni/pembeli kios lainnya sehingga di dalam akta nomor 48 tanggal 27-11-2013 tentang PENGOPERAN DAN

Halaman 45 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENYERAHAN HAK dibuatkan harga Rp. 1.430.000.000.000 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah). Disamping itu PENGUGAT juga mendapatkan fee dari TERGUGAT II sebesar Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) atas penjualan ke-10 kios tersebut;

23. Bahwa asumsi harga per kios yang sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) adalah harga minimum yang dipertahankan di muka umum layaknya para pedagang yang mempertahankan harga barang dagangannya (kebiasaan pasar). Tetapi TERGUGAT II ingin kios-kios yang sudah selesai pembangunannya segera laku terjual untuk mengembalikan modal yang sudah dikeluarkan, sehingga tidak mempertahankan harus dijual dengan harga Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah), apalagi ada pihak yang membeli secara borongan tentunya harga kios juga harus ditawarkan dengan harga yang menarik minat pembeli. Berbeda posisi dengan PENGUGAT yang sama sekali hanya bermodalkan kontrak dari PT. KAI (Persero), tentunya tidak akan dipusingkan dengan memikirkan "balik modal";
24. Bahwa pada hari Jumat tanggal 15/11/2013, TERGUGAT II melakukan penyerahan 7 (tujuh) unit kios kepada PENGUGAT, yaitu kios 39A s/d kios 45A, sebagai pembagian hak PENGUGAT dari sisa profit sharing berdasarkan Akta No. 04 tanggal 05 Juni 2013. Juga TERGUGAT II menyerahkan 1 (satu) unit kios/no. 38A, atas jasa perantara (ibu Kania/istri Penggugat) melalui PENGUGAT;
25. Bahwa PENGUGAT mengatakan di surat gugatnya pada poin 7 (tujuh) hal. 4, "... akan tetapi TERGUGAT tidak memberikan seluruh keuntungan kepada PENGUGAT sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian dan tidak menyetorkan modal kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.858.007. 762 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah) akan tetapi hanya menyetorkan uang untuk pengurusan perijinan dan sewa lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar RP 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), bahkan Tergugat membangun sendiri pertokoan kios/kios tersebut sebanyak 41 unit dengan ukuran per unit toko 4 Meter x 6.5 Meter = 26 M2 sehingga total luas lahan yang dipakai untuk pembangunan toko yaitu 1.066 M2 (seribu enam puluh enam meter persegi), sedangkan modal yang dipakai untuk membangun toko-toko/kios-kios tersebut adalah dari penerimaan uang Down Payment (DP) pembayaran dari konsumen penyewa bangunan kios/toko dengan menyewakan bangunan kepada konsumen seluruhnya

Halaman 46 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41 unit dengan harga per unit variatif, tanpa melibatkan PENGUGAT,....dst".

Pada Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, Pasal 3, "segala permodalan ditanggung ditanggung oleh pihak PERTAMA seluruhnya dengan nilai Rp. 1.858.007. 762 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah). Pasal 5 angka (5), Penggunaan dana proyek : Pihak PERTAMA mengeluarkan dana berdasarkan kebutuhan proyek dan perijinan serta perpanjangan kontrak kepada Perseroan terbatas PT. Kereta Api Indonesia (persero).

Permodalan dari TERUGAT II dengan nilai Rp. 1.858.007. 762 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah), bukan untuk diserahkan kepada PENGUGAT tetapi untuk membiayai proyek pembangunan 41 kios.

Pada Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, maupun perjanjian kerjasama Nomor: 001/Perj. Kerjasama/2013, tertanggal 25 Mei 2013 tentang PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN PERTOKOAN EMPLASEMEN STASIUN TIMUR, yang menjadi pihak adalah PENGUGAT DAN TERGUGAT II, selain itu tidak ada pihak lain. Kalo bukan TERGUGAT II yang membangun kios-kios, siapa lagi? Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, Pasal 3 ayat (2) huruf b, PIHAK KEDUA mendukung kebijakan yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA.

Bahwa TERGUGAT II mulai membangun kios-kios sejak sekitar bulan februari 2013 dan menjual/mengalihkan hak atas bangunan kios-kios kepada konsumen dimulai pada bulan Nopember 2013, sehingga modal awal untuk membangun kios-kios tersebut praktis dari TERGUGAT II bukan dari DP konsumen;

Bahwa 41 unit kios tersebut, 8 (delapan) diantaranya sudah diberikan kepada PENGUGAT (jawaban poin no. 23 di atas) tetapi PENGUGAT masih saja mengatakan 41 unit kios masih dalam kendali TERGUGAT II;

Bahwa ukuran per unit toko 4 Meter x 6.5 Meter = 26 M2 sehingga total luas lahan yang dipakai untuk pembangunan toko yaitu 1.066 M2 (seribu enam puluh enam meter persegi), sedangkan luas lahan berdasarkan Perjanjian no. 09 adalah 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi). Ada sisa lahan yang belum dibangun yang mana uang sewanya sudah dibayarkan TERGUGAT II yaitu seluas 476 M2 (empat ratus tujuh puluh enam meter persegi). Tetapi sisa lahan ini justru dibangun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT menjadi kios no. 48 dan kios no. 49, padahal peruntukannya adalah untuk Musholla dan MCK.

Pada Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, Pasal 3 ayat (2) huruf b ke-3, "PIHAK KEDUA mendapat untung sebesar 40% (empat puluh persen) x Rp. 3.061.992.238 (tiga milyar enam puluh satu juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus tiga puluh delapan rupiah) atau sebesar Rp. 1.224.796.895 (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah). Kembali kepada jawaban TERGUGAT II poin no. 20, poin no. 21, no. 22 dan no. 23 di atas, dengan perincian sbb:

8 unit kios x Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
= Rp. 1.144.000.000 (satu milyar seratus empat puluh empat juta rupiah)
+ . 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) + Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)

= Rp. 1.354.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah).

