



**P U T U S A N**

**Nomor : 19 / PDT / 2013 / PT.PLG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**1. RUSDY Bin H.TJEK DENTJIK** : Bertempat tinggal di Jalan Papera No.3588

RT.035 RW.012, Kelurahan Sungai  
Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I,  
Palembang, selanjutnya disebut sebagai

**PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

**2. Drs.ROCHMINHAR Bin H.TJEK DENTJIK** : Bertempat tinggal di Jalan Yos

Dudarso No.169 RT.13, Kelurahan Jawa  
Kanan, Kecamatan Lubuk Linggau Timur,  
Kabupaten Musi Rawas, selanjutnya disebut  
sebagai **PEMBANDING II** semula

**TERGUGAT II**;

**3. M.TANWIN, SE. Bin H.TJEK DENTJIK** : Bertempat tinggal di Jalan

Margahayuraya A-10 No.17 RT.006  
RW.028, Kelurahan Sekejati, Kecamatan  
Margacinta, Kota Bandung, selanjutnya  
disebut sebagai **PEMBANDING III** semula

**TERGUGAT III**;

*hlm 1 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Ny.EMAYANA Binti H.TJEK DENTJIK** : Bertempat tinggal di Jalan Cengkeh

V Blok P No.03 RT.33 RW.14, Kelurahan

Sako, Kecamatan Sako, Kota Palembang,

selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING**

**IV** semula **TERGUGAT IV**;

5. **LISMAHANA, SH. Binti H.TJEK DENTJIK** : Bertempat tinggal di Jalan

Pepera No.2214 RT.035 RW.012, Kelurahan

Sungai Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I,

Kota Palembang, selanjutnya disebut sebagai

**PEMBANDING V** semula **TERGUGAT V**;

6. **Drs.KAIRANI JHON, SH.CN. Bin H.TJEK DENTJIK** : Bertempat tinggal di

Jalan Cipedes Tengah I No.37/175 B RT.007

RW.003, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan

Sukajadi, Kota Bandung, selanjutnya disebut

sebagai **PEMBANDING VI** semula

**TERGUGAT VI**;

7. **RIDUAN WANTJIK, SH. Bin H.TJEK DENTJIK** : Bertempat tinggal di Jalan

Papera No.2214 RT.035 RW.012, Kelurahan

Sungai Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I,

Kota Palembang, selanjutnya disebut sebagai

**PEMBANDING VII** semula **TERGUGAT**

**VII**;

8. **ERMAWATI Binti H.TJEK DENTJIK** : Bertempat tinggal di Jalan Papera

No.2214 RT.035 RW.012, Kelurahan Sungai

Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I, Kota

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Palembang, selanjutnya disebut sebagai

**PEMBANDING VIII** semula **TERGUGAT**

**VIII;**

**9. MARETHA JUWITA Binti H.TJEK DENTJIK** : Bertempat tinggal di Jalan

Papera No.2214 RT.035 RW.012, Kelurahan

Sungai Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I,

Kota Palembang, selanjutnya disebut sebagai

**PEMBANDING IX** semula **TERGUGAT**

**IX;**

**PARA PEMBANDING** dalam perkara ini

diwakili oleh **Drs. KAIRANI JHON,**

**SH.CN. Bin H.TJEK DENTJIK**

**(Pembanding VI** semula **Tergugat VI),**

bertempat tinggal di Kota Bandung

Jl.Babakan Radio No.35C RT.06 RW.07

Kel.Sukareja Kec.Cicendo, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November

2012, Surat Kuasa Khusus tersebut terdaftar

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Palembang pada tanggal 03 Desember 2012

dengan register No. 690/SK/2012/PN.PLG.

----- **L A W A N** -----

**1. DARWIN HERIJANTO** : Lahir di Palembang, tanggal 02 Pebruari

1969, WNI, Pekerjaan Wiraswasta,

hlm 3 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bertempat tinggal di Jalan Kapten Marzuki

Gang Rukun Jaya No.526 RT.009 RW.004,

Kelurahan 20 Ilir D.III, Kecamatan Ilir

Timur I, Kota Palembang, yang dalam

perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya

**UNTUNG, SH.** dan **RAYMOND, SH.**

masing-masing Advokat dan Pengacara yang

berkantor di Jalan Kolonel Atmo No.16

RT.29, Kelurahan 17 Ilir, Kecamatan Ilir

Timur I (Kantor HRD Manager Hotel

Lembang) Palembang, berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2012,

Surat Kuasa tersebut terdaftar di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang

pada tanggal 22 Maret 2012, dengan register

No.115/SK/2012/PN.PLG, selanjutnya

disebut sebagai **TERBANDING** semula

**PENGGUGAT;**

**2. PT. SUMBER ALFARIA TRIJAYA, Tbk.** : Beralamat di Jalan Papera

No.3358, RT.035 RW.012, Kelurahan Sungai

Pangeran, Kecamatan Ilir Timur I, Palembang,

selanjutnya disebut sebagai **TURUT**

**TERBANDING** semula **TERGUGAT X.**

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;**

Telah Membaca :

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 21 Maret 2013  
Nomor : 19/PEN/PDT/2013/PT.PLG. Tentang penunjukan Majelis Hakim  
untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
- 2 Berkas perkara perdata Nomor : 52/Pdt.G/2012/PN.PLG. dan surat-surat  
yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Maret 2012, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 22 Maret 2012, dalam register perkara perdata Nomor : 52/Pdt.G/2012/ PN.PLG., telah mengutarakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IX adalah ahli waris dari almarhum H. Tjek Dentjik bin Musa dan Almarhumah Hj. Rohani binti H. Anang Ismail, selaku pemilik dari sebidang tanah Hak Milik No. 7911/20 Ilir, terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur I, Kelurahan 20 Ilir (III), seluas 1089 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 11 September 1980 No. 2873/1980, tercatat atas nama H. Tjek Dentjik berdasarkan Sertifikat dari Kantor BPN Kota Palembang tanggal 07 Oktober 1980 telah mengadakan Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 08 Maret 2005 dengan Penggugat dihadapan Notaris Gani Wahid, SH, Notaris di Palembang;
- 2 Bahwa pasal 1 dari perjanjian tersebut menentukan, Tergugat I s/d Tergugat IX setuju dan member izin kepada Penggugat yang menerangkan telah setuju dan menerima pemberian izin Tergugat I s/d Tergugat IX dan sanggup untuk mendirikan bangunan-bangunan rumah toko (ruko) diatas

hlm 5 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah kepunyaan Tergugat I s/d tergugat IX tersebut : 10 (sepuluh) unit

bangunan ruko bertingkat  $2\frac{1}{2}$  (dua setengah lantai) masing-masing yaitu :

I Bagian depan jalan Papera dibangun 4 (empat) unit bangunan ruko.

II Bagian belakang jalan Papera dibangun 6 (enam) unit bangunan ruko.

- 3 Bahwa pasal 7 dari perjanjian tersebut menentukan, bangunan yang didirikan tersebut sejak saat didirikan menjadi hak bersama dan selanjutnya bilamana bangunan telah selesai seluruhnya atau setidaknya selesai untuk bangunan bagian Tergugat I s/d Tergugat IX, maka akan diadakan pembagian sebagai berikut :

A Tergugat I s/d Tergugat IX memperoleh 5 (lima) unit bangunan ruko masing-masing yaitu 1 (satu) unit ruko bagian depan, ruko nomor 4 (empat) dari arah jalan Kapten Marzuki dan 4 (empat) unit ruko bagian belakang, ruko nomor 5, 6, 7 dan 8 (lima, enam, tujuh dan delapan) berurutan dari arah belakang ruko bagian depan berikut tambahan uang sebesar Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) dan bantuan perbaikan rumah Nomor 2214 jalan Papera berupa perbaikan genteng dan plafond.

B Penggugat memperoleh 5 (lima) unit bangunan ruko masing-masing yaitu 3 (tiga) unit ruko bagian depan, ruko nomor 1, 2 dan 3 (satu, dua dan tiga) dari arah jalan Kapten Marzuki dan 2 (dua) unit ruko bagian belakang, ruko nomor 9 dan 10 (sembilan dan sepuluh) berikut sisa tanah dibelakang dan samping ruko nomor 10 (sepuluh).

- 4 Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IX telah menerima 1 (satu) unit bangunan ruko bagian depan, ruko nomor 4 (empat) dari arah jalan Kapten Marzuki sesuai dengan Surat Pernyataan Serah Terima yang

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditanda tangani oleh tergugat I dan bagian penggugat 3 (tiga) unit ruko bagian depan nomor 1, 2 dan 3 (satu, dua dan tiga) dari arah jalan Kapten Marzuki yang menjadi hak penggugat sekarang dikuasai tergugat I sampai dengan Tergugat IX dan 2 (dua) unit ruko diantaranya yaitu bagian depan dengan nomor 1 dan 2 dari arah jalan Kapten Marzuki disewakan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IX kepada Terguat X untuk usaha mini market Alfa Mart dan pembangunan ruko tersebut tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan didalam perjanjian, karena selama dalam pembangunan, Penggugat dan pekerja-pekerja bangunan selalu diintimidasi bahkan dilakukan pemukulan oleh tergugat VII, maka dengan demikian perbuatan Tergugat I s/d Tergugat IX merupakan perbuatan melawan hukum;

- 5 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian, apabila untuk 3 (tiga) unit ruko itu Penggugat sewakan maka Penggugat akan memperoleh hasil paling tidak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya untuk 1 (satu) unit ruko dan untuk 3 (tiga) unit ruko tersebut maka penghasilan penggugat adalah sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk setiap tahunnya, oleh karena itu adalah pantas dan patut bagi Penggugat menuntut Tergugat I s/d Tergugat IX dihukum untuk membayar ganti rugi berupa uang sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya yang harus dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kapiniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Palembang, hingga Tergugat I s/d Tergugat IX menyerahkan ketiga ruko yang menjadi hak Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban;

hlm 7 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6 Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat terhadap para Tergugat tidak menjadi hampa dan sia-sia dan memperhatikan ketentuan pasal 227 HIR/261 Rbg, maka penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara aquo untuk meletakkan sita jaminan terhadap :

Sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berdiri diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 7911/20 Ilir, terletak di Jalan Papera, Kelurahan 20 Ilir (III), Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan, seluas 1089 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 11 September 1980 No. 2873/1980, tercatat atas nama H. Tjek Dentjik;

- 7 Bahwa para Tergugat harus pula dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya manakala para tergugat lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- 8 Bahwa didalam mengajukan gugatn ini, Penggugat didasarkan alat-alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sedangkan pokok perkaranya sudah jelas yaitu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan memperhatikan ketentuan pasal 180 HIR/191 Rbg, Penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo untuk menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara gugatan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi serta upaya hukum lainnya / Uit Voerbaarheid Bij Vooraad;
- 9 Memperhatikan ketentuan pasal 181 HIR/192 Rbg, para tergugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Palembang, agar berkenan kiranya memutuskan perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga AKTA PERJANJIAN BAGI BANGUN No. 83 tanggal 08 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Gani Wahid, SH. Notaris di Palembang antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat IX;
- 3 Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IX untuk mentaati Akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 08 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Gani Wahid, SH. Notaris di Palembang antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat IX;
- 4 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Palembang atas :

Sebidang tanah berikut bangunan ruko yang berdiri diatasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 7911/20 Ilir, terletak di Jalan Papera, Kelurahan 20 Ilir (III), Kecamatan Ilir Timur I, Kota Palembang, Propinsi Sumatera Selatan, seluas 1089 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 11 September 1980 No. 2873/1980, tercatat atas nama H. Tjek Dentjik;

- 5 Menyatakan perbuatan para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 6 Menghukum Tergugat I s/d Tergugat IX secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi setiap tahunnya Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kapaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Palembang, hingga Tergugat I s/d Tergugat IX menyerahkan 3 (tiga)

hlm 9 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unit ruko bagian depan No.1, 2 dan 3 dari arah Jalan Kapten Marzuki yang menjadi hak Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban;

- 7 Menghukum para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong 3 (tiga) unit ruko bagian depan Jalan Papera No.1, 2 dan 3 dari arah Jalan Kapten Marzuki yang menjadi hak penggugat sesuai dengan Akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 08 Maret 2005 kepada Penggugat tanpa beban;
- 8 Menghukum Tergugat I s/d IX untuk menyerahkan tanah dan bangunan bagian milik tergugat I s/d Tergugat IX yang belum selesai dibangun untuk dibangun kembali hingga selesai oleh Penggugat sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 08 Maret 2005;
- 9 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya manakala para tergugat lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- 10 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi serta upaya hukum lainnya (Uit voebaar bij vooraad);
- 11 Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Klas IA Palembang mempunyai pendapat atau pandangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

