



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **SUKARDI**, bertempat tinggal di Gang Mesjid, RT 05/RW 01, Kelurahan Gunung Batu, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;
2. **H. ALWI**, bertempat tinggal di PIK Blok A Nomor 55/56, Kelurahan Panggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
3. **ADE RUSLAN**, bertempat tinggal di Jalan Ardio VIII Nomor 14, RT 01/RW 05, Kelurahan Cobogor, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor;
4. **ZULHENDRI**, bertempat tinggal di Mayjen Ishak Djuarsa Nomor 4 RT 01/RW 07, Kelurahan Gunung Batu, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;
5. **SYAFRI**, bertempat tinggal di Jalan Sakura RT 001/RW 009, Kota Batu, Ciomas, Kota Bogor;
6. **AFRIZAL**, bertempat tinggal di Perumahan Permata Hijau, RT 01 RW 011, Desa Ciomas, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada: BENI. M. S.h., M.Si Advokat/Penasehat Hukum beralamat di Jalan Raya H. Achmad Sobana, S.H., Nomor 107, Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Lawan

1. **CV BOGOR UTAMA RAYA (CV BUR)**, berkedudukan di Jalan Mohamad Toha Nomor 1, Bogor Baru, Bogor Tengah, Kota Bogor;
2. **PT PAKUAN JAYA GRUP**, berkedudukan di Jalan Mohamad Tohir Nomor 1, Bogor Baru, Bogor Tengah, Kota Bogor;
3. **PT KERETA API INDONESIA (Persero)** diwakili oleh **DODY BUDIMAN SELAKU** Direktur Aset Tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

RIZKI HARMA NUGRAHA, S.H., dan kawan-kawan,
Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor
Hukum N & T Law Office yang beralamat di Jalan Caiter
Raya Nomor 163, Serpong BSD, Tangerang Selatan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2017;

4. **PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) KADAOP I JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Cikini Raya, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
 5. **NOTARIS & PPAT SRI AGUSATINA, S.H.**, beralamat di Ruko Graha Cibinong Blok B Nomor 5, Jalan raya Jakarta-Bogor KM 43, Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bogor pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pihak Penggugat I (sdr. Sukardi) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. Prian Supriana. S.H., dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan Ruko/Kios milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Statsiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat I (Sdr. Sukardi) adalah selaku pihak penyewa dari Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero);
2. Bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada

Halaman 2 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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 Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT Kereta Api

(Persero) di Emplasemen Stasiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;

3. Bahwa kemudian Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta juga telah mengadakan Adendum Perjanjiannya pada tanggal 01 Juli 2010, yang dalam hal ini pihak PT Kereta Api (Persero) diwakili oleh Mulianta Sinulingga selaku Exekutive Vice President Daerah Operasi. 1 Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Kereta Api (Persero) Nomor Kep: U/KP.30/V/KA-2009, tanggal 12 Mei 2009.(Bukti.P-1: Bukti Adendum);

4. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik pihak Tergugat III/PT Kereta Api (Persero), antara Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Penggugat I (sdr. Sukardi) berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 11/BUR-STA/SPP/IV-2012, dengan Nomor *waarmeking*: 1.356/2012, tanggal 9 Mei 2012 dari Kantor Notaris Sri Agustina. S.H., di jelaskan dalam Pasal 1 (huruf a dan huruf b) (Bukti . P-2), sebagai berikut:

Dalam Pasal. 1 huruf a:

“Objek dalam surat perjanjian ini adalah tanah seluas 36 M2 merupakan sebagian tanah dari sebagaimana Sertifikat Nomor P7, yang di atasnya berdiri bangunan ruko 2 (dua) lantai yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, selanjutnya disebut Toko/Ruko, dengan Nomor AAA6 “ .

Dalam Pasal. 1 huruf b:

“Pihak Pertama menjamin bahwa lahan dan bangunan Ruko tersebut adalah hak Pemanfaatan dan Pengelolaan Pihak Pertama, berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Aset Lahan dan Bangunan dengan PT KAI (Persero), Nomor 094/1.16122/B))TN/II/2009, tanggal 27 Februari 2009“;

5. Bahwa Hak Penggugat I (sdr. Sukardi) berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) antara Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah selama 1 Periode (5 tahun), berdasarkan Nomor Surat Perjanjian: 11/BUR-STA/SPP/IV-2012, terhitung sejak mulai bulan April 2012, dan berakhir pada bulan April 2017,dan bisa diperpanjang kembali untuk waktu 3 (tiga) kali periode (15 tahun), hal ini dijelaskan dalam Pasal 2 (huruf b dan d) dalam Surat Perjanjian tersebut, antara lain di jelaskan:

Halaman 3 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah selama 1 periode (5 tahun) , terhitung sejak mulai tanggal -----, dan berakhir pada tanggal -----, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya waktu adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Bangunan antara PT KAI (Persero) dengan CV Bogor Utama Raya“;

Dalam Pasal.2 huruf d:

“Jangka waktu Pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian bangunan per Ruko, selama 4 (empat) periode (20 tahun), sejak terhitung mulai tanggal,----- dan berakhir pada tanggal,----- dan pada setiap periodenya CV Bogor Utama Raya akan melakukan perawatan bangunan yang biayanya akan dikenakan kepada setiap penghuni atau pengelola toko atau ruko tersebut”;

6. Bahwa dalam surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Kedua/Penggugat I (sdr. Sukardi) tidak mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya surat perjanjian bersama tersebut, namun dalam Surat Perjanjian Bersama tersebut dalam halaman pertama ditulis Nomor Perjanjian yang mana tertulis bulan dan tahun surat Perjanjian Bersama tersebut dibuat dan di tanda tangani oleh kedua belah pihak, artinya secara implisit tersurat Surat Perjanjian bersama tersebut mengatur tentang 1 (satu) periode (5 tahun) dimulai dan berakhirnya Surat Perjanjian Bersama tersebut, oleh karena Surat Perjanjian Bersama Pihak Kedua/Penggugat I (sdr. Sukardi) atau lebih dikenal sebagai pemakai 6 (enam) bangunan ruko/kios adalah ruko/kios yang sama-sama menempati di depan, oleh karenanya seharusnya isi surat perjanjian juga sama dengan Para Penggugat lainnya, namun Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan Tergugat V (Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. S.H.,) telah membuatnya berbeda satu sama lain, pada hal Penggugat I (Sukardi) dengan Penggugat lainnya (Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, dan Penggugat VI kewajiban pembayarannya satu sama lainnya juga sama, oleh karenanya atas tidak dicantumkannya tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Perjanjian Bersama serta tidak dicantumkannya hak Penggugat I (sdr. Sukardi) untuk perpanjangan 3 periode (15 tahun) berikutnya setelah masa 1 (satu) periode berakhir oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan oleh

Halaman 4 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Kedua/Penggugat I (Sukardi) dan Para Penggugat lainnya;

7. Bahwa dalam Surat Perjanjian yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan sudah di *waarmeking* oleh Tergugat V/kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. S.H., dengan Nomor 1.356/2012, tanggal 9 Mei 2012, namun pihak Tergugat V/Kantor Notaris Sri Agustina. S.H., telah lalai mencantumkan tanggal, bulan dan tahun dimulai dan berakhirnya Perjanjian antara Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Kedua/Penggugat I (sdr. Sukardi), yang seharusnya sudah menjadi kewajiban pihak Tergugat V/Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. S.H., menanyakan kepada para pihak terkait isi dari surat perjanjian yang menyangkut hal yang substansial terkait dimulai dan berakhirnya suatu perjanjian yang merupakan syarat suatu perjanjian, oleh karenanya atas kelalaian tidak mencantumkan tanggal, bulan dan tahun dimulai dan berakhirnya suatu perjanjian dalam surat perjanjian Penggugat I (sdr. Sukardi) tersebut oleh Pihak Tergugat V/Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. S.H., harus turut bertanggung jawab juga, oleh karena telah merugikan Pihak Kedua/Penggugat I (Sukardi);
8. Bahwa Penggugat I (sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya pada tanggal 14 November 2014 telah mendapat surat Undangan Rapat dari pihak PT Pakuan Jaya Grup, dan dalam agenda undangan rapat tersebut terdiri dari : pembahasan perpanjangan Kontrak dengan PT Kereta Api (Persero), Pembahasan Perubahan IPPT, dan Pembahasan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan dalam surat undangan tersebut ditandatangani dan di cap stempel oleh pihak PT Pakuan Jaya Grup dan CV Bogor Raya Utama dengan Cop Suratnya PT Pakuan Jaya Grup (bukti P-3: Surat Undangan dari T Pakuan dan CV BUR);
9. Bahwa atas undangan tersebut, Para Penggugat mempertanyakan tentang materi agenda yang akan dibicarakannya, karena terkait masalah IPPT, IMB itu menjadi tanggung jawab Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) ketika akan membangun bangunan ruko/kios tersebut, walaupun terkait akan membicarakan tentang perpanjangan kontrak, saat itu masa kontrak Para Pedagang belum habis dan bahkan ada yang masih panjang masa kontraknya, dan Para Penggugat juga ketika menerima surat undangan tersebut ada pihak lain selain yang selama ini hubungan perjanjian hanya dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) yaitu adanya PT Pakuan Jaya Grup, oleh karena di dalam surat perjanjian hanya antara Para Penggugat dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), sedangkan PT Pakuan Jaya

Halaman 5 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai pihak;

10. Bahwa Penggugat I (sdr. Sukardi) dan beberapa Para Penggugat lainnya juga telah diminta sejumlah uang oleh Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) yang besarnya satu sama lain dari Para Penggugat berbeda jumlahnya, dan uang tersebut menurut keterangan Para Penggugat dan berdasarkan bukti tulisan yang ada di kwitansi yg dikeluarkan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diperuntukan untuk mengurus IPPT dan IMB atas Kios/Ruko yang sudah ditempati oleh Penggugat I (Sukardi) hampir 1 (satu) periode (5 tahun), namun hingga saat ini uang yang katanya untuk pengurusan IPPT dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) tidak ada kabar kelanjutannya kepada Penggugat I (sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya, namun yang muncul kepada Penggugat I (sdr.Sukardi) juga kepada Para Penggugat lainnya adalah surat Somasi Pengosongan Ruko/Toko dari Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) (Bukti.P-4: kwetansi IPPT dan IMB);
11. Bahwa Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) juga telah melayangkan surat Somasi kedua kepada Penggugat I (Sdr. Sukardi), Penggugat II (sdr. Alwi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat IV (sdr. Zulhendri), Penggugat V (Sdr. Syafri), Penggugat VI (sdr. Afrizal) serta kepada Tergugat I (CVBogor Utama Raya), dengan Nomor Surat JB.312/ VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015, dimana perihal suratnya Peringatan ke 2 (dua) Pengosongan Bangunan Empalsemen Statsiun Bogor.(Bukti.P- 5);
12. Bahwa dengan demikian Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah terbukti beritikad tidak baik kepada Penggugat I (sdr. Sukardi), karena Sebelum Penggugat I (sdr.Sukardi) habis 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan Ruko/Toko, Penggugat I (sdr. Sukardi) juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko/toko untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan toko/ruko, namun pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah membuat surat kepada pihak Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan Suratnya Nomor 002/PPK/BUR/VII/2015, dimana isi surat dari Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tersebut yaitu perihal tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Empalsemen Statsiun Bogor, tertanggal 31 Junli 2014,dan ke 6 (enam) unit bangunan ruko/toko tersebut masih digunakan hak pemanfaatannya oleh Penggugat I (sdr. Sukardi), atas perbuatan tersebut, kami anggap Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melanggar Pasal 2 dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT Kereta Api (persero) tentang Jangka Waktu Pemanfaatan dan Pemakaian Bangunan dan Harga, yang

Halaman 6 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



13. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPerdara, dimana pasal tersebut menegaskan: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga";
14. Bahwa berdasarkan bunyi ketentuan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/PDT/1996, yang kaedah hukumnya menegaskan: "untuk menilai ada tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati";
15. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) kepada Penggugat I (Sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya tersebut, pihak Penggugat I (Sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya berhak menuntut kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPerdara berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/atau pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) harus memenuhi seluruh ketentuan yang termuat perjanjiannya;
16. Bahwa oleh karenanya Surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua/ Penggugat I (Sdr. Sukardi), Penggugat II (sdr.Alwi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat IV (sdr.Zulhendri), Penggugat V (sdr. Syafri), dan Penggugat VI (sdr.Afrizal) dengan Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah secara hukum sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) dan melanggar Pasal 1267 KUHPerdara;
17. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan oleh Penggugat I (sdr.Sukardi) dan Para Penggugat lainnya, melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan ingkar jani (*wanprestasi*) tersebut akhirnya gugatan diajukan oleh Penggugat I (sdr. Sukardi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat I (sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, dan denda serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) tersebut;

19. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat I (sdr.Sukardi) yang diakibatkan oleh perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) terhitung sejak 2 Februari 2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut:

19.1 Kerugian Materil, berupa pembayaran uang perpanjangan kontrak dan Pembayaran uang pengurusan IPPT dan IMB Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah),

19.2 Kerugian Immateriil, bahwa Penggugat I (sdr. Sukardi) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya sehingga terjadi kehilangan hasil penjualan/dagang yang maksimal setiap harinya, oleh karena dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero), yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan Kios/Ruko yang ditempati Penggugat I (sdr. Sukardi), serta adanya Surat Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) yang ditujukan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (persero) yang akan membongkar kios/ruko yang di tempati oleh Penggugat I (sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya, akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