PENGUGAT sesungguhnya SURPLUS (kelebihan bayar) dengan perhitungan sbb;

RP. 1.354.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah) -
Rp. 1.224.796.895 (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah).
= Rp. 129.203.105 (seratus dua puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh lima rupiah)

Bahwa Gugatan PENGUGAT yang mengatakan PARA TERGUGAT telah melakukan PMH harus di-TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaring).

26. Bahwa pada poin 21, poin 22 dan poin 24 di atas PENGUGAT telah menerima haknya sesuai dengan Akta no. 04 tanggal 05-06-2013. Selanjutnya PENGUGAT membujuk TERGUGAT II agar akta tersebut dibatalkan dengan konsekuensi, PENGUGAT akan menyerahkan/mengalihkan hak sewa yang akan di akta-kan atas 1 (satu) unit bangunan yang terletak di emplacement Stasiun Sukabumi jalan tembus Stasiun seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) kepada TERGUGAT II. Mengingat pembagian Profit sharing telah selesai diantara PENGUGAT & TERGUGAT II (materiil atau isi dari akta no. 04 tanggal 05-06-2013), maka selanjutnya hanya akan memikirkan pengelolaan kios-kios tersebut. Maka terbitlah akta no. 31 tanggal 21-11-2013 tentang PEMBATALAN;

Halaman 48 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



27. Bahwa kemudian PENGGUGAT menyerahkan/mengalihkan hak sewa yang akan di akta-kan atas 1 (satu) unit bangunan yang terletak di emplacement Stasiun Sukabumi jalan tembus Stasiun seluas 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) kepada TERGUGAT II, dengan akta no. 32 tanggal 21-11-2013, yaitu atas kios-kios dengan ruangan no. 9A, no. 11A, no. 12A, no. 13A, no. 14A, no. 15A, no. 16A, no. 17A, no. 18A, no. 19A, no. 20A, no. 21A, no. 23A, no. 24A, no. 25A, no. 26A, no. 27A, no. 28A, no. 29A, no. 30A, no. 31A, no. 32A, no. 33A, no. 34A, no. 35A, no. 36A, no. 46A, no. 47A. . Uniknya, terkait pembayar yang disebutkan di dalam akta no. 32 tanggal 21-11-2013, sebesar Rp. 4.004.000.000 (empat milyar empat juta rupiah). Keseluruhan kios tersebut di atas yang membangun adalah pihak TERGUGAT II, tetapi mengapa TERGUGAT II yang membayar juga?

“Menurut pasal 1339 BW, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Dengan demikian, setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam Undang-undang, dalam adat kebiasaan, sedangkan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan (norma-norma kepatutan) harus juga diindahkan. Kita melihat dalam pasal 1339 BW tersebut, bahwa adat kebiasaan telah ditunjuk sebagai sumber norma di samping Undang-undang ikut menentukan hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam suatu perjanjian. Suatu persoalan disini, bila terdapat suatu adat kebiasaan yang berlainan atau menyimpang dari undang-undang, apakah peraturan Undang-undang itu masih berlaku atau ia sudah disingkirkan oleh adat kebiasaan tersebut..? Jawabannya ialah bahwa suatu pasal UU., meskipun sudah ada suatu adat kebiasaan yang menyimpang, masih tetap berlaku dan barang siapa pada suatu hari menunjuk pada peraturan UU tersebut, harus dibenarkan”. (Prof. Subekti, SH., Hukum Perjanjian, cetakan ke-19, dicetak oleh pt. intermasa, Jakarta, 2002).

28. Bahwa, dalam akta no. 31 tanggal 21-11-2013 tentang PEMBATALAN dan akta no. 32 tanggal 21-11-2013 tentang Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa bangunan (cessie) secara terselubung terdapat ITIKAD BURUK dari PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II;

29. Bahwa pada tanggal 24 januari 2014, TERGUGAT II menyerahkan pelunasan pembayaran sisa uang sewa lahan milik PT. KAI (persero)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait kontrak no. 09, sebesar RP. 43.815.000 (empat puluh tiga juta delapan ratus lima belas ribu rupiah) melalui PENGUGAT, adapun akumulasi sewa lahan yang disebutkan pada poin 8 dan poin 11 di atas menjadi total sebesar RP. 143.815.000 (seratus empat puluh tiga juta delapan ratus lima belas ribu rupiah). Sehingga gugurlah kewajiban PENGUGAT terhadap PT. KAI (persero) perihal sewa lahan yang diterangkan pada perjanjian no. 9 pasal (6). Tindakan TERGUGAT II ini telah menyelamatkan muka PENGUGAT dari PT. KAI (persero) ;

