



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

EMAN SULAEMAN, S.H., Lahir di Sukabumi, 1 Nopember 1965 (Umur: 52 tahun), Pekerjaan: Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Pramuka Gg. H Gozali No.01, RT.006/RW.002, Kelurahan Cikondang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi. Bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur CV. JASA PERSADA, suatu Perseroan komanditer yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor di Sukabumi, dan oleh karena itu berdasarkan Akta Pendiriannya (Anggaran Dasar) yang termuat dalam Akta No. 4 Tertanggal 3-9-1996, yang dibuat dihadapan Tetu Suhartati, SH., Notaris di Sukabumi dan Perubahan AKTA Pemasukan dan pengeluaran dalam Perseroan Komanditer serta perubahan anggaran dasarnya tertanggal 4-08-2008 No. 03 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, Perubahan Akta Pemasukan dan pengeluaran dalam Perseroan Komanditer serta perubahan anggaran dasarnya Akta Perubahan No. 105 tertanggal 27-02-2009 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi terakhir Perubahan Akta Pemasukan dan pengeluaran dalam Perseroan Komanditer serta perubahan anggaran dasarnya tertanggal 16 Juli 2012 Akta Perubahan No. 42 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi dari dan karena demikian adalah syah bertindak untuk dan atas nama Direktur CV. JASA PERSADA, dalam hal ini memberikan kuasa kepada N.I. YENI IRYANI, S.H., M.H., LINDA HINDRIANA, S.H. dan R. HIKMAT PRIHADI, S.H. Advokat dari Kantor Hukum N.I. YENI-LINDA & ASSOCIATES, beralamat Kantor di Jalan Veteran I No. 22, Kav. 3, Telp/Fax. (0266) 235212 Kota Sukabumi-43111, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Sukabumi 01 Nopember 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 23 November 2017 di bawah Register Nomor 77/SK/2017/PN.SKB, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

1. **CV. KARISNA INTI PUSAKA**, Yang berkedudukan di wilayah Sukabumi, dengan alamat di Perumahan Tanjung Sari Jl. Khatulistiwa No. 6, RT.004/RW.014, Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Gunungpuyuh, Kota Sukabumi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. **SAPTA JAYA NEGARA**, lahir di Bogor, 02-10-1965 (Umur: ± 52 tahun), Pekerjaan: Wiraswasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Jl. Pekayon, RT.006/RW.003, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan. Bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur CV. KARISNA INTI PUSAKA, suatu Perseroan Komanditer yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor di Sukabumi, yang anggaran dasarnya telah dibuat berdasarkan Akta Pendirian Nomor: 42 tanggal 02 Mei 2005 yang dibuat dihadapan Tetu Suharti, SH., Notaris di Sukabumi, dan terakhir Perubahan Akta tertanggal 28 Februari 2013 Nomor: 89 yang dibuat dihadapan Tetu Suharti, SH., Notaris di Sukabumi dan telah terdaftar di Pengadilan Negeri Sukabumi No. 67/CV/1996/PN.SMI., selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **TRISNA WIJAYA**, lahir di Surabaya, 17-02-1966 (Umur: ± 51 tahun) Pekerjaan: Wiraswasta, bertempat tinggal di Moderland Jalan Taman Golf Blok DG.2/84, RT.002/RW. 014 Kelurahan Poris Plawad Indah, Kecamatan Cipondoh Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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)



TENTANG DUDUK PERKARA

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

1. Bahwa CV. Jasa Persada telah mengadakan "Perjanjian Persewaan Lahan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di EmplACEMENT Stasiun Sukabumi" dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) seluas 1.542 M² (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi), berdasarkan Perjanjian Nomor: 009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 03 Desember 2012, dan Perjanjian Nomor: 0010/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 tanggal 3 Desember 2012, Luas Tanah 2.707 M² yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 03 Desember 2012 Dalam Perjanjian tersebut CV. Jasa Persada sebagai Penyewa lahan dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai Pemilik Lahan;
2. Bahwa selanjutnya untuk penggunaan lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero), PENGGUGAT membangun kios-kios sepanjang jalan EmplACEMENT Stasiun Sukabumi dan untuk pelaksanaan pembangunan kios/toko tersebut PENGGUGAT dengan TERGUGAT mengadakan Perjanjian Kerjasama berupa "Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan 41 (empat puluh satu) unit dengan dituangkan dalam "Perjanjian Kerjasama" yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT dibawah tangan pada tanggal 25 Februari 2013;
3. Bahwa dalam perjalanannya perjanjian kerjasama pelaksanaan pembangunan 41 unit toko/kios tersebut, dibuatkan Perjanjian kerjasama dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi dengan Akta Nomor: 4, Tentang "Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan 41 (empat puluh satu) unit diatas lahan EmplACEMENT Stasiun Sukabumi" pada tanggal 05 Juni 2013. Dalam Akta Perjanjian Kerjasama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat dan setuju serta mengikatkan diri bahwa TERGUGAT sebagai Pemilik Modal sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 point 1 a.1. Perjanjian Kerjasama;
4. Bahwa berdasarkan kesepakatan untuk harga sewa bangunan kios/toko berukuran 26 M² dengan kisaran harga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) per 1 (satu) unit dikali 41 unit seluruhnya sebesar Rp. 4.920.000.000,- (empat milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah). Untuk

Halaman 3 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemasaran sewa bangunan toko/kios kepada konsumen dilakukan secara bersama-sama dilakukan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT dengan bukti penerimaan berupa kwitansi sewa bangunan yang dikeluarkan oleh PENGUGAT dan uangnya disetor kepada TERGUGAT;

5. Bahwa berdasarkan perjanjian pada Pasal 3 point 1 baik berdasarkan Perjanjian tanggal 25 Februari 2013 maupun dalam Perjanjian dalam Akta Nomor: 4 tanggal 05 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, kewajiban TERGUGAT yaitu memberikan permodalan seluruhnya dengan besarnya modal disetor sebesar Rp. 1.858.007.762,- (satu milyar delapan ratus lima puluh delapan juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah) dan TERGUGAT harus menyiapkan tenaga staff lapangan dan koordinator lapangan menampung segala permasalahan yang timbul dilapangan;
6. Bahwa berdasarkan Perjanjian dibawah tangan tanggal 25 Februari 2013 dan Perjanjian dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi dengan Akta No. 4 tanggal 05 Juni 2013 pada Pasal 3 point 2, Penggugat mempunyai hak mendapatkan keuntungan sebesar 40% (empat puluh prosen) dari hasil sewa bangunan toko/kios dengan perkiraan seluruhnya sebesar Rp. 3.061.992.238,- (tiga milyar enam puluh satu juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus tiga puluh delapan rupiah) yaitu Rp. 1.224.796.895 (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah), dengan cara pembayarannya oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT dapat dilakukan secara bertahap atau setelah selesai proyek;
7. Bahwa kenyataannya hasil sewa bangunan dari 41 toko/kios kepada para konsumen seluruhnya adalah Rp. 5.823.000.000,- (lima milyar delapan ratus dua puluh tiga juta rupiah), akan tetapi TERGUGAT tidak memberikan seluruh keuntungan kepada PENGUGAT sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian dan tidak menyetorkan modal kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.858.007.762,- (satu milyar delapan ratus lima puluh delapan juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah) akan tetapi hanya menyetorkan uang untuk pengurusan perijinan dan sewa lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (persero) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), bahkan TERGUGAT membangun sendiri pertokoan/kios-kios tersebut sebanyak 41 unit dengan ukuran perunit toko 4 Meter x 6.5 Meter = 26 M² sehingga total luas lahan yang dipakai untuk pembangunan toko yaitu 1.066 M² (satu meter enam puluh enam meter persegi), sedangkan modal yang dipakai untuk membangun toko-toko/kios-kios tersebut adalah dari

Halaman 4 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerimaan uang Down Payment (DP) pembayaran dari konsumen penyewa bangunan kios/toko dengan menyewakan bangunan kepada konsumen seluruhnya sebanyak 41 unit dengan harga per-unit variatif, tanpa melibatkan PENGUGAT, hal mana jumlah nominal toko/kios tersebut dengan rincian sebagai berikut :

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

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

8. Bahwa karena selama dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut, ternyata TERGUGAT telah banyak melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati, maka PENGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan pembatalan perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan Akta Nomor: 4, Tentang "Perjanjian Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan 41 (empat puluh satu) unit diatas lahan Emplacement Stasiun Sukabumi" tanggal 05 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi yang semestinya diantara "PENGUGAT dan TERGUGAT telah saling mengadakan perhitungan dan penyelesaian sebagaimana mestinya";
9. Bahwa setelah Pembatalan perjanjian berdasarkan Akta Nomor: 4 tanggal 05 Juni 2013 tersebut pada point 8, antara TERGUGAT dengan PENGUGAT telah melakukan penghitungan dan penyelesaian dengan cara memberikan pembagian keuntungan untuk bagian PENGUGAT sebesar 40 % (empat puluh persen) dari seluruh hasil sewa bangunan Toko/kios yang telah disewakan oleh TERGUGAT, dan keuntungan tersebut tidak diserahkan seluruhnya kepada PENGUGAT dari hasil hitungan nilai sewa sebanyak 41 (empat puluh satu) unit kios/toko dari hasil perhitungan

Halaman 5 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembagian profit oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, dengan penghitungan pembagian Profit sharing sebagai berikut:

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

• 28 unit toko ukuran (4 M x 6,5 M) x Rp. 143.000.000,-
= Rp. 4.004.000.000,-

• 5 unit toko ukuran (4 M x 6,5 M) x Rp.135.000.000
= Rp. 675.000.000,-

Jumlah = Rp. 4.679.000.000,-

• Profit sharing untuk CV. Karisna Inti Pusaka yaitu:
60% x Rp. 3.986.500.000,-, = Rp. 2.391.630.000,-

• Jumlah Pengeluaran = Rp. 1.836.950.000,-

Jumlah = Rp. 4.228.580.000,-

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

Sebesar = Rp. 450.420.000,-

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

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

• Profit sharing untuk CV. Jasa Persada yaitu:
40% x Rp. 3.986.050.000 = Rp. 1.594.420.000,-

Kekurangan = Rp. 450.420.000,-

• Tagihan Persewaan Lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi selama 5

Tahun (2016-2021) terhadap Kios No.

13,16,17,18,19,26,27,31,36,37/A

= Rp. 276.599.000,-

Maka yang seharusnya diberikan bagian keuntungan hasil sewa bangunan kios/toko kepada PENGGUGAT dari TERGUGAT adalah sebesar Rp. 1.594.420.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh empat juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) akan tetapi yang diterima oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.144.000.000,- (satu milyar seratus empat puluh empat juta rupiah) sehingga sebagian profit sharing yang tidak diberikan kepada PENGGUGAT sebagaimana dalam rincian diatas huruf b yaitu Rp. 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) ditambah sewa lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi yang sudah habis masa kontraknya yang tidak dibayar oleh PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp.

Halaman 6 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah), dengan demikian uang yang seharusnya diserahkan oleh PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 727.019.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah);

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

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

Halaman 7 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

11. Bahwa TURUT TERGUGAT membayar sewa bangunan kios/Toko dan sewa lahan kepada PARA TERGUGAT dan selama bangunan kios/toko atas nama TURUT TERGUGAT (Trisna Wijaya) sejak tanggal 27 Nopember 2013, TURUT TERGUGAT tidak pernah membayar perpanjangan sewa lahan Emplacement Stasiun Timur Sukabumi kepada PENGGUGAT;

12. Bahwa berdasarkan Perjanjian Nomor: 009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 dan Perjanjian Nomor: 0010/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 03 Desember 2012 antara PENGGUGAT dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) masa sewa lahan milik PT. Kereta Api telah berakhir pada tanggal 16 Maret 2016, kemudian oleh

Halaman 8 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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 telah diperpanjang masa sewa lahan Emplasement Stasiun Timur Sukabumi berdasarkan Perjanjian Nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016 Tentang "Addendum (Pepanjangan Sewa Asset)" milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PENGGUGAT. Sedangkan TERGUGAT masih melakukan tagihan kepada para konsumen selaku penyewa kios/toko, maka PENGGUGAT beberapa kali telah melakukan teguran baik secara lisan maupun tertulis dengan melayangkan surat undangan kepada PARA TERGUGAT maupun kepada TURUT TERGUGAT, agar PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT membayar perpanjangan sewa lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi kepada PENGGUGAT hal ini sesuai dengan Akta Cessi No. 32 "Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan" pada tanggal 21 Nopember 2013;

13. Bahwa ternyata surat teguran dan undangan yang dilayangkan oleh PENGGUGAT tidak diindahkan oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, maka PARA TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT telah beritikad tidak baik dengan tidak mau membayar sewa lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi kepada PENGGUGAT, setiap dihubungi selalu menghindar dari PENGGUGAT dan tidak dapat lagi dihubungi oleh PENGGUGAT;
14. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi menyatakan bahwa PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa Perbuatan PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT selain telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum juga telah mengakibatkan kerugian terhadap diri PENGGUGAT, oleh karenanya sudah sepatutnya PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar kerugian kepada PENGGUGAT. Adapun Kerugian yang dialami PENGGUGAT yaitu sebagian uang profit sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) yang harus diberikan kepada PENGGUGAT pada Tahun 2014 dan sewa lahan selama 5 tahun (Tahun 2016 sampai dengan tahun 2021) sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) yang harus diberikan dari Tahun 2016, apabila uang tersebut dipakai modal untuk proyek pembangunan dalam 1 (satu) bulan diperkirakan akan mendapat keuntungan masing-masing sebagai berikut:

Halaman 9 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Terhitung bulan Januari Tahun 2014 apabila uang sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 48 bulan dengan jumlah Rp. 7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
 - 2) Terhitung dari bulan Maret Tahun 2016 apabila uang sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 50.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 20 bulan dengan jumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
- 16.** Bahwa karenanya, PARA TERGUGAT secara hukum diwajibkan bertanggung jawab untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT akibat keterlambatan pemberian keuntungan dan kewajiban sewa lahan yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT baik secara langsung maupun tidak langsung untuk membayar Keuntungan atas keterlambatan pemberian keuntungan baik sesuai kesepakatan penyelesaian perhitungan antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT maupun kerugian yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT karena pengeluaran uang untuk operasional yang disebabkan oleh PARA TERGUGAT yang perinciannya tersebut pada Posita/Angka 9 hal. 5 Dalam Gugatan dengan tunai, seketika dan sekaligus, maka beralasan apabila PENGGUGAT menuntut Keuntungan yang diharapkan akan menjadi hilang atau bunga menurut hukum sebesar 6% (enam prosen) setahun, yaitu $6\% \times 727.019.000,-$ terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
- 17.** Bahwa selain kerugian materiil, PENGGUGAT juga mengalami kerugian immateriil atas adanya permasalahan dengan PARA TERGUGAT, dengan adanya laporan-laporan yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada Kepolisian Resor Sukabumi Kota maupun ke Kepolisian Daerah Jawa Barat di Bandung, membuat isu-isu sehingga para penyewa bangunan kios/toko tidak mau membayar sewa lahan kepada PENGGUGAT yang berakibat

Halaman 10 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tekanan psikologis PENGGUGAT dan terhadap karyawan-karyawan PENGGUGAT serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi kerugian mana pantaslah untuk ditetapkan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

- 18.** Bahwa PARA TERGUGAT telah nyata-nyata ingin melepaskan tanggung jawabnya untuk tidak memberikan seluruh kewajiban berupa sebagian keuntungan dan biaya sewa lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi atas kerugian-kerugian PENGGUGAT, terbukti belakangan ini PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT selalu menghindar, oleh karena itu PENGGUGAT mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk PARA TERGUGAT, maka untuk menjamin Gugatan PENGGUGAT serta mencegah upaya-upaya dari PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT yang secara langsung ataupun tidak langsung untuk memindah-tangankan, mengalihkan dan/atau memperjual belikan harta-harta kekayaan tersebut dibawah ini, satu dan lain hal untuk menghindari beban hukuman yang diletakkan berdasarkan putusan perkara a-quo dan agar dapat dilaksanakannya dengan secara baik putusan Pengadilan ini dikemudian hari, maka adalah beralasan menurut hukum jika PENGGUGAT memohon harta kekayaan milik PARA TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT, yaitu berupa barang tetap/tidak bergerak ditaruh dibawah sita jaminan (Conservatoir Beslag), berupa 10 unit kios/toko yang terletak di Emplasement Stasiun Timur Sukabumi dengan luas bangunan ukuran masing-masing unit 4 M x 6,5 M berdasarkan Akta Cessie 47 pada tanggal 27 Nopember atas nama Trisna Wijaya (TURUT TERGUGAT), yaitu sebagai berikut:

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

Halaman 11 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 12 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

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

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

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT tersebut untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan PENGGUGAT;
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT tidak memenuhi kewajiban hukumnya dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak memberikan sebagian Profit keuntungan 40% dan TURUT TERGUGAT tidak membayar perpanjangan sewa lahan yang tidak dibayarkan kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT berhak untuk menuntut sebesar Rp. 727.019.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) kepada PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sebagaimana yang dirinci pada Posita 9 Hal.5 s/d 6, yaitu sebagai berikut:
 - 1) sebagian Profit keuntungan yang tidak dibayar oleh PARA TERGUGAT yaitu sebesar Rp. 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);

Halaman 13 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sewa Lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi yang tidak bayar oleh TURUT TERGUGAT setelah habis masa sewa yaitu kios Nomor 13,16,17,18,19,26,27,31,36,37/A, sebesar Rp 276.599.000,-(dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak memberikan sebagian profit/keuntungan 40% atas kerjasama sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) yang harus diberikan kepada PENGGUGAT pada Tahun 2014 dan/atau TURUT TERGUGAT tidak membayar sewa lahan selama 5 Tahun (sejak Tahun 2016 s/d 2021) sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) yang harus diberikan dari Tahun 2016, apabila uang tersebut dipakai modal untuk proyek pembangunan dalam 1 (satu) bulan diperkirakan akan mendapat keuntungan masing-masing sebagai berikut:
 - 1) Terhitung dari bulan Januari Tahun 2014 apabila uang sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 48 bulan dengan jumlah Rp. 7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
 - 2) Terhitung dari bulan Maret Tahun 2016 apabila uang sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 50.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 20 bulan dengan jumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;
6. Menyatakan dan menetapkan bahwa PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak memberikan sebagian profit keuntungan 40% atas kerjasama tersebut dan TURUT TERGUGAT tidak membayar sewa lahan selama 5 Tahun (sejak Tahun 2016 s/d 2021) sehingga mengakibatkan adanya kerugian terhadap diri PENGGUGAT yang perinciannya tersebut pada Posita/Angka 9 hal. 5 Dalam Gugatan sebesar Rp. 727.019.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta

Halaman 14 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan belas ribu rupiah) dengan tunai, seketika dan sekaligus, maka PENGGUGAT menuntut Keuntungan yang diharapkan atau bunga menurut hukum sebesar 6% (enam prosen) setahun, yaitu $6\% \times \text{Rp. } 727.019.000,-$ (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;

7. Menyatakan dan menetapkan kerugian im-materiil yang dialami oleh PENGGUGAT selama ada permasalahan dengan PARA TERGUGAT, dengan adanya laporan-laporan yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada Kepolisian Resor Sukabumi Kota maupun ke Kepolisian Daerah Jawa Barat di Bandung, dengan membuat isu-isu sehingga para penyewa bangunan kios/toko tidak mau membayar sewa lahan kepada PENGGUGAT dan berakibat pada tekanan psikologis PENGGUGAT dan terhadap karyawan-karyawan PENGGUGAT serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi kerugian mana pantaslah untuk ditetapkan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang harus mengganti kerugian Immateriil tersebut oleh PARA TERGUGAT secara tanggung renteng;
8. Menyatakan syah dan berharga atas sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan terhadap harta berupa 10 unit kios/toko yang terletak di Emplagement Stasiun Timur Sukabumi dengan luas bangunan masing-masing unit 4 M x 6,5 M atas nama Trisna Wijaya (TURUT TERGUGAT), yaitu sebagai berikut:

1) Toko/Kios No. 12, dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata
- Timur berbatasan dengan :Toko No.11 milik Ujang Deni
- Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Stasiun Timur
- Barat berbatasan dengan :Toko No.13 milik Trisna Wijaya

2) Toko/Kios No. 13, dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata
- Timur berbatasan dengan :Toko No.12 milik Trisna Wijaya
- Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Stasiun Timur
- Barat berbatasan dengan :Toko No.14 milik Trisna Wijaya

3) Toko/Kios No. 14, dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan :Gudang PT. Barata
- Timur berbatasan dengan :Toko No.13 milik Trisna Wijaya
- Selatan berbatasan dengan :Jalan Tembusan Stasiun Timur
- Barat berbatasan dengan :Toko No.15 milik Trisna Wijaya

Halaman 15 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Halaman 16 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan dan menetapkan untuk menjamin pelaksanaan atas putusan ini, maka terhadap PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT menurut hukum patut ditetapkan membayar uang paksa (Dwangsom) secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT apabila ternyata lalai dan/atau tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini, yaitu setiap harinya sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dihitung sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan pembayaran ganti rugi dan penyerahan Barang Terperkara;
10. Menghukum PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT untuk membayar kerugian secara materiil kepada PENGGUGAT akibat tidak memenuhi kewajiban hukumnya dan telah melakukan perbuatan melawan Hukum karena tidak memberikan sebagian Profit keuntungan 40% dan sewa lahan yang belum terbayarkan kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT berhak untuk menuntut hak sebesar Rp. 727.019.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) kepada PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT dengan perincian sebagai berikut:
 - 1) Sebagian dari Profit 40% yang tidak dibayar yaitu sebesar Rp.450.420.000,-(empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh rupiah);
 - 2) Sewa Lahan Emplasemen Stasiun Sukabumi selama 5 Tahun (2016-2021) Kios No.13,16,17,18,19,26,27,31,36,37/A sebesar Rp. 276.599.000,-(dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah).
11. Menghukum PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT untuk membayar sebagian profit keuntungan 40% yang tidak dibayarkan atas kerjasama antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT tersebut sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) yang harus diberikan kepada PENGGUGAT pada Tahun 2014 dan TURUT TERGUGAT untuk membayar sewa lahan selama 5 Tahun (sejak Tahun 2016 s/d 2021) sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) yang harus diberikan dari Tahun 2016, apabila uang tersebut dipakai modal untuk proyek pembangunan dalam 1 (satu) bulan diperkirakan akan mendapat keuntungan masing-masing sebagai berikut:
 - 1) Terhitung dari bulan Januari Tahun 2014 apabila uang sebesar Rp 450.420.000,- (empat ratus lima puluh juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) dijadikan modal usaha seharusnya mempunyai keuntungan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) perbulan dikalikan 48

Halaman 17 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan dengan jumlah Rp. 7.200.000.000,- (tujuh milyar dua ratus juta rupiah) atau terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;

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

12. Menghukum PARA TERGGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT untuk memberikan sebagian profit keuntungan yang tidak dibayarkan atas kerjasama tersebut dan membayar sewa lahan selama 5 Tahun (sejak Tahun 2015 s/d 2021) sehingga mengakibatkan adanya kerugian terhadap diri PENGGUGAT yang perinciannya tersebut pada Posita/Angka 9 Hal. 5 Dalam Gugatan sebesar Rp. 727.019.000,- (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) dengan tunai, seketika dan sekaligus, maka PENGGUGAT menuntut Keuntungan yang diharapkan atau bunga menurut hukum sebesar 6% (enam prosen) setahun, yaitu $6\% \times \text{Rp. } 727.019.000,-$ (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan belas ribu rupiah) terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi sampai dengan Putusan Pengadilan ini dilaksanakan;

13. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian im-materiil yang dialami oleh PENGGUGAT selama ada permasalahan dengan PARA TERGGUGAT, dengan adanya laporan-laporan yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada Kepolisian Resor Sukabumi Kota maupun ke Kepolisian Daerah Jawa Barat di Bandung, membuat isu-isu yang tidak benar sehingga para pemilik kios/toko tidak mau membayar sewa lahan kepada PENGGUGAT dan berakibat pada tekanan psikologis baik kepada PENGGUGAT maupun kepada karyawan-karyawan PENGGUGAT serta sangat menyita perhatian, waktu, tanggung jawab yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi kerugian mana pantaslah untuk ditetapkan sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang harus mengganti kerugian Im-materiil tersebut oleh PARA TERGUGAT secara tanggung renteng;

14. Menghukum PARA TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan harta berupa 10 unit kios/toko yang terletak di Emplacement

Halaman 18 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Halaman 19 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

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

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

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

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

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

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

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

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menghadap Kuasanya yaitu ARDY ANTONI, S.H. dan ELLIS WARNISARI, S.H. Advokat/Pembela Umum/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum ELLIS WARNISARI, S.H. & PARTNER berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Februari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 20 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Sukabumi tanggal 13 Februari 2018 di bawah Register Nomor 20/SK/2018/PN.SKB;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SUSI PANGARIBUAN, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Maret 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang terhadap isinya terdapat perubahan pada poin 7 alinea terakhir menjadi berbunyi sebagai berikut :

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

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

DALAM EKSEPSI :

1. ERROR in PERSONA

a) Eksepsi diskualifikasi (gemis aanhoedarmigheid),

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

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

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

Halaman 21 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

b) Eksepsi Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat;

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

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

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

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

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

2. GUGATAN TIDAK JELAS dan KABUR (OBSCUUR LIBEL)

- a) Bahwa Surat Gugatan Penggugat bertitle gugatan Perbuatan Melawan Hukum, PENGGUGAT di surat gugatannya bagian Posita pada poin 1 (satu) s/d poin 5 (lima) berbicara mengenai kronologis perjanjian (contractuul), kemudian dilanjutkan pada poin 6 (enam) Penggugat menyinggung soal keuntungan 40% yang seharusnya Penggugat

Halaman 22 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

3. GUGATAN KURANG PIHAK (plurium litis consortium)

- a) Bahwa PENGGUGAT seharusnya menarik pihak PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA sebagai TERGUGAT, setidaknya menjadikan sebagai TERGUGAT III, karena dalam progres terakhir, pihak yang satu inilah yang telah memungut perpanjangan uang sewa lahan dari para penghuni Kios (objek perjanjian aquo).

Halaman 23 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Bahwa apapun alasannya, hulu dari perselisihan keperdataan ini berawal dari Perjanjian Persewaan lahan antara PT. KAI (Persero) dengan Penggugat, tetapi justru Penggugat tidak menarik PT. KAI (Persero) yang merupakan pemilik lahan sebagai pihak dalam perkara aquo. Setidak-tidaknya Penggugat dapat menarik PT. KAI (Persero) sebagai Turut Tergugat.
- c) Bahwa Toko/kios no. 12, no. 14, no. 15, no. 20, no. 25, dengan batas-batas seperti yang tercantum pada dalil gugatan PENGGUGAT poin 10 hal 6 s/d hal. 7, poin 18, hal. 10 s/d hal. 11, dikuasai oleh an. Indera swandhaya, H. Achmad Jaelani, Sihabudin, Dadang Hardi Sujana, tetapi tidak ditarik menjadi pihak di dalam perkara aquo, setidaknya sebagai TURUT TERGUGAT.