20. Bahwa karena Penggugat I (sdr. Sukardi) telah mengalami kerugian materiil Rp10.000.000,00 dan immateriil Rp500.000.000,00 maka sangat beralasan apabila kerugian materiil tersebut dikenakan bunga sebesar 2% dari uang perpanjangan sewa atau uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya sejak tanggal 2 Februari 2015, sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*) dan kerugian dibayar lunas;

Halaman 8 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id beralsan bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri menghukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat I (sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya apabila ternyata Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

22. Bahwa Penggugat I (Sdr. Sukardi) merasa khawatir, Tergugat I (CVB ogor Utama Raya) akan menghilangkan dan/atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan Ruko/Toko tersebut kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero), guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat I (Sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya dalam memenuhi kewajiban hak Perpanjangan kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat II PT Kereta Api (Persero) yang belum dipenuhi Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari bulan April 2017 s/d bulan April 2032, sesuai berdasarkan isi Surat Surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat I (sdr Sukardi), dengan ini Penggugat I (sdr Sukardi) memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa tersebut;
23. Bahwa Penggugat I (sdr.Sukardi) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko/toko yang sedang ditempati/dimanfaatkan oleh Penggugat I (sdr.Sukardi) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran paksa oleh pihak Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, dan Tergugat I (CVBogor Utama Raya), untuk itu Penggugat I (Sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim untuk menghukum dalam putusan selanya, memerintahkan kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dan Tergugat IV/PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP.I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan/dimanfaatan oleh Penggugat I (Sdr.Sukardi) berupa bangunan Ruko/Kios Nomor AAA6, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
24. Bahwa Penggugat II (sdr. Alwi) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat

Halaman 9 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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

putusan.mahkamahagung.go.id yang perijinan nya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat IV yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. Prian Supriana, S.H., dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan Ruko/Kios milik Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat II (Sdr. Alwi) adalah selaku pihak penyewa dari Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) (Bukti.P-7) seperti yang akan tegaskan dalam Pasal 3 di bawah ini:

Dalam Pasal. 3 angka 1:

“Pihak Pertama dengan ini mengukuhkan lokasi bangunan ruko 2 (dua) lantai, yang dipesan oleh Pihak Kedua tersebut, yaitu pada bangunan Ruko Nomor B1, berukuran 3 X 5 (tiga meter kali lima meter) , 2 lantai dengan total luas bangunan 30 M2 (tiga puluh meter persegi) yang akan diterakan dalam gambar site plan sebagaimana data teknis terlampir”;

Dalam Pasal 3 angka 2:

“ Para pihak dengan ini telah sepakat bahwa harga yang telah disepakati adalah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk bangunan yang dikukuhkan sesuai pasal 3 butir 1 diatas”;

25. Bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT Kereta Api (Persero) di Emplasemen Stasiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/Boo/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;
26. Bahwa Pihak Kedua/Penggugat II (Sdr. Alwi) telah membayar seluruh kewajibannya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk bangunan kios/ruko nomor B1, berukuran 3 X 5 (tiga meter kali lima meter), 2 lantai dengan luas 30 M2 (tiga puluh meter persegi) sesuai isi ketentuan Pasal 3 angka 1 diatas;
27. Bahwa Hak Pihak Kedua/Penggugat II (Sdr. Alwi) berdasarkan Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya)

Halaman 10 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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)



November 2015;

28. Bahwa Pihak Kedua/Penggugat II (Sdr. Alwi) telah menempati bangunan ruko/tuko tersebut selama 4 (empat) tahun lebih atau hampir 1 (satu) periode (5 tahun) lamanya, namun dalam Surat perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, dengan di waarmeking oleh Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. S.H., (Nomor *Waarmeking*: 32/2010, tanggal 4 November 2010), namun di dalam surat perjanjian tersebut di dalam pasal-pasal nya tidak mencantumkan tanggal, bulan dan tahun mulai dan berakhirnya Surat Perjanjian tersebut jelas merupakan kelalaian pihak Tergugat V/Notaris dan PPAT Sri Agustina. S.H., oleh karena selaku Notaris dan PPAT yang memiliki tanggung jawab dan kewajiban untuk menanyakan dan mengingatkan kepada para pihak yang akan membuat perjanjian, yang seharusnya dalam surat perjanjian tersebut wajib mencantumkan tanggal, bulan dan tahun mulai dan berakhirnya surat perjanjian tersebut dimana bunyi isi pasal tersebut, seperti perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan pihak Penggugat lainnya dimana pasal dimulai dan berakhirnya perjanjian tersebut tidak dicantumkan dengan format uraian pasalnya sebagai berikut:

“Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah selama 1 (satu) periode (5 tahun) , terhitung sejak mulai tanggal -----, dan berakhir pada tanggal-----, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya waktu adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan lahan dan Bangunan antara Tergugat IV/ PT KAI (Persero) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya)”;

“Jangka waktu Pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian bangunan per Ruko, selama 4 (empat) periode (20 tahun), sejak terhitung mulai tanggal ----- dan berakhir pada tanggal ----- dan pada setiap periodenya CV Bogor Utama Raya akan melakukan perawatan bangunan yang biayanya akan dikenakan kepada setiap penghuni atau pengelola toko atau ruko tersebut”;

29. Bahwa dalam surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kesat/Tergugat II (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Kedua/ Penggugat II (Sdr. Alwi) tidak mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut, namun dalam Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman perantara yang terdapat pada putusan dan Perjanjian Bersama tersebut di tanda tangani oleh kedua belah pihak, artinya secara implisit tersurat Surat Kesepakatan dan Perjanjian bersama tersebut mengatur tentang 1 (satu) periode (5 tahun) dimulai dan berakhirnya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut, oleh karena Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama Pihak Kedua/Penggugat II (sdr.Alwi) dikenal sebagai pemakai 6 (enam) bangunan ruko/kios adalah ruko/ kios yang sama-sama menempati di depan, oleh karenanya seharusnya isi surat perjanjian juga sama dengan Para Penggugat lainnya, namun Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan Tergugat V (Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. S.H.,) telah membuatnya berbeda satu sama lain, pada hal Penggugat II (sdr.Alwi) dengan Penggugat lainnya (Penggugat I, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, dan Penggugat VI kewajiban pembayarannya satu sama lainnya juga sama, oleh karenanya atas tidak dicantumkan tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Perjanjian Bersama, serta tidak dicantumkan hak Penggugat II (Sdr. Alwi) untuk perpanjangan 3 periode (15 tahun) berikutnya setelah masa 1 (satu) periode berakhir oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan oleh Tergugat V (Kantor Notaris dan PPAT SRI Agustina. SH) telah merugikan Pihak Kedua/Penggugat II (Sdr. Alwi) dan Para Penggugat lainnya;

30. Bahwa dasar Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu/Tergugat I dengan Pihak Kedua/Penggugat II (sdr. Alwi) adalah berdasarkan:
 1. Surat Persetujuan Prinsip Penggunaan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) dari PT Kereta Api Indonesia Nomor V.3.P/124/II/2009, tanggal 24 Februari 2009;
 2. Surat Perjanjian antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan CV Bogor Utama Raya, tentang Pemanfaatan Asset Lahan dan Bangunan milik PT Kereta KAI (Persero), Nomor 094/1.16122/BOO/TN/II/2009, tanggal 27 Februari 2009;
 3. Surat Tanda Terima Berkas dari Pemerintah Kota Bogor Badan Pelayanan Perijinan Terpadu, perihal permohonan penambahan dan perluasan toko/ruko bangunan di jalan Ny. Raja Permas Nomor 50/Boteng-IMB/VII/09, tanggal 13 Juli 2009. Tingkat II Pemerintah Kotamadya Bogor;
 4. Surat Keterangan Pemanfaatan (SKPR) dari Badan Pembangunan Daerah (BAPEDA);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- November 2014 telah mendapat surat Undangan Rapat dari pihak PT Pakuan Jaya Grup, dan dalam agenda undangan rapat tersebut terdiri dari pembahasan perpanjangan Kontrak dengan PT KAI, Pembahasan Perubahan IPPT, dan Pembahasan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan dalam surat undangan tersebut ditandatangani dan di cap stempel oleh pihak PT Pakuan Jaya Grup dan CV Bogor Raya Utama menggunakan Cop Suratnya PT Pakuan Jaya Grup (bukti.P-8);
32. Bahwa atas undangan tersebut Para Penggugat mempertanyakan tentang materi agenda yang akan dibicarakannya, karena terkait masalah IPPT, IMB itu menjadi tanggung jawab Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) ketika akan membangun bangunan ruko/kios tersebut, walaupun terkait akan membicarakan tentang perpanjangan kontrak, saat itu masa kontrak Para Pedagang belum habis dan bahkan ada yang masih panjang masa kontraknya, dan Para Penggugat juga ketika menerima surat undangan tersebut ada pihak lain selain yang selama ini hubungan perjanjinya hanya dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) yaitu adanya PT Pakuan Jaya Grup, oleh karena dalam surat perjanjian hanya antara Para Penggugat II (sdr.Alwi) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), sedangkan Tergugat II (PT Pakuan Jaya Grup) dalam Surat Perjanjian Para Pedagang dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak ada sebagai pihak;
33. Bahwa Penggugat II (sdr. Alwi), Penggugat I (Sdr. Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat IV (Sdr. Zulhendri), Penggugat V (Sdr. Syafri), dan Penggugat VI (Sdr. Afrizal) telah mendapatkan surat somasi dari Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero), dengan suratnya bernomor: HK.303/II/1/D.I-2015, tertanggal 2 Februari 2015, perihalnya Peringatan (somasi) Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) tersebut mengingatkan kepada seluruh pengguna bangunan/Kios/Ruko yang menempati Jalan. Nyi Raja Permas dan diluar dari Para Pengguna 6 bangunan/kios/ruko, untuk mengosongkan dan membongkar bangunan Kios/Ruko tanah milik PT Kreta Api (Persero) yang menempati di depan Stasiun KA Jalan.Nyi Raja Permas Bogor; (Bukti.P- 9);
34. Bahwa kemudian Tergugat IV /PT Kererta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayangkan surat kedua kepada Penggugat II (sdr. Alwi)), Penggugat I (Sdr. Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) , Penggugat IV (sdr. Zulhendri), Penggugat V (sdr. Syafri) dan Penggugat VI (sdr. Afrizal), serta kepada kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) sendiri, dengan Surat Nomor JB.312/VII/3/D.I-2015, perihalnya Pengosongan Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor, tertanggal 23 Juli 2015. (Bukti.P- 10);

Halaman 13 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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 Somasi kedua kepada Penggugat II (Sdr. Alwi), Penggugat I (sdr.Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat IV (sdr. Zulhendri), Penggugat V (Sdr. Safri), Penggugat VI (sdr. Afrizal) serta kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), dengan Nomor Surat JB.312/VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015, dimana perihal suratnya Peringatan ke 2 (dua) Pengosongan Bangunan Empalsemen Stasiun Bogor (Bukti.P- 11);

36. Bahwa atas adanya surat somasi yang ke 2 (dua) dari Tergugat IV/ PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta yang ditujukan kepada Tergugat I (CVBogor Utama Raya), ahirnya Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) membuat surat jawaban yang ditujukan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta dengan Nomor Surat 002/PPK/BUR/VII/ 2015, pada tanggal 31 Juli 2015, dimana perihal surat Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor; (Bukti.P-12);

37. Bahwa atas adanya surat jawaban dari Tergugat IV (CV Bogor Utama Raya) yang ditujukan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta tersebut, dengan demikian Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah terbukti beritikad tidak baik, dimana Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan ingkar Janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat II (sdr. Alwi), oleh karena sebelum pihak Penggugat II (Sdr. Alwi) habis masa 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan bangunan/Ruko/Toko, Penggugat II (sdr. Alwi) juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko/toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan toko/ruko, namun pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah membuat surat kepada pihak Tergugat IV, dengan Nomor Surat 002/PPK/BUR/VII/2015, tertanggal 31 Juli 2014, dimana isi surat dari Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tersebut yaitu perihal tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Empalsemen Statsiun Bogor, dan ke 6 (enam) unit bangunan ruko/toko tersebut masih di gunakan hak pemanfaatanya oleh Pengugat II (sdr. Alwi) dan Para Penggugat lainnya, karena batas waktu untuk masa 1 (satu) Periode (5 tahun) belum habis serta masih ada untuk masa perpanjangan untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya, kami anggap Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah beritikad tidak baik dengan melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dalam Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT Kereta Api (persero), yang di *waarmeking* kantor Notaris PPAT Sri Agustina, S.H., Nomor 32/2010, tanggal 4 November 2010;

Halaman 14 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebagai suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat II (sdr. Alwi) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPerdata, dimana pasal tersebut menegaskan: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga";
39. Bahwa berdasarkan bunyi ketentuan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/PDT/1996, kaedah hukumnya menegaskan: "untuk menilai ada tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati";
40. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) kepada Penggugat II (Sdr. Alwi) tersebut, pihak Penggugat II (Sdr. Alwi) berhak menuntut kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1267 KUHPerdata berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/atau pihak Tergugat I harus memenuhi ketentuan yang termuat dalam perjanjian;
41. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua/Penggugat II (Sdr. Alwi) dengan Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah secara hukum sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) dan melanggar Pasal 1267 KUHPerdata;
42. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat II (Sdr. Alwi), melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan *wanprestasi* tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat II (sdr. Alwi);
43. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *Wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat II (sdr. Alwi) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang

Halaman 15 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- perbuatan wanprestasi tersebut;
44. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) terhitung sejak tanggal 2 Februari 2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut:
- 44.1 Kerugian Materil, berupa Pembayaran uang perpanjangan sewa ruko/kios dan Pembayaran uang pengurusan IPPT dan IMB Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), serta uang pembayaran Toko sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). (Bukti.P-14);
- 44.2 Kerugian Immateriil, bahwa Penggugat II (Sdr. Alwi) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya, serta adanya kehilangan kesempatan untuk mendapatkan hasil penjualan/dagang yang maksimal setiap harinya, oleh karena dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama Pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan Kios/Ruko yang ditempati Penggugat II (sdr. Alwi), serta adanya Surat Tergugat yang ditujukan kepada Tergugat IV (CV Bogor Utama Raya) yang akan membongkar kios / ruko yang di tempati oleh Penggugat .II (sdr.Alwi), akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
45. Bahwa karena Penggugat II (sdr. Alwi) telah mengalami kerugian baik materil dan imateriil, maka sangat beralasan apabila kerugian materiiil sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut dikenakan bunga sebesar 2% dari uang pembayaran perpanjangan kontrak dan uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya, sejak tanggal 2 Februari 2015 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*) dan kerugian dibayar lunas;
46. Bahwa Penggugat II (sdr. Alwia) dan Para Penggugat lainnya mempunyai sangkaan kuat yang beralasan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk membayar

Halaman 16 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- setiap tahunnya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat, apabila ternyata Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;
47. Bahwa Penggugat II (sdr.Alwi) merasa khawatir, Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan/atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan Ruko/Toko tersebut kepada Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dan Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat II dan memenuhi kewajiban hak Perpanjangan hak kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang belum dipenuhi oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari tanggal 4 November 2015 sampai dengan tangan 4 November 2030, sesuai berdasarkan isi Surat Surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat II (sdr.Alwi), dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa berupa bangunan Ruko/Toko Nomor B1 yang ditempati Penggugat II (sdr. Alwi) yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas tersebut;
48. Bahwa Penggugat II (Sdr. Alwi) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko / toko yang sedang ditempati/dimanfaatkan oleh Penggugat II (sdr.Alwi) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh pihak Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), untuk itu Penggugat II (sdr.Alwi) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat I/PT Kereta Api (Persero) dan Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan/dimanfaatan oleh Penggugat II (sdr. Alwi) berupa bangunan Ruko/KiosNnomor B1 yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
49. Bahwa atas perbuatan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) kepada Penggugat II (Sdr. Alwi) sebagaimana dimaksud diatas, Penggugat II (sdr. Alwi) dan Para Penggugat lainnya, melalui kuasa hukumnya telah melayangkan surat Somasi kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tertanggal 13 Agustus 20115, yang surat tersebut ditembuskan kepada Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dan Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, namun hingga diajukannya gugatan ini ke

Halaman 17 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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 II (Sdr. Alwi) tidak dibalasnya.(Bukti.P-15);

50. Bahwa perbuatan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) kepada Penggugat II (Sdr. Alwi) dan Para Penggugat lainnya telah memenuhi unsur yang ditentukan dalam Pasal 1267 KUHPerdara dan kaedah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Pdt/1996, oleh karenanya atas perbuatannya tersebut mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar Janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat II (Sdr. Alwi) dan Penggugat lainnya;
51. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) kepada Penggugat II (Sdr. Alwi) tersebut, pihak Penggugat II (Sdr. Alwi) berhak menuntut kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1267 KUHPerdara berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/atau pihak Tergugat I harus memenuhi ketentuan yang termuat dalam perjanjiannya;
52. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua/Penggugat II (Sdr. Alwi) dengan Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) dan melanggar Pasal 1267 KUHPerdara;
53. Bahwa Pihak Penggugat I (Sdr. Ade Ruslan) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat Iii yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. Prian Supriana. S.H., dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan Ruko/Kios milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat I (Sdr. Ade Ruslan) adalah selaku pihak penyewa dari dari Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero);

Halaman 18 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada

Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT Kereta Api (Persero) di Emplasemen Stasiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;

55. Bahwa kemudian Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP.1 Jakarta juga telah mengadakan Adendum Perjanjiannya pada tanggal 1 Juli 2010, yang dalam hal ini pihak PTKAI (Persero) diwakili oleh Mulianta Sinulingga selaku Eksekutive Vice President Daerah Operasi. 1 Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PTKereta Api (Persero) Nomor Kep: U/KP.30/V/KA-2009, tanggal 12 Mei 2009(Bukti.P-1: 17);

56. Bahwa di dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero), antara Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Penggugat III (Sdr.Ade Ruslan), dengan nomor Surat Perjanjian: 11/BUR-STA/SPP/VIII-2011, dengan Nomor *Waarmeking* : 252/2011, tanggal 24 Nopember 2011 dari Kantor Notaris & PPAT Sri Agustina. SH yang telah di sebutkan dalam ketentuan pasal. 1 huruf a dan huruf b Surat Perjanjian, antara lain disebutkan:

Dalam Pasal. 1 huruf a:

“Objek dalam surat perjanjian ini adalah tanah seluas 36 M2 merupakan sebagian tanah dari sebagaimana Sertifikat Nomor P7, yang di atasnya berdiri bangunan ruko 2 (dua) lantai yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah, selanjutnya disebut toko/ruko, dengan Nomor AAA5 “ .

Dalam Pasal. 1 huruf b :

Pihak Pertama (CV Bogor Utama Raya) menjamin bahwa lahan dan bangunan Ruko tersebut adalah hak Pemanfaatan dan Pengelolaan Pihak Pertama (CV Bogor Utama Raya), berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Aset Lahan dan Bangunan dengan PT KAI (Persero), Nomor 094/1.16122/B/TN/II/2009;

57. Bahwa Hak Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan) berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah selama 1 (satu) Periode (5 tahun) terhitung sejak mulai tanggal 1 September 2011 dan berakhir pada tanggal 1 September 2016,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pasal. 2 huruf b :

“Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah selama 1 (satu) periode (5 tahun), terhitung sejak mulai tanggal 1 September 2011, dan berakhir pada tanggal 1 September 2016, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya waktu adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan lahan dan Bangunan antara PT KAI (Persero) dengan CV Bogor Utama Raya“;

Dalam Pasal.2 huruf d:

“Jangka waktu Pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian bangunan per ruko, selama 4 (empat) periode (20 tahun) , sejak terhitung mulai tanggal 1 September 2016 dan berakhir pada tanggal 1 September 2031 dan pada setiap periodenya CV Bogor Utama Raya akan melakukan perawatan bangunan yang biayanya akan dikenakan kepada setiap penghuni atau pengelola toko atau ruko tersebut”;

58. Bahwa dalam Surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Kedua/Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan) telah mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Perjanjian Bersama tersebut, dimana dalam perjanjian tersebut mengatur tentang 1 (satu) periode (5 tahun) dimulai tanggal 1 September 2011 dan berakhirnya tanggal 1 September 2016, oleh karena Surat Perjanjian Bersama Pihak Kedua/Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) atau lebih dikenal sebagai pemakai 6 (enam) bangunan ruko/kios adalah ruko/kios yang sama-sama menempati di depan Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan) masih memiliki hak untuk perpanjangan 3 periode (15 tahun) berikutnya setelah masa 1 (satu) periode berakhir, yaitu sejak 1 September 2016 sampai dengan 1 September 2016 (Pasal 2 huruf d Surat Perjanjian);
59. Bahwa Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan) telah menempati ruko/toko tersebut hampir 4 tahun lebih sejak tanggal 1 September 2016 atau sudah hampir 1 (satu) periode (5 tahun), oleh karenanya hak Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) setelah habis masa 1 (satu) periode, masih memiliki hak untuk perpanjangan untuk 3 (tiga) periode (15 tahun) berikutnya, namun sebelum habis masa pemanfaatan lahan dan bangunan tersebut Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) sudah mendapatkan Surat Somasi dari Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, dengan Nomor Surat JB.312/VII/3/D.1-2015, tertanggal 23 Juli 2015, perihal pengosongan Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta tersebut, Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) menuntut pertanggung jawaban pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), oleh karena pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan tindakan pelanggaran terhadap surat perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan asset Lahan dan Bangunan milik PT Kereta Api (Persero);
60. Bahwa Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan) telah diminta sejumlah uang oleh Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) yang besarnya satu sama lain dari Para Penggugat berdeda jumlahnya, dan uang tersebut menurut keterangan Para Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) dan berdasarkan bukti tulisan yang ada di kwitansi yg di keluarkan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diperuntukan mengurus IPPT dan IMB atas kios/ruko yang sudah ditempati oleh Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) hampir 1 (satu) periode (5 tahun), dan Penggugat telah menyerahkan uang untuk perpanjangan kontrak ruko/Kios dan untuk pengurusan IPPT dan IMB, namun tidak diberikan tanda bukti pembayarannya, saat diminta kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) selalu bilang nanti di kantor, pada saat di datangi ke kantor tidak ada orang yang ditujunya, namun hingga saat ini uang yang katanya untuk pengurusan IPPT dan IMB tidak ada kabar kelanjutannya kepada Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), namun yang muncul kepada Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) adalah surat Somasi Pengosongan Ruko/Toko dari Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, seperti yang di alami oleh pihak Para Penggugat lainnya;
61. Bahwa Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan), Penggugat II (Sdr. Alwi), Penggugat I (sdr. Sukardi), Penggugat IV (Sdr. Zuhendri), Penggugat V (Sdr. Syafri), dan Penggugat VI (Sdr. Afrizal) telah mendapatkan surat surat somasi dari Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan suratnya ber Nomor HK.303/III/1/D.I-2015, tertanggal 2 Februari 2015, perihalnya Peringatan (somasi) Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) tersebut mengingatkan kepada seluruh pengguna bangunan/kios/ruko yang menempati Jalan Nyi Raja Permas diluar dari para pengguna 6 bangunan/kios/ruko, untuk mengosongkan dan membongkar bangunan/kios/ruko tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP. I Jakarta yang menempati di depan Stasiun KA Jalan Nyi Raja Permas Bogor;
62. Bahwa kemudian Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayang surat kedua kepada Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat II (sdr. Alwi), Penggugat I (Sdr. Sukardi), Penggugat IV (sdr. Zuhendri), Penggugat V (sdr. Syafri) dan Penggugat VI (sdr. Afrizal), serta

Halaman 21 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Surat Putusan No. 2896/K/Pdt/2017, perihalnya Pengosongan Bangunan

Emplasemen Stasiun Bogor, tertanggal 23 Juli 2015;

63. Bahwa Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayangkan surat Somasi kedua kepada Penggugat III (sdr. Ade Rslan), Penggugat II (Sdr. Alwi), Penggugat I (sdr.Sukardi), Penggugat IV (sdr. Zuhendri), Penggugat V (Sdr. Syafri), Penggugat VI (sdr. Afrizal) serta kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), dengan Nomor Surat JB.312/VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015, dimana perihal suratnya Peringatan ke 2 (dua) Pengosongan Bangunan Empalsemen Stasiun Bogor;
64. Bahwa atas adanya surat somasi yang ke 2 (dua) dari Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta yang ditujukan kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), akhirnya Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) membuat surat jawaban yang ditujukan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan Nomor Surat 002/PPK/BUR/VII/2015, pada tanggal 31 Juli 2015, dimana perihal surat Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor;
65. Bahwa dengan demikian Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah terbukti beritikad tidak baik, karena Penggugat III (sdr.Ade Ruslan) Sebelum habis 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan ruko/toko dan Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko/toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan toko/ruko, namun pihak Tergugat I telah membuat surat kepada pihak Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan Nomor Surat 002/PPK/BUR/VII/2015, dimana isi surat tersebut yaitu perihal tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Empalsemen Stasiun Bogor, tertanggal 31 Juni 2014, dan ke 6 (enam) unit bangunan ruko/toko tersebut masih digunakan hak pemanfaatannya oleh Para Penggugat, atas perbuatan tersebut kami anggap Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melanggar Pasal 2 dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT KAI (Persero), *waarmeking* Notaris Sri Agustina, S.H., Nomor 252/2011, tanggal 24 November 2011;
66. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPerdara, dimana pasal tersebut menegaskan: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi,

Halaman 22 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

67. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) kepada Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan) tersebut, pihak Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan) berhak menuntut kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPerdata berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/atau pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) harus memenuhi ketentuan yang termuat di dalam Perjanjiannya;
68. Bahwa oleh karenanya Surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua/ Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan) dengan Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) dan melanggar Pasal 1267 KUHPerdata;
69. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat III melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan *wanprestasi* tersebut gugatan diajukan oleh PenggugatIII (sdr. Ade Ruslan);
70. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut;
71. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua/Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan) dengan Pihak Kesatu/ Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah secara hukum sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut Pihak TergugatI (CV Bogor Utama Raya) dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan melanggar Pasal 1267 KUHPerdata;

Halaman 23 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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