30. Bahwa, perjanjian no. 10 masih tidak jelas kepastiannya seperti yang di terangkan di poin no. 7, poin no. 10 dan poin no. 16 di atas serta peristiwa kejadian perijinan yang tertera pada poin 17, 19, 20 di atas, TERGUGAT II mempertanyakan tanggung jawab PENGUGAT soal pembayaran uang sewa lahan milik PT. KAI termin I sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang telah dibayarkan TERGUGAT II kepada PENGUGAT pada tanggal 23/03/2013. Juga uang pembayaran biaya perijinan yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT II sebesar 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 18/03/2013, dan biaya atas pembangunan proyek perjanjian no. 10, yang sempat dikerjakan oleh TERGUGAT II berupa cut dan field I Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dan cut dan field II Rp. 54.000.000 (lima puluh empat juta rupiah) dan pemagaran Rp. 13.000.000 (tiga belas juta rupiah) menjadi total Rp. 292.000.000 (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah), maka PENGUGAT akan mengembalikannya dan membuat pernyataan di atas materai pada hari Jumat tanggal 07-02-2014;
31. Bahwa mengingat perjanjian no. 10 seperti yang di terangkan di poin no. 7, poin no. 10 dan poin no. 16 di atas, maka secara formal TERGUGAT II menyurati PENGUGAT dengan surat nomor: 001/MAN/KIP/II/2014 tanggal 19 februari 2014, surat nomor: 001/MAN/KIP/VII/2014 tanggal 16 Juli 2014, surat nomor: 001/MAN/KIP/IX/2014 tanggal 18 September 2014, tetapi belum berbalas atau diabaikan oleh PENGUGAT. Dan akhirnya TERGUGAT II kembali menyurati PENGUGAT dengan surat nomor 02/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 03 Nopember 2014 yang inti mempertanyakan tanggung jawab PENGUGAT atas uang yang telah disetorkan TERGUGAT II terkait dengan perjanjian no. 10, sebesar Rp. 326.500.000;
32. Bahwa surat tertanggal 03 Nopember 2014 direspon PENGUGAT hari itu juga dengan suratnya nomor: 404/JP/XI/2014 tertanggal 03 nopember

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

2014, intinya PENGUGAT merasa tidak memiliki catatan kewajiban sebesar Rp. 326.500.000;

33. Bahwa kembali TERGUGAT II dengan surat nomor 03/MAN/KIP/XI/2014 tanggal 6 Nopember 2014 menyurati PENGUGAT, isinya perihal perincian pembayaran kontrak proyek perjanjian no. 10 dan surat nomor 04/MAN/KIP/XI/2014 tanggal 14 Nopember 2014 isinya perihal mempertanyakan masalah proyek perjanjian no. 10 tetapi di jawab PENGUGAT lewat telpon, atas jawaban via telpon ini TERGUGAT II melayangkan surat nomor 05/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 15 Nopember 2014 kepada PENGUGAT;
34. Bahwa, ada pihak lain bernama PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA dengan suratnya nomor: 019/JPPU/III/2016 tanggal 29 Maret 2016 yang mengklaim sebagai pihak yang berhak mengelola perpanjangan sewa asset lahan PT KAI (Persero). Untuk itu TERGUGAT II menyurati PENGUGAT dengan surat nomor 003/CV.KIP/III/2016 tanggal 31 Maret 2016 yang dilanjutkan dengan surat nomor 004/CV.KIP/III/2016 tanggal 07 April 2016;
35. Bahwa permasalahan yang berlarut-larut dan tidak mendapat respon positif dari PENGUGAT pada akhirnya membuat TERGUGAT II melayangkan surat nomor 007/CV.KIP/V/2016 tertanggal 18 Mei 2016, kepada PT KAI (Persero). Justru pendapat PT KAI (Persero) serasa ingin lepas tangan dari permasalahan yang ditimbulkan PENGUGAT, seperti tertera pada surat PT KAI (Persero) nomor : KA.205/VI/3/KA-2016 tertanggal, Bandung 17 Juni 2016;
36. Bahwa, dengan surat nomor 012/CV.KIP/VIII/2016 tertanggal 24 Agustus 2016 TERGUGAT II meminta hak yang selama ini tidak di hiraukan PENGUGAT dan PENGUGAT menjawab dengan surat 039/JP/III/2016 tanggal 29 Agustus 2016, yang menyatakan PENGUGAT kelebihan setor sebesar Rp. 1.124.593. 790 (angka yang fantastis) tetapi TERGUGAT II membalas surat tersebut dengan surat nomor: 013/CV.KIP/III/2016 tanggal 31 Agustus 2016;
37. Bahwa bukti surat dari pihak lain pada poin 34 di atas suratnya nomor: 019/JPPU/III/2016 tanggal 29 Maret 2016 dan bukti surat pada poin 36 di atas dengan surat dari PENGUGAT nomor : 039/JP/III/2016 tanggal 29 Agustus 2016 sudah menerangkan ada ITIKAD BURUK terselubung dari PENGUGAT terhadap TERGUGAT II (poin 28);



38. Bahwa TERGUGAT II mengetahui bilamana pihak lain yang bernama PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA telah mengintimidasi penghuni kios dengan suratnya nomor: 018/JPPU/X/2017 tanggal 02 Oktober 2017, sebab itu TERGUGAT II memperingatkan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT II yang telah melakukan pembangunan fisik ke-41 kios tsb dengan modal 100% dari TERGUGAT II serta pembayaran sewa lahan dan perijinannya;
39. Bahwa uang yang telah dibayarkan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT seperti yang diterangkan pada poin no. 4, poin no. 5, poin no. 15 dan poin no. 30 di atas (Rp. 76. 594.000 + Rp. 200.000.000 + Rp. 292.000.000), hingga sampai sekarang tidak pernah dikembalikan PENGGUGAT, seharusnya PENGGUGAT mencoba untuk memahami pameo "Juris praecepta sunt luxec, honesteviverealterum non laedere, suum cuique tribuere" (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya)
40. Bahwa Pasal 1365 KUHPdata menyebutkan "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut". Dalam penerapannya, kriteria perbuatan melawan hukum yang telah menjadi yurisprudensi tetap dalam hukum positif ada 4 kriteria yang dipakai sebagai tolak ukur menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum yang selama ini dipakai dalam hukum acara di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap, yakni:
- bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum tertulis) ;
 - bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
 - bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain) ;
 - bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat);
41. Bahwa, "kalau dari suatu perbuatan melanggar hukum sudah ditetapkan adanya suatu perhubungan sebab akibat antara perbuatannya di satu pihak dan suatu perkosaan kepentingan di pihak lain, maka masih timbul pertanyaan, apakah akibat yang tidak menyenangkan itu dapat dipertanggung jawabkan pada seorang pembuat pelanggaran hukum itu. Kini



kita sampai pada unsur kesalahan (schuldelement) dari seorang subject, yang langsung berhubungan dengan dunia kerokhanian dari subject itu.