### 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

Terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat I s/d IX telah mengajukan jawaban pada tanggal 18 Juli 2012 yang telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

### **A. EKSEPSI MENGENAI SURAT KUASA KHUSUS, TENTANG ALAMAT**

#### **PEMBERI KUASA YANG TIDAK BENAR:**

1. Surat Edaran Mahkamah Agung No 1/1971 tanggal 23 Januari 1971 yang menentukan syarat-syarat sahnya surat kuasa khusus, yakni :
  - a *Harus berbentuk tertulis;*
  - b *Harus menyebut nama dan alamat dan atau identitas para pihak yang berperkara secara lengkap (penggugat dan Para Tergugat ;*
  - c *Menegaskan objek dan kasus yang diperkarakan;*
2. Bahwa Surat Kuasa Khusus yang ditanda tangani oleh Pemberi Kuasa kepada penerima Kuasa tertanggal 17 Februari 2012, Pemberi kuasa mencantumkan identitas beralamat di Jalan Kapten Marzuki Gg. Rukun Jaya No. 526 Rt. 09 Rw. 04 Kel. 20 Ilir D III Palembang. Dalam kenyataannya Penggugat selaku pemegang KTP. No: 06.5005.020269.0006, yang berlaku sampai dengan 02-02-2006, selaku Pemberi Kuasa sudah tidak BERALAMAT dan BERTEMPAT TINGGAL lagi di Jalan Kapten Marzuki Gg. Rukun Jaya No. 526 Rt. 09 Rw. 04 Kel. 20 Ilir D III Palembang. Karena sekitar tahun 2007 atau setidaknya tahun 2007 rumah tempat tinggal yang bersangkutan disita oleh Bank, melalui lelang kepemilikan rumah tempat tinggal tersebut beralih kepada sdr. Martono dan saat ini ditempati oleh Karsa selaku Pemegang hak melalui jual beli. (Bukti T.1 = Fc KTP, Surat Keterangan RT dan Surat Keterangan Lurah);
3. Bahwa berkaitan dengan point 2 di atas, maka surat kuasa khusus kepada para kuasanya dan digunakan dalam melakukan tindakan hukum gugatan

hlm 11 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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)



sebagaimana dalam perkara a quo, telah jelas dan tegas sudah tidak memenuhi syarat formil untuk suatu surat kuasa khusus;

4. Bahwa oleh karena syarat formil untuk suatu surat kuasa khusus tidak terpenuhi dan terklasifikasi sebagai CACAT FORMIL maka mohon Majelis Hakim untuk Tidak Menerima gugatan Penggugat (niet ontvankelijkverklaard);

**B. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH  
PENGGUGAT DIKUALIFISIR SEBAGAI GUGATAN YANG KABUR /  
TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL).**

1. Secara tegas dalam Pasal 8 BRv menyatakan gugatan harus memuat :
  - 1 *Identitas para pihak*
  - 2 *Dasar atau dalil gugatan/ posita /fundamentum petendi berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum*
  - 3 *Tuntutan/petitem terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/ tambahan.*
2. Bahwa gugatan Penggugat obscuur libel (obscure libel exceptie), yaitu eksepsi yang didasarkan pada dalil gugatan penggugat tidak jelas atau samar-samar. Karena Penggugat dalam Positanya tidak menjelaskan Peristiwa hukum secara lengkap. Dalam hal ini gugatan tidak menyatakan secara tegas tentang dasar hukum perbuatan melawan hukum mengenai peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Para Tergugat;
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk (Tergugat X) tidak cermat, tidak teliti dan tidak tepat, karena Tergugat X adalah bukan merupakan pihak dalam perjanjian yang dibuat antara Tergugat I - IX dengan Penggugat dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 08 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Gani Wahid, SH. Notaris & PPAT di Palembang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa oleh karena bukan pihak dalam akta perjanjian dimaksud maka secara hukum acara perdata, seharusnya didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini mengacu pada pendapat Dr. Luhut M.P. Pangaribuan, S.H., LL.M dalam hukumonline.com : "bahwa Turut Para Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena Turut Para Tergugat ini tidak melakukan sesuatu (perbuatan) sebelumnya Misalnya, dalam kasus perbuatan melawan hukum ("PMH"), Para Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Para Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan sebelumnya. Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Para Tergugat sehingga pada akhirnya turut Para Tergugat tunduk pada isi putusan pengadilan";
5. Bahwa gugatan penggugat kurang pihak karena Gani Wahid, SH Notaris & PPAT di Palembang selaku pembuat Akta Perjanjian yang ditanda tangani oleh Penggugat dan para Tergugat dihadapannya tidak didudukkan sebagai pihak dalam gugatan ini;
6. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak menyatakan secara tegas tentang dasar hukum perbuatan melawan hukum mengenai Peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh para Tergugat, Tergugat X bukan sebagai pihak dalam perjanjian dimana secara hukum acara adalah tidak tepat, dan kekurangan pihak, maka gugatan terklasifikasi sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur, dengan demikian syarat formal yang telah ditentukan dalam Pasal 8 BRv tidak terpenuhi ;
7. Bahwa dengan tidak terpenuhinya persyaratan formal yang telah ditentukan seperti tersebut diatas, mohon Majelis Hakim untuk. memutuskan gugatan Tidak Dapat Diterima (niet ontvankelijk verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA

hlm 13 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Tergugat mohon agar seluruh dalil - dalil eksepsi Para Tergugat sebagaimana diuraikan tersebut di atas, berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian dalam pokok perkara;
2. Bahwa Para Tergugat secara tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat dalam pokok perkara kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;
3. Bahwa benar Tergugat I sampai dengan Tergugat IX adalah ahli waris dari almarhum H. Tjek Dentjik Bin H. Musa dan almarhumah Hj. Rohani binti H. Anang Ismail, selaku pemilik sebidang tanah Hak Milik No. 7911/20 Ilir, terletak di Propinsi Sumatera Selatan, Kota Palembang, Kecamatan Ilir Timur I, Kelurahan 20 Ilir III, seluas 1.089 M2 (seribu delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 11 September 1980, tercatat atas nama H. Tjek Dentjik berdasarkan sertifikat dari kantor BPN kota Palembang tanggal 07 Oktober 1980; (Bukti T2 = Sertifikat Tanah Hak Milik);
4. Bahwa benar bermula dari kesepakatan lisan, selanjutnya pembangunan Ruko dilaksanakan mulai pada sekitar bulan Mei 2004 atau setidaknya tidaknya diperkirakan sekitar bulan Mei 2004, dengan kesepakatan akan dibangun 10 (sepuluh) Ruko, 5 (Lima) untuk Penggugat dan 5 (Lima) Untuk Para Tergugat, dengan posisi Para Tergugat mendapatkan 1 (Satu) unit ruko bagian depan dan 4 (Empat) Unit ruko dibagian belakang, sedangkan Penggugat mendapatkan 3 (Tiga) unit ruko bagian depan dan 2 (Dua) unit ruko bagian belakang;
5. Bahwa benar selanjutnya Para Tergugat telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 08 Maret 2005 dengan Penggugat dihadapan Gani





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wahid, SH Notaris & PPAT di Palembang ; (Bukti T3 = Perjanjian Bagi Bangun);

6. Bahwa benar dari 4 (empat) unit ruko yang telah dikerjakan, 1 (satu) unit Ruko bagian Para Tergugat telah selesai tapi kualitas fisik bangunan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana mestinya karena dibangun tidak sesuai dengan bestek, dalam melaksanakan pembangunan Penggugat lebih mementingkan faktor bisnis untuk keuntungan semata tanpa memperhatikan faktor keamanan, keselamatan dan kenyamanan untuk siapapun penghuninya dikemudian hari ; (Bukti T4 = IMB/Gambar Bestek Bangunan);
7. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara a quo, mendalilkan Pasal 1 dan Pasal 7 dari perjanjian sebagaimana tertuang dalam akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83 Tanggal 08 Maret 2005. NAMUN gugatan berdasarkan posita dan dasar hukum bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini KONTRADIKTIF dan tidak sesuai dengan klasifikasi hukum acara perdata, dimana apabila masing - masing pihak dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajiban untuk suatu prestasi sebagaimana isi perjanjian, maka dasar dan fundamentum petendi gugatan adalah BUKAN perbuatan melawan hukum akan tetapi harus berlandaskan hukum sebagai suatu perbuatan wanprestasi, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak tepat dan tidak berdasarkan pada ketentuan hukum ;
8. Bahwa ternyata Penggugat tidak memahami secara utuh isi Perjanjian Bagi Bangun perkara a quo, adalah perilaku sesat, ngawur dan tidak berdasar bilamana Penggugat merasa mempunyai hak atas ruko No.1, 2, dan 3 (bagian depan) dari arah jalan Kapten Marzuki sementara kewajiban pembangunan secara keseluruhan tidak dipenuhinya (wanprestasi) bahkan sampai terbengkalai selama kurang lebih 6 (enam) tahun dari sejak terakhir pembangunan sekitar bulan Juni

hlm 15 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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

2005, sedangkan tenggang waktu pembangunan yang telah disepakati dalam perjanjian telah berakhir sejak 24 Maret 2006. Sehubungan dengan hal tersebut diatas perlu memperhatikan pasal-pasal sebagai berikut :

## **Pasal 8 Perjanjian Bagi Bangun menyatakan :**

**"Pihak kedua diwajibkan menyelesaikan :**

*Izin bangunan dengan segera/secepatnya paling lambat 2 (dua) bulan setelah serah terima bangunan. Mendirikan bangunan yang menjadi hak / bagian pihak pertama terhitung mulai 1 (satu) bulan setelah terbit izin pelaksanaan bangunan, bangunan akan diselesaikan paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak terbit izin pelaksanaan bangunan untuk ruko bagian depan dan 11 (sebelas) bulan untuk ruko bagian belakang.*

*Keterlambatan dari waktu diatas semata-mata dari kesengajaan Pihak kedua maka untuk tiap-tiap bulannya pihak kedua membayar denda sebesar Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) per bulan."*

## **Pasal 10 Perjanjian Bagi Bangun menyatakan :**

*"Apabila bangunan tersebut telah selesai seluruhnya setidaknya untuk bangunan Pihak Pertama serta diterima Pihak Pertama maka Pihak Pertama mengikatkan diri dan diwajibkan menyerahkan kepada Pihak Kedua menjadi milik Pihak Kedua atau yang ditunjuk Pihak Kedua. Penyerahan mana harus dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada hari saat penyerahan bangunan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tersebut diatas ".*

9. Bahwa dalil yang diajukan Penggugat mengenai keterlambatan bangunan sebagai berikut :

*"tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan karena selama di dalam pembangunan Penggugat selalu mendapat*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*intimidasi bahkan dilakukan pemukulan oleh Tergugat VII, maka dengan demikian perbuatan Para Tergugat I sampai dengan Para Tergugat IX merupakan Perbuatan melawan Hukum"*

Dalam hal ini adalah dalil yang ngawur dan tidak berdasar serta mengada-ada, oleh sebab tidak ada hal-hal sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut, dimana Para Tergugat menolak secara tegas atas dalil dari Penggugat yang mendalilkan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melakukan intimidasi, oleh karena itu dengan ini para Tergugat menantang kepada Penggugat untuk membuktikannya, dimana apabila Penggugat tidak dapat membuktikan sesuai dengan hukum yang berlaku, maka dalil dari Penggugat dimaksud telah mencemarkan nama baik para Tergugat, oleh karenanya para Tergugat akan melakukan tindakan hukum terhadap perbuatan fitnah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut;

10. Bahwa justru Penggugat tanpa alasan yang jelas dan bila ditemui selalu menghindar dengan menciptakan kondisi sedemikian rupa untuk menutupi ketidakmampuannya dalam membiayai pembangunan, sehingga Tergugat VII telah berulang kali melakukan teguran kepada Penggugat agar Penggugat Konsisten dan Konsekwen melaksanakan Perjanjian, sehingga demikian teguran yang dilakukan oleh Tergugat VII telah sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian bagi bangun yang tercantum dalam Pasal 5 Perjanjian menyatakan bahwa :

*"pihak pertama berhak menunjuk seseorang atau lebih untuk dan atas nama pihak pertama mengawasi pekerjaan pihak kedua, pengawas tersebut berhak mengajukan/memberikan teguran atas pekerjaan yang tdk sesuai dengan ketentuan- ketentuan menurut perjanjian ini".*