Bahwa Putusan MA no. 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977. "Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium." Pertimbangan Mahkamah Agung pada kasus tersebut (Putusan MA no. 621 K/Sip/1975) adalah sudah tepat dan benar. Karena pada kasus aquo, pihak ketiga secara nyata (lahiriyah) telah "menguasai barang sengketa" yang seolah-olah objek sengketa adalah kepunyaannya. Menurut hukum kebendaan, orang yang memegang, menguasai, menikmati suatu benda disebut bezitter. Menurut hukum bezit, mempunyai fungsi polisionil, artinya bahwa hukum harus mengindahkan keadaan itu tanpa mempersoalkan "hak" milik atas benda tersebut sebenarnya ada pada siapa. Jadi siapa yang "membezit" suatu benda sekalipun dia pencuri, maka ia mendapat perlindungan dari hukum, sampai terbukti dimuka pengadilan bahwa ia sebenarnya tidak berhak. Oleh karena itu bagi PENGGUGAT ada kewajiban hukum untuk mendudukan orang yang menguasai objek sengketa tersebut sebagai pihak, agar ia mempunyai kedudukan yang sama di depan hakim untuk membela hak-haknya. Karena tanpa menariknya sebagai pihak, maka proses peradilan akan mengabaikan azas de auditu et alternam partem. Karena itu sangat tepat jika gugatan aquo tersebut dinyatakan tidak sempurna karena kurang-pihak dan harus di putus N.O. (Niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta TERGUGAT I

Halaman 24 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan perjanjian no. 9 dan Akta Nomor : 04 tanggal 05-06-2013, TERGUGAT I membayarkan uang sewa lahan milik PT. KAI termin I, melalui PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 25/02/2013, kemudian keesokan harinya pada tanggal 26/02/2013, TERGUGAT I membayarkan uang biaya perizinan pembangunan pertokoan melalui PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa, tidak lupa TERGUGAT I kembali membaca dengan seksama perjanjian No. 10, pada pasal 5 (lima) tertera biaya tarif sewa untuk lahan seluas 2.707 M2 adalah sebesar Rp. 252.458.977 (dua ratus lima puluh dua juta empat ratus lima puluh delapan ribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh rupiah), oleh karena itu TERGUGAT I juga membayarkan uang sewa lahan milik PT. KAI termin I sesuai perjanjian No. 10, melalui PENGGUGAT sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 23/03/2013. Pada perjanjian No. 10 ini persoalan biaya perijinan juga telah dibayarkan oleh TERGUGAT I sebesar 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 18/03/2013, juga melalui PENGGUGAT. Meskipun untuk perjanjian no. 10 ini belum dibuatkan kontrak antara para pihak;
8. Bahwa, TERGUGAT I membayarkan uang sewa lahan milik PT. KAI (pembayaran tahap kedua) sesuai dengan perjanjian No. 09, melalui PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 16/05/2013. Pada saat ini secara bersamaan juga PENGGUGAT meminta pinjaman uang/kasbon kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta) dan kasbon karyawan PENGGUGAT an. IPAN sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
9. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 12 Juni 2013, melayangkan surat nomor: 314/JP/VI/2013 kepada TERGUGAT I yang isinya mengenai permintaan mengganti anggaran yang telah dikeluarkan PENGGUGAT sebesar Rp. 33.619.000 (tiga puluh tiga juta enam ratus sembilan belas ribu rupiah), tetapi pengeluaran tersebut terlalu mengada-ada (mark-up) sehingga TERGUGAT I tidak mengabulkan seluruhnya. Pada tanggal 3 Agustus 2013 PENGGUGAT dengan atas nama pribadi meminta KASBON kepada TERGUGAT I, sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);
10. Bahwa ketika proyek pembangunan berjalan (perjanjian no. 09), justru di tengah jalan PENGGUGAT yang membatalkan perjanjian no. 10 secara sepihak namun tidak secara formal;
11. Bahwa pada tanggal 17 September 2013, di kantor TERGUGAT I kedatangan pihak dari Dinas Perijinan Kota Sukabumi (BPMP) yang membawa surat pemberitahuan bersifat Penting, perihal "belum adanya

Halaman 26 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengajuan perizinannya atas Pembangunan Ruko di Jalan Tembus Stasiun Blok B” yang mana surat tersebut ditujukan kepada PENGGUGAT, tetapi mengapa surat tersebut datang langsung kepada TERGUGAT I? Padahal uang biaya perijinan (perjanjian no. 9 & perjanjian No. 10) telah disetorkan oleh TERGUGAT I melalui PENGGUGAT (sekitar 7 (tujuh) bulan yang lalu), keseluruhan pembayaran perijinan saja sudah sebesar RP 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah). Pada akhirnya, TERGUGAT I membayarkan biaya perijinan secara langsung kepada Dinas Perijinan Kota Sukabumi, sebesar Rp. 15.711.400,- (lima belas juta tujuh ratus sebelas ribu empat ratus rupiah) untuk IMB sesuai perjanjian no. 09, dan pada tanggal 07 Oktober 2013 TERGUGAT I kembali membayarkan biaya perijinan secara langsung kepada Dinas Perijinan Kota Sukabumi, sebesar Rp. 18.180.100,- (delapan belas juta seratus delapan puluh ribu seratus rupiah) untuk IMB sesuai perjanjian no. 10. Sehingga TERGUGAT I mengetahui sebenarnya biaya perizinan untuk perjanjian no. 09 dan perjanjian nomor 10 tidaklah sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);

12. Bahwa mengenai terungkapnya persoalan perizinan yang tidak dibayarkan PENGGUGAT, untuk beberapa waktu lamanya membuat TERGUGAT I kesulitan menjumpai PENGGUGAT, guna menanyakan perihal tersebut;
13. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2013, PENGGUGAT memberikan persetujuan penjualan 10 unit kios seharga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta Rupiah) tetapi TERGUGAT I tidak langsung menjualnya melainkan dapat menjual ke-10 kios tersebut kepada pihak lain yaitu pada tanggal 27-11-2013 tepatnya kepada TURUT TERGUGAT. Mengenai realisasi harga PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT I agar harga/kios dicantumkan sesuai dengan harga pada umumnya yaitu sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan alasan supaya tidak ada kecemburuan harga dari pembeli kios lainnya sehingga di dalam akta nomor 47 tanggal 27-11-2013 tentang PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK dibuatkan harga Rp. 1.430.000.000.000 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), sesungguhnya harga yang terjadi adalah Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) untuk ke-10 kios tersebut. Disamping itu PENGGUGAT juga mendapatkan fee dari TERGUGAT I sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) atas penjualan ke-10 kios tersebut;
14. Bahwa pada tanggal 03 Agustus 2013, PENGGUGAT memberikan persetujuan penjualan 10 unit kios seharga Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tetapi TERGUGAT I tidak langsung menjualnya

Halaman 27 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan dapat menjual ke-10 kios tersebut kepada pihak lain yaitu pada tanggal 27-11-2013. Mengenai realisasi harga, kembali PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT I agar harga/kios dicantumkan sesuai dengan harga pada umumnya yaitu sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan alasan supaya tidak ada kecemburuan harga dari penghuni/pembeli kios lainnya sehingga di dalam akta nomor 48 tanggal 27-11-2013 tentang PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK dibuatkan harga Rp. 1.430.000.000.000 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah). Disamping itu PENGUGAT juga mendapatkan fee dari TERGUGAT I sebesar Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) atas penjualan ke-10 kios tersebut;

15. Bahwa asumsi harga per kios yang sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) adalah harga minimum yang dipertahankan di muka umum layaknya para pedagang yang mempertahankan harga barang dagangannya (kebiasaan pasar). Tetapi TERGUGAT I ingin kios-kios yang sudah selesai pembangunannya segera laku terjual untuk mengembalikan modal yang sudah dikeluarkan, sehingga tidak mempertahankan harus dijual dengan harga Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah), apalagi ada pihak yang membeli secara borongan tentunya harga kios juga harus ditawarkan dengan harga yang menarik minat pembeli. Berbeda posisi dengan PENGUGAT yang sama sekali hanya bermodalkan kontrak dari PT. KAI (Persero), tentunya tidak akan dipusingkan dengan memikirkan "balik modal";
16. Bahwa pada hari Jumat tanggal 15/11/2013, TERGUGAT I melakukan penyerahan 7 (tujuh) unit kios kepada PENGUGAT, yaitu kios 39A s/d kios 45A, sebagai pembagian hak PENGUGAT dari sisa profit sharing berdasarkan Akta No. 04 tanggal 05 Juni 2013. Juga TERGUGAT II menyerahkan 1 (satu) unit kios/no. 38A, atas jasa perantara (ibu Kania/istri Pengugat) melalui PENGUGAT, sehingga kios yang diserahkan TERGUGAT I kepada PENGUGAT adalah 8 (delapan) kios;
17. Bahwa PENGUGAT mengatakan di surat gugatnya pada poin 7 (tujuh) hal. 4, "... , akan tetapi TERGUGAT tidak memberikan seluruh keuntungan kepada PENGUGAT sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian dan tidak menyetorkan modal kepada PENGUGAT sebesar Rp. 1.858.007.762 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah) akan tetapi hanya menyetorkan uang untuk pengurusan perijinan dan sewa lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar RP 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), bahkan Tergugat membangun

Halaman 28 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

sendiri pertokoan kios/kios tersebut sebanyak 41 unit dengan ukuran per unit toko 4 Meter x 6.5 Meter = 26 M2 sehingga total luas lahan yang dipakai untuk pembangunan toko yaitu 1.066 M2 (seribu enam puluh enam meter persegi), sedangkan modak yang dipakai untuk membangun toko-toko/kios-kios tersebut adalah dari penerimaan uang Down Payment (DP) pembayaran dari konsumen penyewa bangunan kios/toko dengan menyewakan bangunan kepada konsumen seluruhnya 41 unit dengan harga per unit variatif, tanpa melibatkan PENGUGAT,....dst”.

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

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

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

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

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

Bahwa ukuran per unit toko 4 Meter x 6.5 Meter = 26 M2 sehingga total luas lahan yang dipakai untuk pembangunan toko yaitu 1.066 M2 (seribu enam puluh enam meter persegi), sedangkan luas lahan berdasarkan Perjanjian

Halaman 29 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

no. 09 adalah 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi). Ada sisa lahan yang belum dibangun yang mana uang sewanya sudah dibayarkan TERGUGAT I yaitu seluas 476 M2 (empat ratus tujuh puluh enam meter persegi). Tetapi sisa lahan ini justru dibangun PENGGUGAT menjadi kios no. 48 dan kios no. 49, padahal peruntukannya adalah untuk Musholla dan MCK. Khusus pada tahap persoalan Tindakan PENGGUGAT yang membangun kios no. 48 dan kios no. 49 ini merupakan cedera janji; Pada Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, Pasal 3 ayat (2) huruf b ke-3, "PIHAK KEDUA mendapat keuntungan sebesar 40% (empat puluh persen) x Rp. 3.061.992.238 (tiga milyar enam puluh satu juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus tiga puluh delapan rupiah) atau sebesar Rp. 1.224.796.895 (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah). Kembali kepada jawaban TERGUGAT I poin no. 13, poin no. 14, no. 15 dan no. 16 di atas, dengan perincian sbb:

8 unit kios x Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah)
= Rp. 1.144.000.000 (satu milyar seratus empat puluh empat juta rupiah) +
110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) + Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)
= Rp. 1.354.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah).
PENGGUGAT sesungguhnya SURPLUS (kelebihan bayar) dengan perhitungan sbb;
Rp. 1.354.000.000 (satu milyar tiga ratus lima puluh empat juta rupiah) - Rp.
1.224.796.895 (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah).
= Rp. 129.203.105 (seratus dua puluh sembilan juta dua ratus tiga puluh dua ribu seratus lima puluh rupiah)

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

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

Halaman 30 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

no. 04 tanggal 05-06-2013), maka selanjutnya hanya akan memikirkan pengelolaan kios-kios tersebut. Maka terbitlah akta no. 31 tanggal 21-11-2013 tentang PEMBATALAN;

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

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

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

Halaman 31 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2014, TERGUGAT I menyerahkan pelunasan pembayaran sisa uang sewa lahan milik PT. KAI (persero) terkait kontrak no. 09, sebesar Rp. 43.815.000 (empat puluh tiga juta delapan ratus lima belas ribu rupiah) melalui PENGGUGAT, adapun akumulasi sewa lahan yang disebutkan pada poin 6 dan poin 8 di atas menjadi total sebesar Rp. 143.815.000 (seratus empat puluh tiga juta delapan ratus lima belas ribu rupiah). Sehingga gugurlah kewajiban PENGGUGAT terhadap PT. KAI (persero) perihal sewa lahan yang diterangkan pada perjanjian no. 9 pasal (6). Tindakan TERGUGAT I ini telah menyelamatkan muka PENGGUGAT dari PT. KAI (persero) ;
22. Bahwa, perjanjian no. 10 masih tidak jelas kepastiannya seperti yang di terangkan di poin no. 4, poin no. 7, poin no. 10 di atas serta peristiwa kejadian perijinan yang tertera pada poin 11 dan poin 12 di atas, TERGUGAT I mempertanyakan tanggung jawab PENGGUGAT soal pembayaran uang sewa lahan milik PT. KAI termin I sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang telah dibayarkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT pada tanggal 23/03/2013. Juga uang pembayaran biaya perijinan yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT I sebesar 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 18/03/2013, ditambah biaya atas pembangunan proyek perjanjian no. 10, yang telah sempat dikerjakan oleh TERGUGAT II berupa cut dan field I Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dan cut dan field II Rp. 54.000.000 (lima puluh empat juta rupiah) dan pemagaran Rp. 13.000.000 (tiga belas juta rupiah) menjadi total Rp. 292.000.000 (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah), maka PENGGUGAT akan mengembalikannya dan membuat pernyataan di atas materai pada hari Jumat tanggal 07-02-2014;
23. Bahwa mengingat perjanjian no. 10 belum jelas kepastiannya maka secara formal TERGUGAT I menyurati PENGGUGAT dengan menyurati PENGGUGAT dengan surat nomor: 001/MAN/KIP/II/2014 tanggal 19 Februari 2014, surat nomor: 001/MAN/KIP/VII/2014 tanggal 16 Juli 2014, surat nomor: 001/MAN/KIP/IX/2014 tanggal 18 September 2014, tetapi belum berbalas atau diabaikan oleh PENGGUGAT. Dan akhirnya TERGUGAT I kembali menyurati PENGGUGAT dengan surat nomor 02/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 03 Nopember 2014 yang inti mempertanyakan tanggung jawab PENGGUGAT atas uang yang telah disetorkan TERGUGAT I terkait dengan perjanjian no. 10, sebesar Rp. 326.500.000;