Justru oleh karena hal ini mengenai kerokhanian dari subject, maka sebetulnya amat sukarlah untuk mengetahui setepat-tepatnya bentuk yang sebenarnya dari kesalahan seorang subject.

Soal kesalahan ini terletak pada suatu perhubungan kerokhanian (psychisch verband) antara alam pikiran dan perasaan si subject dan suatu perkosaan kepentingan tertentu.

Kalau seorang subject pada waktu melakukan perbuatan melanggar hukum itu tahu betul, bahwa perbuatannya akan berakibat suatu perkosaan kepentingan tertentu itu, maka dapat dikatakan, bahwa pada umumnya seorang subject itu dapat dipertanggungjawabkan.” (Prof. Dr. R. Wirjoyo Prodjodikoro, SH., PERBUATAN MELANGGAR HUKUM di pandang dari sudut hukum perdata, cv Mandar maju, 2000, bandung, hal. 22);

42. Bahwa secara umum para praktisi hukum berpendapat Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum/PMH, adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan yang dilakukan. Suatu PMH diawali oleh suatu perbuatan si pelaku. Perbuatan disini merupakan perbuatan aktif (melakukan sesuatu) maupun pasif (tidak melakukan sesuatu), namun secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk tunduk terasap perintah Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban di dalam masyarakat.;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum jika pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh Undang-undang, ketertiban umum dan ataupun kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dapat dianggap telah melanggar hukum, sehingga memiliki konsekwensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa telah dirugikan.
- 3) Dapat dikatakan PMH jika, adanya kerugian bagi korban. Yang dimaksud dengan kerugian dalam hal ini terdiri dari kerugian yang bersifat materil dan kerugian yang bersifat immateriil. Akibat dari PMH harus menimbulkan adanya kerugian di pihak korban, sehingga hal ini membuktikan adanya suatu PMH.
- 4) Adanya hubungan kausal (sebab-akibat) antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok adanya suatu PMH. PMH dalam kasus ini harus dilihat secara Materiil,



maksudnya harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap pihak korban.

43. Bahwa melalui pendekatan yuridis pada poin 37, 38, 39, 40 dan poin 41 di atas maka perbuatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT II yang di sebutkan pada poin no. 5, 7, 10, 17, 18, 19 dan poin no. 20 di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum bahkan mengandung unsur delik tipu/gelap seperti yang tercantum pada KUHP, tetapi dalam perkara perdata ini, TERGUGAT II tidak melakukan gugat balasan (reconvensi) melainkan hanya meminta kepada Majelis Hakim agar Gugatan PENGUGAT yang mengatakan PARA TERGUGAT telah melakukan PMH harus di-TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijk Verklaar).
44. Bahwa dalam Pasal 1 sub 2 Undang-undang nomor 13 tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban, disebutkan : Korban adalah seseorang yang mengalami penderitaan fisik, mental dan /atau kerugian ekonomi yang diakibatkan oleh suatu tindak pidana. Selanjutnya dalam Deklarasi Prinsip-prinsip Dasar Keadilan bagi Korban kejahatan (declaration of basic Principles of Justice for Victims of Crime and Abuse of Power adopted by General Assembly resolution 40/30 of November 1985). Korban adalah orang yang secara individu atau kolektif, telah menderita kerugian, termasuk luka fisik atau mental, penderitaan emosional, kerugian Ekonomi atau kerusakan yang substansial atas dasar haknya...dst. Atas dasar aturan tersebut, maka bagaimana mungkin TERGUGAT II yang secara nyata sebagai korban dari tindak kejahatan, justru diminta pertanggung jawabannya (dituntut ganti rugi) hanya karena melaporkan/mengadukan tindak pidana yang menimpa dirinya kepada aparat penegak hukum. Berdasarkan dalil ini, maka secara nyata gugatan PENGUGAT tidak memiliki relevansi terhadap nilai-nilai negara hukum serta tidak jelas landasan hukumnya. Adalah sangat adil bila majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT dalam pokok perkara pada poin (17) dinyatakan di-TOLAK;
45. Bahwa terhadap tuntutan atas suatu sita jaminan, PENGUGAT boleh saja mengajukannya tetapi harus dapat membuktikan urgensi atas tuntutan suatu sita jaminan tersebut. Prinsip lain yang mesti diperhatikan, mengenai jumlah nilai barang yang disita. Sedapat mungkin tidak melebihi jumlah tuntutan PENGUGAT, penyitaan yang ekstrem melampaui jumlah gugatan, dianggap sebagai tindakan undue process atau tidak sesuai



dengan hukum acara dan dapat dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang. ((M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata 2004 hal. 300). Tuntutan PENGUGAT mengenai sita jaminan sangat dipaksakan, hal tersebut tampak dalam gugatan PENGUGAT yang tidak menguraikan secara rinci dan jelas tentang pemilik sah (penghuni kios) objek tersebut, sehingga berdasarkan putusan MA. no. 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977, maka gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai obscur libel, sehingga demi hukum gugatan tidak dapat di terima;

46. Bahwa, karena beberapa objek sengketa (kios) telah dimiliki pihak lain, maka batas masing-masing dari beberapa objek sengketa tersebut sudah jelas terdapat perubahan signifikan, suatu kekaburan mengenai batas-batasnya maka seharusnya surat gugatan PENGUGAT demikian tidak dapat diterima sesuai dengan Yurisprudensi MA no. 1149/SIP/1975. Mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan DALAM POKOK PERKARA poin (18), di-TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaar).