11. Bahwa dalil kerugian yang diajukan Penggugat akibat Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat secara tegas ditolak karena seperti yang telah

hlm 17 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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

diuraikan diatas, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan Dasar Hukum Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat, padahal justru Penggugatlah yang telah merugikan Para Tergugat karena wanprestasi, sehingga mengakibatkan pembangunan terbengkalai terhitung mulai bulan Juni 2005 atau setidaknya pada bulan Juni 2005, sampai pada sekitar Februari 2011, sedangkan tenggang waktu untuk menyelesaikan bangunan telah berakhir terhitung sejak 24 Maret 2006;

## DALAM REKONPENSI

- 1 Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Konpensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonsensi ini ;
- 2 Bahwa sebelum terjadinya kesepakatan untuk melakukan kerjasama bagi bangun diatas tanah yang merupakan warisan dari H. Tjek Dentjik bin H. Musa dan almarhumah Hj. Rohani binti H. Anang Ismail yang terletak di Propinsi Sumatera Selatan Kota Palembang Kecamatan Ilir Timur I, Kelurahan 20 Ilir (III), seluas 1.089 M2, telah berdiri bangunan seluas  $\pm$  400 M2. (Empat Ratus Meter Persegi);
- 3 Bahwa bangunan tersebut dibongkar pada sekitar bulan Maret 2004 untuk didirikan bangunan ruko sesuai dengan kesepakatan secara lisan;
- 4 Bahwa Perjanjian Bagi Bangun dinyatakan dalam akta setelah pembangunan berjalan sekitar 10 (sepuluh) bulan dengan Akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 08 Maret 2005 dihadapan Gani Wahid, SH Notaris & PPAT di Palembang;

### 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

5 Bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terbit dengan No. 182 IMB pada tanggal 24 Februari 2005;

6 Bahwa Tergugat d.R/Penggugat d.K telah wanprestasi karena tidak dapat menyelesaikan pembangunan ruko yang telah diatur dalam Pasal 8 Perjanjian Bagi Bangun seperti yang telah diuraikan sebelumnya, sehingga terbengkalai selama kurang lebih 6 (enam) tahun terhitung dari Juni 2005 sampai dengan bulan April 2011.  
(Bukti T5 = Kondisi Fisik Bangunan difoto Januari 2011);

7 Bahwa Pasal 8 Perjanjian Bagi Bangun menyatakan

"Pihak kedua diwajibkan menyelesaikan :

*Izin bangunan dengan segera/secepatnya paling lambat 2 (dua) bulan setelah serah terima bangunan.*

*Mendirikan bangunan yang menjadi hak /bagian pihak pertama terhitung mulai 1 (satu) bulan setelah terbit izin pelaksanaan bangunan, bangunan akan diselesaikan paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak terbit izin pelaksanaan bangunan untuk ruko bagian depan dan 11 (sebelas) bulan untuk ruko bagian belakang. Keterlambatan dari waktu diatas semata-mata dari kesengajaan Pihak kedua maka untuk tiap-tiap bulannya pihak kedua membayar denda sebesar Rp. 2.000.000.(dua juta rupiah) per bulan".*

8 Bahwa berkaitan dengan poin 7 diatas, dan IMB No: 182 yang telah terbit pada 24 Februari 2005, dengan demikian seluruh pembangunan ruko, ditetapkan paling lambat 12 bulan atau seluruh pembangunan harus selesai pada 24 Maret 2006. Kenyataannya telah 6 (enam) tahun terbengkalai, karena itu batas waktu pembangunan telah habis tenggang waktunya seperti yang diatur dalam Pasal 8 Perjanjian Bagi Bangun No. 83 Tanggal 08 Maret

hlm 19 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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

2005 yang dibuat dihadapan Gani Wahid, SH Notaris & PPAT di Palembang;

- 9 Bahwa berkaitan dengan poin 7 dan 8 tersebut diatas, tercantum klausul ada kewajiban bahwa pihak Tergugat d.R/Penggugat d.K untuk membayar denda kepada Tergugat d.K/Penggugat d.R, yaitu perhitungan dimulai dari Maret 2006 atau dengan kata lain satu tahun setelah keluarnya IMB, adapun rinciannya sebagai berikut :

Lama keterlambatan :

IMB Terbit Februari 2005

Lama Pembangunan : 12 bulan sejak terbit IMB jadi harus selesai pada Februari 2006

Penghitungan Denda : Mulai Maret 2006 sampai dengan April 2011 = 61 (Enam Puluh Satu) bulan.

61 (Enam Puluh Satu) X Rp. 2.000.000.- (Dua Juta Rupiah) =  
**Rp. 122.000.000.- (Seratus Dua Puluh Dua Juta Rupiah);**

- 10 Bahwa berdasarkan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 9 Perjanjian, fakta dilapangan menunjukkan kondisi fisik bangunan untuk bagian Penggugat d.R/Para Tergugat d.K belum mencapai dari 50 % karena dari 5 (lima) unit ruko yang diperjanjikan hanya 1 (satu) unit ruko yang telah diselesaikan itupun dengan kualitas bangunan yang tidak baik serta tidak sesuai dengan bestek, sedangkan untuk yang lainnya yang ada hanya berupa pondasi dengan beberapa tiang. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, karena belum mencapai 50 % (lima puluh persen) dengan demikian perjanjian menjadi batal.

## **Pasal 7 Perjanjian Bagi Bangun menyatakan :**

*Bangunan yang didirikan oleh Pihak kedua atas tanah pihak pertama tersebut dengan memakai izin bangunan dari yang berwajib. Bangunan yang didirikan tersebut sejak saat didirikan menjadi hak bersama (Pihak pertama dan Pihak Kedua) dan selanjutnya bilamana bangunan tersebut telah selesai*

### 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

*seluruhnya atau setidaknya-tidaknya selesai untuk bangunan pihak pertama, maka akan diadakan pembagian sebagai berikut :*

Pihak I (pertama) memperoleh 5 (lima) unit bangunan ruko masing-masing yaitu 1(satu) unit ruko bagian depan, ruko nomor 4 (Empat) dari arah jalan Kapten Marzuki dan 4 unit ruko bagian belakang, Ruko No.5, 6, 7 dan 8 (Lima Enam, Tujuh, dan delapan) berurutan dari arah belakang ruko bagian depan berikut tambahan uang sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah) dan bantuan perbaikan rumah No. 2214, Jalan Pepera Berupa perbaikan genteng dan Plapond. Pihak Kedua memperoleh 3 (tiga) unit bangunan ruko masing-masing yaitu 3 (tiga) unit ruko bagian depan, ruko No.1, 2 dan 3 (satu, dua, dan tiga) dari arah Jalan Kapten Marzuki dan 2 (dua) unit ruko bagian belakang, ruko Nomor 9 dan 10 (sembilan dan sepuluh) berikut sisa tanah di belakang dan disamping ruko No. 10 (sepuluh) dst ...

## **Pasal 8 Perjanjian Bagi Bangun menyatakan bahwa :**

*"Pihak kedua diwajibkan menyelesaikan :*

*Izin bangunan dengan segera/secepatnya paling lambat 2 (dua) bulan setelah serah terima bangunan.*

*Mendirikan bangunan yang menjadi hak /bagian pihak pertama terhitung mulai 1 (satu) bulan setelah terbit izin pelaksanaan bangunan, bangunan akan diselesaikan paling lambat 12 (dua belas) bulan sejak terbit izin pelaksanaan bangunan untuk ruko bagian depan dan 11 (sebelas) bulan untuk ruko bagian belakang. Keterlambatan dari waktu diatas semata-mata dari kesengajaan Pihak kedua maka untuk tiap-tiap bulannya pihak kedua membayar denda sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per bulan".*

Selanjutnya :

## **Pasal 9 Perjanjian Bagi Bangun menyatakan bahwa :**

hlm 21 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

### 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

*Denda tersebut hanya berlaku untuk waktu 3 (tiga) bulan, setelah lewatnya waktu itu maka apabila :*

*"bangunan fisik yang menjadi bagian pihak pertama kurang dan 50 % (lima puluh persen). maka perjanjian ini menjadi batal dan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua tidak dapat ditarik kembali. sedangkan apabila bangunan fisik yang menjadi bagian pihak pertama telah diselesaikan lebih dari 50% (lima puluh persen) maka pihak pertama berhak untuk mencari pengganti pemborong yang akan meneruskan bangunan tersebut hingga selesai, dalam hal demikian segala biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak kedua akan dikembalikan setelah seluruh bangunan selesai sempurna".*

11 Bahwa akibat wanprestasi Tergugat d.R/Penggugat d.K dalam hal ini Penggugat d.R/Para Tergugat d.K mengalami kerugian materiil dan immateriil. Kerugian itu meliputi sosiologis dan psikologis yakni merasa tidak nyaman dalam hubungan sosial dengan warga sekitar akibat kondisi bangunan yang terbengkalai menjadi tempat pembuangan sampah, tempat persembunyian orang yang tidak baik, dan tempat nongkrong orang mabuk, main judi dan juga bangunan yang semula dapat ditempati/dihuni atau dikomersilkan menjadi tidak bernilai, sia-sia serta mubazir;

12 Bahwa kerugian Penggugat d.R/Para Tergugat d.K tersebut dalam poin 11 diatas adalah :

- a. Kerugian materiil: bangunan yang telah berdiri karena dibongkar sehingga tidak dapat ditempati/dihuni atau dikomersilkan menjadi tidak bernilai, sia-sia serta muhazir karena terbengkalai .

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika dihitung menurut nilai bangunan yang dibongkar sebagai berikut luas bangunan 400 m2 @ Rp. 2.000.000/m2 = Rp. 800.000.000.- (Delapan Ratus Juta Rupiah).

Jika bangunan selesai Ruko No.5, 6, 7 dan 8 apabila dikontrakkan senilai Rp 50.000.000.-/thn (lima puluh juta Rupiah Per Tahun) sehingga total kerugian dalam kurun waktu tahun 2006 s/d 2011 sejumlah = 5 tahun X 4 Ruko X Rp. 50.000.000.- = Rp. 1.000.000.000.- (Satu Miliar Rupiah).

Total kerugian materiil : Rp. 1.800.000.000.- (Satu Millar Delapan Ratus Juta Rupiah).

- b. Kerugian immateriil: berupa ketidaknyamanan dan tidak harmonisnya hubungan dengan warga lingkungan setempat, akibat kondisi fisik bangunan ter bengkalai tersebut, bilamana kerugian dimaksud dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah tidak kurang dari Rp.2.000.000.000.- (Dua Miliar Rupiah).

Berdasarkan seluruh uraian eksepsi, Kompensi maupun Rekonpensi tersebut di atas, maka Penggugat d.R/Para Tergugat d.K Mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM KONPENSI**

## **DALAM EKSEPSI**

- 1 Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi - eksepsi Para Tergugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak memenuhi tidak dapat diterima ;
- 3 Biaya sesuai dengan hukum;

## **DALAM POKOK PERKARA**

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

hlm 23 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

### 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

- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

## DALAM REKONPENSI

- 1 Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat d.R / Para Tergugat d.K ;
- 2 Menyatakan Tergugat d.R / Penggugat d.K telah Wanprestasi ;
- 3 Menyatakan MENJADI BATAL Perjanjian Bagi Bangun No. 83 Tanggal 08 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Gani Wahid, SH Notaris & PPAT di Palembang;
- 4 Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K membayar denda sebesar Rp. 122.000.000,(seratus dua puluh dua juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai langsung dan seketika;
- 5 Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K membayar ganti rugi yang dibayarkan secara tunai langsung dan seketika dengan rincian sebagai berikut :
  - a Kerugian materiil Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)
  - b Kerugian immateriil Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
- 6 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet atau banding ;
- 7 Menghukum Tergugat d.R/Penggugat d.K membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo ;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat X telah mengajukan jawaban pada tanggal 18 Juli 2012 yang telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## **I. DALAM EKSEPSI**

### 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)



A. Error in persona (*Exceptio in persona*)

A.1. Penggugat Keliru Dalam Menarik Tergugat" X Sebagai Pihak Pada  
Gugatan A Quo.

- 1 Bahwa memperhatikan keseluruhan uraian Gugatan, nampak jelas yang menjadi satu-satunya landasan Gugatan a quo terfokus pada Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 8 Maret 2005 ("Perjanjian Bagi Bangun");
- 2 Bahwa terhadap Perjanjian Bagi Bangun tersebut sebagai suatu perikatan tentu berlaku ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan :  
  
"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya"
- 3 Bahwa berdasarkan posita butir 1 Gugatan, Penggugat menegaskan perihal Perjanjian Bagi Bangun merupakan perikatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I s/d. Tergugat IX;
- 4 Bahwa dengan demikian Tergugat X bukanlah pihak dalam Perjanjian Bagi Bangun, dan Perjanjian Bagi Bangun tidak memiliki keberlakuan apapun terhadap Tergugat X;
- 5 Bahwa Tergugat X hanyalah selaku penyewa tanah dan bangunan milik Tergugat I s/d. Tergugat IX, hal mana diketahui dan diakui sendiri oleh Penggugat pada butir 4 Posita Gugatan sebagai berikut :

"Bahwa ... dst ... telah **disewakan** Tergugat I sampai dengan Tergugat IX kepada Tergugat X untuk usaha Mini Market Alta Mart ... dst".