Halaman 32 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa surat tertanggal 03 Nopember 2014 direspon PENGGUGAT hari itu juga dengan surat nomor: 404/JP/XI/2014 tertanggal 03 nopember 2014, intinya PENGGUGAT merasa tidak memiliki catatan kewajiban sebesar Rp. 326.500.000. Kembali TERGUGAT I dengan surat nomor 03/MAN/KIP/XI/2014 tanggal 6 Nopember 2014 menyurati PENGGUGAT, perihal perincian pembayaran kontrak proyek perjanjian no. 10 dan surat nomor 04/MAN/KIP/XI/2014 tanggal 14 Nopember 2014 perihal mempertanyakan masalah proyek perjanjian no. 10 tetapi di jawab PENGGUGAT lewat telpon, atas jawaban via telpon ini TERGUGAT I melayangkan surat nomor 05/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 15 Nopember 2014 kepada PENGUGAT;
25. Bahwa, ada pihak lain bernama PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA dengan suratnya nomor: 019/JPPU/III/2016 tanggal 29 Maret 2016 yang mengklaim sebagai pihak yang berhak mengelola perpanjangan sewa asset lahan PT KAI (Persero). Untuk itu TERGUGAT I menyurati PENGGUGAT dengan surat nomor 003/CV.KIP/III/2016 tanggal 31 Maret 2016 yang dilanjutkan dengan surat nomor 004/CV.KIP/III/2016 tanggal 07 April 2016;
26. Bahwa permasalahan yang berlarut-larut dan tidak mendapat respon positif dari PENGGUGAT pada akhirnya membuat TERGUGAT I melayangkan surat nomor 007/CV.KIP/V/2016 tertanggal 18 Mei 2016, kepada PT KAI (Persero). Justru pendapat PT KAI (Persero) serasa ingin lepas tangan dari permasalahan yang ditimbulkan PENGGUGAT, seperti tertera pada surat PT KAI (Persero) nomor : KA.205/VI/3/KA-2016 tertanggal, Bandung 17 Juni 2016;
27. Bahwa, dengan surat nomor 012/CV.KIP/VIII/2016 tertanggal 24 Agustus 2016 TERGUGAT I meminta hak yang selama ini tidak di hiraukan PENGGUGAT dan PENGGUGAT menjawab dengan surat 039/JP/III/2016 tanggal 29 Agustus 2016, yang menyatakan PENGGUGAT kelebihan setor sebesar Rp. 1.124.593. 790 (angka yang fantastis) tetapi TERGUGAT I membalas surat tersebut dengan surat nomor: 013/CV.KIP/III/2016 tanggal 31 Agustus 2016;
28. Bahwa bukti surat dari pihak lain pada poin 25 di atas suratnya nomor: 019/JPPU/III/2016 tanggal 29 Maret 2016, dan bukti surat pada poin 27 di atas dengan surat dari PENGGUGAT nomor : 039/JP/III/2016 tanggal 29 Agustus 2016 sudah menerangkan ada ITIKAD BURUK terselubung dari PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I (poin 20 di atas);
29. Bahwa TERGUGAT I mengetahui bilamana pihak lain yang bernama PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA telah mengintimidasi penghuni kios

Halaman 33 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan suratnya nomor: 018/JPPU/X/2017 tanggal 02 Oktober 2017, sebab itu TERGUGAT I memperingatkan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I yang telah melakukan pembangunan fisik ke-41 kios tsb dengan modal 100% dari TERGUGAT I serta pembayaran sewa lahan dan perizinannya;

30. Bahwa uang yang telah dibayarkan TERGUGAT I kepada PENGGUGAT (sebagai badan usaha dengan badan usaha), seperti yang diterangkan pada poin no. 2, poin 3 dan poin 22 di atas, hingga sampai sekarang tidak pernah dikembalikan PENGGUGAT, seharusnya PENGGUGAT mencoba untuk memahami pameo "Juris praecepta sunt luxec, honesteviverealterum non laedere, suum cuique tribuere" (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya)

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

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

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

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

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

Halaman 34 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

Halaman 35 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT telah melakukan PMH harus di-TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaar).

35. Bahwa dalam Pasal 1 sub 2 Undang-undang nomor 13 tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban, disebutkan : Korban adalah seseorang yang mengalami penderitaan fisik, mental dan /atau kerugian ekonomi yang diakibatkan oleh suatu tindak pidana. Selanjutnya dalam Deklarasi Prinsip-prinsip Dasar Keadilan bagi Korban kejahatan (declaration of basic Principles of Justice for Victims of Crime and Abuse of Power adopted by General Assembly resolution 40/30 of November 1985). Korban adalah orang yang secara individu atau kolektif, telah menderita kerugian, termasuk luka fisik atau mental, penderitaan emosional, kerugian Ekonomi atau perusakan yang substansial atas dasar haknya...dst. Atas dasar aturan tersebut, maka bagaimana mungkin TERGUGAT II yang secara nyata sebagai korban dari tindak kejahatan, justru diminta pertanggung jawabannya (dituntut ganti rugi) hanya karena melaporkan/mengadukan tindak pidana yang menimpa dirinya kepada aparat penegak hukum. Berdasarkan dalil ini, maka secara nyata gugatan PENGGUGAT tidak memiliki relevansi terhadap nilai-nilai negara hukum serta tidak jelas landasan hukumnya. Adalah sangat adil bila majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT dalam pokok perkara pada poin (17) dinyatakan di-TOLAK;
36. Bahwa terhadap tuntutan atas suatu sita jaminan, PENGGUGAT boleh saja mengajukannya tetapi harus dapat membuktikan urgensi atas tuntutan suatu sita jaminan tersebut. Prinsip lain yang mesti diperhatikan, mengenai jumlah nilai barang yang disita. Sedapat mungkin tidak melebihi jumlah tuntutan PENGGUGAT, penyitaan yang ekstrem melampaui jumlah gugatan, dianggap sebagai tindakan undue process atau tidak sesuai dengan hukum acara dan dapat dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang. ((M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata 2004 hal. 300). Tuntutan PENGGUGAT mengenai sita jaminan sangat dipaksakan, hal tersebut tampak dalam gugatan PENGGUGAT yang tidak menguraikan secara rinci dan jelas tentang pemilik sah (penghuni kios) objek tersebut, sehingga berdasarkan putusan MA. no. 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977, maka gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai obscur libel, sehingga demi hukum gugatan tidak dapat di terima;
37. Bahwa, karena beberapa objek sengketa (kios) telah dimiliki pihak lain, maka batas masing-masing dari beberapa objek sengketa tersebut sudah jelas terdapat perubahan signifikan, suatu kekaburan mengenai batas-

Halaman 36 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batasnya maka seharusnya surat gugatan PENGGUGAT demikian tidak dapat diterima sesuai dengan Yurisprudensi MA no. 1149/SIP/1975. Mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan DALAM POKOK PERKARA poin (18), di-TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaar).

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

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

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

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

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

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

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

Halaman 37 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM EKSEPSI :

1. ERROR in PERSONA

a) Eksepsi diskualifikasi (gemis aanhoedarmigheid),

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

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

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

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

b) Eksepsi Keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat;

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

Anggota sekutu Komplementer adalah sekutu yang menjalankan perusahaan dan berhak melakukan perjanjian kepada pihak ketiga termasuk bertanggung jawab atas persoalan utang piutang. Mereka inilah

Halaman 38 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disebut sekutu komplementaris (daden van baheer), di dalam suatu CV sekutu ini dapat melakukan tindakan keluar.

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

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

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

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

2. Eksepsi tentang Obscuur libel:

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

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

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

Bahwa, di dalam perjanjian bawah tangan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, yakni Perjanjian Kerja Sama Nomor CV.KIP : 007/CV.KIP/PK/II/2013, Nomor CV.JP: 018/CV.JP/PK/II/2013, tertanggal 18 Februari 2013 tentang Kerjasama Pembangunan Pasar Pasundan Dalam Pembiayaan Proyek DAN Perjanjian kerjasama Nomor: 001/Per. Kerjasama/2013, tanggal 25 Mei 2013, tentang Pembiayaan Pembangunan Dan Pengelolaan Pertokoan Jalan EmplACEMENT Stasiun

Halaman 39 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur. Surat Perjanjian tersebut menerangkan bilamana alamat kantor CV, JASA PERSADA yaitu berada di Jl. Lettu Bakrie No. 60-66 Sukabumi.

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

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

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

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

3. GUGATAN KURANG PIHAK (plurium litis consortium)

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

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

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 40 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Halaman 42 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

13. Bahwa selama proses pembangunan pertokoan sejumlah 41 unit sedang berjalan (perjanjian no. 09), maka pada hari Rabu tanggal 05-06-2013, PENGGUGAT dan TERGUGAT II sepakat membuat Akta Nomor : 04 tentang PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN PERTOKOAN (41 UNIT) DI EMPLASEMEN STASIUN TIMUR SUKABUMI.;
14. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 12 Juni 2013, melayangkan surat nomor: 314/JP/VI/2013 kepada TERGUGAT II yang isinya mengenai permintaan mengganti anggaran yang telah dikeluarkan PENGGUGAT sebesar Rp. 33.619.000 (tiga puluh tiga juta enam ratus sembilan belas ribu rupiah), tetapi pengeluaran tersebut terlalu mengada-ada (mark-up) sehingga TERGUGAT II tidak mengabulkan seluruhnya;
15. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2013 PENGGUGAT secara pribadi meminta KASBON kepada TERGUGAT II, sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dengan alasan untuk keperluan kantor, penyerahan uang Rp. 200.000.000 ini secara tunai dan dilangsungkan di kantor TERGUGAT II;
16. Bahwa ketika proyek pembangunan berjalan (perjanjian no. 09), justru di tengah jalan PENGGUGAT yang membatalkan perjanjian no. 10 secara sepihak namun tidak secara formal;
17. Bahwa pada tanggal 17 September 2013, TERGUGAT II kedatangan pihak dari Dinas Perijinan Kota Sukabumi (BPMPT) yang membawa surat pemberitahuan bersifat Penting, perihal "belum adanya pengajuan perizinannya atas Pembangunan Ruko di Jalan Tembus Stasiun Blok B" yang mana surat tersebut ditujukan kepada PENGGUGAT, tetapi mengapa surat tersebut datang langsung kepada TERGUGAT II? Padahal uang biaya perijinan (perjanjian no. 9 & perjanjian No. 10) telah disetorkan oleh TERGUGAT II melalui PENGGUGAT (sekitar 7 (tujuh) bulan yang lalu) seperti dalil jawaban TERGUGAT II pada poin 09 dan poin 10 di atas dengan jumlah setoran untuk biaya perizinan saja, keseluruhan sudah sebesar RP 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah)?
18. Bahwa, TERGUGAT II membayarkan biaya perijinan secara langsung kepada Dinas Perijinan Kota Sukabumi, sebesar Rp. 15.711.400,- (lima belas juta tujuh ratus sebelas ribu empat ratus rupiah) untuk IMB sesuai perjanjian no. 09;
19. Bahwa, pada tanggal 07 Oktober 2013 TERGUGAT II kembali membayarkan biaya perijinan secara langsung kepada Dinas Perijinan Kota Sukabumi, sebesar Rp. 18.180.100,- (delapan belas juta seratus delapan puluh ribu seratus rupiah) untuk IMB sesuai perjanjian no. 10. Sehingga

Halaman 43 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II mengetahui sebenarnya biaya perizinan untuk perjanjian no. 09 dan perjanjian nomor 10 tidaklah sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);

20. Bahwa mengenai terungkapnya persoalan perizinan yang tidak dibayarkan PENGGUGAT, untuk beberapa waktu lamanya (cukup lama PENGGUGAT tidak pernah datang ke kantornya) membuat TERGUGAT II kesulitan menjumpai PENGGUGAT, guna menanyakan perihal tersebut;
21. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2013, PENGGUGAT memberikan persetujuan penjualan 10 unit kios seharga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta Rupiah) tetapi TERGUGAT II tidak langsung menjualnya melainkan dapat menjual ke-10 kios tersebut kepada pihak lain yaitu pada tanggal 27-11-2013 tepatnya kepada TURUT TERGUGAT. Mengenai realisasi harga PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT II agar harga/kios dicantumkan sesuai dengan harga pada umumnya yaitu sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan alasan supaya tidak ada kecemburuan harga dari pembeli kios lainnya sehingga di dalam akta nomor 47 tanggal 27-11-2013 tentang PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK dibuatkan harga Rp. 1.430.000.000.000 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), sesungguhnya harga yang terjadi adalah Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) untuk ke-10 kios tersebut. Disamping itu PENGGUGAT juga mendapatkan fee dari TERGUGAT II sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) atas penjualan ke-10 kios tersebut;
22. Bahwa pada tanggal 03 Agustus 2013, PENGGUGAT memberikan persetujuan penjualan 10 unit kios seharga Rp. 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tetapi TERGUGAT II tidak langsung menjualnya melainkan dapat menjual ke-10 kios tersebut kepada pihak lain yaitu pada tanggal 27-11-2013. Mengenai realisasi harga, kembali PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT II agar harga/kios dicantumkan sesuai dengan harga pada umumnya yaitu sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) dengan alasan supaya tidak ada kecemburuan harga dari penghuni/pembeli kios lainnya sehingga di dalam akta nomor 48 tanggal 27-11-2013 tentang PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK dibuatkan harga Rp. 1.430.000.000.000 (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah). Disamping itu PENGGUGAT juga mendapatkan fee dari TERGUGAT II sebesar Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) atas penjualan ke-10 kios tersebut;
23. Bahwa asumsi harga per kios yang sebesar Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah) adalah harga minimum yang dipertahankan di

Halaman 44 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muka umum layaknya para pedagang yang mempertahankan harga barang dagangannya (kebiasaan pasar). Tetapi TERGUGAT II ingin kios-kios yang sudah selesai pembangunannya segera laku terjual untuk mengembalikan modal yang sudah dikeluarkan, sehingga tidak mempertahankan harus dijual dengan harga Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah), apalagi ada pihak yang membeli secara borongan tentunya harga kios juga harus ditawarkan dengan harga yang menarik minat pembeli. Berbeda posisi dengan PENGGUGAT yang sama sekali hanya bermodalkan kontrak dari PT. KAI (Persero), tentunya tidak akan dipusingkan dengan memikirkan “balik modal”;

24. Bahwa pada hari Jumat tanggal 15/11/2013, TERGUGAT II melakukan penyerahan 7 (tujuh) unit kios kepada PENGGUGAT, yaitu kios 39A s/d kios 45A, sebagai pembagian hak PENGGUGAT dari sisa profit sharing berdasarkan Akta No. 04 tanggal 05 Juni 2013. Juga TERGUGAT II menyerahkan 1 (satu) unit kios/no. 38A, atas jasa perantara (ibu Kania/istri Penggugat) melalui PENGGUGAT;
25. Bahwa PENGGUGAT mengatakan di surat gugatnya pada poin 7 (tujuh) hal. 4, “... akan tetapi TERGUGAT tidak memberikan seluruh keuntungan kepada PENGGUGAT sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian dan tidak menyetorkan modal kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.858.007.762 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah) akan tetapi hanya menyetorkan uang untuk pengurusan perijinan dan sewa lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar RP 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), bahkan Tergugat membangun sendiri pertokoan kios/kios tersebut sebanyak 41 unit dengan ukuran per unit toko 4 Meter x 6.5 Meter = 26 M2 sehingga total luas lahan yang dipakai untuk pembangunan toko yaitu 1.066 M2 (seribu enam puluh enam meter persegi), sedangkan modak yang dipakai untuk membangun toko-toko/kios-kios tersebut adalah dari penerimaan uang Down Payment (DP) pembayaran dari konsumen penyewa bangunan kios/toko dengan menyewakan bangunan kepada konsumen seluruhnya 41 unit dengan harga per unit variatif, tanpa melibatkan PENGGUGAT,....dst”.
Pada Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, Pasal 3, “segala permodalan ditanggung ditanggung oleh pihak PERTAMA seluruhnya dengan nilai Rp. 1.858.007.762 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta tujuh ribu tujuh ratus enam puluh dua rupiah). Pasal 5 angka (5), Penggunaan dana proyek : Pihak PERTAMA mengeluarkan dana berdasarkan kebutuhan

Halaman 45 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proyek dan perijinan serta perpanjangan kontrak kepada Perseroan terbatas PT. Kereta Api Indonesia (persero).