47. Bahwa Pasal 606a (RV),” Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa (DWANGSOM).

Bahwa Gugatan Penggugat meminta ganti rugi dengan nominal denda keterlambatan (nilai uang), juga meminta tuntutan uang paksa (Dwangsom). Anomali surat gugatan ini apabila dikabulkan, khawatir akan menjadi Presedent buruk karena akan melanggar tata tertib beracara. Mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaar);

48. Bahwa terkait dengan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dalam perkara aquo harus mempedomani SEMA no. 4 tahun 2001 menunjuk kepada butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 menyatakan dengan tegas,” Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.” Untuk itu tuntutan PENGUGAT mengenai putusan serta merta harus di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima / NO.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan semua dalil jawaban di atas, TERGUGAT II, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa perkara Perdata Nomor: 21/Pdt.G/2017/PN.Skb., berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- 1) Menyatakan eksepsi TERGUGAT II, cukup beralasan dan dapat diterima;
- 2) Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat di terima (NO);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Turut Tergugat** memberikan jawaban di persidangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. ERROR in PERSONA

- a. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976, "Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian turut penggugat, yang dikenal adalah sebutan turut tergugat, yaitu orang-orang bukan penggugat dan bukan pula tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikut sertakan untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan."
- b. Bahwa, mengutip pendapat Pakar hukum Dr. Luhut MP Pangaribuan, SH., LL.M., mengatakan "Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Tergugat ini tidak melakukan suatu perbuatan. Misalnya dalam kasus PMH, Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan . Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut tergugat tunduk pada isi putusan Pengadilan." (www. Hukum online.com)
- c. Bahwa gugatan PENGGUGAT meminta berupa putusan condemnatoir (bersifat menghukum) yang dikenakan juga kepada TURUT TERGUGAT, tertera pada Petitum nomor 9 (sembilan) s/d 12 (dua belas) & petitum nomor 14 (empat belas).



Bahwa atas surat gugatan PENGGUGAT aquo telah membuat TURUT TERGUGAT menjadi bingung, apakah berposisi sebagai TURUT TERGUGAT atau sebagai TERGUGAT? Anomali surat gugatan ini jelas sudah menyalahi aturan baku pada Hukum Acara Formal Perdata, sehingga harus dinyatakan N.O. (Niet ontvankelijke verklaard)

2. Eksepsi tentang Obscuur libel:

Bahwa Gugatan PENGGUGAT telah mencampur adukkan alasan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum/PMH, terlihat pada Posita poin 7 (tujuh) pada surat Gugatan, juga pada poin 8 (delapan) Gugatan Penggugat mengatakan wanprestasi tetapi pada Petitum nomor 4 dan petitum nomor 5, Penggugat menyatakan Perbuatan Melawan Hukum/PMH.

3. GUGATAN KURANG PIHAK (plurium litis consortium)

- a. Bahwa PENGGUGAT juga seharusnya menarik pihak PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA sebagai TERGUGAT, setidaknya tidaknya menjadikan sebagai TERGUGAT III, karena pihak yang satu ini telah mengklaim sebagai pihak yang berwenang dalam hal pengelolaan kios-kios dan menarik uang sewa lahan dari TURUT TERGUGAT, juga mengintimidasi TURUT TERGUGAT;
- b. Bahwa PENGGUGAT seharusnya menarik pihak PT. KERETA API INDONESIA (Persero) setidaknya tidaknya sebagai TURUT TERGUGAT karena PT. KERETA API INDONESIA (Persero) sebagai pemilik lahan;
- c. Bahwa Toko/kios no. 12, no. 14, no. 15, no. 20, no. 25, dengan batas-batas seperti yang tercantum pada dalil gugatan PENGGUGAT poin 10 hal 6 s/d hal. 7, poin 18, hal. 10 s/d hal. 11, dihuni oleh an. Indera swandhaya, H. Achmad Jaelani, Sihabudin, Dadang Hardi Sujana, tetapi tidak ditarik menjadi pihak di dalam perkara aquo, setidaknya tidaknya sebagai TURUT TERGUGAT.

Bahwa Putusan MA no. 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977. "Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium."

Pertimbangan Mahkamah Agung pada kasus tersebut (Putusan MA no. 621 K/Sip/1975) adalah sudah tepat dan benar. Karena pada kasus aquo, pihak ketiga secara nyata (lahiriah) telah "menguasai barang sengketa" yang seolah-olah objek sengketa adalah kepunyaannya. Menurut hukum