- putusan.mahkamahagung.go.id telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan *wanprestasi* tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat III (sdr. Ade Ruslan);
73. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut;
74. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) yang diakibatkan oleh perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) terhitung sejak 02-02-2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut:
- a. Kerugian Materil, berupa pembayaran uang perpanjangan sewa dan uang pengurusan IPPT dan IMB Rp25.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateril, bahwa Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya, oleh karena dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan kios/ruko yang ditempati Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), serta adanya Surat Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) yang ditujukan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta yang akan membongkar kios/ruko yang di tempati oleh Penggugat, akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
75. Bahwa karena Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) telah mengalami kerugian baik materil dan immateriil, maka sangat beralasan apabila kerugian materil tersebut dikenakan sebesar 2% dari uang pembayaran perpanjangan kontrak dan uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya

Halaman 24 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tetap (*inkracht van gewijsde*) dan kerugian dibayar lunas;

76. Bahwa Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) mempunyai sangkaan kuat yang beralasan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) apabila ternyata Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;
77. Bahwa Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) merasa khawatir, Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan/atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan ruko/toko tersebut kepada Tergugat IV/ PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta dan Tergugat III/PTKereta Api (Persero), guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat III (sdr.Ade Ruslan) dan memenuhi kewajiban hak perpanjangan hak kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) yang belum dipenuhi Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari tanggal 1 September 2016 sampai dengan tanggal 1 September 2031 sesuai berdasarkan isi Surat Perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), dengan ini Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) memohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa tersebut;
78. Bahwa Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko/toko yang sedang ditempati/dimanfaatkan oleh Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh pihak Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, dan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), untuk itu Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan/dimanfaatkan oleh Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) berupa bangunan ruko/kios nomor AAA5 yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas

Halaman 25 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



79. Bahwa Pihak Penggugat IV (Sdr. Julhendri) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. Prian Supriana, S.H., dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola Lahan dan bangunan Ruko/Kios milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat I (Sdr. Julhendri) adalah selaku pihak penyewa dari dari Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero);
80. Bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT Kereta Api (Persero) di Emplasemen Stasiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/ BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;
81. Bahwa kemudian Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta juga telah mengadakan Adendum Perjanjiannya pada tanggal 1 Juli 2010, yang dalam hal ini pihak PTKAI (Persero) diwakili oleh Mulianta Sinulingga selaku Exekutive Vice President Daerah Operasi 1 Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Kereta Api (Persero) Nomor Kep: U/KP.30/V/KA-2009, tanggal 12 Mei 2009;
82. Bahwa Penggugat IV (Sdr. Julhendri) telah mengadakan Perjanjian Pemanfaatn Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dengan pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), dalam hal ini bertindak selaku Pengelola lahan dan bangunan ruko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Nomor 2896/K/Pdt/2017
Hak Pemanfaatan Bangunan Milik PT Kereta Api (Persero) dan Pihak Kedua adalah Penggugat IV (sdr. Julhendri) adalah selaku pihak penyewa dari Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) atas lahan milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero);
83. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero), dimana antara Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Penggugat IV (Sdr. Julhendri) di dalam surat Perjanjian Nomor 11/BUR-STA/SPP/IV-2011, dengan Nomor *Waarmeking* 112/2011, tanggal 7 April 2011 dari Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina, S.H., telah dijelaskan dalam pasal. 1 huruf a dan b, antara lain ditegaskan:

Dalam Pasal. 1 huruf a:

Objek dalam surat perjanjian ini adalah tanah seluas 36 M2 merupakan sebagian tanah dari sebagaimana Sertifikat Nomor P7, yang di atasnya berdiri bangunan ruko 2 (dua) lantai yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, selanjutnya disebut toko/ruko, dengan Nomor AAA2 “.

Dalam Pasal. 1 huruf b:

Pihak Pertama (CV Bogor Utama Raya) menjamin bahwa lahan dan bangunan Ruko tersebut adalah hak Pemanfaatan dan Pengelolaan Pihak Pertama (CV Bogor Utama Raya), berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Aset Lahan dan Bangunan dengan PT KAI (Persero), Nomor 094/1.16122/B/ TN/ II/2009;.

84. Bahwa Hak Peggugat. IV (Sdr. Julhendri) berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah selama 1 (satu) Periode (5 tahun), terhitung sejak mulai tanggal 1 Agustus 2011, dan berakhir pada tanggal 01-08-2016, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode, hal ini dijelaskan dalam Pasal 2 (huruf b dan d), antara lain di terangkan.(Bukti.P-18):

Dalam Pasal. 2 huruf b:

“Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Keduaa dalah selama 1 (satu) periode (5 tahun), terhitung sejak mulai tanggal 1 Agustus 2011, dan berakhir pada tanggal 1 Agustus 2016, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya waktu adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tertuang dalam perjanjian pemanfaatan lahan dan bangunan antara PT KAI (Persero) dengan CV Bogor Utama Raya“;

Halaman 27 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian bangunan per ruko, selama 4 (empat) periode (20 tahun), sejak terhitung mulai tanggal 1 Agustus 2016 dan berakhir pada tanggal 1 Oktober 2031 dan pada setiap periodenya CV Bogor Utama Raya akan melakukan perawatan bangunan yang biayanya akan dikenakan kepada setiap penghuni atau pengelola toko atau ruko tersebut”.

85. Bahwa berdasarkan surat Perjanjian Nomor 11/BUT-STA/SPP/IV-2011, Pasal 6 huruf a disebutkan: “pihak pertama didalam masa berlakunya pemanfaatan lahan dan pengelolaan pemakaian oleh pihak kedua, maka pihak pertama dengan alasan apapun sekali-kali tidak akan memutuskan/membatalkan kecuali ada suatu hal perbuatan yang dianggap merugikan pihak pertama oleh pihak kedua, sebelum habis masa jangka waktu pemanfaatan lahan dan pengelolaan pemakaian bangunan tersebut”;
86. Bahwa Penggugat IV (Sdr. Julhendri) telah menempati ruko/toko tersebut hampir 4 tahun lebih sejak tanggal 1 Agustus 2011 atau sudah hampir 1 (satu) periode (5 tahun), oleh karenanya hak Penggugat III setelah habis masa 1 (satu) periode, masih memiliki hak untuk perpanjangan untuk 3 (tiga) periode (15 tahun) berikutnya, namun sebelum habis masa pemanfaatan lahan dan bangunan tersebut Penggugat IV sudah mendapatkan Surat Somasi dari Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta dengan Nomor Surat JB.312/VII/3/D.1-2015, tertanggal 23 Juli 2015, perihal pengosongan Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor, atas timbulnya surat somasi dari pihak Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta tersebut Penggugat IV (sdr. Julhendri) menuntut pertanggung jawaban pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), oleh karena pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan tindakan pelanggaran terhadap surat perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan asset Lahan dan Bangunan milik PT Kereta Api (Persero);
87. Bahwa Penggugat IV (sdr. Julhendri) telah diminta sejumlah uang oleh Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) yang yang besarnya satu sama lain jumlahnya berbeda dari Para Penggugat lainnya, dan uang tersebut menurut pihak keterangan Para Penggugat dan berdasarkan bukti tulisan yang ada di kwitansi yg di keluarkan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diperuntukan mengurus IPPT dan IMB atas kios/ruko yang sudah ditempati oleh Penggugat IV (sdr. Julhendri) hampir 1 (satu) periode (5 tahun), namun hingga saat ini uang yang katanya untuk pengurusan IPPT dan IMB tidak ada kabar kelanjutannya kepada Penggugat IV (sdr.

Halaman 28 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- perbuatan ingkar janji, karena Penggugat IV (sdr. Zuhendri) Sebelum habis 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan ruko/toko dan Penggugat IV (sdr. Zuhendri) juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko/toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan toko/ruko, namun pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah membuat surat kepada pihak Tergugat IV (sdr. Zuhendri), dengan Nomor Surat 002/PPK/BUR/VII/2015, dimana isi surat tersebut yaitu perihal tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Empal semen Stasiun Bogor, tertanggal 31 Junli 2014, dan ke 6 (enam) unit bangunan ruko/toko tersebut masih digunakan hak pemanfaatannya oleh Para Penggugat, atas perbuatan tersebut kami anggap Tergugat I telah melanggar Pasal. 2 dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT KAI (persero), *waarmeking* Notaris Sri Agustina. S.H., Nomor 112/2011, tanggal 07 April 2011;
94. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPerdara, dimana pasal tersebut menegaskan: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak ndipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga";
95. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I kepada Penggugat IV (Sdr. Zuhendri) tersebut, pihak Penggugat IV (Sdr. Zuhendri) berhak menuntut kepada Tergugat I atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPerdara berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/atau pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) harus memenuhi ketentuan yang termuat di dalam perjanjiannya;
96. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua/Penggugat IV (Sdr. Zuhendri) dengan Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikatagorikan sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan melanggar Pasal 1267 KUHPerdara;
97. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat IV (sdr. Zuhendri) melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim urat somasi kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat I

Halaman 30 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat IV (sdr. Zulhendri);

98. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat IV (sdr. Zulhendri) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut;
99. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat IV (sdr. Zulhendri) melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan *Wanprestasi* tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat IV (sdr. Zulhendri);
100. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *Wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat IV (sdr. Zulhendri) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut;
101. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat IV (sdr. Zulhendri) yang diakibatkan oleh perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) terhitung sejak 2 Februari 2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut:
 - c. Kerugian Materil, berupa Pembayaran uang perpanjangan sewa ruko/kios Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), dan pembayaran uang pengurusan IPPT dan IMB Rp700.000,00 (tujuh juta rupiah);
 - d. Kerugian Imateril, bahwa Penggugat IV (sdr. Zulhendri) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya, oleh karena dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Persero) DAOP.I Jakarta yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan Kios/Ruko yang ditempati Penggugat IV (sdr. Zuhendri), serta adanya Surat Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) yang ditujukan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta yang akan membongkar kios/ruko yang di tempati oleh Penggugat IV (sdr. Zuhendri);

102. Bahwa karena Penggugat IV (sdr. Zuhendri) telah mengalami kerugian baik materiil dan imateriil, maka sangat beralasan apabila kerugian materiil tersebut dikenakan bunga sebesar 2% dari uang pembayaran perpanjangan kontrak dan uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya sejak tanggal 02-02-2015 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*) dan kerugian dibayar lunas;
103. Bahwa Penggugat IV (sdr. Zuhendri) mempunyai sangkaan kuat yang beralasan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat IV (sdr. Zuhendri) apabila ternyata Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;
104. Bahwa Penggugat IV (sdr. Zuhendri) merasa khawatir, Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan/atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan Ruko/Toko tersebut kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat IV (sdr. Zuhendri) dan memenuhi kewajiban hak Perpanjangan hak kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang belum dipenuhi Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari 01-08-2011 sampai dengan 01-09-2031 sesuai berdasarkan isi Surat Surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat IV (sdr. Zuhendri), dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa tersebut;
105. Bahwa Penggugat IV (sdr. Zuhendri) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko/toko yang sedang ditempati/dimanfaatkan oleh Penggugat IV (sdr. Zuhendri) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh pihak Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP.I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id permohonan kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Ray) dan Tergugat IV/PTKreta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan/dimanfaatan oleh Penggugat I berupa bangunan ruko/kios Nomor AAA2 yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

106. Bahwa Pihak Penggugat V (Sdr. Syafri) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dengan Pihak TergugatI (CV Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat IV yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak , yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. Prian Supriana. S.H., dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan Ruko/Kios milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jalan. Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat I (Sdr. Syafri) adalah selaku pihak penyewa dari dari Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero);
107. Bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT Kereta Api (Persero) di Emplasemen Stasiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;
108. Bahwa kemudian Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta juga telah mengadakan Adendum Perjanjiannya pada tanggal 1 Juli 2010, yang dalam hal ini pihak PT KAI (Persero) diwakili oleh Mulianta Sinulaga selaku Eksekutive Vice President Daerah Oprasi. 1 Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PTKereta Api (Persero) Nomor Kep: U/KP.30/V/KA-2009, tanggal 12 Mei 2009;
109. Bahwa Penggugat V (Sdr. Syafri) telah mengadakan Perjanjian Pemanfaatn Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik

Halaman 33 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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

Perjanjian yang perijanniannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta api (Persero) yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), dalam hal ini bertindak selaku Pengelola lahan dan bangunan ruko milik Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat V (sdr. Syafri) adalah selaku pihak penyewa dari Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero);

110. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero), dijelaskan antara Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Penggugat V (Sdr. Syafri), dengan Nomor Surat Perjanjian: 11/BUR-STA/SPP/III-2011, dengan Nomor *waarmeking* 99/2011, tanggal 2 Maret 2011 TergugatV /dari Kantor notaris dan PPAT Sri Agustina. S.H., yang telah di terangkan dalam pasal. 1 huruf a dan huruf b (bukti.P-19), antara lin diterangkan:

Dalam Pasal. 1 huruf a:

“Objek dalam surat perjanjian ini adalah tanah seluas 27 M2 merupakan sebagian tanah dari sebagaimana Sertifikat Nomor P7, yang diatasnya berdiri bangunan ruko 2 (dua) lantai yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, selanjutnya disebut Toko/Ruko, dengan Nomor AAA3“;

Dalam Pasal. 1 huruf b :

Pihak Pertama menjamin bahwa lahan dan bangunan Ruko tersebut adalah hak Pemanfaatan dan Pengelolaan Pihak Pertama, berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Aset Lahan dan Bangunan dengan PT KAI (Persero), Nomor 094/1.16122/B))TN/II/2009, tanggal 27 Februari 2009“;

108 Bahwa Hak Penggugat V (Sdr. Syafri) berdasarkan surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah selama 1 (satu) Periode (5 tahun) terhitung sejak mulai tanggal 02-03-2011 dan berakhir pada tanggal 02-03-2016, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode, hal ini dijelaskan dalam Pasal. 2 (huruf b dan d), antara lain di terangkan:

Dalam Pasal. 2 huruf b:

“Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah selama 1 periode (5 tahun) , terhitung sejak mulai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id) kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya waktu adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan lahan dan Bangunan antara PT KAI (Persero) dengan CV Bogor Utama Raya”.