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

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

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

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

Bahwa ukuran per unit toko 4 Meter x 6.5 Meter = 26 M2 sehingga total luas lahan yang dipakai untuk pembangunan toko yaitu 1.066 M2 (seribu enam puluh enam meter persegi), sedangkan luas lahan berdasarkan Perjanjian no. 09 adalah 1.542 M2 (seribu lima ratus empat puluh dua meter persegi).

Ada sisa lahan yang belum dibangun yang mana uang sewanya sudah dibayarkan TERGUGAT II yaitu seluas 476 M2 (empat ratus tujuh puluh enam meter persegi). Tetapi sisa lahan ini justru dibangun PENGUGAT menjadi kios no. 48 dan kios no. 49, padahal peruntukannya adalah untuk Musholla dan MCK.

Pada Akta no. 04 tanggal 05-06-2013, Pasal 3 ayat (2) huruf b ke-3, "PIHAK KEDUA mendapat untung sebesar 40% (empat puluh persen) x Rp. 3.061.992.238 (tiga milyar enam puluh satu juta sembilan ratus sembilan puluh dua ribu dua ratus tiga puluh delapan rupiah) atau sebesar Rp. 1.224.796.895 (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus sembilan puluh lima rupiah).

Halaman 46 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali kepada jawaban TERGUGAT II poin no. 20, poin no. 21, no. 22 dan no. 23 di atas, dengan perincian sbb:

8 unit kios x Rp. 143.000.000 (seratus empat puluh tiga juta rupiah)

= Rp. 1.144.000.000 (satu milyar seratus empat puluh empat juta rupiah) + .
110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) + Rp. 100.000.000 (seratus juta
rupiah)

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

PENGGUGAT sesungguhnya SURPLUS (kelebihan bayar) dengan
perhitungan sbb;

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

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

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

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

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

Halaman 47 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

no. 32 tanggal 21-11-2013, sebesar Rp. 4.004.000.000 (empat milyar empat juta rupiah). Keseluruhan kios tersebut di atas yang membangun adalah pihak TERGUGAT II, tetapi mengapa TERGUGAT II yang membayar juga?

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

28. Bahwa, dalam akta no. 31 tanggal 21-11-2013 tentang PEMBATALAN dan akta no. 32 tanggal 21-11-2013 tentang Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa bangunan (cessie) secara terselubung terdapat ITIKAD BURUK dari PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II;
29. Bahwa pada tanggal 24 januari 2014, TERGUGAT II menyerahkan pelunasan pembayaran sisa uang sewa lahan milik PT. KAI (persero) terkait kontrak no. 09, sebesar RP. 43.815.000 (empat puluh tiga juta delapan ratus lima belas ribu rupiah) melalui PENGGUGAT, adapun akumulasi sewa lahan yang disebutkan pada poin 8 dan poin 11 di atas menjadi total sebesar RP. 143.815.000 (seratus empat puluh tiga juta delapan ratus lima belas ribu rupiah). Sehingga gugurlah kewajiban PENGGUGAT terhadap PT. KAI (persero) perihal sewa lahan yang diterangkan pada perjanjian no. 9 pasal (6). Tindakan TERGUGAT II ini telah menyelamatkan muka PENGGUGAT dari PT. KAI (persero) ;
30. Bahwa, perjanjian no. 10 masih tidak jelas kepastiannya seperti yang di terangkan di poin no. 7, poin no. 10 dan poin no. 16 di atas serta peristiwa kejadian perijinan yang tertera pada poin 17, 19, 20 di atas, TERGUGAT II

Halaman 48 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertanyakan tanggung jawab PENGGUGAT soal pembayaran uang sewa lahan milik PT. KAI termin I sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) yang telah dibayarkan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT pada tanggal 23/03/2013. Juga uang pembayaran biaya perijinan yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT II sebesar 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada tanggal 18/03/2013, dan biaya atas pembangunan proyek perjanjian no. 10, yang sempat dikerjakan oleh TERGUGAT II berupa cut dan field I Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dan cut dan field II Rp. 54.000.000 (lima puluh empat juta rupiah) dan pemagaran Rp. 13.000.000 (tiga belas juta rupiah) menjadi total Rp. 292.000.000 (dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah), maka PENGGUGAT akan mengembalikannya dan membuat pernyataan di atas materai pada hari Jumat tanggal 07-02-2014;

31. Bahwa mengingat perjanjian no. 10 seperti yang di terangkan di poin no. 7, poin no. 10 dan poin no. 16 di atas, maka secara formal TERGUGAT II menyurati PENGGUGAT dengan surat nomor: 001/MAN/KIP/II/2014 tanggal 19 februari 2014, surat nomor: 001/MAN/KIP/VII/2014 tanggal 16 Juli 2014, surat nomor: 001/MAN/KIP/IX/2014 tanggal 18 September 2014, tetapi belum berbalas atau diabaikan oleh PENGGUGAT. Dan akhirnya TERGUGAT II kembali menyurati PENGUGAT dengan surat nomor 02/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 03 Nopember 2014 yang inti mempertanyakan tanggung jawab PENGGUGAT atas uang yang telah disetorkan TERGUGAT II terkait dengan perjanjian no. 10, sebesar Rp. 326.500.000;
32. Bahwa surat tertanggal 03 Nopember 2014 direspon PENGGUGAT hari itu juga dengan suratnya nomor: 404/JP/XI/2014 tertanggal 03 nopember 2014, intinya PENGGUGAT merasa tidak memiliki catatan kewajiban sebesar Rp. 326.500.000;
33. Bahwa kembali TERGUGAT II dengan surat nomor 03/MAN/KIP/XI/2014 tanggal 6 Nopember 2014 menyurati PENGGUGAT, isinya perihal perincian pembayaran kontrak proyek perjanjian no. 10 dan surat nomor 04/MAN/KIP/XI/2014 tanggal 14 Nopember 2014 isinya perihal mempertanyakan masalah proyek perjanjian no. 10 tetapi di jawab PENGGUGAT lewat telpon, atas jawaban via telpon ini TERGUGAT II melayangkan surat nomor 05/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 15 Nopember 2014 kepada PENGUGAT;
34. Bahwa, ada pihak lain bernama PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA dengan suratnya nomor: 019/JPPU/III/2016 tanggal 29 Maret 2016 yang mengklaim sebagai pihak yang berhak mengelola perpanjangan sewa asset

Halaman 49 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lahan PT KAI (Persero). Untuk itu TERGUGAT II menyurati PENGGUGAT dengan surat nomor 003/CV.KIP/III/2016 tanggal 31 Maret 2016 yang dilanjutkan dengan surat nomor 004/CV.KIP/III/2016 tanggal 07 April 2016;

35. Bahwa permasalahan yang berlarut-larut dan tidak mendapat respon positif dari PENGGUGAT pada akhirnya membuat TERGUGAT II melayangkan surat nomor 007/CV.KIP/V/2016 tertanggal 18 Mei 2016, kepada PT KAI (Persero). Justru pendapat PT KAI (Persero) serasa ingin lepas tangan dari permasalahan yang ditimbulkan PENGGUGAT, seperti tertera pada surat PT KAI (Persero) nomor : KA.205/VI/3/KA-2016 tertanggal, Bandung 17 Juni 2016;
36. Bahwa, dengan surat nomor 012/CV.KIP/VIII/2016 tertanggal 24 Agustus 2016 TERGUGAT II meminta hak yang selama ini tidak di hiraukan PENGGUGAT dan PENGGUGAT menjawab dengan surat 039/JP/III/2016 tanggal 29 Agustus 2016, yang menyatakan PENGGUGAT kelebihan setor sebesar Rp. 1.124.593. 790 (angka yang fantastis) tetapi TERGUGAT II membalas surat tersebut dengan surat nomor: 013/CV.KIP/III/2016 tanggal 31 Agustus 2016;
37. Bahwa bukti surat dari pihak lain pada poin 34 di atas suratnya nomor: 019/JPPU/III/2016 tanggal 29 Maret 2016 dan bukti surat pada poin 36 di atas dengan surat dari PENGGUGAT nomor : 039/JP/III/2016 tanggal 29 Agustus 2016 sudah menerangkan ada ITIKAD BURUK terselubung dari PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II (poin 28);
38. Bahwa TERGUGAT II mengetahui bilamana pihak lain yang bernama PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA telah mengintimidasi penghuni kios dengan suratnya nomor: 018/JPPU/X/2017 tanggal 02 Oktober 2017, sebab itu TERGUGAT II memperingatkan PENGGUGAT bahwa TERGUGAT II yang telah melakukan pembangunan fisik ke-41 kios tsb dengan modal 100% dari TERGUGAT II serta pembayaran sewa lahan dan perijinannya;
39. Bahwa uang yang telah dibayarkan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT seperti yang diterangkan pada poin no. 4, poin no. 5, poin no. 15 dan poin no. 30 di atas (Rp. 76. 594.000 + Rp. 200.000.000 + Rp. 292.000.000), hingga sampai sekarang tidak pernah dikembalikan PENGGUGAT, seharusnya PENGGUGAT mencoba untuk memahami pameo "Juris praecepta sunt luxec, honesteviverealterum non laedere, suum cuique tribuere" (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya)

Halaman 50 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bahwa Pasal 1365 KUHPPerdata menyebutkan "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut". Dalam penerapannya, kriteria perbuatan melawan hukum yang telah menjadi yurisprudensi tetap dalam hukum positif ada 4 kriteria yang dipakai sebagai tolak ukur menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum yang selama ini dipakai dalam hukum acara di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap, yakni:
- bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum tertulis) ;
 - bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
 - bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain) ;
 - bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat);
41. Bahwa, "kalau dari suatu perbuatan melanggar hukum sudah ditetapkan adanya suatu perhubungan sebab akibat antara perbuatannya di satu pihak dan suatu perkosaan kepentingan di pihak lain, maka masih timbul pertanyaan, apakah akibat yang tidak menyenangkan itu dapat dipertanggung jawabkan pada seorang pembuat pelanggaran hukum itu. Kini kita sampai pada unsur kesalahan (schuldelement) dari seorang subject, yang langsung berhubungan dengan dunia kerokhaniaan dari subject itu. Justru oleh karena hal ini mengenai kerokhaniaan dari subject, maka sebetulnya amat sukarlah untuk mengetahui setepat-tepatnya bentuk yang sebenarnya dari kesalahan seorang subject. Soal kesalahan ini terletak pada suatu perhubungan kerokhaniaan (psychisch verband) antara alam pikiran dan perasaan si subject dan suatu perkosaan kepentingan tertentu. Kalau seorang subject pada waktu melakukan perbuatan melanggar hukum itu tahu betul, bahwa perbuatannya akan berakibat suatu perkosaan kepentingan tertentu itu, maka dapat dikatakan, bahwa pada umumnya seorang subject itu dapat dipertanggungjawabkan." (Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH., PERBUATAN MELANGGAR HUKUM di pandang dari sudut hukum perdata, cv Mandar maju, 2000, bandung, hal. 22);
42. Bahwa secara umum para praktisi hukum berpendapat Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum/PMH, adalah sebagai berikut:
- 1) Adanya suatu perbuatan yang dilakukan. Suatu PMH diawali oleh suatu perbuatan si pelaku. Perbuatan disini merupakan perbuatan aktif

Halaman 51 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(melakukan sesuatu) maupun pasif (tidak melakukan sesuatu), namun secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk tunduk terasdasap perintah Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban di dalam masyarakat.;

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

43. Bahwa melalui pendekatan yuridis pada poin 37, 38, 39, 40 dan poin 41 di atas maka perbuatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT II yang di sebutkan pada poin no. 5, 7, 10, 17, 18, 19 dan poin no. 20 di atas merupakan Perbuatan Melawan Hukum bahkan mengandung unsur delik tipu/gelap seperti yang tercantum pada KUHP, tetapi dalam perkara perdata ini, TERGUGAT II tidak melakukan gugat balasan (reconvensi) melainkan hanya meminta kepada Majelis Hakim agar Gugatan PENGUGAT yang mengatakan PARA TERGUGAT telah melakukan PMH harus di-TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaar).