kebendaan, orang yang memegang, menguasai, menikmati suatu benda disebut bezitter. Menurut hukum bezit, mempunyai fungsi polisionil, artinya bahwa hukum harus mengindahkan keadaan itu tanpa mempersoalkan "hak" milik atas benda tersebut sebenarnya ada pada siapa. Jadi siapa yang "membezit" suatu benda sekalipun dia pencuri, maka ia mendapat perlindungan dari hukum, sampai terbukti dimuka pengadilan bahwa ia sebenarnya tidak berhak. Oleh karena itu bagi PENGUGAT ada kewajiban hukum untuk mendudukan orang yang menguasai objek sengketa tersebut sebagai pihak, agar ia mempunyai kedudukan yang sama di depan hakim untuk membela hak-haknya. Karena tanpa menariknya sebagai pihak, maka proses peradilan akan mengabaikan azas de auditu et alternam partem. Karena itu sangat tepat jika gugatan aquo tersebut dinyatakan tidak sempurna karena kurang-pihak dan harus di putus N.O. (Niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah TURUT TERGUGAT kemukakan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap berlaku mutatis mutandis dengan pokok perkaranya;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil PENGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya demi kepentingan TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa pada hari Rabu tanggal 27-11-2013, TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT II selaku Direktur pada TERGUGAT I, sepakat membuat akta nomor : 47, tentang PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK atas 10 (sepuluh) unit kios yang terletak di Sukabumi, Jalan tembus Stasiun Timur Blok A, masing-masing berukuran 4 m x 6,5 m yakni kios dengan ruangan nomor 12, ruangan nomor 13, ruangan nomor 14, ruangan nomor 15, ruangan nomor 16, ruangan nomor 17, ruangan nomor 18, ruangan nomor 19, ruangan nomor 20 dan ruangan nomor 25, dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);
4. Bahwa, TURUT TERGUGAT mengetahui bilamana yang membangun kios-kios di Jalan tembus Stasiun Timur Blok A adalah TERGUGAT I, yang mana selaku Direktornya adalah TERGUGAT II, atau dengan kata lain/kalimat yang sepadan maknanya dalam perkara aquo adalah, " PARA TERGUGAT bekerjasama dengan PENGUGAT dalam membangun 41



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- unit kios sebagaimana tertuang di dalam Akta Nomor : 04 tentang PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN PERTOKOAN (41 UNIT) DI EMPLASEMEN STASIUN TIMUR SUKABUMI;
5. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2016, salah satu penghuni kios mendapatkan surat No. 019/ JPPU/III/2016, perihal PEMBERITAHUAN, dari adanya pihak lain yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA, yang telah memperpanjang sewa asset milik PT. KAI (persero) berdasarkan Kontrak nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016;
6. Bahwa pada tanggal 13 April 2016, salah satu penghuni kios mendapatkan surat No. 003/ JPPU/IV/2016, perihal PERSEWAAN TANAH, dari adanya pihak lain yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA dan meng-klaim sebagai pihak yang berhak melakukan perpanjangan sewa asset lahan milik PT.KAI, berdasarkan Kontrak nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016;
7. Bahwa pada tanggal 06 April 2017, pihak lain yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA, kembali menyurati TURUT TERGUGAT dengan suratnya nomor: 013/JP/IV/2017, perihal penagihan atas persewaan tanah, isi surat tersebut adalah:
- 1) Perjanjian persewaan tanah antara PT. KAI (PERSERO) dengan CV. Jasa Persada nomor: HK.221/III/100/KA-2016, tanggal 17 Maret 2016 luas 3.565 m2.
 - 2) Putusan Pengadilan nomor : 17/PDT.G/2016/PN.SKB...dst;
8. Bahwa pada tanggal 18 September 2017, pihak lain yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA, kembali menyurati TURUT TERGUGAT dengan suratnya nomor: 016/JPPU/IX/2017, perihal surat peringatan terakhir kepada TURUT TERGUGAT agar membayar kewajiban sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah) atas kios nomor : 13, 16, 17, 18, 19, 26, 27, 31, 36, 37/A. Sedangkan kios no: 27 bukanlah milik TURUT TERGUGAT lagi;
9. Bahwa pada tanggal 02 Oktober 2017, pihak yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA mengeluarkan surat nomor 018/JPPU/X/2017 perihal pemberitahuan yang ditujukan kepada seluruh penghuni kios yang inti suratnya adalah : agar tidak melayani dan memberikan informasi kepada siapa pun yang akan menyebabkan kebingungan, agar tidak mempercayai pihak lain terkait dengan

Halaman 59 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggunaan tanah, DAN apabila ada kebijakan dari PT KAI (persero) maka kami beritahukan secara resmi.;

10. Bahwa sepengetahuan TURUT TERGUGAT, berdasarkan dalil pada poin 4 (empat) dalam pokok perkara di atas bahwa yang mengelola kios-kios di Jalan tembus Stasiun Timur Blok A adalah PARA TERGUGAT bekerjasama dengan PENGGUGAT;
11. Bahwa pada poin 5 (lima) dan poin 6 (enam) dalam pokok perkara di atas, pihak lain yang mengaku PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA mengatakan berdasarkan Kontrak nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016, tetapi (dalil poin no. 7) pada suratnya tanggal 16 April 2017 nomor: 013/JP/IV/2017 perihal penagihan atas persewaan tanah Perjanjian persewaan tanah antara PT. KAI (PERSERO) dengan CV. Jasa Persada nomor: HK.221/III/100/KA-2016, tanggal 17 Maret 2016 luas 3.565 m2, ada perbedaan tanggal pada surat kontrak tersebut;
12. Bahwa PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA menyebutkan di dalam suratnya nomor: 013/JP/IV/2017 tanggal 06 April 2017, Perjanjian persewaan tanah antara PT. KAI (PERSERO) dengan CV. Jasa Persada nomor: HK.221/III/100/KA-2016, tanggal 17 Maret 2016, luas 3.565 m2. Lalu surat nomor : 018/JPPU/X/2017, tanggal 18 September 2017, perihal pemberitahuan yang ditujukan kepada seluruh penghuni kios agar penghuni kios tidak mempercayai pihak lain. Surat-surat ini sangat kontradiktif, yang satu menyebutkan kontrak HK.221/III/100/KA-2016, masih an. PENGGUGAT tetapi yang mengeluarkan surat adalah pihak yang mengaku PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA sebagai pihak yang berhak melakukan perpanjangan sewa asset lahan milik PT.KAI, berdasarkan Kontrak nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016. Alasan gugat sangat KABUR;
13. Bahwa ada kehadiran pihak lain yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA justru memperkeruh suasana persewaan lahan/tanah milik PT. KAI (PERSERO) dengan para penghuni kios, TURUT TERGUGAT bertambah bingung mengenai pembayaran sewa lahan tersebut.;
14. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak ada hubungan hukum dengan pihak yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA, tetapi PENGGUGAT sudah memanfaatkan kehadiran PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA untuk mengintimidasi TURUT TERGUGAT. Terkait dengan dalil pada poin 7 (tujuh), poin 8 (delapan), poin 9 (sembilan) dalam pokok