Dalam Pasal.2 huruf d :

“ Jangka waktu Pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian bangunan per ruko, selama 4 (empat) periode (20 tahun) , sejak terhitung mulai tanggal ----- dan berakhir pada tanggal ----- dan pada setiap periodenya CV Bogor Utama Raya akan melakukan perawatan bangunan yang biayanya akan dikenakan kepada setiap penghuni atau pengelola toko atau ruko tersebut “.109. Bahwa dalam surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu/Tergugat II (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Kedua/Penggugat V (Sdr. Syafri) tidak mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut, namun dalam Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut dalam halaman pertama ditulis tanggal, bulan dan tahun surat Perjanjian Bersama tersebut di tanda tangani oleh kedua belah pihak, artinya secara implisit tersurat Surat Perjanjian bersama tersebut mengatur tentang 1 (satu) periode (5 tahun) dimulai dan berakhirnya Surat Perjanjian Bersama tersebut, oleh karena Surat Perjanjian Bersama Pihak Kedua/Penggugat V (sdr. Syafri) atau lebih dikenal sebagai pemakai 6 (enam) bangunan ruko/kios adalah ruko/kios yang sama-sama menempati di depan, oleh karenanya seharusnya isi surat perjanjian juga sama dengan Para Penggugat lainnya, namun Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan TergugatV (Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. S.H.,) telah membuatnya berbeda satu sama lain, pada hal Penggugat V (sdr. Syafri) dengan Penggugat lainnya (Penggugat I, Penggugat III, Penggugat IV, dan Penggugat VI kewajiban pembayarannya satu sama lainnya juga sama, oleh karenanya atas tidak dicantumkannya tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya surat perjanjian bersama serta tidak dicantumkannya hak Penggugat V (Sdr. Syafri) untuk perpanjangan 3 periode (15 tahun) berikutnya setelah masa 1 (satu) periode berakhir oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan oleh Tergugat V (Kantor Notaris dan PPAT SRI Agustina. S.H.,) telah merugikan Pihak Kedua/Penggugat V (Sdr. Syafri) dan Para Penggugat lainnya;

Halaman 35 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id

109. Bahwa dalam surat perjanjian pemanfaatan lahan dan pemukiman Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) antara Pihak Kedua/Penggugat V dengan Pihak Kesatu (CV Bogor Utama Raya) tidak mencantumkan jangka waktunya (jangka waktu mulai dan jangka waktu berakhirnya perjanjian dikosongkan), namun di dalam halaman pertama Surat Perjanjian tersebut telah disebutkan tanggal, bulan dan tahun di buat dan di tanda tangannya surat Perjanjian tersebut yaitu 02-03-2011, artinya Perjanjian antara Pihak Kedua/Penggugat V dengan Pihak Kesatu (CV Bogor Utama Raya) dalam 1 periode (5 tahun) adalah dimulai dari 02-03-2011, dan berakhir tahun 02-03-2016;

110. Bahwa berdasarkan surat perjanjian pemanfaatan lahan dan pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT Kereta Api (Persero)/Tergugat IV dengan Penggugat V (Sdr. Safri) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dalam pasal. 2 huruf (d) disebutkan bahwa jangka waktu pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian per ruko , selama 4 Periode (20 tahun), sejak terhitung mulai tanggal 02-03-2011 dan berakhir tanggal 02-03-2031 dan pada setiap periodenya (CV Bogor Utama Raya) akan melakukan perawatan bangunan yang biayanya akan dikenakan kepada setiap penghuni atau pengelola toko atau ruko tersebut;

111. Bahwa dalam surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Kedua/Penggugat V (Sdr. Syafri) tidak mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut, namun dalam Surat Kesepakatan dan Perjanjian bersama tersebut dalam halaman pertama ditulis tanggal, bulan dan tahun surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut di tanda tangani oleh kedua belah pihak, artinya secara implisit surat kesepakatan dan perjanjian bersama tersebut mengatur tentang 1 (satu) periode (5 tahun) dimulai dan berakhirnya surat kesepakatan dan perjanjian bersama tersebut, oleh karena Surat Perjanjian Bersama Pihak Kedua/Penggugat V (Sdr. Syafri), oleh karenanya isi surat perjanjian juga sama, namun Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan Tergugat V (Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina, S.H.,) telah membuatnya berbeda satu sama lain, pada hal Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, kewajiban pembayarannya satu sama lainnya sama, oleh karenanya atas tidak dicantumkannya tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya surat kesepakatan dan perjanjian bersama serta tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id) berikutnya setelah masa 1 (satu) periode berahir telah secara sengaja dibuat oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan oleh Tergugat V (Kantor Notaris dan PPAT SRI Agustina. SH) telah merugikan khususnya kepada Pihak Kedua/Penggugat V (Sdr. Syafri) dan umumnya kepada 5 (lima) Penggugat lainnya;

112. Bahwa dasar Surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu/Tergugat I dengan Pihak Kedua / Penggugat V adalah berdasarkan;
 1. Berdasarkan surat perjanjian pemanfaatan lahan dan bangunan antara PT KAI (Persero) divisi property dan periklanan di Bandung dengan CV Bogo Utama Raya, dengan Nomor 094/1.16122/BOO/TN/II/2009, tanggal 27 Februari 2009;
 2. Berdasarkan Surat Legalisasi Bangunan dari Pemerintah Kotamadya Tingkat II Bogor;
113. Bahwa Penggugat V (Sdr. Syafri), Penggugat II (Sdr. Alwi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat I (Sdr. Sukardi), Penggugat V (Sdr. Zuhendri), dan Penggugat VI (Sdr. Afrizal) telah mendapatkan surat surat somasi dari Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, dengan suratnya ber Nomor HK.303/II/1/D.I-2015, tertanggal 2 Februari 2015, perihalnya Peringatan (somasi) Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP 1 Jakarta tersebut mengingatkan kepada seluruh pengguna bangunan/kios/ruko yang menempati Jalan. Nyi Raja Permas diluar dari Para Pengguna 6 bangunan/kios/ruko, untuk mengosongkan dan membongkar bangunan/kios/ruko tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang menempati di depan Stasiun KA Jalan Nyi Raja Permas Bogor;
114. Bahwa kemudian Tergugat IV /PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta juga telah melayangkan surat kedua kepada Penggugat II (sdr. Alwi), Penggugat I (Sdr. Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) , Penggugat IV (Zuhendri), Penggugat V (Syafri) dan Penggugat VI (Afrizal), serta kepada kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) sendiri, dengan Nomor Surat JB.312/VII/3/D.I-2015, perihalnya Pengosongan Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor, tertanggal 23 Juli 2015;
115. Bahwa Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta juga telah melayangkan surat Somasi kedua kepada Penggugat V (sdr. Syafri), Penggugat II (Sdr. Alwi), Penggugat I (sdr. Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat IV (Zuhendri), Penggugat V, Penggugat VI (sdr. Afrizal) serta kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), dengan Nomor Surat JB.312/VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015, dimana perihal



116. Bahwa atas adanya surat somasi yang ke 2 (dua) dari Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta yang ditujukan kepada Tergugat I (CVBogor Utama Raya), akhirnya TergugatI (CV Bogor Utama Raya) membuat surat jawaban yang ditujukan kepada Tergugat IV / PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, dengan Nomor Surat 002/PPK/BUR/VII/2015, pada tanggal 31 Juli 2015, dimana perihal surat Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor;
117. Bahwa dengan demikian Tergugat. I telah terbukti beritikad tidak baik, karena Penggugat V (sdr.Syafri) sebelum habis 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan ruko/toko dan Penggugat V juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko/toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan toko/ruko, namun pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah membuat surat kepada pihak Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan Nomor Surat 002/PPK/BUR/VII/ 2015, dimana isi surat tersebut yaitu perihal tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Empalsemen Statsiun Bogor, tertanggal 31 Junli 2014, dan ke 6 (enam) unit bangunan ruko/toko tersebut masih di gunakan hak pemanfaatanya oleh Para Penggugat, atas perbuatan tersebut kami anggap Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melanggar Pasal. 2 (huruf b dan huruf d) dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero), waarmeking Notaris Sri Agustina, S.H., Nomor 99/2011, tanggal 4 Maret 2011;
118. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPerdata, dimana pasal tersebut menegaskan: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga";
120. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) kepada Penggugat V (Sdr. Syafri)) tersebut, pihak Penggugat V (Sdr. Syafri) berhak menuntut kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPerdata berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/



121. Bahwa oleh karenanya Surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua/ Penggugat V (Sdr. Syafri) dengan Pihak Kesatu/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan melanggar Pasal 1267 KUHPerdata;
122. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat V melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam surat perjanjiannya, namun Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan *wanprestasi* tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat V (sdr. Syafri);
123. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat V (sdr. Syafri) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut;
124. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat V (sdr. syafri) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut;
125. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat V (Sdr. Syafri) melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan *wanprestasi* tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat V (sdr. Syafri);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat V (sdr. Syafri) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;

127. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) terhitung sejak 02-02-2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil, berupa Pembayaran uang perpanjangan sewa pembayaran uang pengurusan IPPT dan IMB Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Imateril, bahwa Penggugat V (sdr. Syafri) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya, oleh karena dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat IV/PT Kereta Api Indonesia (Persero), yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan kios/ruko yang ditempati Penggugat V (sdr. Syafri), serta adanya Surat Tergugat I (CV Bogor Utama Ray) yang ditujukan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta yang akan membongkar kios/ruko yang di ditempati oleh Penggugat;
128. Bahwa karena Penggugat V (sdr. Syafri) telah mengalami kerugian baik materil dan imateril, maka sangat beralasan apabila kerugian materil tersebut dikenakan sebesar 2% dari uang pembayaran perpanjangan kontrak dan uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya sejak tanggal 02-02-2015 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*) dan kerugian dibayar lunas;
129. Bahwa Penggugat V (sdr. Syafri) mempunyai sangkaan kuat yang beralasan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk membayar uang

Halaman 40 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

130. Bahwa Penggugat V (sdr. Syafri) merasa khawatir, Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan/atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan ruko/toko tersebut kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat V (sdr. Syafri) dan memenuhi kewajiban hak Perpanjangan hak kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang belum dipenuhi Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari 02-03-2016 sampai dengan 02-03-2032 sesuai berdasarkan isi surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat V (Sdr. Syafri) dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa tersebut;
131. Bahwa Penggugat V (sdr. Syafri) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko/toko yang sedang ditempati/dimanfaatkan oleh Penggugat V (sdr. Syafri) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh pihak Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, dan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), untuk itu Penggugat V (sdr. Syafri) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan/dimanfaatkan oleh Penggugat V (sdr. Syafri) berupa Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA3 yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
132. Bahwa Pihak Penggugat I (sdr. Afrizal) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat III yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. Prian Supriana, S.H., dalam hal ini bertindak selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

132. Bahwa berdasarkan pasal 1 (huruf a dan huruf b) Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan milik Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan ruko/kios milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat I (Sdr. Syafri) adalah selaku pihak penyewa dari dari Pihak Ketiga/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) (Bukti P-20);
133. Bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT Kreta Api (Persero) di Emplasemen Satatsiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;
134. Bahwa kemudian Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta juga telah mengadakan Adendum Perjanjiannya pada tanggal 1 Juli 2010, yang dalam hal ini pihak PT KAI (Persero) diwakili oleh Mulianta Sinulaga selaku Eksekutive Vice President Daerah Oprasi 1 Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Kereta Api (Persero) Nomor Kep: U/KP.30/V/KA-2009, tanggal 12 Mei 2009;
135. Bahwa Penggugat VI (Sdr. Afrizal) telah mengadakan Perjanjian Pemanfaatn Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), dan perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Ketiga adalah Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), dalam hal ini bertindak selaku Pengelola lahan dan bangunan ruko milik Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat VI adalah selaku pihak penyewa dari dari Pihak Ketiga/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero);
136. Bahwa berdasarkan pasal 1 (huruf a dan huruf b) Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero), antara Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dengan Penggugat VI (Sdr. Afrizal), dengan nomor Surat Perjanjian 11/BUR-STA/SPP/XI-2011, dengan Nomor *Waarmeking* 242/2011, tanggal 09

Halaman 42 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (huruf a dan huruf b), antara lain diterangkan:

Dalam Pasal. 1 huruf a:

“Objek dalam surat perjanjian ini adalah tanah seluas 38 M2 merupakan sebagian tanah dari sebagaimana Sertifikat Nomor P7, yang di atasnya berdiri bangunan ruko 2 (dua) lantai yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, selanjutnya disebut toko/ruko, dengan Nomor AAA4 “ ;

Dalam Pasal. 1 huruf b :

Pihak Pertama menjamin bahwa lahan dan bangunan ruko tersebut adalah hak pemanfaatan dan pengelolaan pihak pertama, berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Aset Lahan dan Bangunan dengan PT KAI (Persero), Nomor 094/1.16122/B))TN/II/2009, tanggal 27 Februari 2009;

137. Bahwa Hak Penggugat VI (Sdr. Afrizal) berdasarkan surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan milik Tergugat IV/PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah selama 1 (satu) Periode (5 tahun) terhitung sejak mulai tanggal 1 Oktober 2011 dan berakhir pada tanggal 1 Oktober 2016, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode, hal ini dijelaskan dalam Pasal. 2 (huruf b dan d), antara lain di terangkan:

Pasal. 2 huruf b:

“Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah selama 1 periode (5 tahun), terhitung sejak mulai tanggal 1 Oktober 2011, dan berakhir pada tanggal 1 Oktober 2016, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya waktu adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan lahan dan Bangunan antara PT KAI (Persero) dengan CV Bogor Utama Raya”;

Pasal.2 huruf d:

“Jangka waktu Pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian bangunan per ruko, selama 4 (empat) periode (20 tahun) , sejak terhitung mulai tanggal 1 Oktober 2016 dan berakhir pada tanggal 1 Oktober 2031 dan pada setiap periodenya CV Bogor Utama Raya akan melakukan perawatan bangunan yang biayanya akan dikenakan kepada setiap penghuni atau pengelola toko atau ruko tersebut ”.