44. Bahwa dalam Pasal 1 sub 2 Undang-undang nomor 13 tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban, disebutkan : Korban adalah seseorang yang mengalami penderitaan fisik, mental dan /atau kerugian ekonomi yang diakibatkan oleh suatu tindak pidana. Selanjutnya dalam Deklarasi Prinsip-prinsip Dasar Keadilan bagi Korban kejahatan (declaration of basic Principles of Justice for Victims of Crime and Abuse of Power adopted by General Assembly resolution 40/30 of November 1985). Korban adalah orang yang secara individu atau kolektif, telah menderita kerugian, termasuk luka fisik atau mental, penderitaan emosional, kerugian Ekonomi atau perusakan yang substansial atas dasar haknya...dst. Atas dasar aturan tersebut, maka bagaimana mungkin TERGUGAT II yang secara nyata

Halaman 52 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai korban dari tindak kejahatan, justru diminta pertanggung jawabannya (dituntut ganti rugi) hanya karena melaporkan/mengadukan tindak pidana yang menimpa dirinya kepada aparat penegak hukum. Berdasarkan dalil ini, maka secara nyata gugatan PENGGUGAT tidak memiliki relevansi terhadap nilai-nilai negara hukum serta tidak jelas landasan hukumnya. Adalah sangat adil bila majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara aquo menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT dalam pokok perkara pada poin (17) dinyatakan di-TOLAK;

45. Bahwa terhadap tuntutan atas suatu sita jaminan, PENGGUGAT boleh saja mengajukannya tetapi harus dapat membuktikan urgensi atas tuntutan suatu sita jaminan tersebut. Prinsip lain yang mesti diperhatikan, mengenai jumlah nilai barang yang disita. Sedapat mungkin tidak melebihi jumlah tuntutan PENGGUGAT, penyitaan yang ekstrem melampaui jumlah gugatan, dianggap sebagai tindakan undue process atau tidak sesuai dengan hukum acara dan dapat dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang. ((M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata 2004 hal. 300). Tuntutan PENGGUGAT mengenai sita jaminan sangat dipaksakan, hal tersebut tampak dalam gugatan PENGGUGAT yang tidak menguraikan secara rinci dan jelas tentang pemilik sah (penghuni kios) objek tersebut, sehingga berdasarkan putusan MA. no. 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977, maka gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai obscur libel, sehingga demi hukum gugatan tidak dapat di terima;
46. Bahwa, karena beberapa objek sengketa (kios) telah dimiliki pihak lain, maka batas masing-masing dari beberapa objek sengketa tersebut sudah jelas terdapat perubahan signifikan, suatu kekaburan mengenai batas-batasnya maka seharusnya surat gugatan PENGGUGAT demikian tidak dapat diterima sesuai dengan Yurisprudensi MA no. 1149/SIP/1975. Mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan DALAM POKOK PERKARA poin (18), di-TOLAK atau setidaknya tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaar).
47. Bahwa Pasal 606a (RV),” Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa (DWANGSOM).

Bahwa Gugatan Penggugat meminta ganti rugi dengan nominal denda keterlambatan (nilai uang), juga meminta tuntutan uang paksa (Dwangsom).

Halaman 53 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anomali surat gugatan ini apabila dikabulkan, khawatir akan menjadi Presedent buruk karena akan melanggar tata tertib beracara. Mohon Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/NO (Niet Ontvankelijke Verklaar);

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

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

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

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

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

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

DALAM EKSEPSI :

1. ERROR in PERSONA

- a. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976, "Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian turut penggugat, yang dikenal adalah sebutan turut tergugat, yaitu orang-orang bukan penggugat dan bukan pula tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikuti sertakan untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan."
- b. Bahwa, mengutip pendapat Pakar hukum Dr. Luhut MP Pangaribuan, SH., LL.M., mengatakan "Perbedaan Tergugat dengan Turut Tergugat adalah Turut Tergugat hanya tunduk pada isi putusan hakim di pengadilan karena

Halaman 54 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat ini tidak melakukan suatu perbuatan. Misalnya dalam kasus PMH, Tergugat melakukan suatu perbuatan sehingga digugat PMH, namun Turut Tergugat ini hanyalah pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan. Tapi, pihak tersebut oleh Penggugat turut digugat sebagai Turut Tergugat sehingga pada akhirnya turut tergugat tunduk pada isi putusan Pengadilan.” (www. Hukum online.com)

- c. Bahwa gugatan PENGGUGAT meminta berupa putusan condemnatoir (bersifat menghukum) yang dikenakan juga kepada TURUT TERGUGAT, tertera pada Petitum nomor 9 (sembilan) s/d 12 (dua belas) & petitum nomor 14 (empat belas).

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

2. Eksepsi tentang Obscuur libel:

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

3. GUGATAN KURANG PIHAK (plurium litis consortium)

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

Halaman 55 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

tidak ditarik menjadi pihak di dalam perkara aquo, setidaknya tidaknya sebagai TURUT TERGUGAT.

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

Pertimbangan Mahkamah Agung pada kasus tersebut (Putusan MA no. 621 K/Sip/1975) adalah sudah tepat dan benar. Karena pada kasus aquo, pihak ketiga secara nyata (lahiriyah) telah "menguasai barang sengketa" yang seolah-olah objek sengketa adalah kepunyaannya. Menurut hukum kebendaan, orang yang memegang, menguasai, menikmati suatu benda disebut bezitter. Menurut hukum bezit, mempunyai fungsi polisionil, artinya bahwa hukum harus mengindahkan keadaan itu tanpa mempersoalkan "hak" milik atas benda tersebut sebenarnya ada pada siapa. Jadi siapa yang "membezit" suatu benda sekalipun dia pencuri, maka ia mendapat perlindungan dari hukum, sampai terbukti dimuka pengadilan bahwa ia sebenarnya tidak berhak. Oleh karena itu bagi PENGGUGAT ada kewajiban hukum untuk mendudukkan orang yang menguasai objek sengketa tersebut sebagai pihak, agar ia mempunyai kedudukan yang sama di depan hakim untuk membela hak-haknya. Karena tanpa menariknya sebagai pihak, maka proses peradilan akan mengabaikan azas de auditu et alternam partem. Karena itu sangat tepat jika gugatan aquo tersebut dinyatakan tidak sempurna karena kurang-pihak dan harus di putus N.O. (Niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah TURUT TERGUGAT kemukakan dalam eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dianggap berlaku mutatis mutandis dengan pokok perkaranya;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya demi kepentingan TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa pada hari Rabu tanggal 27-11-2013, TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT II selaku Direktur pada TERGUGAT I, sepakat membuat akta nomor : 47, tentang PENGOPERAN DAN PENYERAHAN HAK atas 10 (sepuluh) unit kios yang terletak di Sukabumi, Jalan tembus Stasiun Timur Blok A, masing-masing berukuran 4 m x 6,5 m yakni kios dengan ruangan

Halaman 56 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 12, ruangan nomor 13, ruangan nomor 14, ruangan nomor 15, ruangan nomor 16, ruangan nomor 17, ruangan nomor 18, ruangan nomor 19, ruangan nomor 20 dan ruangan nomor 25, dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);

4. Bahwa, TURUT TERGUGAT mengetahui bilamana yang membangun kios-kios di Jalan tembus Stasiun Timur Blok A adalah TERGUGAT I, yang mana selaku Direktornya adalah TERGUGAT II, atau dengan kata lain/kalimat yang sepadan maknanya dalam perkara aquo adalah, " PARA TERGUGAT bekerjasama dengan PENGGUGAT dalam membangun 41 unit kios sebagaimana tertuang di dalam Akta Nomor : 04 tentang PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN PERTOKOAN (41 UNIT) DI EMPLASEMEN STASIUN TIMUR SUKABUMI;
5. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2016, salah satu penghuni kios mendapatkan surat No. 019/ JPPU/III/2016, perihal PEMBERITAHUAN, dari adanya pihak lain yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA, yang telah memperpanjang sewa asset milik PT. KAI (persero) berdasarkan Kontrak nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016;
6. Bahwa pada tanggal 13 April 2016, salah satu penghuni kios mendapatkan surat No. 003/ JPPU/IV/2016, perihal PERSEWAAN TANAH, dari adanya pihak lain yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA dan meng-klaim sebagai pihak yang berhak melakukan perpanjangan sewa asset lahan milik PT.KAI, berdasarkan Kontrak nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016;
7. Bahwa pada tanggal 06 April 2017, pihak lain yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA, kembali menyurati TURUT TERGUGAT dengan suratnya nomor: 013/JP/IV/2017, perihal penagihan atas persewaan tanah, isi surat tersebut adalah:
 - 1) Perjanjian persewaan tanah antara PT. KAI (PERSERO) dengan CV. Jasa Persada nomor: HK.221/III/100/KA-2016, tanggal 17 Maret 2016 luas 3.565 m2.
 - 2) Putusan Pengadilan nomor : 17/PDT.G/2016/PN.SKB...dst;
8. Bahwa pada tanggal 18 September 2017, pihak lain yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA, kembali menyurati TURUT TERGUGAT dengan suratnya nomor: 016/JPPU/IX/2017, perihal surat peringatan terakhir kepada TURUT TERGUGAT agar membayar kewajiban sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus

Halaman 57 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

sembilan puluh sembilan rupiah) atas kios nomor : 13, 16, 17, 18, 19, 26, 27, 31, 36, 37/A. Sedangkan kios no: 27 bukanlah milik TURUT TERGUGAT lagi;

9. Bahwa pada tanggal 02 Oktober 2017, pihak yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA mengeluarkan surat nomor 018/JPPU/X/2017 perihal pemberitahuan yang ditujukan kepada seluruh penghuni kios yang inti suratnya adalah : agar tidak melayani dan memberikan informasi kepada siapa pun yang akan menyebabkan kebingungan, agar tidak mempercayai pihak lain terkait dengan penggunaan tanah, DAN apabila ada kebijakan dari PT KAI (persero) maka kami beritahukan secara resmi.;
10. Bahwa sepengetahuan TURUT TERGUGAT, berdasarkan dalil pada poin 4 (empat) dalam pokok perkara di atas bahwa yang mengelola kios-kios di Jalan tembus Stasiun Timur Blok A adalah PARA TERGUGAT bekerjasama dengan PENGGUGAT;
11. Bahwa pada poin 5 (lima) dan poin 6 (enam) dalam pokok perkara di atas, pihak lain yang mengaku PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA mengatakan berdasarkan Kontrak nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016, tetapi (dalil poin no. 7) pada suratnya tanggal 16 April 2017 nomor: 013/JP/IV/2017 perihal penagihan atas persewaan tanah Perjanjian persewaan tanah antara PT. KAI (PERSERO) dengan CV. Jasa Persada nomor: HK.221/III/100/KA-2016, tanggal 17 Maret 2016 luas 3.565 m2, ada perbedaan tanggal pada surat kontrak tersebut;
12. Bahwa PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA menyebutkan di dalam suratnya nomor: 013/JP/IV/2017 tanggal 06 April 2017, Perjanjian persewaan tanah antara PT. KAI (PERSERO) dengan CV. Jasa Persada nomor: HK.221/III/100/KA-2016, tanggal 17 Maret 2016, luas 3.565 m2. Lalu surat nomor : 018/JPPU/X/2017, tanggal 18 September 2017, perihal pemberitahuan yang ditujukan kepada seluruh penghuni kios agar penghuni kios tidak mempercayai pihak lain. Surat-surat ini sangat kontradiktif, yang satu menyebutkan kontrak HK.221/III/100/KA-2016, masih an. PENGGUGAT tetapi yang mengeluarkan surat adalah pihak yang mengaku PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA sebagai pihak yang berhak melakukan perpanjangan sewa asset lahan milik PT.KAI, berdasarkan Kontrak nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016. Alasan gugat sangat KABUR;
13. Bahwa ada kehadiran pihak lain yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA justru memperkeruh suasana persewaan

Halaman 58 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lahan/tanah milik PT. KAI (PERSERO) dengan para penghuni kios, TURUT TERGUGAT bertambah bingung mengenai pembayaran sewa lahan tersebut.;

14. Bahwa TURUT TERGUGAT tidak ada hubungan hukum dengan pihak yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA, tetapi PENGGUGAT sudah memanfaatkan kehadiran PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA untuk mengintimidasi TURUT TERGUGAT. Terkait dengan dalil pada poin 7 (tujuh), poin 8 (delapan), poin 9 (sembilan) dalam pokok perkara di atas, pihak yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA telah mengintimidasi TURUT TERGUGAT. Pihak ini muncul secara tiba-tiba dengan mendalilkan Putusan Pengadilan nomor : 17/PDT.G/2016/PN.SKB., kemudian mengirimkan surat peringatan terakhir kepada TURUT TERGUGAT agar membayar kewajiban sebesar Rp. 276.599.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah) tanpa perincian yang jelas dan tanpa legal standing yang jelas, lalu ditambah dengan larangan kepada setiap penghuni kios agar tidak berhubungan dengan pihak lain terkait dengan penggunaan tanah, tindakan ini memenuhi unsur PMH karena pihak yang mengaku sebagai PT. JASA PERSADA PRIMA UTAMA telah bertindak sewenang-wenang. Belum lagi bicara mengenai Putusan Pengadilan nomor : 17/PDT.G/2016/PN.SKB., yang amar putusannya adalah tidak dapat di terima (NO), padahal putusan tersebut belum/tidak memeriksa pokok perkara tetapi sudah dijadikan alat untuk menakut-nakuti TURUT TERGUGAT dan penghuni kios lainnya. Mohon majelis menyatakan gugatan PENGGUGAT di tolak;
15. Bahwa berdasarkan alasan pada poin no. 3 (tiga) di atas TURUT TERGUGAT hanya memiliki hubungan hukum dengan TERGUGAT I, sehingga untuk menghindari kerugian karena ditipu oleh pihak yang tidak jelas statusnya dalam hal membayar sewa lahan milik PT. KAI (persero) juga untuk menyederhanakan persoalan ini maka TURUT TERGUGAT hanya bersedia membayarkan sewa lahan melalui TERGUGAT I, apabila sudah jelas perincian biaya yang harus dibayarkan sesuai aturan dari PT. KAI (persero);
16. Bahwa dalil jawaban TURUT TERGUGAT nomor (3) dalam pokok perkara di atas secara terang benderang menyatakan TURUT TERGUGAT adalah "PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK" dan harus dilindungi undang-undang;
17. Bahwa berdasarkan Kontrak nomor: HK.221/III/100/KA-2016 tanggal 22 Maret 2016, PENGGUGAT sudah tidak memiliki persona standi in judicio

Halaman 59 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun legal standing lagi di dalam mengajukan gugatan PMH ini, sehingga gugatan PENGGUGAT harus di TOLAK;

18. Bahwa suatu sita jaminan Penggugat boleh saja mengajukannya tetapi harus dapat membuktikan urgensi atas tuntutan suatu sita jaminan tersebut. Prinsip lain yang mesti diperhatikan, mengenai jumlah nilai barang yang disita, sedapat mungkin tidak melebihi jumlah tuntutan Penggugat, penyitaan yang ekstrem melampaui jumlah gugatan, dianggap sebagai tindakan undue process atau tidak sesuai dengan hukum acara dan dapat dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang. ((M. Yahya Harahap Hukum Acara Perdata 2004 hal. 300).