[Cetak tebal oleh Tergugat X dimaksudkan sebagai penegasan)

hlm 25 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG



- 6 Namun berdasarkan butir 5, 9, dan 11 Petitem Gugatan, tidak terbantahkan bahwa Penggugat telah menarik Tergugat X dalam perkara a quo, padahal Penggugat sendiri dalam butir 4 Posita Gugatan menyatakan fakta bahwa keterkaitan Tergugat X hanyalah berupa hubungan sewa dengan Tergugat I s/d. Tergugat IX;
- 7 Bahwa dengan demikian Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat X sebagai pihak tergugat dalam perkara a quo, dimana hanya didasari keberadaan persewaan Tergugat X yang tidak ada kaitannya dengan materi gugatan Penggugat yaitu Perjanjian Bagi Bangun, sama halnya seperti perkara dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 601 K/Sip/1975 dimana seorang pengurus yayasan digugat secara pribadi untuk mempertanggungjawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan tersebut, yang mana Mahkamah Agung ternyata memutuskan gugatan yang demikian tidak dapat diterima;
- 8 Lebih lanjut, terhadap kekeliruan dalam menarik pihak yang digugat seperti halnya dalam Gugatan a quo, Yurisprudensi Tetap menunjukkan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1260K/Sip/1980 tanggal 31 Maret 1982 yang kaidah hukumnya menyatakan :
- "Gugatan tidak dapat diterima karena ditujukan terhadap kuasa dari pada Ny. Soekarlin, sedangkan yang seharusnya digugat adalah Ny. Soekarlin pribadi."
- 9 Berdasarkan fakta-fakta yang diungkapkan dan diakui sendiri oleh Penggugat, maka terbukti dengan sempurna bahwa Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat X sebagai pihak yang digugat (error in persona), dan oleh karenanya dimohon kepada Majelis Hakim yang



mulia untuk mengeluarkan Tergugat X dari pihak dalam perkara ini dan menyatakan Gugatan a quo tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

A.2. Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum (Rechtsverhouding)

Dengan Tergugat X Dan Oleh Karenanya Tidak Memiliki Kapasitas (Persona Standi in Judicio) Dalam Mengajukan Gugatan Terhadapnya.

10 Bahwa sebagaimana diakui dalam praktik hukum, suatu gugatan harus didasarkan pada adanya hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang jelas antara pihak penggugat dengan pihak tergugat;

11 Bahwa sebagaimana telah diungkapkan oleh dalil-dalil di atas, pokok Gugatan dalam perkara a quo adalah permasalahan terkait dengan Perjanjian Bagi Bangun antara Penggugat dengan Tergugat I s/d. Tergugat IX, yang mana seperti pengakuan Penggugat sendiri ternyata bukan Tergugat X yang melakukan perbuatan yang didalilkan Penggugat. Untuk menghindari keragu-raguan, berikut kembali dikutip dalil Penggugat dalam butir 1 dan butir 5 Posita Gugatan yang secara tegas menyatakan sebagai berikut:

"1. Bahwa **Tergugat I sampai dengan Tergugat IX** adalah ahli waris dari almarhum H. Tjek Dentjik bin H. Musa ... dst... **telah mengadakan Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 08 Maret 2005 dengan Penggugat** dihadapan Gani Wahid, SH, Notaris di Palembang."

"5. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IX telah menerima 1 (satu) unit bangunan ruko ... dst ... telah **disewakan**

hlm 27 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG



**oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IX kepada  
Tergugat X. ... dst ... "**

(Cetak tebal dan garis bawah oleh Tergugat X dimaksudkan sebagai penegasan)

12. Bahwa oleh karena Penggugat mengetahui dan mengakui permasalahan yang menjadi sebab utama diajukannya Gugatan a quo adalah tidak terkait dengan Tergugat X, maka jelas terbukti **TIDAK ADA PERIKATAN YANG MENIMBULKAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT X;**

13. Bahwa mengacu pada fakta tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat X, maka demi mempertahankan tata hukum perdata (burgerlijke rechtsorde), mohon Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengeluarkan akta:

Penggugat tidak berkapasitas untuk mengajukan Gugatan a quo terhadap Tergugat X karena tidak memiliki hubungan hukum.

14. Bahwa terhadap keadaan tidak berkapasitasnya Penggugat, Ahli Hukum, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 111 menyatakan :

"Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu."

15. Berdasarkan uraian atas fakta-fakta dan doktrin hukum di atas, terbukti bahwa ketiadaan hubungan hukum mengakibatkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio yang lebih jauh lagi mengakibatkan Gugatan a quo cacat formil. Oleh sebab itu, kami mohon Majelis Hakim yang terhormat menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

B. Gugatan Penggugat merupakan Gugatan yang tidak jelas, kabur dan tidak tertentu (Exceptio Obsuur Libelum)

B.1. Penggugat Dalam Posita Telah Menggabungkan Antara Wanprestasi

dengan Perbuatan Melawan Hukum (Samen Voeqing)

16 Bahwa Penggugat telah mengajukan suatu gugatan tanpa menegaskan klasifikasi atau jenis Gugatannya, apakah Gugatan Wanprestasi ataupun Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

17 Namun pada posita Gugatan muncul uraian dalil-dalil Gugatan yang mencoba mengarahkan pada suatu gugatan perbuatan melawan hukum, dan juga terlihat dengan disertakannya Tergugat X. notabene bukan pihak dalam Perjanjian Bagi Bangun.

18 Akan tetapi faktanya pada posita Gugatan pula satu-satunya ketentuan yang menjadi dasar Gugatan Penggugat merupakan pasal-pasal Perjanjian Bagi Bangun, sebagai berikut:

"2. Bawa **Pasal 1 dari Perjanjian** tersebut menentukan, dst "

7. Bahwa **Pasal 7 dan perjanjian** tersebut menentukan, dst "

(Cetak tebal difungsikan Tergugat X sebagai penegasan)

19 Bahwa pasal-pasal Perjanjian Bagi Bangun yang diuraikan Penggugat pada Gugatannya merupakan ketentuan mengenai prestasi Tergugat I s/d. Tergugat IX, yang disajikan Penggugat guna mendukung dalilnya yang menuntut kepada Tergugat I s/d. Tergugat

hlm 29 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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)





IX melakukan prestasi dimaksud, hal mana menunjukkan Gugatan a quo juga terklasifikasikan sebagai suatu gugatan wanprestasi.

20 Lebih lanjut, kekeliruan penggabungan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum nampak pada petitum Gugatan, dimana terdapat pertentangan antara petitum butir 5 dengan butir 7 dan butir 8 pada Gugatan, sebagai berikut:

Butir 5

"Menyatakan Perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum"

Butir 7

"Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong 3 (tiga) unit ruko di bagian depan Jalan Pepera No, 1,2 dan 3 dari arah Jalan Kapten Marzuki yang menjadi hak milik Penggugat sesuai dengan Akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83, tanggal 08 Maret 2005 kepada Penggugat tanpa beban ;"

Butir 8

"Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IX untuk menyerahkan tanah dan bangunan bagian milik Tergugat I sampai dengan Tergugat IX yang belum selesai dibangun untuk dibangun kembali hingga selesai oleh Penggugat sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 8 Maret 2005"

21 Bahwa berdasarkan uraian petitum diatas sangat jelas bahwa terhadap suatu perbuatan Penggugat menghendaki dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (vide butir 5 Petitum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan), NAMUN di sisi lain Penggugat menghendaki pemenuhan prestasi dari Tergugat I s/d. Tergugat IX berdasarkan Perjanjian Bagi Bangun (vide butir 7 dan bukti 8 Petitum Gugatan).

22 Bahwa terhadap gugatan yang mencampuradukkan antara gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, M. Yahya Harahap. S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 455 menyatakan:

"Dari uraian di atas, pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

i. **Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan:"**

(Cetak tebal dan garis bawah oleh Tergugat X dimaksudkan sebagai penegasan)

23. Mahkamah Agung R.I. melalui Putusan No. 879K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menegaskan bahwa suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima dalam hal posita gugatan tersebut didasarkan pada perjanjian. kaidah hukum dari putusan tersebut adalah sebagai berikut:

**"Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan**

hlm 31 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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)



seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan  
dikategorikan obscur libel, sehingga tidak dapat diterima.

"

(Cetak tebal oleh Tergugat X dimaksudkan sebagai penegasan).

24. Bahwa dengan demikian Penggugat tidak jelas serta tidak tegas menentukan klasifikasi Gugatan yang diajukannya, hal mana menjadikan Gugatan a quo tidak jelas, kabur dan tidak tertentu, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**B.2. Penggugat Tidak Menguraikan Dasar Hukum (Rechts Ground) Apapun Dalam Mendukung Gugatannya.**

25. Bahwa ketidakjelasan klasifikasi Gugatan pada uraian di atas, berdampak pada ketiadaan dasar hukum dari Gugatan Penggugat yang menjadi dasar suatu gugatan.
26. Bahwa dalam hal Penggugat mengklasifikasikan Gugatan a quo sebagai suatu gugatan wanprestasi, maka Penggugat telah tidak mengaitkan gugatan tersebut pada ketentuan wanprestasi mana pun juga yang tersebar pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
27. Bahwa dalam hal Penggugat mengklasifikasikan Gugatan a quo sebagai suatu gugatan perbuatan melawan hukum, maka setidaknya pertu mengacu kepada ketentuan dasar perbuatan melawan hukum yang diatur dalam KUHPerdata, yaitu Pasal 1365, Pasal 1366 atau Pasal 1367, yang masing-masing mengatur mengenai subyek dan obyek yang berbeda-beda pada suatu perbuatan yang dikualifikasikan melawan hukum.



28. Bahwa faktanya pada keseluruhan uraian Gugatan, tidak ditemukan sama sekali ketentuan hukum yang mendukung uraian dalil Penggugat, hal mana mengakibatkan Gugatan a quo tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie), dan karenanya kami mohon Majelis Hakim yang terhormat menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**B.3. Tuntutan Ganti Rugi Dalam Petitum Tidak Jelas Karena Tidak Dirinci Berdasarkan Fakta**

29. Bahwa dalam hal Gugatan merupakan gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimohonkan secara lugas oleh Penggugat dalam butir 5 petitumnya, maka terhadap Gugatan perlu mengacu kepada ketentuan utama dan perbuatan melawan hukum (PMH), yaitu Pasal 1365 KUHPerdata.

Untuk menghindari keragu-raguan, berikut dikutip uraian butir 5 petitum gugatan dan Pasal 1365 KUHPerdata:

**Petitum**

"5. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;"

**KUHPerdata**

"1365. Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. "

30. Bahwa salah satu unsur utama dari Pasal 1365 KUHPerdata adalah "kerugian", yang dicoba didalilkan Penggugat pada butir 5 posita Gugatan sebagai berikut:

*hlm 33 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG*



"Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian, apabila untuk 3 (tiga) unit ruko itu Penggugat sewakan, maka Penggugat akan memperoleh hasil paling tidak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya untuk 1 (satu) unit ruko dan untuk 3 (tiga) unit ruko tersebut maka penghasilan Penggugat adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk setiap tahunnya oleh karena itu adalah pantas dan patut bagi Penggugat menuntut agar Tergugat I sampai dengan Tergugat IX dihukum untuk membayar ganti rugi berupa uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya ... dst ... "

(Cetak tebal dan garis bawah oleh Tergugat X dimaksudkan sebagai penegasan).

31. Bahwa uraian butir 5 posita Gugatan menunjukkan suatu ketidakkonsistenan; di satu sisi Penggugat menyatakan mengalami kerugian, di sisi lain Penggugat menyatakan "APABILA".
32. Bahwa uraian dalil Penggugat penhal kerugian menunjukkan ketidakpastian nilai suatu kerugian yang patut diperhitungkan dalam Gugatan a quo, hal mana bahkan patut dikualifikasikan Penggugat tidak mengalami kerugian apapun.
33. Bahwa ketidakmampuan Penggugat untuk menguraikan perincian nilai kerugian yang dialaminya secara pasti di dalam Gugatan adalah hal yang membuktikan kelemahan Penggugat dalam mengungkapkan dasar fakta (feitelijke grond) gugatannya.
34. Bahwa kelemahan dimana tidak adanya dasar fakta atas jumlah kerugian yang diderita Penggugat ternyata diajukan sebagai tuntutan



sebagaimana tercantum dalam petitum butir 5 Gugatan. Artinya, tuntutan atas kerugian dalam petitum tersebut didasarkan pada angka-angka yang senyatanya tidak memiliki dasar fakta, sehingga harus disimpulkan bahwa petitum yang demikian merupakan petitum yang tidak jelas karena tidak diketahui darimana asal angka-angka yang menjadi jumlah tuntutan Penggugat.