138. Bahwa di dalam pasal surat Perjanjian Pemanfaatan lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat IV/PT Kereta Api



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id(CV Bogor Utama Raya) telah mencantumkan jangka waktunya mulai dan berakhirnya perjanjian dalam 1 periode (5 tahun) adalah dimulai dari 01-10-2011, dan berakhir tahun 01-10-2016;

139. Bahwa berdasarkan surat perjanjian pemanfaatan lahan dan pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) antara Penggugat VI (Sdr. Afrizal) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dalam pasal. 2 huruf (d) disebutkan bahwa jangka waktu pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian per ruko, selama 4 Periode (20 tahun), sejak dihitung mulai tanggal 01-10-2016 dan berakhir tanggal 01-10-2031 dan pada setiap periodenya CV Bogor Utama Raya akan melakukan perawatan bangunan yang biayanya akan dikenakan kepada setiap penghuni atau pengelola toko atau ruko tersebut;

140. Bahwa dasar Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu/Tergugat I dengan Pihak Kedua/Penggugat VI (Afrizal) adalah berdasarkan:

1. Berdasarkan surat Perjanjian tanda Pemesanan nomor : 12/BUR-STA/SPP/XII-2010, tanggal 4 November 2010, yang telah dilegalisasi dengan Nomor, oleh Notaris & PPAT Sri Agustina, S.H., selaku Notaris;
2. Berdasarkan Surat Perjanjian antara PT Kereta Api (Persero) dengan CV Bogor Utama Raya, tentang Pemanfaatan Asset Lahan dan Bangunan milik PT Kereta KAI (Persero), Nomor 094/1.16122/BOO/TN/II/ 2009, tanggal 27 Februari 2009;
3. Berdasarkan surat surat Legalisasi Bangunan dari Pemerintah Kotamadya Tingkat II Bogor;

141. Bahwa Penggugat VI (Sdr. Afrizal), Penggugat II (Sdr. Alwi), Penggugat III (Ade Ruslan), Penggugat I (Sdr.Sukardi), Penggugat V (Sdr. Zulhendri), dan PenggugatV (Sdr. Syafri) telah mendapatkan surat surat somasi dari Tergugat IV/PT Kereta APTI (Persero) DAOP I Jakarta, dengan suratnya ber Nomor HK.303/II/1/D.I-2015, tertanggal 2 Februari 2015, perihalnya Peringatan (somasi) Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta tersebut mengingatkan kepada seluruh pengguna bangunan/kios/ruko yang menempati Jalan Nyi Raja Permas diluar dari para pengguna 6 bangunan kios/ruko, untuk mengosongkan dan membongkar bangunan Kios/Ruko tanah PT Kreta Api (Persero) yang menempati di depan Stasiun KA Jalan Nyi Raja Permas Bogor;



- Putusan Nomor 2896/K/Pdt/2017 disebutkan: " Pihak Pertama didalam masa berlakunya pemanfaatan lahan dan pengelolaan pemakaian oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama dengan alasan apapun sekali-kali tidak akan memutuskan/membatalkan kecuali ada suatu hal perbuatan yang dianggap merugikan Pihak Pertama oleh Pihak Kedua, sebelum habis masa jangka waktu pemanfaatan lahan dan pengelolaan pemakaian bangunan tersebut ";
143. Bahwa kemudian Tergugat IV /PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta juga telah melayang surat kedua kepada Penggugat. VI (sdr.Afrizal), Penggugat II (sdr. Alwi), Penggugat I (Sdr.Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) , Penggugat IV (Zulhendri), Penggugat V (Syafri), serta kepada kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) sendiri, dengan Nomor Surat JB.312/VII/3/D.I-2015, perihalnya Pengosongan Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor, tertanggal 23 Juli 2015;
 144. Bahwa Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta juga telah melayangkan surat Somasi kedua kepada Penggugat VI (sdr.Afrizal), Penggugat II (Sdr. Alwi), Penggugat I (sdr.Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat IV (Zulhendri), Penggugat V (Sdr. Syafri) serta kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya),dengan Nomor Surat JB.312/VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015, dimana perihal suratnya Peringatan ke 2 (dua) Pengosongan Bangunan Empalsemen Stasiun Bogor;
 145. Bahwa atas adanya surat somasi yang ke 2 (dua) dari Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta yang ditujukan kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), akhirnya Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah membuat surat jawaban yang ditujukan kepada Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, dengan Nomor Surat 002/PPK/BUR/VII/ 2015, pada tanggal 31 Juli 2015, dimana perihal surat Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor;
 146. Bahwa dengan demikian Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik, karena Penggugat VI (sdr. Afrizal) Sebelum habis 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan ruko/toko dan Penggugat IV juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko/toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan toko/ruko, namun pihak Tergugat I telah membuat surat kepada pihak Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan Nomor Surat 002/PPK/BUR/VII/2015, dimana isi surat tersebut yaitu perihal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 31 Juni 2014, dan ke 6 (enam) unit bangunan

ruko/toko tersebut masih di gunakan hak pemanfaatannya oleh Para Penggugat, atas perbuatan tersebut kami anggap Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melanggar Pasal 2 dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero), *waarmeking* Notaris Sri Agustina, S.H., Nomor 242/2011, tanggal 9 November 2011;

147. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPerdata, dimana pasal tersebut menegaskan: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga";
148. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat I (Bogor Utama Raya) kepada Penggugat VI (Sdr. Afrizal) tersebut, pihak Penggugat VI (Sdr. Afrizal) berhak menuntut kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPerdata berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/atau pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) harus memenuhi ketentuan yang termuat perikatannya.
149. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua/Penggugat VI (Sdr. Afrizal) dengan Pihak Kesatu / Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan melanggar pasal 1267 KUHPerdata;
150. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat VI (sdr. Afrizal) melalui kuasa hukumnya telah melakuka upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat VI (sdr. Afrizal);
151. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas,

Halaman 46 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;

152. Bahwa oleh karenanya surat kesepakatan dan perjanjian bersama antara pihak kedua/Penggugat VI (Sdr. Afrizal) dengan Pihak Ketiga/Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan melanggar Pasal 1267 KUHPerdata;
153. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat I melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam surat perjanjiannya, namun Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan *wanprestasi* tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat VI (sdr. Afrizal);
154. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat VI (sdr. Afrizal) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi surat perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut;
155. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat VI (sdr. Afrizal) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat IV (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang ditimbulkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut;
156. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat VI melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat VI (sdr. Afrizal);
157. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat VI (sdr. Afrizal) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;
 158. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) terhitung sejak 02-02-2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut;
Kerugian Immateriil, bahwa Penggugat VI (Sdr. Afrizal) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya, oleh karena dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat IV/PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan kios/ruko yang ditempati Penggugat VI (sdr. Afrizal) serta adanya Surat Tergugat yang ditujukan kepada Tergugat IV yang akan membongkar kios/ruko yang di tempati oleh PenggugatVI;
 160. Bahwa karena Penggugat VI telah mengalami kerugian baik materil dan immateriil, maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut dikenakan sebesar 2% dari uang pembayaran perpanjangan kontrak dan uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya sejak tanggal 02-02-2015 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*) dan kerugian dibayar lunas;
 161. Bahwa Penggugat VI (sdr. Afrizal) mempunyai sangkaan kuat yang beralasan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1000.000,00 untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat VI (sdr.

Halaman 48 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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 putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

162. Bahwa Penggugat VI (sdr. Afrizal) merasa khawatir Tergugat I (Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan/atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan ruko/toko tersebut kepada Tergugat IV / PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat VI (sdr, Afrizal) dan memenuhi kewajiban hak Perpanjangan kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta yang belum dipenuhi Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari 1-10-2016 sampai dengan 01-10-2031 sesuai berdasarkan isi Surat Surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat I, dengan ini Penggugat I memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa tersebut;
163. Bahwa Penggugat VI (sdr. Afrizal) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko/toko yang sedang ditempati/dimanfaatkan oleh Penggugat I (sdr. Afrizal) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh pihak Tergugat VI/PT Kereta Api (persero) DAOP I Jakarta, dan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya), untuk itu Penggugat VI (sdr. AfriZal) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dan Tergugat IV (PT Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan/dimanfaatan oleh Penggugat VI berupa Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA 4 yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
164. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, Para Penggugat mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi;
165. Bahwa oleh karena Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi* dan beritikad tidak baik, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan nantinya tidak sia sia serta dengan adanya dugaan kuat Tergugat akan menghilangkan hak sewa atas objek sengketa tersebut berupa bangunan toko/kios yang

Halaman 49 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat memohon kepada Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas objek sengketa tersebut dan dan harta kekayaan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang daftarnya akan disusulkan kemudian;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah disampaikan dan diuraikan oleh Penggugat I (Sdr. Sukardi), Penggugat II (Sdr. Alwi), Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan), Penggugat IV (Zulhendri), Penggugat V (Sdr. Syafri), Penggugat VI (Sdr. Afrizal) diatas, Tergugat I, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan gugatan Para Penggugat untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut

I. DALAM POKOK PERKARA

PENGGUGAT.I (Sdr. SUKARDI)

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat I (Sdr. Sukardi) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat I (sdr. Sukardi) dengan Tergugat (CV Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero);
3. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada pihak Penggugat I (sdr. Sukardi);
4. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian antara Penggugat I (Sdr. Sukardi) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) Nomor 11/BUR-STA/SPP/IV-2012, Waarmeking Kantor Notaris & PPAT Sri Agustina, S.H., Nomor 1.356/2012, tanggal 9 Mei 2012 sah secara hukum;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah ingkar Janji (*Wanprestasi*) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak Penggugat I (sdr. Sukardi) memanfaatkan hak kontrak lahan atas Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA6, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun kereta Bogor milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) selama 1 periode (5 tahun) dari bulan April 2012 sampai dengan April 2017;
6. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Peggugat I (sdr. Sukardi) karena tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama terkait hak Penggugat I (sdr. Sukardi) atas hak perpanjangan kontrak pemanfaatan lahan Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA6, yang berlokasi

Halaman 50 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2896/K/Pdt/2017 (Persero) selama 3 periode (15 tahun), dihitung dari bulan April 2017 sampai dengan bulan April 2032;.

PENGGUGAT II (Sdr. ALWI).

7. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat II (Sdr. Alwi) seluruhnya;
8. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat II (sdr.Alwi) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III / PT Kereta Api (Persero);
9. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada pihak Penggugat II (sdr. Alwi);
10. Menyatakan secara hukum Surat Kesepakatan dan Perjanjian antara Penggugat II (Sdr.Alwi) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) Nomor 12/BUR-STA/SPP/XII-2010, *Waameking* Notaris & PPAT Sri Agustina, S.H., Nomor 32/2010, tanggal 4 November 2010 sah secara hukum;
11. Menyatakan bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak Penggugat II (sdr. Alwi) memaanfaatkan lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan ruko/ kios Nomor B1, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Statsiun kreta Bogor milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) selama 1 periode (5 tahun) dari tanggal 04-11-2010 sampai dengan tanggal 04-11-2015;
12. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Peggugat. II (sdr. Alwi) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama terkait hak Penggugat. II (sdr. Alwi) atas perpanjangan kontrak pemanfaatan lahan dan Pengelolaan Pemakaian bangunan ruko/kios Nomor B1, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Statsiun kereta Bogor milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) selama 3 periode (15 tahun) dihitung dari 04-11-2015 sampai dengan tanggal 04-11-2030;

PENGGUGAT. III (Sdr. ADE RUSLAN)

13. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan) untuk seluruhnya;

Halaman 51 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (CV Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero);

15. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) kepada pihak Penggugat III (Sdr. Ade Ruslan);
16. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian antara Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) Nomor 11/BUR-STA/SPP/VIII/2011, *Waameking* Notaris & PPAT Sri Agustina, S.H., Nomor 252/2011, tanggal 24 November 2011 sah secara hukum;
17. Menyatakan bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah ingkar janji (*wanprestasi*), karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) memaanfaatkan hak kontrak lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA5, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Kereta Bogor milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) selama 1 periode (5 tahun) dari tanggal 01- 09-2011 sampai dengan tanggal 01-09-2016;
18. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Peggugat. III (sdr. Ade Ruslan) karena tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama terkait hak Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) atas hak perpanjangan kontrak pemanfaatan lahan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA5, yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Kereta Bogor milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) selama 3 periode (15 tahun), dari tanggal 01-092016 sampai dengan tanggal 01-09-2031;

PENGGUGAT. IV (Sdr.ZULHENDRI)

19. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat IV (Sdr.Zulhendri) untuk seluruhnya;
20. Menyatakan secara hukum sah hubungan hukum antara Penggugat IV (sdr.Zulhendri) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero);
21. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat IV (Sdr. Zulhendri);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) Nomor 11/BUR-STA/SPP/IV-2011, tanggal 06-04-2011, Waameking Kantor Notaris & PPAT Sri Agustina S.H., Nomor 112/2011, tanggal 07-04-2011 sah secara hukum;

23. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak Penggugat IV (sdr. Zuhendri) memanfaatkan hak kontrak lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan atas Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA2, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun kereta Bogor milik Tergugat III/ PT Kereta Api (Persero) selama 1 periode (5 tahun) dari tanggal 01-08-2011 sampai dengan tanggal 01-08-2016;
24. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat. IV (sdr. Zuhendri) karena tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama terkait hak Penggugat. IV (sdr. Zuhendri) atas Perjanjian Perpanjangan Kontrak Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA2, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Kereta Bogor milik Tergugat III /PT Kereta Api (Persero) selama 3 periode (15 tahun), dari tanggal 01-08-2016 sampai dengan tanggal 01-08-2031;

PENGGUGAT. V (Sdr. SYAFRI)

25. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat V (Sdr. Syafri) untuk seluruhnya;
26. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat V (sdr. Syafri) dengan Tergugat (CV Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero);
27. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat V (Sdr. Syafri);
28. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian antara Penggugat V (sdr. Syafri) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) Nomor 11/BUR-STA/SPP/III-2011, tanggal 02-03-2011, Waameking Kantor Notaris & PPAT Sri Agustina. S.H., Nomor 99/2011, tanggal 4 Maret 2011 sah secara hukum;
29. Menyatakan bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah ingkar Janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah

Halaman 53 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Penerimaan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan atas Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA3, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun kereta Bogor milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) selama 1 periode (5 tahun) dari tanggal 02-03-2011 sampai dengan tanggal 02-03-2016;

30. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Peggugat. V (sdr. Syafri) karena tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama terkait hak Peggugat. V (sdr. Syafri) atas Perjanjian perpanjangan kontrak Pemanfaatan lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA3, yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Kereta Bogor milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) selama 3 periode (15 tahun), dari tanggal 02-03-2016 sampai dengan tanggal 02-03-2031;

PENGGUGAT. VI (Sdr. AFRIZAL)

31. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Peggugat VI (Sdr. Afrizal) untuk seluruhnya;
32. Menyatakan sah hubungan hukum antara Peggugat VI (sdr. Afrizal) dengan Tergugat (CV Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat III /PT Kereta Api (Persero); Menyatakan secara hukum, Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Peggugat VI (Sdr. Afrizal);
33. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian antara Peggugat VI (sdr. Afrizal) dengan Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) Nomor 11/BUR-STA/SPP/XI-2011, tanggal 02-11-2011, Waameking Kantor Notaris & PPAT Sri Agustina, S.H., Nomor 242/2011, tanggal 09-11-2011 sah secara hukum;
34. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Peggugat VI (sdr. Afrizal) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak kontrak Peggugat VI (sdr. Afrizal) dalam Pemanfaatan lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA4 milik Tergugat III/PT Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas Bogor depan Stasiun Kereta Bogor selama 1 periode (5 tahun) dari tanggal 1 Oktober 2011 sampai dengan 1 Oktober 2016;
35. Menyatakan secara hukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) telah Perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Peggugat. VI (sdr. Afrizal)

Halaman 54 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Ruko/Kios Nomor AAA4, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Kereta Bogor milik Tergugat III/PT Kreta Api (persero) selama 3 periode (15 tahun), dari tanggal 1 Oktober 2016 sampai dengan bulan 1 Oktober 2031;

36. Menghukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk melaksanakan kembali seluruh yang termuat didalam pasal-pasal perjanjian dengan pihak Para Penggugat (Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V dan Penggugat VI) terkait hak Para Penggugat atas Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan untuk 1 (satu) periode (5 tahun) dan hak perpanjangan Sewa Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan 3 (tiga) periode (15 tahun) sesuai berdasarkan isi Surat Perjanjian masing masing Para Penggugat :

1. Surat Perjanjian Penggugat I/Nomor 11/BURT-STA/SPP/IV-2012, *Waarmaaking* Nomor 1.356/2012, tanggal 09-05-2012;
2. Surat Perjanjian Penggugat II/Nomor 12/BUR-STA/SPP/XII-2010, Nomor *Warmeking* Nomor 32/2010, tanggal 05-11-2010.
3. Surat Perjanjian Penggugat III/Nomor 11/BUR-STA/SPP/VII-2011, *warmeking* Nomor 252/2011, tanggal 24-11-2011;
4. Surat Perjanjian Penggugat IV/Nomor 11/BUR-SAT/SPP/IV-2011, *Warmeking* Nomor 112/2011, tanggal 07-4-2011.
5. Surat Perjanjian Penggugat V/Nomor 11/BUR-STA/SPP/III-2011, *Warmeking* Nomor 99/2011, tanggal 04-03-2011;
6. Surat Perjanjian Penggugat VI/Nomor 11/BUR-STA/SPP/XII-2011/*Warmeking* Nomor 242/2011, tanggal 09-11-2011;

37. Menghukum kepada Tergugat II (PT Pakuan Jaya Grup), Tergugat III (PT Kereta Api (Persero), Tergugat IV (PT Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, dan Tergugat V (kantor Notaris & PPAT Sri Agustina S.H.,) secara tanggung renteng untuk tunduk kepada isi putusan Pengadilan apabila Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) dinyatakan terbukti bersalah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Para Penggugat (Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI);

38. Menghukum Tergugat I (CV Bogor Utama Raya) untuk membayar biaya oprasional pengurusan perkara dan Jasa Pengacara sebesar Rp100.000.000 (sartus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

39. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI membayar ganti rugi immateriil kepada Para Penggugat, secara tunai dan sekaligus atas kerugian imateriil tersebut sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada setiap masing masing Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V dan Penggugat VI yang total keseluruhannya sebesar Rp3.000.000.000 (tiga miliar rupiah) selambat lambatnya 7 hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;

40. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp1000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;

41. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu secara serta merta (*uit vorbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya verzet, banding, maupun kasasi.

42. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas objek sengketa berupa Bangunan Kios/Ruko Nomor AAA4/Afrizal, Nomor AAA6/Sukardi, Nomor B1/Alwi, Nomor AAA5/Ade Ruslan, Nomor AAA3/Syafri, Nomor AAA2/Zulhendri yang saat ini masih digunakan oleh Para Penggugat tersebut diatas, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun Kereta Bogor;

43. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

44. Menghukum kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tunduk kepada putusan Majelis Hakim apabila gugatan Para Penggugat (Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat) dikabulkan;

II. DALAM PUTUSAN SELA.

Mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim, untuk menghindari kerugian yang lebih menyengsarakan lagi bagi Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V dan Penggugat VI, memerintahkan serta menghukum Tergugat I dan Tergugat IV, serta pihak pihak yang terkait dengan gugatan ini untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran terlebih dahulu selama dalam proses persidangan berlangsung dan belum ada putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) atas objek sengketa berupa bangunan ruko/kios yang di tempati oleh Penggugat I (Ruko Nomor AAA6), Penggugat II (Ruko Nomor B1), Penggugat III



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
(Ruko Nomor AAA3), dan Penggugat VI (Ruko Nomor AAA4);

ATAU: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Para Penggugat (Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, dan Penggugat VI) mohon putusan yang seadil adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah memberikan Putusan Nomor 134/Pdt.G/2015/PN Bgr, tanggal 10 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp5.411.000,00 (lima juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 39/PDT/2017/PT BDG, tanggal 6 Maret 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 10 Agustus 2016 Nomor 134/Pdt.G/2015/PN Bgr, yang dimohonkan banding tersebut untuk selengkapya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi dari Terbanding/Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 15 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Maret 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 39/PDT/2017/PT BDG juncto Nomor 134/PDT.G/2015/PN Bgr, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-



Bahwa memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 10, 11, dan 12 April 2017, kemudian Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 2 Mei 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerpakan hukum dalam tertib beracara atau lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan;

Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan yang secara jelas alasan hukum untuk melakukan pengambil alihan pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Bogor tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 98 paragraf ke. 3 Putusan Pengadilan Tinggi Bandung *a quo*;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah bertindak keliru serta tidak jelas atas pertimbangan hukumnya pada halaman 98 paragraf ke 3 yang menyatakan : bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding, semula Para Penggugat tidak ada hal-hal yang melemahkan atau membatalkan Putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Bahwa atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut Para Pemohon Kasasi merasa keberatan, karena menurut pendapat Para Pemohon Kasasi, dengan adanya kalimat yang termaktub di dalam pasal 3 huruf (b) surat Perjanjian Para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi. III dan IV, bahwa Termohon Kasasi. III dan IV secara diam-diam dan tidak langsung telah ikut dalam perjanjian tersebut, karena disebutkan dalam pasal tersebut bahwa yang pada intinya untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tergugat dan Tergugat. IV (PT KAI);

Bahwa Pengadilan Tinggi telah mengabil secara utuh pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama, yang seharusnya sebagai *judexfactie* tinggi bukan melakukan copy paste, bila perlu Pengadilan Tinggi bisa menciptakan atau membuat terobosan hukum dengan memperhatikan fakta yang ada, juga sebaiknya memiliki pandangan dan pemahaman atas permasalahan ini lebih luas, atas hal tersebut mohon kepada Yang Terhormat Mahkamah Agung RI untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut serta kiranya dapat membuat putusan yang lebih mencerminkan rasa berkeadilan tanpa memandang status pihak Termohon Kasasi. III dan Termohon Kasasi IV:

3. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cukup mencerminkan rasa keadilan hukum, oleh karenanya patut serta beralasan hukum untuk di batalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Oleh karenanya Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Mei 1970 yang menyatakan bahwa: Putusan- putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvodoende gemotiveerd*) harus dibatalkan ic Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan dari pihak Tergugat;
4. Bahwa selain dari pada itu juga, bahwa melalui Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/SIP/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri adalah tidak cukup, dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara Republik Indonesia harus dapat mengerti hal-hal dalam yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi dalam Pengadilan Negeri";
5. Bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 39/Pdt/2017/PT BDG, tanggal 6 Maret 2017, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bogor dengan perkara Nomor I34/Pdt.G/2015/PN Bgr, tanpa memberikan dasar dan alasan hukum tentang pengambil alihan putusan Pengadilan Negeri Bogor adalah tidak

Halaman 59 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah keliru, tidak cermat dalam menggunakan pertimbangan hukumnya dengan mengambil secara serta merta tanpa membuat pertimbangan hukum secara independen, dimana seharusnya dengan kewenangannya dapat membuat pertimbangan hukumnya tersendiri tanpa mengambil dari pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bogor, atas kewenangannya selaku hakim yang lebih tinggi sudah selayaknya Pengadilan Tinggi Bandung dalam memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* memiliki pandangan pertimbangan hukumnya lebih mumpuni dari pada pertimbangan Pengadilan Negeri Bogor, akan tapi Pengadilan Tinggi Bandung mengambil seluruh dari isi amar putusan ahirnya Pengadilan Negeri Bogor, oleh karenanya klien kami selaku Para Pemohon Kasasi keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut;

7. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung hanya mempertimbangkan dari eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV dengan memakai dasar hukum sebagai landasan eksepsinya yaitu Pasal 1340 KUHPerduta dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 639 K/SIP/1975, tanggal 28 Mei 1977. yang isinya sebagai berikut : " Bila salah satu pihak dalam perkara tidak ada hubungan hukumnya, maka gugatan wajib untuk tidak diterima", namun apa bila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung jeli membaca surat perjanjiannya, maka akan nampak bahwa pihak Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV memiliki andil juga dalam surat perjanjian tersebut, hal itu telah Pemohon Kasasi buktikan dalam surat perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I (CV BUR), dimana secara jelas bahwa untuk perpanjangan sewa pembayarannya dapat langsung kepada rekening Termohon Kasasi. III dan Termohon Kasasi IV (Pasal 3 huruf (b) surat perjanjian pemanfaatan lahan);
8. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung hanya mempertimbangkan eksepsi Tergugat III dan Tergugat. IV yang kemudian telah dijadikan dasar pertimbangan hukumnya Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara *a quo*, hanya berdasarkan pertimbangan hukum yang parsial/ tidak menyeluruh, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Bandung menghasilkan suatu putusan yang tidak cermat dan keliru, yang pada ahirnya telah merugikan Pihak Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi (Para Pedagang), untuk itu mohon kiranya Mahkamah Agung RI membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan Putusan Pengadilan Negeri Bogor, serta kiranya Mahkamah Agung RI dapat