Halaman 60 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.

Disclaimer

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



perkara di atas, pihak yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA telah mengintimidasi TURUT TERGUGAT. Pihak ini muncul secara tiba-tiba dengan mendalilkan Putusan Pengadilan nomor : 17/PDT.G/2016/PN.SKB., kemudian mengirimkan surat peringatan terakhir kepada TURUT TERGUGAT agar membayar kewajiban sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah) tanpa perincian yang jelas dan tanpa legal standing yang jelas, lalu ditambah dengan larangan kepada setiap penghuni kios agar tidak berhubungan dengan pihak lain terkait dengan penggunaan tanah, tindakan ini memenuhi unsur PMH karena pihak yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA telah bertindak sewenang-wenang. Belum lagi bicara mengenai Putusan Pengadilan nomor : 17/PDT.G/2016/PN.SKB., yang amar putusannya adalah tidak dapat di terima (NO), padahal putusan tersebut belum/tidak memeriksa pokok perkara tetapi sudah dijadikan alat untuk menakut-nakuti TURUT TERGUGAT dan penghuni kios lainnya. Mohon majelis menyatakan gugatan PENGGUGAT di tolak;

15. Bahwa berdasarkan alasan pada poin no. 3 (tiga) di atas TURUT TERGUGAT hanya memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I, sehingga untuk menghindari kerugian karena ditipu oleh pihak yang tidak jelas statusnya dalam hal membayar sewa lahan milik PT. KAI (persero) juga untuk menyederhanakan persoalan ini maka TURUT TERGUGAT hanya bersedia membayarkan sewa lahan melalui TERGUGAT I, apabila sudah jelas perincian biaya yang harus dibayarkan sesuai aturan dari PT. KAI (persero);
16. Bahwa dalil jawaban TURUT TERGUGAT nomor (3) dalam pokok perkara di atas secara terang benderang menyatakan TURUT TERGUGAT adalah "PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK" dan harus dilindungi undang-undang;
17. Bahwa berdasarkan Kontrak nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016, PENGGUGAT sudah tidak memiliki persona standi in judicio maupun legal standing lagi di dalam mengajukan gugatan PMH ini, sehingga gugatan PENGGUGAT harus di TOLAK;
18. Bahwa suatu sita jaminan Penggugat boleh saja mengajukannya tetapi harus dapat membuktikan urgensi atas tuntutan suatu sita jaminan tersebut. Prinsip lain yang mesti diperhatikan, mengenai jumlah nilai barang yang disita, sedapat mungkin tidak melebihi jumlah tuntutan Penggugat, penyitaan yang ekstrem melampaui jumlah gugatan, dianggap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai tindakan undue process atau tidak sesuai dengan hukum acara dan dapat dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang. ((M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata 2004 hal. 300).

19. Bahwa Pasal 606a (RV),” Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa (DWANGSOM).

Bahwa di Petitum nomor 10, PENGGUGAT meminta ganti rugi materiil sebesar Rp. 727. 019.000, (nilai uang), juga pada Petitum nomor 11 berandai-andai dengan keuntungan yang bisa didapat sebesar Rp. 7.200.000.000 + 1.000.000.000 yang merupakan angka fantastis (dalam hitungan milyar), juga pada petitum no. 12 menuntut bunga sebesar 6% dari Rp. 727. 019.000, sekaligus meminta tuntutan uang paksa (Dwangsom). Konstruksi surat gugatan ini apabila dikabulkan, khawatir akan menjadi Presedent buruk karena akan melanggar tata tertib beracara. Mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaar).

20. Bahwa terkait dengan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dalam perkara aquo harus mempedomani SEMA no. 4 tahun 2001 menunjuk kepada butir 7 SEMA no. 3 tahun 2000 menyatakan dengan tegas,” Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.” Untuk itu tuntutan PENGGUGAT mengenai putusan serta merta harus di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima / NO.