35. Bahwa Mahkamah Agung R.I. melalui Yurisprudensi-yurisprudensi Tetap-nya menegaskan sikap terhadap Gugatan yang mengandung petitum yang tidak jelas dengan memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 "Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492/K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 "Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut".

36. Berdasarkan uraian atas fakta-fakta yang dikuatkan oleh Yurisprudensi Tetap di atas, oleh karena petitum dalam Gugatan a quo, perihal dalil kerugian Penggugat adalah petitum yang tidak jelas, maka kami mohon Majelis Hakim Yang Terhormat menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

#### B.4. Tidak Jelas Menguraikan Fakta (Feitelijke Grond)

37. Bahwa butir 4 posita Gugatan secara keseluruhan berbunyi sebagai berikut :

hlm 35 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG



"4. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IX menerima 1 (satu) unit bangunan ruko bagian depan, ruko Nomor 4 dari arah Jalan Kapten Marzuki sesuai dengan Surat Pernyataan Serah Terima yang ditandatangani oleh Tergugat I dan bagian Penggugat 3 (tiga) unit ruko bagian depan No.1, 2 dan 3 dari arah Jalan Kapten Marzuki yang menjadi hak Penggugat, sekarang dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IX dan 2 (dua) unit ruko diantaranya yaitu bagian depan dengan Nomor 1 dan 2 dari arah jalan Kapten Marzuki telah **disewakan** oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IX kepada Tergugat X untuk usaha Mini Market Alfa Mart dan pembangunan ruko tersebut tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan didalam perjanjian, karena selama didalam pembangunan Penggugat dan pekerja-pekerja bangunan **selalu diintimidasi** bahkan dilakukan pemukulan oleh Tergugat VIII, maka **dengan demikian perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat X merupakan Perbuatan Melawan hukum**".

(Cetak tebal dan garis bawah oleh Tergugat X dimaksudkan sebagai penegasan).

38. Bahwa butir 4 merupakan satu-satunya uraian Penggugat yang menyatakan Tergugat X melakukan perbuatan melawan hukum (QUAD NON-hal mana ditolak oleh Tergugat X), namun berdasarkan penyajian dalil sebagaimana butir 4 menjadikan Gugatan tidak cermat dan tidak jelas, dan patut menimbulkan pertanyaan:





"Dengan cara apa dan bagaimana perbuatan melawan hukum yang dimaksud Penggugat dilakukan Tergugat X?"

39. Bahwa pertanyaan di atas muncul karena Penggugat tidak menyajikan fakta dengan seksama, dimana salah satunya adalah fakta mengenai waktu dibuatnya Perjanjian bagi bangun, yaitu pada tanggal 8 Maret 2005, sedangkan fakta perikatan sewa antara Tergugat X dengan Tergugat I s/d. Tergugat IX tertanggal tanggal 11 Juni 2011.

40. Bahwa dengan demikian Gugatan a quo telah mengandung ketidakjelasan fakta, yang tentu akan mempersulit penyelesaian perkara secara seksama, dan karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menyatakan Gugatan a quo adalah cacat, sehingga Gugatan harus ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

**B.5. Petitum Gugatan bertolak belakang.**

41. Bahwa di dalam butir 5 petitum Gugatan, Penggugat memohonkan agar Tergugat X dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

42. Namun selanjutnya, berdasarkan butir 6 dan 8 petitum Gugatan, berturut-turut mengenai permohonan ganti rugi dan penyerahan bangunan ruko, hanya dimohonkan Penggugat untuk dibebankan kepada Tergugat I s/d. Tergugat IX.

43. Dengan demikian, tidak ada suatu penghukuman ataupun kewajiban melakukan tindakan tertentu yang dimohonkan Penggugat terhadap Tergugat X dalam perkara a quo.

*hlm 37 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG*



44. Bahwa kemudian pada butir 9 petitum Gugatan, Penggugat menyatakan hal yang bertolak belakang, yaitu dengan memohonkan agar Tergugat X dibebani pembayaran uang paksa (dwangsom).

Selengkapnya butir 9 petitum dikutip sebagai berikut:

"Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, **manakala Para Tergugat lalai** dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini"

(Cetak tebal oleh Tergugat X dimaksudkan sebagai penegasan)

45. Bahwa tetap mengacu kepada butir-butir petitum diatas, ditemukan terdapat pertentangan lain, dimana butir 5 menghendaki Para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum (QUAD NON), NAMUN pada butir 8 memohonkan pemenuhan prestasi oleh Tergugat I s/d. Tergugat IX berdasarkan Perjanjian Bagi Bangun.

46. Bahwa berdasarkan uraian di atas, tidak terbantahkan pertentangan yang terdapat pada Gugatan sebagai berikut :

- I. PERMOHONAN DWANGSOM DIMOHONKAN KEPADA PIHAK YANG TIDAK DIBEBANKAN KEWAJIBAN APAPUN BERDASARKAN GUGATAN; dan
- II. TERHADAP SUATU PERBUATAN DILAKUKAN PENILAIAN GANDA, SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI.

47. Bahwa berdasarkan uraian diatas tidak terbantahkan bahwa petitum yang dimohonkan Penggugat adalah saling bertolak belakang dan menimbulkan ketidakjelasan, sebagaimana Putusan Mahkamah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung R.I. No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 yang kaidah hukumnya menyatakan "oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.».

48. Dengan demikian dimohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menolak Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

## C. Gugatan Prematur (Exceptio Dilatoria)

49. Bahwa butir 3 dan 4 posita Gugatan menyatakan sebagai berikut :

"3. Bahwa pasal 7 dari perjanjian tersebut menentukan, bangunan yang didirikan tersebut sejak saat didirikan menjadi hak bersama dan selanjutnya bilamana bangunan telah selesai seluruhnya atau setidaknya selesai untuk bangunan bagian Tergugat I sampai dengan Tergugat IX. maka akan diadakan pembagian sebagai berikut :

A. Tergugat I sampai dengan Tergugat IX memperoleh 5 (lima) unit **bangunan ruko** masing-masing yaitu 1 (satu) unit ruko bagian depan, ruko Nomor 4 (empat) dari arah Jalan Kapten Marzuki dan 4 (empat) unit ruko bagian belakang, ruko Nomor 5, 6, 7, dan 8 ( lima, enam, tujuh dan delapan ) ... dst;

4. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IX menerima 1 (satu) unit **bangunan ruko bagian depan**, ruko Nomor 4 dari arah Jalan Kapten Marzuki sesuai dengan Surat Pernyataan Serah Terima yang ditandatangani oleh Tergugat I ... dst ... "

(Celak lebal dan garis bawah oleh Tergugat X dimaksudkan sebagai penegasan)

hlm 39 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

### 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)



50. Bahwa berdasarkan uraian di atas, antara Penggugat dengan Tergugat I s/d. Tergugat IX terdapat kesepakatan pembagian dengan syarat, yaitu setidaknya terselesaikannya bagian yang disepakati menjadi hak Tergugat I s/d. Tergugat IX, yaitu 5 (lima) unit ruko, NAMUN kemudian Penggugat juga menyatakan bahwa Tergugat I s/d. Tergugat IX baru menerima 1 (satu) unit ruko.

51. Bahwa dengan demikian sesungguhnya Penggugat belum memiliki hak apapun untuk mengajukan Gugatan a quo, karena berdasarkan dalil Penggugat sendiri diperoleh fakta bahwa Penggugat belum memenuhi kewajibannya yang menjadikannya memenuhi syarat untuk memperoleh hak berdasarkan Perjanjian Bagi Bangun ;

52. Bahwa terhadap fakta "ketiadaan hak Penggugat" senyatanya diakui sendiri oleh Penggugat berdasarkan butir 8 Petitum Gugatan yang dikutip sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IX untuk menyerahkan tanah dan bangunan bagian milik Tergugat I sampai dengan Tergugat IX **yang belum selesai dibangun untuk dibangun kembali hingga selesai oleh Penggugat** sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 8 Maret 2005"

(Celak tebal dan garis bawah oleh Tergugat X dimaksudkan sebagai penegasan).

53. Bahwa terkait kekeliruan yang sangat mendasar ini ahli M. Yahya Harahap, S.H. secara memberikan doktrin-doktrin di dalam bukunya, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, 2009, halaman 457, sebagai berikut :



"Disebut juga Dilatoria exceptie, yang berarti:

- gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, da/am arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini;"

54. Dengan demikian terhadap kekeliruan Penggugat dimaksud pada eksepsi ini dimohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak Gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat X dengan ini mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Bagian Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis haruslah telah dianggap termuat ulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.

#### A. Tergugat X Merupakan Penyewa Dengan Itikad Baik

2. Bahwa berdasarkan butir 4 posita Gugatan, maka dipahami keterlibatan Tergugat X dikarenakan persewaan yang diadakannya dengan Tergugat I s/d. Tergugat IX, selaku pemilik obyek sewa. Berikut dikutip butir 4 posita Gugatan :

"4. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IX menerima ... dst ... 2 (dua) unit ruko diantaranya yaitu bagian depan dengan Nomor 1 dan 2 dari arah jalan Kapten Marzuki telah **disewakan** oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IX kepada Tergugat X untuk usaha Mini Market Alfa Mart ... dst ... "

(Cetak tebal dan garis bawah oleh Tergugat X dimaksudkan sebagai penegasan).

3. Bahwa sebelum dilakukan suatu perikatan sewa dimaksud, Tergugat X melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan guna memperoleh ikatan

hlm 41 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG



sewa yang berdasarkan hukum, yaitu melalui sertifikat atas obyek sewa yang dinyatakan atas nama orang tua Tergugat I s/d. Tergugat IX, surat keterangan waris dari instansi terkait, surat pernyataan ahli waris, surat-surat keterangan lainnya, yang kesemuanya dilakukan sebagai upaya preventif sebagai pihak penyewa.

4. Selanjutnya, perikatan sewa ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 100 tanggal 11 Juni 2011 dibuat dihadapan Kiagus Yusrizal Syarifuddin, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Palembang ("Perjanjian Sewa").
5. Bahwa dengan demikian tidak ada keraguan bagi Tergugat X perihal Tergugat I s/d. Tergugat IX merupakan pemilik yang sah untuk menyewakan obyek sewa berdasarkan Perjanjian Sewa.
6. Bahwa kemudian Tergugat X melakukan kewajiban-kewajiban selaku penyewa berdasarkan Perjanjian Sewa yang diadakannya dengan Tergugat I s/d. Tergugat IX, termasuk atas biaya sewa dan perpajakannya, serta dipergunakan berdasarkan tujuan persewaan berdasarkan Perjanjian Sewa, yaitu usaha minimarket.
7. Bahwa berdasarkan tindakan-tindakan Tergugat X sebagaimana terurai diatas, maka tidak terbantahkan Tergugat X merupakan penyewa yang beritikad baik dan atasnya harus dilindungi oleh hukum.

**B. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum Sebagaimana Dipersyaratkan Pasal**

**1365 Sama Sekali Tidak Terpenuhi**

8. Bahwa Penggugat melalui butir 4 posita Gugatan telah mendalilkan perihal Tergugat X melakukan perbuatan melawan hukum, hal mana secara tegas dimohonkan pula dalam butir 5 petitum Gugatannya yang menyatakan sebagai berikut :



Posita

"4. Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat IX menerima 1 (satu) unit bangunan ruko bagian depan, ruko Nomor 4 dari arah Jalan Kapten Marzuki sesuai dengan Surat Pernyataan Serah Terima yang ditandatangani oleh Tergugat I dan bagian Penggugat 3 (Uga) unit ruko bagian depan No.1,2 dan 3 dari arah Jalan Kapten Marzuki yang menjadi hak Penggugat, sekarang dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IX dan 2 (dua) unit ruko diantaranya yaitu bagian depan dengan Nomor 1 dan 2 dari arah jalan Kapten Marzuki telah disewakan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IX kepada Tergugat X untuk usaha Mini Market Alfa Mart dan pembangunan ruko tersebut tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan didalam perjanjian, karena selama didalam pembangunan Penggugat dan pekerja-pekerja bangunan selalu di intimidasi bahkan dilakukan pemukulan oleh Tergugat VIII, maka dengan demikian perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat X merupakan Perbuatan Melawan hukum."