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

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

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

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

Halaman 60 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

1) Menyatakan eksepsi TURUT TERGUGAT, cukup beralasan dan dapat diterima;

2) Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat di terima (NO);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Penggugat mengajukan REPLIK secara tertulis di persidangan kemudian Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan DUPLIK secara tertulis di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan **Penggugat** telah mengajukan alat bukti tertulis berupa bukti surat yaitu:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, Nomor 3272030111650001, atas nama EMAN SULAEMAN, SH. (PENGGUGAT), tanggal 21 Maret 2012, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Akta Perseroan Komanditer CV. Jasa Persada Sukabumi, Nomor 4 tanggal 3 September 1996, dibuat di hadapan Notaris Tetu Suhartati, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-2.1;
3. Foto copy Salinan Akta Pemasukan dan Pengeluaran dalam Perseroan Komanditer serta Perubahan Anggaran Dasarnya, Nomor : 03 tanggal 04 Agustus 2008, dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-2.2;
4. Foto copy Salinan Akta Pemasukan dan Pengeluaran dalam Perseroan Komanditer serta Perubahan Anggaran Dasarnya, Nomor : 105 tanggal 27 Pebruari 2009, dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-2.3;
5. Foto copy Salinan Akta Pemasukan dan Pengeluaran dalam Perseroan Komanditer serta Perubahan Anggaran dasarnya, Nomor : 03 tanggal 04 September 2012, dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-2.4;
6. Foto copy Perjanjian Nomor : 0009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012, tanggal 03 Desember 2012, tentang Persewaan Lahan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Emplasemen Stasiun Sukabumi seluas

Halaman 61 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.542 m2, antara PT. KERETA API INDONESIA (Persero) dengan CV. JASA PERSADA, diberi tanda P-3.1;
7. Foto copy Perjanjian Nomor : 0010/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012, tanggal 03 Desember 2012, tentang Persewaan Lahan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Emplasemen Stasiun Sukabumi seluas 2.707 m2, antara PT. KERETA API INDONESIA (Persero) dengan CV. JASA PERSADA, diberi tanda P-3.2;
 8. Foto copy Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia, Nomor : HK.221/III/100/KA-2016, pada tanggal 22 Maret 2016, seluas 3.090 m2, antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan PT. Jasa Persada Prima Utama yang diwakili Direktur Utama Eman Sulaeman, SH., diberi tanda P-3.3;
 9. Foto copy Perjanjian Kerjasama tentang Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41 unit) di Emplasemen Stasiun Sukabumi antara CV. Karisna Inti Pusaka dengan CV. Jasa Persada, tanggal 25 Februari 2013, diberi tanda P-4;
 10. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41 unit) di Emplasemen Stasiun Sukabumi tanggal 05 Juni 2013, Nomor : 04, dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-5;
 11. Foto copy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 640/SK.544/BPMPT/2013 Jalan Tembus Stasiun Timur, Kelurahan Kebonjati, Kecamatan Cikole, fungsi bangunan Pembangunan Kawasan Pertokoan, tertanggal 4 Nopember 2013, diberi tanda P-6;
 12. Foto copy Notulen Rapat, tanggal 30 Oktober 2013, hari Rabu, jam 14.00 WIB, tempat Kantor CV. Karisna Inti Pusaka, yang ditandatangani oleh Direktur CV. Karisna Inti Pusaka, diberi tanda P-7.1;
 13. Foto copy Notulen Rapat, tanggal 15 Januari 2014, hari Rabu, tempat Kantor CV. Jasa Persada, yang ditandatangani oleh Direktur CV. Karisna Inti Pusaka, dan Direktur CV. Jasa Persada, diberi tanda P-7.2;
 14. Foto copy Salinan Akta Pembatalan, tanggal 21 November 2013, Nomor : 31, yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, S.H., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-8;
 15. Foto copy Surat Nomor : 002/CV.KIP/III/2016, tanggal 31 Maret 2016, yang ditujukan kepada Bapak Eman Sulaeman, SH., Direktur CV. Jasa Persada, yang ditandatangani oleh Asep Sugema, SE., MM selaku Direktur CV. Karisna Inti Pusaka, diberi tanda P-9;

Halaman 62 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Foto copy Perhitungan Laba/Rugi, per tanggal 09 Nopember 2017, kerjasama antara CV. Karisna Inti Pusaka dan CV. Jasa Persada No. 4 tanggal 5 Juni 2013, diberi tanda P-10;
17. Foto copy kwitansi telah terima dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran kwitansi nomor : 00603 sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 25 Maret 2013, diberi tanda P-11.1;
18. Foto copy kwitansi telah terima dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran uang masuk dari pak Didin Syamsudin untuk DP kios Jl. Tembus Stasiun Timur Kota Sukabumi ukuran 6,5 x 4 No kwitansi 000606 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 19 April 2013, diberi tanda P-11.2;
19. Foto copy kwitansi telah terima dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran DP Kios UK. LT-LB : 38 m2/26 m2 No. 9/A Jl. Tembus Stasiun Timur Kota Sukabumi a/n Ibu Ida Riawati No. Kontrak 0009/43151/D.1/SI/TN/XII/2012 No. kwitansi : 000604 sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 19 April 2013, diberi tanda P-11.3;
20. Foto copy kwitansi telah terima dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran setor DP Kios No 7/A Jalan Stasiun Timur atas nama Adia Gamal alamat Kp. Selajambu RT. 021/005 Kel. Warnasari Kec. Sukabumi Kabupaten Sukabumi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 24 April 2013, diberi tanda P-11.4;
21. Foto copy kwitansi telah terima dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran setoran kios No. 7 (pelunasan) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 04 Juni 2013, diberi tanda P-11.5;
22. Foto copy kwitansi dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran setoran DP Kios No. 29.30/A a/n Ibu Santi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 25 Juni 2013, diberi tanda P-11.6;
23. Foto copy kwitansi telah terima dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran setoran kios No. 22/A a/n Ibu Daitoe sebesar Rp. 28.600.000,- (dua puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah), yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 03 Juli 2013, diberi tanda P-11.7;
24. Foto copy kwitansi telah terima dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran setoran kios No. 29.30/A a/n Ibu Santi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh

Halaman 63 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

- juta rupiah) yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 29 Juli 2013, diberi tanda P-11.8;
25. Foto copy kwitansi telah terima dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran setoran kios No. 24/A a/n Ibu Nina sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 23 Agustus 2013, diberi tanda P-11.9;
 26. Foto copy kwitansi telah terima dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran setoran kios No. 29, 30/A a/n Ibu Santi sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 26 Agustus 2013, diberi tanda P-11.10;
 27. Foto copy kwitansi telah terima dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran Angsuran I kios No. 22/A Jl. Tembus Stasiun Timur Kota Sukabumi a/n Daitoe sebesar Rp. 9.533.400,- (Sembilan juta lima ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus rupiah), yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 28 Agustus 2013, diberi tanda P-11.11;
 28. Foto copy kwitansi dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran kios Jl. Tembus Stasiun Timur No 8/A Kota Sukabumi sebesar Rp. 115.000.000,- (Seratus lima belas juta rupiah), yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 23 September 2013, diberi tanda P-11.12;
 29. Foto copy kwitansi dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran angsuran kios ke 2 No. 22/A a/n Ibu Daitoe sebesar Rp. 9.533.400,- (Sembilan juta lima ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus rupiah), tanggal 23 September 2013, diberi tanda P-11.13;
 30. Foto copy kwitansi dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran DP kios No 11/A a/n Ibu Dewi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), tanggal 24 September 2013, diberi tanda P-11.14;
 31. Foto copy kwitansi dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran setoran kios No 29, 30/A a/n Ibu Santi sebesar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), tanggal 27 September 2013, diberi tanda P-11.15;
 32. Foto copy kwitansi dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran pelunasan kios Jl. Tembus Stasiun Timur No 8/A Kota Sukabumi sebesar Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah), yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 30 September 2013, diberi tanda P-11.16
 33. Foto copy Slip Penyetoran Bank Mega Syariah, Penerima Setoran Sapta Jaya, Penyetor Shendy Hardiansyah, sebesar Rp. 9.533.400,- (Sembilan juta lima ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus rupiah), tanggal 22 Oktober 2013, diberi tanda P-11.17;

Halaman 64 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Foto copy kwitansi dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran booking fee kios no 41/A Jl. Tembus Stasiun Timur Kota Sukabumi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), tanggal 02 Nopember 2013, diberi tanda P-11.18;
35. Foto copy kwitansi dari CV. Jasa Persada untuk pembayaran setoran kios No. 25/A a/n Ibu Nina sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), yang diterima oleh Sapta Jaya Negara, tanggal 06 Nopember 2013, diberi tanda P-11.19;
36. Foto copy Slip Setoran Bank Mega Syariah, Penerima Setoran Sapta Jaya, nama Penyetor Tanti, sebesar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), tanggal 11 November 2013 diberi tanda P-11.20;
37. Foto copy Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA dari rekening Aida Gamal kepada Kumpul Lubis, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), tanggal 7 Mei 2013, diberi tanda P-11.21;
38. Foto copy bukti slip setoran BNI dari CV. Jasa Persada ke PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sesuai perjanjian nomor : 0010/43151/D.1/210/SI/TN/XII/2012 sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) tanggal 08 April 2013, diberi tanda P-12.1;
39. Foto copy bukti slip setoran BNI dari CV. Jasa Persada ke PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sesuai perjanjian nomor : 0010/43151/D.1/210/SI/TN/XII/2012 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 14 Mei 2013, diberi tanda P-12.2;
40. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan (Cessie), tanggal 21 Nopember 2013, Nomor : 32 antara Eman Sulaeman dengan Sapta Jaya Negara, yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-13.1;
41. Foto copy Salinan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak, tanggal 27 Nopember 2013, Nomor : 47, antara Sapta Jaya Negara dengan Trisna Wijaya, yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-13.2;
42. Foto copy Salinan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak, tanggal 27 Nopember 2013, Nomor : 48, antara Sapta Jaya Negara dengan Tony Wijaya, yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-13.3;
43. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan (Cessie), tanggal 24 Mei 2013, Nomor : 62, antara Eman Sulaeman dengan Adia Gamal, yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-13.4

Halaman 65 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan (Cessie), tanggal 8 Juli 2013, Nomor : 17a, antara Eman Sulaeman dengan Nengsih dan Shendy Hardiansyah, yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-13.5;
45. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan (Cessie), tanggal 20 Agustus 2013, Nomor : 12, antara Eman Sulaeman dengan Nengsih dan Shendy Hardiansyah, yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-13.6;
46. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan (Cessie), tanggal 30 Oktober 2013, Nomor : 65, antara Eman Sulaeman dengan Nengsih dan Shendy Hardiansyah, yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-13.7;
47. Foto copy Salinan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak, tanggal 10 Pebruari 2014, Nomor : 16, antara Sapta Jaya Negara dengan Bagus Surya Permana, yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-13.8;
48. Foto copy Salinan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak, tanggal 11 Pebruari 2014, Nomor : 22, antara Sapta Jaya Negara dengan Agus Hoerudin, yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, SH., Notaris di Sukabumi, diberi tanda P-13.9;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy tersebut di atas, telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali surat bukti tertanda P-13.2, P-13.3, P-13.8 dan P-13.9 yang telah dicocokkan dengan foto copynya;

Menimbang, bahwa di persidangan **Penggugat** telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :

1. Saksi IPAN KURNIAWAN

- Bahwa saksi mengetahui perjanjian antara Eman Sulaeman dengan CV. Karisna dan saksi ditunjuk oleh Eman Sulaeman untuk menjadi coordinator lapangan di Cicurug;
- Bahwa pada sekitar bulan Desember 2012 oleh Eman Sulaeman saksi dikenalkan kepada Sapta Jaya dan Bapak Rudi, kemudian Eman

Halaman 66 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

Sulaeman mengatakan bahwa Sapta Jaya yang mau bekerja sama dengan Eman Sulaeman;

- Bahwa Eman Sulaeman memiliki 3 (tiga) kontrak / proyek, yaitu Pasar Pasundan, perjanjian No. 009 dan perjanjian No. 010;
- Bahwa setelah itu dibuat perjanjian antara Eman Sulaeman dengan Sapta Jaya dan katanya perjanjian tersebut dibawa ke Notaris, namun saksi tidak pernah melihat akta perjanjiannya dan proyek tersebut tidak berjalan;
- Bahwa Eman Sulaeman meminta saksi untuk membuat kajian tentang profit proyek di Pasar Pasundan dan saksi melakukan kajian selama 1 (satu) minggu, lalu saksi menanyakan kepada Eman Sulaeman tentang pembagian profitnya dan Eman Sulaeman mengatakan pembagian profitnya 40 % - 60 % dari profit dan bagian Jasa Persada adalah 40 %;
- Bahwa saksi mengatakan operational cost proyek tersebut tinggi dan saksi menyarankan agar proyek tersebut dibatalkan dan akhirnya tidak ada pembangunan, namun Eman Sulaeman mengatakan Sapta Jaya sudah mengirim uang untuk perijinan yang kabarnya sejumlah Rp. 76.000.000,- (tujuh puluh enam juta rupiah) dan menurut Eman Sulaeman uang tersebut sudah dikembalikan tetapi Sapta Jaya tidak merasa menerima pengembalian uang tersebut;
- Bahwa Jasa Persada mengadakan kontrak sewa lahan milik PT. KAI seluas ± 1.500 M2 selama 3 (tiga) tahun dengan perjanjian nomor 009;
- Bahwa berkaitan dengan perjanjian nomor 009 kemudian Eman Sulaeman dan CV. Karisna mengadakan perjanjian dimana para pihak sendiri yang membuat draft perjanjiannya, sedangkan saksi hanya sebagai coordinator lapangan proyek Penggugat yang di Cicurug dan diminta untuk membuat kajian proyek Pasar Pasundan;
- Bahwa kemudian Eman Sulaeman meminta saksi untuk jadi pengawas di proyek emplacement stasiun Timur;
- Bahwa perjanjian Eman Sulaeman dan CV. Karisna ada di bawah tangan dan di Notaris dan saksi pernah melihat perjanjian tersebut secara garis besar saja dan sudah ditandatangani oleh Eman Sulaeman dan Sapta Jaya;
- Bahwa secara garis besar perjanjian 009 tersebut adalah mengenai pembangunan unit ruko sebanyak 41 (empat puluh satu) kios dengan profit sharing sebanyak 40 % - 60 % dimana biaya seluruh pembangunan adalah tanggung jawab CV. Karisna dan untuk penjualan kios dilakukan secara bersama-sama dan uang masuk ke Sapta Jaya;