Halaman 60 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017

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)



9. *JUDEX FACT!* TIDAK MEMPERTIMBANGKAN ISI SURAT PERJANJIAN PEMANFAATAN LAHAN DAN PENGELOLAAN PEMAKAIAN BANGUNAN MILIK PT. KAI. PASAL. 3 HURUF f B):

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, juncto Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan isi ketentuan dari pasal. 3 huruf (b) Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT KAI (bukti.P-2), (Bukti.P-7), (Bukti .P-13),(Bukti.P14), dimana isi lengkap kalimat pasal 3 huruf (b) Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan tersebut antara lain disebutkan:

Dalam pembayaran perpanjangan pemanfaatan lahan periode selanjutnya dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara pembayaran, dengan cara sebagai berikut: huruf (b). Cara Kedua:

"Pihak Pertama (CV. BUR/Tergugat I) mengizinkan Pihak Kedua (Para Pedagang/Para Penggugat) atas nama Pihak Pertama membayar langsung kepada Bank yang ditunjuk PT KAI (persero), dengan syarat dan ketentuan dan aturan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama", (Pasal 3 huruf (b) cara kedua) dari bunyi Pasal 3 huruf (b) mengenai perpanjangan sewa tersebut sangat jelas, bahwa pihak Termohon Kasasi III/Terbanding. III/Tergugat III (PT KAI) ada keterlibatan baik langsung maupun tidak langsung dalam hal menerima pembayaran perpanjangan uang sewa yang harus di bayarkan oleh Para Pemohon Kasasi/Pemohon Banding Para Penggugat kepada Termohon Kasasi I/Termohon Banding I/Tergugat I (CV BUR) seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusan akhirnya harus memeriksa kembali seluruh tahapan tahapan persidangan, tidak hanya berdasarkan Jawaban- jawaban berupa eksepsi dari Para Tergugat saia (Tergugat. I, Tergugat. II, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat. V) terutama yang diperhatikan hanya pertimbanganva berdasarkan eksepsi Tergugat. III dan Tergugat. IV atau pihak PT KAI (Persero) yaitu terkait dengan eksepsinya: Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebuah gugatan, sehingga gugatan Para Penggugat di Tolak (*error in persona*). Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah menerima dan memeriksa berkas Replik dari Para Penggugat, berkas Duplik dari Para Tergugat, bukti tertulis dari Para Penggugat dan bukti tertulis dari para Tergugat, keterangan saksi dari saksi Para Penggugat, dan keterangan saksi dari Tergugat, iil dan Tergugat. IV, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat. V tidak menghadirkan satupun saksinya, seharusnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor dan Pengadilan Tinggi Bandung telah tidak cermat dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya, dimana tidak membaca secara cermat dan seksama serta menyeluruh terhadap bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat, adapun bukti surat dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat yang dijadikan pembuktian di persidangan, antara lain:

1. Bukti.P-7, asli Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT KAI (Persero), antara pihak Penggugat II (H. ALWI) dengan Tergugat I (CV BUR), Nomor 11/BUR-STA/SPP/VIII/2011, yang telah di *waarmerking*/daftarkan di kantor Notaris Sri Agustina, S.H., (Tergugat V) pada hari Senin, tanggal 7 Mei 2011, dengan Nomor *waarmerking*: 101/2011.
2. Bukti. P-14, asli Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT KAI (Persero), antara pihak Penggugat III (Ade Ruslan) dengan Tergugat I (CV BUR), Nomor 11/BUR-STA/SPP/VIII-2011, yang telah di *waarmerking*/daftarkan di kantor Notaris Sri Agustina, S.H., (Tergugat V) pada hari Kamis, tanggal 24 Nopember 2011, dengan Nomor *waarmerking* 252/2011.
3. Bukti. P-15, asli Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT KAI (Persero), antara pihak Penggugat IV (Zulhendri) dengan Tergugat I (CV BUR), Nomor 11/BUR-STA/SPP/IV-2011, yang telah di *waarmerking*/daftarkan di kantor Notaris Sri Agustina, S.H., (Tergugat V) pada hari Kamis, tanggal 7 April 2011, dengan Nomor *waarmerking* 112/2011;
4. Bukti. P-16 , asli Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT KAI (Persero), antara pihak Penggugat V (Syafri) dengan Tergugat. I (CV BUR), Nomor 11/BUR-STA/SPP/III-2011, yang telah di *waarmerking*/daftarkan di kantor Notaris Sri Agustina, S.H., (Tergugat V) pada hari Jumat, tanggal 4 Maret 2011, dengan Nomor *waarmerking* 112/2011;
5. Bukti. P-18, asli Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT KAI (Persero), antara pihak Penggugat VI (Afrizal) dengan Tergugat. I (CV. BUR), Nomor 11/BUR-STA/SPP/XI-2011, yang telah di *waarmerking*/daftarkan di kantor Notaris Sri Agustina, S.H., (Tergugat V) pada hari Rabu, tanggal 9 November 2011, dengan Nomor *waarmerking* 242/2011;

Halaman 62 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai gugatan dalam bukti surat Para Pembanding/Para Penggugat dari bukti surat tersebut diatas, yaitu Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT KAI (Persero), antara Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat (Para Pedagang) dengan pihak Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat; I (CV BUR), bahwa atas hal tersebut Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat tidak sependapat dan keberatan atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Juncto Putusan Pengadilan Negeri Bogor, oleh karena klien kami anggap sebagai suatu putusan yang keliru dalam menerapkan pertimbangan hukumnya, dimana hanya mendasarkan kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 639 K/SIP/1975, tanggal 28 Mei 1977, yang isinya sebagai berikut: " Bila salah satu pihak dalam perkara tidak ada hubungan hukumnya, maka gugatan wajib untuk tidak diterima;

Bahwa alasan Pemohon Kasasi menyampaikan dalil dalam Memori Bandingnya yang tanggapi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sebagai alasan yang mengulang-ngulang adalah pendapat yang salah dan keliru, oleh karena yang menjadi pokok tidak diterimanya gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, oleh karena adanya eksepsi dari Tergugat III dan Tergugat. IV bahwa "Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebuah gugatan, sehingga gugatan Para Penggugat di Tolak(*error in persona*)", oleh karenanya sangat penting bagi Para Pemohon Kasasi untuk mengangkat kembali atas dalil eksepsi Termohon Kasasi III dan IV tersebut seharusnya tidak dapat dikabulkan, juga seharusnya Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menelaah kembali di dalam surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan antara Pemohon Kasasi/Para Penggugat dengan Termohon Kasasi I/Tergugat I, dalam Pasal. 3 huruf (b) sangat jelas sekali, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV akan sangat diuntungkan, karena telah dan akan menerima uang dari hasil perpanjangan sewa lahan tersebut dari pihak Termohon Kasasi I (CV BUR), untuk itu mohon kepada Yang Terhormat Mahkamah Agung RI sebagai benteng terakhir bagi pencari keadilan dapat menelaah kembali atas isi Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT KAI (Persero) pada pasal. 3 huruf (b), oleh karenannya klien kami selaku masyarakat kecil yang telah dirugikan oleh pihak Pertama (CV, BUR) berharap bahwa Mahkamah Agung kiranya dengan kewenangannya yang melekat bisa membuat

Halaman 63 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa pihak Termohon Kasasi III/Tergugat III dan Termohon Kasasi IV/Tergugat IV telah berlindung didalam ketentuan Pasal 1340 KUHPPerdata, sedangkan faktanya Termohon Kasasi III/Tergugat III dan Termohon Kasasi IV/Tergugat IV kami anggap telah menerima keuntungan dari adanya perjanjian antara Termohon Kasasi III/ Tergugat III Termohon Kasasi IV/Tergugat IV dengan Termohon Kasasi I/Tergugat I;

Bahwa Maielis Hakim Pengadilan Tingkat pertama Pengadilan Negeri Bogor Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung telah keliru dalam pertimbangan hukumnya, oleh karena berdasarkan bukti surat yang telah diajukan dan disampaikan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pemanding/Para Penggugat di muka persidangan, dimana dalam Pasal. 3 huruf (b) pada bukti, P-7, bukti.P-14, bukti. P-15 , bukti. P-16, bukti.P-18 Surat Purat Perianian Para penggugat dengan Tergugat. I (CV BUR), sangat jelas disebutkan. "... bahwa Pihak Kedua (Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Pemanding/Para Penggugat) atas nama Pihak Termohon Banding/Pihak Pertama (CV BUR) mengizinkan membayar langsung kepada Bank yang ditunjuk PT KAI (Persero)/ (Tergugat V); Bahwa disini sangat nampak ieias adanva dugaan keterlibatannya langsung dari pihak PT. KAI (Persero)/Tergugat IV yang telah dan akan menerima uang hasil pembayaran perpanjangan sewa atas lahan milik Tergugrt IV melalui penerimaan uang hasil pembayaran sewa dari Pemohon Kasasi/Pemanding/Para Penggugat (Para Pedagang) melalui rekening milik pihak Termohon Kasasi IV/Terbanding IV/ Tergugat IV/PT KAI (Persero);

Maka berdasarkan uraian Para Pemohon Kasasi tersebut, sudah sepantasnya Mahkamah Aung RI harus menyatakan dapat menerima keberatan Pemohon Kasasi terkait berdasarkan atas bukti-bukti Surat Perianian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan milik PT. KAI (Persero) Pasal. 3 huruf (b) dimana adanva keterlibatan secara langsung dari Termohon Kasasi III (Terbanding III/Tergugat. III) dan Termohon Kasasi IV (Terbanding IV/Tergugat IV) atau PT KAI (Persero) ketika akan menerima uang perpanjangan sewa lahan Milik Tergugat. IV dari Para Pemohon Kasasi/Para Pemanding/Para Penggugat);

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah keliru menerima Eksepsi dari Termohon Kasasi III/Terbanding III dan Termohon Kasasi IV/Terbanding IV mengenai Gugatan Penggugat mengandung cacat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan bukti. P-18 (Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan

dan Pengelolaan Bangunan Milik PT KAI (Persero) Termohon Kasasi. IV/Terbanding IV/Tergugat IV, Pasal 3 huruf (b) disebutkan : " Pihak Pertama (CV BUR/Tergugat I) menginginkan Pihak Kedua (Para Pedagang/Para Penggugat) atas nama Pihak Pertama membayar langsung kepada Bank yang ditunjuk PT KAI (Persero), dengan syarat dan ketentuan dan aturan yang ditetapkan oleh Pihak Pertama; Berdasarkan uraian tersebut, maka sudah sepantasnya dan seharusnya Mahkamah Agung RI menyatakan menolak eksepsi Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV sepanjang mengenai dalil eksepsi bahwa Gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan (gugatan *error in persona*);

Bahwa Paara Pemohon Kasasi menduga adanya keberpihakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung juncto Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Bogor dalam membuat pertimbangan hukum serta memutuskan perkara ini, oleh karena Termohon Kasasi. III dan IV adalah sebuah Lembaga BUMN, dan anehnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor membebaskan pembuktian dipikul hanya oleh Pemohon Kasasi/Para Penggugat, dengan mendasarkan pada asas hukum acara perdata dan Pasal 283 RBg dinyatakan "barang siapa mendalilkan suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa hukum untuk menegaskan haknya atau untuk membatalkan adanya hak orang lain, harus membuktikan hak atau peristiwa itu", namun atas asas tersebut Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding sudah melaksanakannya secara keseluruhan tahapan persidangan dengan menghadirkan bukti- bukti surat dan menghadirkan saksi-saksi di muka persidangan, namun atas bukti surat dan keterangan saksi yang telah dengan gamblang di majukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pemohon Banding, namun pihak Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung lebih melihat dan mempertimbangkan eksepsi yang disampaikan oleh Termohon Kasasi III dan IV/Terbanding II dan IV/Tergugat III dan IV (PT KAI), tanpa mempertimbangkan bukti-bukti berupa Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik PT KAI (Persero) atau Tergugat IV/Terbanding IV;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Halaman 65 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan memeriksa sebagai kasasi. Dalam memori kasasi tanggal 3 April 2017 dan jawaban memori kasasi tanggal 2 Mei 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dalam gugatan *a quo* berupa gugatan wanprestasi/ingkar janji atas perjanjian yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan Tergugat III dan IV tidaklah memiliki hubungan hukum atas perjanjian *a quo*, maka tidak mungkin pihak yang tidak ikut dalam perjanjian dinyatakan telah wanprestasi, sehingga gugatan Para Penggugat *error in persona* dan haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. SUKARDI, 2. H. ALWI, 3. ADE RUSLAN, 4. ZULHENDRI, 5. SYAFRI, 6. AFRIZAL tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SUKARDI, 2. H. ALWI, 3. ADE RUSLAN, 4. ZULHENDRI, 5. SYAFRI, 6. AFRIZAL.** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 22 Desember 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H.,M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan Mahkamah Agung tersebut dan dibantu Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti

dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

ttd./H. Panji Widagdo, S.H.,M.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.,

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.,

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
Nip. 19630325 198803 1 001 _____

Halaman 67 dari 71 halaman Putusan Nomor 2896 K/Pdt/2017