Petitum

"5. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;"

9. Bahwa memperhatikan keseluruhan Gugatan Penggugat dalil mengenai suatu perbuatan melawan hukum tidak didukung dengan uraian suatu dasar hukum apapun yang dapat dipergunakan untuk menguji dalil dimaksud.

hlm 43 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG





10. Bahwa guna membantu Penggugat, maka Tergugat X perlu mengutarakan keberadaan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai ketentuan umum dari suatu perbuatan melawan hukum, yang dikutip sebagai berikut:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena sa/ahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

11. Bahwa mengacu pada teori, doktrin dan praktik hukum, agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), maka perbuatan tersebut harus memenuhi 4 (empat) unsur yakni :

- i Harus ada perbuatan yang bersifat melawan atau melanggar hukum.
- ii Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pada orang lain.
- iii Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut.
- iv Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang timbul akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum.

12. Bahwa mengacu pada prinsip dasar hukum pembuktian sebagaimana digariskan dalam ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata jo. Pasal 283 RBg., maka Penggugat harus dapat membuktikan terpenuhinya keempat unsur Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas.

13. Bahwa faktanya Penggugat dalam posita Gugatan selain tidak menyebutkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum bahkan juga tidak pernah memberikan uraian mengenai pembuktian dipenuhinya unsur-unsur tersebut. Untuk itu, sebagai pengujian atas unsur pertama dan utama, yaitu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: harus ada perbuatan yang bersifat melawan atau melanggar hukum, maka patut dimunculkan pertanyaan sebagai berikut:

APAKAH PERBUATAN PERSEWAAN TERGUGAT X MEMILIKI SIFAT MELAWAN HUKUM ?

14. Bahwa berdasarkan uraian Jawaban diatas, mengenai sub bab "Tergugat X Merupakan Penyewa Dengan Itikad Baik", maka tidak ada sifat melawan hukum yang terkandung pada persewaan Tergugat X. Bahkan Tergugat X atas persewaannya melakukan tindakan-tindakan yang dikehendaki oleh ketentuan perundang-undangan.

15. Bahwa untuk menguatkan maksud dalil Tergugat X di atas, berikut ini dikutip kaidah hukum dari Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 109 K/ Sip/1955 tanggal 22 Mei 1957 yang menyatakan:

"Suatu tindakan pada umumnya dapat hilang sifatnya sebagai melawan hukum bukan hanya berdasarkan sesuatu ketentuan perundang-undangan, melainkan juga berdasarkan azas-azas keadilan atau azas hukum yang tidak tertulis dan bersifat umum."

16. Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur adanya suatu perbuatan yang bersifat melawan hukum, maka tidak perlu lagi untuk dilakukan pengujian terhadap unsur kedua, ketiga dan unsur keempat, karena dengan tidak dipenuhinya satu unsur saja akan terbukti perbuatan yang dilakukan Tergugat X adalah BUKAN Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata. Untuk itu, kami mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menolak permintaan Penggugat dalam butir 5 petitumnya.

C. Persewaan yang dilakukan Tergugat X berdasarkan itikad baik haruslah dilindungi hukum

hlm 45 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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)



17. Bahwa sebagaimana telah diutarakan diatas, bahwa Tergugat X merupakan Penyewa yang beritikad baik, dimana sebelum memasuki hubungan hukum sewa menyewa dengan Tergugat I s/d. IX terlebih dahulu melakukan tindakan-tindakan kehati-hatian hingga dengan dibuatnya Perjanjian Sewa.
18. Bahwa itikad baik senantiasa dilakukan oleh Tergugat X dengan melakukan kewajiban-kewajiban sebagai penyewa selayaknya seorang "bapak rumah yang baik" dimana Tergugat X secara disiplin membayar biaya listrik, telepon, dan lain-lain, termasuk melakukan pembetulan-pembetulan kecil sebagaimana diamanatkan Pasal 1583 KUH Perdata, serta sudah melakukan pembayaran uang sewa secara penuh kepada Tergugat I s/d. IX.
19. Bahwa dengan demikian Tergugat X tidak terbantahkan terqualifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik dan atasnya persewaan yang dilakukannya dengan Tergugat I s/d. IX harus dilindungi hingga masa sewa berakhir, yaitu dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal dua puluh Juni dua ribu sebelas (20-06-2011) hingga berakhir tanggal dua puluh September dua ribu enam belas (20-09-2016) dengan grace periode 3 (tiga) bulan.
20. Dengan demikian, tidak ada dasar hukum apapun bagi Penggugat yang dapat menghapuskan persewaan yang diadakan Tergugat X dengan itikad baik, termasuk untuk mengosongkan dan menyerahkan ruko yang disewa Tergugat X berdasarkan itikad baik, sebagaimana terurai dalam butir 7 petitum Gugatan sebagai berikut :  
  
"Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong 3 (tiga) unit



ruko di bagian depan Jalan Pepera No.1, 2 dan 3 dari arah Jalan Kapten Marzuki yang menjadi hak milik Penggugat sesuai dengan Akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83 tanggal 08 Maret 2005"

21. Bahwa walaupun ada dasar hukum Penggugat atas ruko yang disewa Tergugat X sebagaimana didalilkannya selaku pemilik, maka perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan:

"Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang"

22. Bahwa dengan tidak adanya perjanjian antara Tergugat X dengan Tergugat I s/d. IX terkait penjualan ruko sebagai obyek sewa, maka sebagaimana uraian Pasal 1576 ayat (1) KUH Perdata, persewaan tidak dapat diputuskan.

23. Lebih lanjut terhadap ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUH Perdata, Prof R. Subekti, S.H. di dalam bukunya, "Aneka Perjanjian" Penerbit Alumni, 1982, Bandung, pada halaman 60 memberikan doktrin sebagai berikut:

"Dengan mengingat akan maksud undang-undang tersebut, perkataan "dijual" dalam pasal 1576 itu ditafsirkan secara analogis (luas) hingga tidak terbatas pada jual-beli saja, tetapi juga meliputi lain-lain perpindahan hak milik, seperti: tukar-menukar, penghibahan, pewarisan dan lain-lain. Pendeknya, perkataan "dijual" dalam pasal 1576 itu ditafsirkan sangat luas hingga menjadi "dipindahkan miliknya".

24. Bahwa berdasarkan doktrin Prof. R. Subekti, S.H., tentu meliputi juga terhadap peralihan yang didalilkan Penggugat, yaitu berdasarkan Perjanjian Bagi Bangun ..

hlm 47 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG



25. Sehingga dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta, dasar hukum dan doktrin ahli diatas, maka tidak ada dasar hukum apapun bagi Penggugat memohonkan pengosongan dan penyerahan atas ruko yang disewa Tergugat X sebagaimana diuraikan dalam petitum butir 7 Gugatan, yang menjadikan Gugatan tidak beralaskan hukum dan harus ditolak

D. Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij voorrad) yang diajukan Penggugat tidak berdasar secara hukum dan tidak memenuhi syarat dalam Reglemen Acara Hukum (RBg.)

26. Bahwa permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan Penggugat dalam butir 4 Gugatan adalah tidak berdasar secara hukum sebab Penggugat tidak mengemukakan alasan permohonan tersebut seperti diatur dalam Pasal 227 HIR / Pasal 261 RBg., serta fakta-fakta persangkaan yang mendukungnya.

27. Bahwa tuntutan permohonan pelaksanaan putusan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad) sebagaimana diajukan Penggugat pada butir 10 Gugatan sama sekali tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) RBg. Untuk itu tuntutan tersebut demi hukum harus ditolak.

28. Bahwa oleh karena tidak satupun persyaratan yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 261 dan Pasal 191 ayat (1) RBg. terpenuhi, maka terbukti permohonan-permohonan Penggugat tersebut tidaklah berdasar secara hukum sehingga permintaan Penggugat pada butir 4 dan 10 petitumnya harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan

29. Bahwa mengacu pada bunyi pasal di atas, maka yang termasuk dalam bukti otentik dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik No. 7911/20 Ilir mencantumkan nama H. Tjek Djentik, orang tua dari



Tergugat I s/d. Tergugat IX. Dengan demikian, terbukti dalil Penggugat mengenai permohonan pelaksanaan putusan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad) tidak berdasar pada bukti otentik apapun, dan oleh karenanya harus ditolak karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 191 ayat (1) RBg.

E. Permohonan Uang Paksa (Dwangsom) tidak berdasarkan hukum.

30. Bahwa sehubungan dengan permohonan penjatuhan hukuman Uang Paksa (dwangsom), maka perlu diingatkan dimana hukuman tersebut hanya dapat dijatuhkan berdampingan dengan amar putusan pokok yang bersifat condemnatoir. Hukuman pokok tersebut in casu adalah (i) pembayaran ganti rugi (butir 6 petitum) dan (ii) penyerahan ruko (butir 8 petitum), yang kesemuanya oleh Penggugat dibebankan kepada Tergugat I s/d. Tergugat IX, sehingga bagaimana mungkin Tergugat X dibebankan hukuman tambahan berupa Uang Paksa namun pelaksanaan hukuman pokoknya tidak mungkin dilakukan oleh Tergugat X dan bergantung pada kehendak pihak lain?

31. Bahwa sepatutnya Penggugat mengetahui fakta tersebut di atas, dan mempelajari bunyi Pasal 611 huruf (d) Reglement op de Rechtvordering (Rv) yang mengatur Uang Paksa tidak dapat dijatuhkan apabila sudah ternyata sebelumnya si terhukum tidak akan mungkin melaksanakan hukuman pokok.

32. Dengan demikian, permohonan Penggugat agar lembaga Uang Paksa dapat diterapkan terhadap Tergugat I adalah tidak berdasar fakta maupun hukum, sehingga kami mohon Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak permohonan Uang Paksa dalam perkara a quo.

hlm 49 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat X mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- 1 Mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat X untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain , mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik, dan pihak Tergugat tersebut telah pula mengajukan Duplik, yang untuk menyingkat uraian putusan ini Replik serta Duplik tersebut merupakan bahagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini.

## Membaca :

- 1 Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Juli Astra, SH. Panitera Pengadilan Negeri Palembang, para Pembanding semula para Tergugat melalui Tergugat VI/Kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 03 Desember 2012 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 21 Nopember 2012, Nomor : 52/Pdt.G/2012/PN.PLG;

### 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

2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Fakhrizal, S.Kom. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, menerangkan bahwa pada tanggal 10 Desember 2012 kepada Terbanding semula Penggugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Fakhrizal, S. Kom. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang, menerangkan bahwa pada tanggal 10 Desember 2012 kepada Turut Terbanding semula Tergugat X telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori Banding tertanggal 13 Januari 2013, yang diajukan oleh para Pembanding semula Tergugat I s/d IX diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang, tanggal 21 Januari 2013;
5. Akta Penyerahan Memori Banding yang diajukan oleh para Pembandig semula para Tergugat kepada pihak Terbanding semula Penggugat, tanggal 28 Januari 2013.
6. Akta Penyerahan Memori Banding yang diajukan para Pembanding semula para Tertgugat, kepada Turut Terbanding semula Tergugat X, tanggal 28 Januari 2013;
7. Kontra Memori Banding tertanggal 04 Februari 2013, yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula

hlm 51 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Palembang, tanggal 5 Februari 2013;

8 Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori

Banding yang dibuat oleh Dewi Rosalia Indah Jurusita

Pengganti Pengadilan Negeri Palembang tanggal 25

Februari 2013 kepada pihak para Pembanding semula

para Tergugat;

9 Relas Penyerahan Kontra Memori Banding yang

dibuat oleh Fakhrizal, S. Kom. Jurusita Pengganti

Pengadilan Negeri Palembang, kepada Turut

Terbanding semula Tergugat X tanggal 06 Februari

2013.

10 Relas Pemberitahuan Memeriksa dan Membaca

Berkas Perkara yang dibuat oleh Fakhrizal, S. Kom.

Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang,

kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat tanggal 28

Jasnuari 2013.

11 Relas Pemberitahuan Memeriksa dan Membaca

Berkas Perkara yang dibuat oleh Suryani, SH. Jurusita

Pengganti Pengadilan Negeri Bandung, kepada Kuasa

Pembanding VI semula Tergugat VI tanggal 14

Februari 2013.

12 Relas Pemberitahuan Memeriksa dan Membaca

Berkas Perkara yang dibuat oleh Fakhrizal, S.Kom.

Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Palembang,

## 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

kepada Turut Terbanding semula Tergugat X tanggal

28 Januari 2013.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Tergugat dalam Memori Bandingnya tanggal 21 Januari 2013 pada pokoknya, sebagai berikut :

### Dalam Eksepsi :

- 1). Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan karena pertimbangannya pada halaman 53 alenia ketiga telah salah/keliru dan tidak cermat, sebab sesuai ketantuan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 8 RV menyatakan bahwa dalam suatu gugatan identitas para pihak harus lengkap dan jelas diuraikan. Bahwa Terbanding dahulu Penggugat selaku Pemberi Kuasa didalam Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2012 mencantumkan identitas alamatnya di jalan Kapten Marzuki, Gang Rukun Jaya No. 526 RT. 09, RW. 04, Kelurahan 20 Ilir D. III, Palembang, padahal Terbanding dahulu Penggugat pemegang KTP No. 06.5005.020269.0006, yang berlaku sampai dengan tanggal 02 Februari 2006, sekitar tahun 2007 tidak beralamat/bertempat tinggal lagi di alamat tersebut, karena rumah tempat tinggalnya tersebut telah disita oleh Bank, dan melalui lelang, kepemilikan rumah tersebut telah beralih kepada Sdr. Sumartono dan saat ini rumah tersebut ditempati oleh Karsa, sesuai bukti T.I-IX-1, T.I-IX-2 dan keterangan saksi Emiliati yang pada pokoknya menerangkan bahwa

hlm 53 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak tinggal disitu lagi, bahwa pada tahun 2009 Penggugat pindah, dan selanjutnya yang menempati rumah tersebut adalah Pak Tarsa, karena rumah tersebut dijual Penggugat kepada Pak Tarsa.

- 2). Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 54 alinea pertama harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan karena pertimbangan tersebut telah salah/keliru, tidak cermat dalam menilai pertimbangan serta penerapan hukum pembuktian, karena berdasarkan Posita gugatannya angka 1, 2, 3 dan Petitum gugatannya angka 2 dan 3 sudah jelas dan terang dasar gugatannya terhadap Pemanding I s/d IX adalah Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005 Pasal 1 dan Pasal 7 (Bukti P-5 dan T.I-IX-4), bukan perjanjian yang tertuang dalam bentuk kerja sama bagi bangunan/ bagi hasil tanggal 28 Januari 2004 (Bukti P-1), yang dalam hal ini merupakan perjanjian sepihak karena tidak ditanda tangani oleh Pemanding I s/d IX, sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian sempurna.
- 3). Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 54 alinea ketiga dan alinea keenam harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan, karena Pengadilan Negeri Klas I A Palembang telah salah/ keliru dan tidak cermat dalam menilai serta menerapkan hukum, sebab berdasarkan Posita gugatannya angka 1, 2, 3 dan Petitum gugatannya angka 2 dan 3, sudah jelas dan terang bahwa sengketa para aquo adalah sengketa yang timbul dari Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 Maret 2005 antara Terbanding dengan para Pemanding, dalam hal ini bukan sengketa mengenai bangunan ruko. Dengan demikian pihak yang harus ditarik oleh Terbanding dalam perkara aquo adalah terbatas para Terbanding saja, dan tidak menarik Turut Terbanding sebagai pihak, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPdata, yang menyatakan :

#### 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

*“Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317”.*

- 4). Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 54 alinea kelima harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan, karena Pengadilan Negeri Klas I A Palembang telah salah/keliru dan tidak cermat dalam menilai serta menerapkan hukum, sebab sesuai dengan tugas dan fungsi Gani Wahid, SH. selaku Notaris yang membuat Perjanjaian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005 (Bukti P-5 dan T.I-IX-4. Agar gugatan tidak kurang pihak maka Gani Wahid, SH. harus ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo.
- 5). Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 55 alinea pertama dan alinea kedua harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan, karena Pengadilan Negeri Klas I A Palembang telah salah/keliru dan tidak cermat dalam menilai serta menerapkan hukum, sebab sengketa perkara aquo adalah sengketa yang timbul dari Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005 antara Terbanding dengan para Pembanding (Bukti P-5 dan T.I-IX-4). Dalam perjanjian tersebut Terbanding berkewajiban membangun 10 (sepuluh) unit ruko diatas tanah milik para Pembanding. Jadi dengan pembagian 3 (tiga) unit bangunan ruko yaitu ruko 1, 2 dan 3 bagian depan dari arah jalan Kapten Marzuki dan 2 (dua) unit bangunan ruko yaitu ruko No. 9 dan 10 bagian belakang, berdasarkan Pasal 10 Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 Maret 2005 menjadi milik Terbanding, apabila bangunan tersebut telah selesai seluruhnya, setidaknya-tidaknya untuk untuk bangunan bagian para Pembanding, dalam hal ini 1 (satu) unit bangunan ruko No. 4

hlm 55 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian depan dari arah jalan Kapten Marzuki, dan 4 (empat) unit bangunan ruko No. 5, 6, 7 dan 8 bagian belakang, dan berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005, serta diterima para Pembanding, berdasarkan Pasal 10 dan 11 Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005, tetapi Terbanding telah wanprestasi.

- 6). Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 55 alinea keempat dan halaman 60 alinea kelima harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan, karena Pengadilan Negeri Klas I A Palembang telah salah/keliru dan tidak cermat dalam menilai serta menerapkan hukum, sebab sebagaimana pertimbangan hukum tersebut bahwa dasar hukum adanya hubungan antara Terbanding dengan para Pembanding adalah relasi secara Notariil dari Bukti P-1, P-2 dan P-3 yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Bagi bangunan No. 83 tanggal 03 Maret 2005 (Bukti P-5 dan T>I-IX-4) sehingga Perjanjian yang tertuang dalam bentuk Kerjasama Bagi Bangunan/Bagi Hasil tanggal 28 Januari 2004 (Bukti P-1) tidak mempunyai nilai/tidak berlaku lagi. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, sudah jelas dan terang Terbanding telah mencampurkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 879 K/Pdt/1997 menyatakan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara., oleh karena itu gugatan Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima karena obscur libel.

## Dalam Pokok Perkara :

### A Dalam Konpensasi :

- 1 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 59 alinea ketiga harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi

#### 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)



Sumatera Selatan, karena Pengadilan Negeri Klas I A Palembang telah salah/keliru dan tidak cermat dalam menilai serta menerapkan hukum, sebab dalam hal ini IMB Nomor : 182/IM tanggal 24 Februari 2005 peruntukannya hanya untuk bangunan ruko Nomor 4 (Bukti T.I-IX-6 dan P-13).

2 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 54 alinea kelima dan halaman 60 alinea kedua serta halaman 60 alinea keempat dan halaman 61 alines pertama harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan, karena Pengadilan Negeri Klas I A Palembang telah salah/keliru dan tidak cermat dalam menilai serta menerapkan hukum, sebab Pengadilan Negeri Klas I A Palembang hanya mempertimbangkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding, tanpa mempertimbangkan bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan oleh para Pembanding, diantaranya :

- a Terbanding dalam melaksanakan bangunan ruko Nomor : 5, 6, 7, 8, 9 dan 10 tanpa IMB dan tidak terdapat besi ukuran 12 mm yang ada besi ukuran 10 mm dan 8 mm.
- b Kolom tidak sesuai sehingga menyalahi Peraturan Beton Bertulang Tahun 1971.

Perkara aquo timbul dari Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005, berdasarkan Pasal 3 menyatakan : Pekerjaan bangunan tersebut harus dilaksanakan menurut ketentuan dan konstruksi yang ditentukan yang berwajib yang disetujui bersama dan selanjutnya dengan ketentuan yang akan ditentukan dibawah ini. Penyimpangan dari

*hlm 57 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG*





ketentuan-ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan dengan persetujuan pihak-pihak.

Selanjutnya Pasal 4-nya menyatakan :

“.... 1. Kontruksi bangunan harus memenuhi syarat-syarat teknik yang lazim dan memenuhi ketentuan-ketentuan yang berwajib/Dinas pekerjaan Umum.

2. Bentuk bangunan sesuai dengan gambar.

..... 21. Cerucup gelam pondasi cakar ayam cor beton, slope, tiang balok, kerangka besi cor beton penggunaan besi 12 mm, cincin besi 6 mm, besi hamparan dak lantai ke-II (dua) anyaman besi 8 mm jarak kolom standar 15 cm (lima belas centi meter).

Bentuk Bangunan dan bahan-bahan yang dipakai disetujui oleh para pihak sebagaimana menurut gambar denah dan ditandatangani diatas meterai oleh para pihak .....”.

Selanjutnya Padsal 7 Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005, menyatakan bahwa bangunan yang didirikan oleh pihak kedua atas tanah pihak pertama tersebut dengan memakai izin bangunan dari yang berwajib.

Bahwa Terbanding dalam mengerjakan bangunan ruko telah tidak sesuai dengan isi perjanjian tersebut, diantaranya besi yang ada didalam tiang kolom berukuran 8 mm dan ukuran 10 mm, sesuai pemeriksaan setempat sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 58 alinea terakhir, padahal seharusnya berukuran 12 mm. Hasil pemeriksaan setempat tersebut telah diperkuat dengan keterangan saksi Kasiyanto (bukan Sutardi seperti dalam amar putusan).



B Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 61 alinea keempat dan alinea kelima serta alinea keenam harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan, karena Pengadilan Negeri Klas I A Palembang telah salah/keliru dan tidak cermat dalam menilai serta menerapkan hukum serta mengabaikan fakta-fakta hukum yang terungkap, sebagaimana telah para Pembanding uraikan dalam eksepsi angka 2 dan 5, justru sebaliknya perbuatan Terbanding yang telah menjual 3 (tiga) unit ruko yaitu ruko No. 1, 2 dan 3 bagian depan dari arah jalan Kapten Marzuki kepada Andrian Lie, sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 265 taggal 27 Juli 2006 (Bukti P-12) dan keterangan saksi Andrian Lie, dalam hal ini menunjukkan adanya itikad tidak baik dan hal ini dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum oleh Terbanding terhadap para Pembanding karena 3 (tiga) unit ruko bukan milik Terbanding.

C Dalam Rekonpensi :

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 62 alinea keempat dan alinea kelima harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan, karena Pengadilan Negeri Klas I A Palembang telah salah/keliru dan tidak cermat dalam menilai dan mempertimbangkan serta menerapkan hukum sebagaimana telah para Pembanding uraikan dalam eksepsi dan pokok perkara tersebut diatas, Terbanding telah lebih dahulu wanprestasi karena tidak

hlm 59 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajiban berdasarkan Pasal 7 Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005.

Bahwa oleh karena Terbanding telah wanprestasi maka Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005 dengan sendirinya batal demi hukum, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1405 K/Pdt/1922 tanggal 15 Agustus 1994, yang menyatakan “salah satu pihak wanprastasi maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian, tidak ada dasar bagi pihaknya untuk saling menuntut didepan hakim....”;

### D Dalam Kompensi dan Dalam Rekonpensi :

- 1). Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang halaman 62 alinea keenam harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan, karena Pengadilan Negeri Klas I A Palembang telah salah/keliru dan tidak cermat dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukum karena sesuai amar Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Palembang dalam pokok perkara angka 1 yang berbunyi : Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Dengan demikian pembebanan biaya perkara seharusnya dibebankan secara berimbang kepada Penggugat dan Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR.

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Penggugat semula Terbanding telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 21 Nopember 2012 dalam perkara perdata No. 52/Pdt.G/2012/PN.PLG., yang dimintakan Banding oleh para Pembanding, baik dalam Eksepsi, dalam Kompensi maupun dalam Rekonpensi sudah tepat dan benar dalam penerapan hukum dan perundang-undangan dan telah mencerminkan azas keadilan dan kepastian hukum, oleh karena itu permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding dari para Pembanding harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Bahwa keberatan-keberatan tersebut hanyalah pengulangan fakta fersidangan yang telah dinilai serta dipertimbangkan dengan tepat dan benar, karena itu keberatan-keberatan tersebut harus ditolak.