Demikian semua jawaban Perkara Perdata Nomor: 21/Pdt.G/2017/PN.Skb., dari TURUT TERGUGAT dan selanjutnya memohon kepada Yth. Majelis Hakim berkenan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- 1) Menyatakan eksepsi TURUT TERGUGAT, cukup beralasan dan dapat diterima;
- 2) Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat di terima (NO);

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi telah menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Skb, tanggal 18 Oktober 2018 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.391.000,- (dua juta tiga ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan akta pernyataan permohonan banding Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Skb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi, menyatakan bahwa pada tanggal 23 Oktober 2018. Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat menyatakan banding atas putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Skb. Dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, semula Tergugat I pada tanggal 25 Oktober 2018 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Oktober 2018, dan kepada Turut Terbanding Turut Terbanding semula Turut Tergugat melalui Ketua Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 Oktober 2018,

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 8 November 2018 dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 12 November 2018 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I, semula Tergugat I pada tanggal 13 November 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 November 2018,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat melalui Ketua Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 13 November 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I, II, dan Turut Terbanding semula Tergugat I, II dan Turut Tergugat telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 30 November 2018 dan diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 3 Desember 2018 ;

Menimbang bahwa, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung kepada para belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi, dalam waktu selama 14 (empat belas hari) dan diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 28 November 2018, kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, pada tanggal 27 November 2018, Terbanding II semula Tergugat II melalui Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 November 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat melalui Ketua Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 27 November 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan keberatan sebagai berikut

1. Bahwa Judex Facti pada tingkat pertama telah salah dalam menerapkan hukum dengan tidak dipertimbangkan terhadap pembuktian tertulis dan keterangan saksi-saksi dari **PARA TERBANDING dahulu PARA TERGUGAT** yang tidak mengetahui adanya hubungan hukum/perjanjian kerjasama dalam Perkara Aquo sehingga keterangan para saksi yang diajukan **PARA TERBANDING dahulu PARA TERGUGAT** sehingga tidak berkualitas dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.



2. Bahwa *Judex Facti* keliru dan telah salah dalam menerapkan hukum sebagaimana ternyata dalam putusannya pada halaman 100 Paragraf 2, 3, 4 dan 5, Pengadilan Negeri Sukabumi didalam memberikan pertimbangan hukumn dalam amar Putusannya dalam perkara ini adalah tidak benar, karena tidak berpedoman kepada **putusan yang Mandiri menurut Hukum Perdata**. hal ini ternyata didalam pertimbangan putusannya *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama ;
3. Bahwa **PEMBANDING** dahulu **PENGUGAT** menolak / tidak sependapat terhadap Putusan *Judex facti* / Pengadilan Tingkat Pertama yang telah keliru/salah dalam Pertimbangan Hukum dalam “Menimbang” Pada Halaman 103 Paragraf 1, yaitu:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut menurut Majelis Hakim perbuatan Turut Tergugat yang mengoper dan menyerahkan hanya terhadap 5 (lima) unit kios tersebut merupakan perbuatan yang tidak bertentangan dengan hukum karena Turut Tergugat adalah Pemilik sah atas hak terhadap kios tersebut sebagaimana Akta Pengoperan serta penyerahan haknya terhadap ruangan No. 27 Blok A juga merupakan perbuatan yang tidak bertentangan dengan hukum Turut Tergugat adalah pemilik yang sah atas hak terhadap kios tersebut”;

Oleh karenanya peradilan tingkat banding, pada Pengadilan Tinggi Bandung mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya.

4. Bahwa **PEMBANDING** dahulu **PENGUGAT** menolak/tidak sependapat terhadap Putusan *Judex facti* / Pengadilan Tingkat Pertama yang telah keliru/salah dalam Pertimbangan Hukum dalam “Menimbang” Pada Halaman 103 Paragraf 1, yaitu:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut menurut Majelis Hakim perbuatan Turut Tergugat yang mengoper dan menyerahkan hanya terhadap 5 (lima) unit kios tersebut merupakan perbuatan yang tidak bertentangan dengan hukum karena Turut Tergugat adalah Pemilik sah atas hak terhadap kios tersebut sebagaimana Akta Pengoperan serta penyerahan haknya terhadap ruangan No. 27 Blok A juga merupakan perbuatan yang tidak bertentangan dengan hukum Turut Tergugat adalah pemilik yang sah atas hak terhadap kios tersebut”;



Oleh karenanya peradilan tingkat banding, pada Pengadilan Tinggi Bandung mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya.

Menimbang, bahwa sebaliknya Kuasa Hukum Terbanding I, II, semula Tergugat I, II, serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat di dalam kontra memori bandingnya telah mengemukakan sangkalan-sangkalanya yang pada pokoknya menolak sepenuhnya segala uraian dalil yang disampaikan Pembanding semula Penggugat dan oleh karenanya mohon agar putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 18 Oktober 2018 Nomor 21 / Pdt.G / 2017 / PN.Skb. untuk dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka memori banding dan kontra memori banding selengkapya dianggap termuat dan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya tanggal 23 Oktober 2018, Pengadilan Tinggi berpendapat tidak perlu dibahas secara khusus, sebab keberatan tersebut merupakan pengulangan dari dalil-dalil gugatan dan replik yang telah disampaikan pada persidangan tingkat pertama dan tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan saksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21 / Pdt.G / 2017 / PN.Skb, tanggal 18 Oktober 2018 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Berita Acara persidangan serta memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Skb, tanggal 18 Oktober 2018 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan, ketentuan hukum dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21 / Pdt.G / 2017 / PN.Skb, tanggal 18 Oktober 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 6 Februari 2019 oleh Kami **FIRZAL ARZY, S.H.,M.H** sebagai Ketua Majelis, **H. YULIUSMAN S.H** dengan **EDDY PANGARIBUAN, S.H.,M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 586 / PDT / 2018 / PT.BDG, tanggal 7 Desember 2018

Halaman 67 dari 68 halaman Putusan No. 586/Pdt/2018/PT.BDG.



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

ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **14 Februari 2019** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh **Dra. Hj. NUR'AINI, S.H.,M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

H. YULIUSMAN S.H.

FIRZAL ARZY, S.H., M.H.

Ttd

EDDY PANGARIBUAN, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Ttd

Dra. Hj. NUR' AINI , SH.,MH.

Perincian Biaya :

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	Rp. 139.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).