## I Dalam Eksepsi :

- 1). Bahwa keberatan para Pembanding angka 1 harus ditolak karena pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 53

alinea ketiga yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dalam Surat Kuasa Khusus yang dibuat dan ditandatangani oleh Darwin Herijanto kepada Penasehat Hukum, yakni Sdr. Untrung, SH. dan Raymond, SH. tertanggal 17 Februari 2012, disebutkan Penggugat memilih domisili di Kantor Penasehat Hukumnya jalan Kolonel Atmo No. 16 RT. 16, RT. 29, Kelurahan 17 Ilir, Kecamatan Ilir Timur I (Kantor HRD Manager Hotel Lembang) Palembang. Dengan adanya sikap Penggugat yang memilih domisili ini, maka penyebutan alamat Penggugat tidaklah bersifat prinsip karena semua kepentingannya diwakili oleh kuasanya di alamat sebagaimana telah disebutkan dalam Surat Kuasa; Bahwa pertimbangan tersebut di atas sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan tersebut harus dipertahankan;

- 2). Bahwa keberatan para Pembanding angka 2 harus ditolak karena pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 53

alinea ketiga yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti Surat Gugatan Penggugat, dapat disimpulkan hakikat gugatan ini adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Penggugat kepada para Tergugat berupa tindakan sepihak yang dilakukan Tergugat I s/d IX menyebabkan tidak

hlm 61 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlaksananya isi Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005 sebagaimana telah disepakati kedua belah pihak”

Bahwa pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu harus dipertahankan, hal ini dapat dibuktikan melalui keterangan saksi-saksi sebagaimana yang dipertimbangkan dalam pokok perkara pada halaman 56 alinea kedua dan halaman 57 alinea pertama dan kedua yang berbunyi sebagai berikut :

- Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat SUTARDI yang menerangkan bahwa benar ruko tersebut dibangun sebanyak 10 unit, bagian depan 4 (empat) unit, bagian belakang 6 (enam) unit dan pembangunan ruko itu belum selesai dengan kondisi ruko bagian depan sudah selesai 80 %, sedangkan bagian belakang baru sampai pemasangan tiang besi, saksi juga menerangkan bahwa pembangunan ruko tersebut tidak selesai disebabkan bahan bangunan berupa besi yang dikirim oleh toko ditolak oleh Pak RIDWAN (tergugat VII) dan benar Pak RIDWAN sering marah-marah, maka banyak pekerja termasuk saksi berhenti bekerja.
- Menimbang, bahwa keterangan saksi KASYANTO yang menyatakan ketika bekerja membuat mal pada hari Senin dan Selasa, kemudian pada hari Rabu pintu gudang material tidak dibuka, padahal salah satu anak kunci dipegang pak RIDWAN.
- Menimbang, bahwa keterangan saksi ANDRIAN, LIE yang menerangkan pernah membeli ruko No.1, 2 dan 3 dari Penggugat dan memberitahukan kepada Pak RIDWAN yang kemudian mengatakan : “jangan sekali-kali kau naik ke atas, selamanya

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kau tidak akan pernah menguasai ruko tersebut”. Bahwa saksi telah menjual ruko itu karena dilarang oleh Pak RIDWAN untuk masuk ke dalam ruko tersebut, bahkan saksi sempat dipukulnya, namun tidak kena karena mengelak;

- 3). Bahwa keberatan para Pembanding angka 3 harus ditolak karena pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 54 alinea ketiga yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I s/d IX adalah sengketa mengenai bangunan ruko, ruko mana sebagian telah disewakan kepada PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk untuk dikelola sebagai Alfa Mart, maka PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk. memiliki kepentingan hukum atas ruko yang disengketakan itu sehingga penempatan PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk sebagai tergugat X sudah tepat dan benar”.

Bahwa pertimbangan hukum tersebut diatas sudah tepat dan benar, apalagi yang disewakan oleh para Pembanding kepada Turut Terbanding adalah ruko bagian milik Terbanding berdasarkan Akta Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005 sebagaimana telah disepakati antara Terbanding dengan para Pembanding, karena itu pertimbangan tersebut haruslah dipertahankan.

- 4). Bahwa keberatan para Pembanding angka 4 harus ditolak karena pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 54 alinea kelima yang mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bahwa substansi perkara ini bukan/tidak menyangkut pembatalan akta yang dibuat disebabkan adanya kekeliruan, kekhilapan atau kesalahan isi akta, maka Gani Wahid, SH Notaris & PPAT selaku pembuat Akta Perjanjian tidak dapat dijadikan pihak dalam perkara aquo;

*hlm 63 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG*



Bahwa pertimbangan hukum tersebut diatas sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut harus dipertahankan.

- 5). Bahwa keberatan para Pembanding angka 5 harus ditolak karena pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat pertama pada halaman 55 alinea pertama yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa hadirnya Tergugat X disebabkan adanya perjanjian sewa menyewa dua unit ruko dengan ahli waris almarhum H. Tjek Dentjik”;

“Menimbang, bahwa ruko yang disewa Tergugat X dalam keadaan sengketa dengan Penggugat, sehingga belum dapat dipastikan siapakah pihak yang paling berhak atas kepemilikan ruko yang disewa Tergugat X, maka dalil Penggugat yang mendalilkan ruko tersebut adalah miliknya, mempunyai kepentingan hukum langsung dengan Tergugat X”;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut diatas sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut harus dipertahankan.

- 6). Bahwa keberatan para Pembanding angka 6 harus ditolak karena pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 55 alinea keempat dan pada 60 alinea kelima yang mempertimbangkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa setelah mempelajari materi gugatan Penggugat, dasar hukum adanya hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I s/d IX adalah perjanjian yang tertuang dalam bentuk “Kerjasama Bagi Bangun / Bagi Hasil, tanggal 28 Januari 2004”, akan tetapi tuduhan yang dilontarkan Penggugat kepada Tergugat I s/d IX khususnya yang telah menghentikan/ menyetop pembangunan ruko menyebabkan bangunan terkebengkalai, dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Atas dasar pemikiran





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian, majelis hakim berpendapat hakikat gugatan ini adalah Perbuatan Melawan Hukum”; selanjutnya,

“Menimbang, bahwa dasar hukum terciptanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I s/d IX adalah Akta Perjanjian Bagi Bangun No. 83, tanggal 08 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris GANI WAHID, S.H.”;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut diatas sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut harus dipertahankan.

## II. Dalam Pokok Perkara :

### A Dalam Konpensi :

- 1). Bahwa Putusan Pengadilan tingkat pertama tanggal 21 Nopember 2012 No. 52/Pdt.G/2012/PN.PLG. sudah tepat dan benar penerapan hukum serta perundang-undangan, dan telah mencerminkan Azas Keadilan dan Kepastian Hukum, oleh karena itu keberatan-keberatan para Pembanding harus ditolak.
- 2). Bahwa keberatan-keberatan yang diajukan para Pembanding hanya pengulangan fakta persidangan yang telah dinilai serta dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karna itu keberatan-keberatan tersebut harus ditolak;
- 3). Bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 59 alenia ketiga sudah tepat dan benar, apalagi IMB diurus dan disimpan oleh para Pembanding dengan biaya dari Terbanding, karena itu pertimbangan hukum tersebut harus dipertahankan;
- 4). Bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 59 alinea kelima, halaman 60 alinea kedua, halaman 60 alenia keempat dan halaman 61 alinie pertama sudah tepat dan benar,

hlm 65 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



danberlebihan kalau dipermasalahkan penyelesaian bangunan No. 1, 2 dan 3, karena ketiga bangunan ruko tersebut adalah bagian milik Terbanding, sedangkan bagian para Pembanding adalah Nomor 4 yang telah diselesaikan bangunannya secara 100%, dan telah diserahkan kepada para Pembanding, dan para Pembanding juga mempermasalahkan ukuran besi, menurut Terbanding tidak beralasan, karena Tergugat VII sebagai Pengawas yang menerima material bangunan tidak pernah mempermasalahkan, hal tersebut hingga bangunan ruko tersebut jadi, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut harus dipertahankan;

- 5). Bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 61 alinea keempat, halaman 61 alinea kelima, halaman 60 dan halaman 61 alinea keenam sudah tepat dan benar, sedangkan Terbanding mengadakan Pengikatan Jual Beli atas 3 (tiga) unit ruko No. 1, 2 dan 3 bagaian depan dari arah jalan Kapten Marzuki kepada Andrian Lie, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 86 tanggal 10 Maret 2005 sudah sesuai menurut hukum, karena memang bangunan ruko yang diadakan pengikatan tersebut adalah bagian Terbanding berdasarkan Akta Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005 sebagaimana telah diasepakati antara para Terbanding dengan Terbanding, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut harus dipertahankan;

**B Dalam Rekonpensi :**

- Bahwa keberatan para Pembanding dalam Rekonpensi haruslah ditolak, karena pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama pada halaman2 alinea keempat dan halaman 62 alinea kelima sudah tepat dan benar, karena tanah obyek Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005 masih tercatat atas nama para Pembanding selaku ahli waris



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum H. Tjek Dentjik, aka semua pengurusan IMB diserahkan kepada para Pembanding dengan biaya dari Terbanding, sehingga IMB bagian depan disimpan oleh para Pembanding, demikian juga IMB bangunan ruko bagian belakang, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut harus dipertahankan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan sesksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 21 Nopember 2012, Nomor : 52/PDT.G/2012/PN.PLG., dan telah membaca, memperhatikan Memori Banding yang diajukan para Pembanding serta Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

## **Terhadap Keberatan Terbanding**

### **DALAM KONPENSI :**

- Tentang Eksepsi :
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan keberatan Pembanding/para Tergugat point 1 harus ditolak sudah tepat karena dalam Surat Kuasa Khususnya Penggugat/Terbanding telah memilih alamat atau domicilinya di Kantor Kuasa Hukumnya. sebab sesungguhnya kebenaran identitas dimaksud lebih ditekankan pada tempat tinggal atau alamat dari Tergugatnya, hal itu dimaksudkan agar tidak terjadi gugatan yang salah alamat.
- Bahwa keberatan para Pembanding point 2 harus ditolak sebab Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005 tidak bertentangan dengan kesepakatan kerjasama bagi bangunan/bagi hasil tanggal 28 Januari 2004. Bahkan kesepakatan kerjasama bagi bangunan/ bagi hasil tanggal 28

hlm 67 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

#### **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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2004 merupakan dasar dari Perjanjian Bagi Bangunan No. 83 tanggal 08 Maret 2005.

- Bahwa ikut digugatnya PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk sebagai Tergugat X dalam perkara ini sudah tepat sebab secara nyata Tergugat X menguasai obyek yang disengketakan.
- Bahwa tidak ditariknya Gani Wahid, SH. Notaris/PPAT di Palembang sebagai pihak dalam perkara ini tidaklah mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, sebab menurut Yurisprudensi sesungguhnya menjadi kewenangan Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang harus digugatnya.
- Bahwa keberatan selebihnya dari para Pembanding telah masuk pada meteri pokok perkara karena itu keberatan tersebut tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka seluruh keberatan para Pembanding harus dinyatakan ditolak karena tidak beralasan, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang Eksepsi harus dipertahankan;

- Tentang Pokok Perkara :

## A Dalam Konpensasi :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat bukti P-13 ternyata IMB No. 182/IM tgl. 24-02-2005 tersebut adalah IMB untuk 4 bangunan Ruko terletak di jalan Papera, dan tidak hanya diperuntukan bangunan ruko nomor 4, karena itu keberatan para Pembanding pada point 1 tersebut tidak beralasan;

Menimbang, bahwa tidak benar Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya hanya mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dan alat bukti dari Penggugat/Terbanding saja tetapi keterangan saksi-saksi dan alat bukti dari pihak Tergugat/para Pembanding juga telah dipertimbangkan, dan

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim Tinggi sudah tepat dan harus dipertahankan;

## **B Dalam Rekonpensi**

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonpensi telah tepat karena itu Majelis Hakim Tinggi mengambil alih pertimbangan tersebut menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama seluruhnya sudah tepat maka putusan **Pengadilan Negeri Palembang tanggal 21 Nopember 2012 Nomor : 52/Pdt.G/2012/PN.PLG** tersebut harus dipertahankan;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara ini para Pembanding semula sebagai Tergugat I s/d Tergugat IX adalah pihak yang kalah karena itu para Pembanding tersebut harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Bab IV bagian ketiga Rbg, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 serta ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## **M E N G A D I L I**

-----Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I s/d Tergugat IX tersebut;

**Dalam Eksepsi :**

hlm 69 dari 69 hlm Put.No.19/Pdt.G/2013/PT.PLG

### *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

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 21 Nopember 2012, Nomor : 52/Pdt.G/2012/PN.PLG. yang dimohonkan banding tersebut.

## Dalam Pokok Perkara :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 21 Nopember 2012, Nomor : 52/Pdt.G/2012/PN.PLG. yang dimohonkan banding tersebut
- Menghukum para Pembanding semula Tergugat I s/d Tergugat IX untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari **SENIN** tanggal **20 MEI 2013** oleh kami **BANTU GINTING, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **JOHN PITER, SH.MH.** dan **H.MARSUP, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 21 Maret 2013 Nomor : 19/PEN/PDT/2013/PT.PLG untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding, putusan mana pada hari dan tanggal itu juga diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut serta **S.SARWONO, SH.MH.** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

**HAKIM ANGGOTA :**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

ttd.

ttd.

**1. JOHN PITER, SH.MH.**

**BANTU GINTING, SH.**

ttd.

### 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

2. H.MARSUP, SH.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

S.SARWONO, SH.MH.

**Biaya Perkara :**

- Materai putusan .....	Rp. 6.000,-
- Biaya redaksi putusan .....	Rp. 5.000,-
- Biaya pemberkasan .....	Rp. 139.000,- +
<b>J u m l a h .....</b>	<b>Rp. 150.000,-</b>

(seratus lima puluh ribu rupiah)