Halaman 67 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

- Bahwa uang yang menjadi tanggung jawab CV. Karisna bukan hanya uang untuk pembangunan namun termasuk juga uang untuk mengurus perijinan, sewa lahan dan lain-lain;
- Bahwa CV. Karisna harus menyiapkan dana modal sekitar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui Eman Sulaeman keluar uang atau tidak dalam proyek ini;
- Bahwa Tergugat I diwakili oleh Tergugat II sebagai direktur dan ada Bapak Ruli rekan dari Tergugat II;
- Bahwa saksi adalah sebagai pengawas pelaksana pembangunan dan untuk membuat steril wilayah pembangunan di emplasement stasiun Timur;
- Bahwa pembangunan 41 (empat puluh satu) kios tersebut berjalan selama 6 (enam) bulan lalu berhenti di tengah jalan dan saksi tidak mengetahui sebabnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada dalam perjanjian yang memperbolehkan penjualan kavling kosong;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah dalam perjanjian objek yang dijual harus berbentuk kios atau tidak;
- Bahwa Sapta Jaya pernah mengatakan kepada saksi mau menjual 10 (sepuluh) unit kavling berupa tanah kosong seharga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) per kavling dan meminta tolong saksi untuk mengatakan hal tersebut kepada Eman Sulaeman lalu saksi mengatakan hal tersebut kepada Eman Sulaeman namun Eman Sulaeman tidak langsung menjawab;
- Bahwa setelah itu sekira 2-3 hari kemudian Eman Sulaeman menanyakan kepada saksi uang hasil penjualan kavling tersebut nantinya buat siapa dan saksi mengatakan tidak tahu dan menyuruh Eman Sulaeman untuk bertanya sendiri kepada Sapta Jaya namun setelah itu Eman Sulaeman akhirnya menyetujui hal tersebut;
- Bahwa setelah penjualan tersebut kemudian Sapta Jaya menjual lagi 10 (sepuluh) unit kavling ke orang yang sama yang katanya bernama Trisna dan Toni;
- Bahwa penjualan Sapta Jaya ke Trisna diketahui oleh Eman Sulaeman dan pada awalnya disetujui dan Eman Sulaeman pernah bertanya Trisna itu pembeli atau makelar karena Eman Sulaeman curiga Trisna adalah makelar dan menurut Eman Sulaeman nantinya akan rugi karena kavling tersebut dijual murah tetapi nanti kalau dijual lagi akan mahal;

Halaman 68 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat mau AJB di Notaris yang datang ke Notaris sebagai pembeli adalah pegawainya Bapak Lubis;
- Bahwa kemudian Eman Sulaeman meminta surat persetujuannya dibatalkan karena menurut Eman Sulaeman hal tersebut tidak wajar dimana Eman Sulaeman mengetahui bahwa 10 (sepuluh) orang yang mau membeli kavling tersebut sebenarnya adalah orangnya Bapak Lubis yaitu supir, pembantu dan pegawainya dan Bapak Kumpul Lubis itu orangnya Sapta Jaya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembicaraan pembatalan 2 (dua) surat persetujuan penjualan 10 (sepuluh) dan 10 (sepuluh) unit kavling tersebut;
- Bahwa Sapta Jaya membuat Akte Peralihan (Cessie) bukti T-31 di Kebon Jeruk Jakarta dan saksi menjadi saksi dalam Akte tersebut;
- Bahwa saksi setelah melihat bukti T-31 yang mencantumkan harga jual 10 (sepuluh) kavling menjadi Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah) menyatakan tidak mengetahui karena setahu saksi harga tersebut adalah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana uang penjualan kavling tersebut;
- Bahwa saksi kemudian mengundurkan diri dari CV. Jasa Persada;
- Bahwa sekitar 1 (satu) bulan kemudian Sapta Jaya datang ke rumah saksi dan meminta tolong kepada saksi untuk bicara ke Eman Sulaeman untuk membatalkan perjanjian;
- Bahwa hubungan Eman Sulaeman dan Sapta Jaya adalah saudara ipar;
- Bahwa yang meminta membatalkan perjanjian adalah Sapta Jaya dimana Sapta Jaya mengatakan bahwa Eman Sulaeman tidak transparan namun menurut Eman Sulaeman justru Sapta Jaya yang tidak transparan, lalu Sapta Jaya mengatakan tidak mau ada ribut di keluarga sehingga lebih baik meminta pembatalan perjanjian;
- Bahwa saksi sempat datang ke rumah Eman Sulaeman mau menyampaikan pesan Sapta Jaya namun Eman Sulaeman menolak kehadiran saksi dan menanyakan apakah saksi pernah diberikan Surat Kuasa dari Sapta Jaya untuk mengurus hal ini dan saksi mengatakan tidak ada Surat Kuasa dari Sapta Jaya kemudian Sapta Jaya membuat Surat Kuasa untuk saksi mengurus permasalahan ini;
- Bahwa Eman Sulaeman sempat memberikan syarat untuk dilakukan pembatalan yaitu untuk 20 (dua puluh) kavling penjualannya dibatalkan, perhitungan keuntungan tetap sesuai perjanjian yaitu 40%-60% dan untuk

Halaman 69 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

pembangunan selanjutnya Eman Sulaeman tidak mau Sapta Jaya menggandeng Bapak Lubis;

- Bahwa kemudian Sapta Jaya mengajukan syarat juga yaitu agar Eman Sulaeman membuka ruang untuk perjanjian baru yang hanya melibatkan 2 (dua) pihak yaitu Eman Sulaeman dan Sapta Jaya;
- Bahwa saksi mengetahui uang Sapta Jaya adalah dari Bapak Lubis;
- Bahwa ketika saksi bertemu dengan Eman Sulaeman kemudian Eman Sulaeman mengatakan bahwa kalau Sapta Jaya mau membangun harus ada modal, harus ada uang, karena pembangunan sebagian memakai uang konsumen;
- Bahwa ketika saksi bertemu lagi dengan Sapta Jaya kemudian Sapta Jaya mengatakan bahwa yang penting kios dibangun, selesai dan bagi hasil;
- Bahwa saksi yang bernegosiasi dengan Eman Sulaeman mengenai permasalahan ini;
- Bahwa menurut Eman Sulaeman pembangunan kios baru dilakukan 80 % (delapan puluh persen) oleh CV. Karisna dan uangnya diperoleh bukan dari CV. Karisna namun uang dari para konsumen yang sudah booking, down payment bahkan melunasi pembelian kios;
- Bahwa padahal di perjanjian tersebut ada klausul yang menyatakan bahwa Eman Sulaeman dan CV. Karisna bersama-sama melakukan marketing;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembangunan kios tersebut menghabiskan dana berapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah keuangan antara Eman Sulaeman dan CV. Karisna
- Bahwa setahu saksi seluruh kios sudah dibangun oleh CV. Karisna namun menurut saksi kondisinya belum 100 % (seratus persen) dan baru 80 % (delapan puluh persen);
- Bahwa pembatalan perjanjian tersebut dilakukan ketika keadaan kios kondisinya 80 % (delapan puluh persen), kemudian saksi melakukan negosiasi dengan Eman Sulaeman dan Sapta Jaya, dimana Sapta Jaya mengatakan agar perjanjian tersebut putus saja dahulu nanti kita kasih bagian ke Eman Sulaeman, lalu saksi menawarkan ke Eman Sulaeman agar profit sharingnya jangan berbentuk uang tetapi berbentuk bangunan saja, namun masalahnya bangunan kios yang tersedia tinggal 8 (delapan) unit, lalu Sapta Jaya menawarkan bagian 5 (lima) unit kios untuk Eman

Halaman 70 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sulaeman dan Eman Sulaeman marah dan menanyakan bagaimana hitungannya dan meminta bagian sebanyak 12 (dua belas) kios;

- Bahwa saksi bertemu Eman Sulaeman sebanyak 4 (empat) kali dengan waktu nego selama 2 (dua) bulan;
- Bahwa Eman Sulaeman sempat menurunkan permintaannya menjadi 9 (sembilan) unit kios dan Sapta Jaya sempat menawar menjadi 7 (tujuh) kios dan akhirnya diambil jalan tengah yaitu Eman Sulaeman mendapat 8 (delapan) unit dan Eman Sulaeman menerima dengan berat hati;
- Bahwa kalau kembali kepada perjanjian dengan diperhitungkan tentang biaya perijinan, pembangunan, sewa tanah dan lain-lain seharusnya Eman Sulaeman mendapat 14 (empat belas) – 16 (enam belas) unit tapi hanya menjadi 8 (delapan) unit, sempat saksi tanyakan kepada Sapta Jaya dan Sapta Jaya mengatakan bahwa itu urusan Sapta Jaya dengan Eman Sulaeman yang nanti akan diperhitungkan;
- Bahwa Sapta Jaya mengatakan secara lisan bahwa sisa pembangunan yang 20 % (dua puluh persen) akan diselesaikan oleh Sapta Jaya;
- Bahwa saksi ikut bertanda tangan di Notulen Rapat tanggal 15 Januari sebagai kuasa dari CV. Karisna (bukti P-7.2) namun di surat tersebut tercantum penyerahan 9 (sembilan) unit kios tetapi setahu saksi hanya 8 (delapan) unit kios;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah kekurangan bangunan tersebut dibereskan atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah kios yang 8 (delapan) unit tersebut diselesaikan atau tidak namun saksi mendengar tidak diselesaikan;
- Bahwa harga kios tersebut variatif yang pertama dijual seharga Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), ada yang dijual seharga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa sekira bulan Nopember 2013 perjanjian nomor 009 tersebut akhirnya dilakukan pembatalan;
- Bahwa pembatalan dilakukan setelah kios terbangun;
- Bahwa setelah pembatalan Sapta Jaya menghilang;
- Bahwa perjanjian 009 jangka waktunya adalah tahun 2012-2015 dan pada tahun 2016 harus diperpanjang secara otomatis dan biasanya 1 (satu) tahun sebelum habis jangka waktunya harus mengajukan perpanjangan, dimana hal ini harus dilakukan oleh Eman Sulaeman;
- Bahwa yang bertanggung jawab mengurus perijinan adalah Eman Sulaeman;

Halaman 71 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang bertanggung jawab terhadap perpanjangan kontrak tersebut;
- Bahwa perjanjian sewa tersebut terakhir diperpanjang tahun 2016 untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sampai dengan tahun 2021 oleh PT. Jasa Persada Prima Utama (JPPU) dan bukan oleh Jasa Persada;
- Bahwa saksi pernah melihat akta perpanjangan sewa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Eman Sulaeman kenapa memperpanjang kontrak sewa atas nama PT. Jasa Persada Prima Utama (JPPU);
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembentukan PT. Jasa Persada Prima Utama (JPPU);
- Bahwa pemilik PT. Jasa Persada Prima Utama (JPPU) adalah Eman Sulaeman;
- Bahwa Eman Sulaeman meminta saksi memberi penjelasan kepada konsumen mengenai hal tersebut dan baru sebagian membayar sewa kepada Jasa Persada kemudian Jasa Persada mengeluarkan surat sebanyak 3 (tiga) kali lalu saksi mengadakan sosialisasi dan bagi yang tidak hadir di sosialisasi saksi kembalikan kepada Eman Sulaeman;
- Bahwa saksi tidak mendengar ada konsumen yang membayar sewa kepada CV. Karisna;
- Bahwa ada konsumen atas nama Trisna dan Toni belum membayar sewa sebanyak 12 (dua belas) unit dan saksi juga mendengar dari mantan karyawan Eman Sulaeman ada yang belum bayar juga;
- Bahwa sekira 3 (tiga) minggu yang lalu saksi bertemu dengan Eman Sulaeman dan menanyakan perkara ini dan Eman Sulaeman mengatakan adanya perkara ini karena profit yang belum jelas dan 8 (delapan) unit kios bagian Eman Sulaeman tidak dibereskan namun dibereskan oleh Eman Sulaeman sendiri;
- Bahwa setahu saksi permasalahan ini adalah masalah profit sharing karena perjanjian tersebut sudah dibatalkan;

2. Saksi WAWAN BUDIawan BACHRUDIN

- Bahwa saksi mengetahui keberadaan 41 (empat puluh satu) kios yang ada di emplasemen Stasiun Timur Kota Sukabumi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 72 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada sekitar tahun 2014 ada pekerjaan 8 (delapan) unit kios milik Eman Sulaeman yang belum selesai yaitu kios dengan Nomor 38 A sampai dengan 45 A;
- Bahwa saksi mengerjakan sekitar 20 % (dua puluh persen) karena hanya tinggal finishing saja seperti pasang asbes, plafon, GRC, keramik, listrik, cat tembok, pasang lampu, pasang closet dan pintu kamar mandi;
- Bahwa setahu saksi kios tersebut milik Eman Sulaeman;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa keseluruhan biaya yang dikeluarkan oleh Eman Sulaeman dimana yang menyediakan semua bahan bangunannya adalah Eman Sulaeman;
- Bahwa saksi hanya disuruh menjadi mandor, sementara yang mengerjakan ada 3 (tiga) orang tukang dan 6 (enam) orang kenek dengan system kerja harian dimana saksi sebagai mandor mendapat upah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari, tukang mendapat upah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari dan kenek mendapat upah Rp. 60.000,- (enam puluh ribu rupiah) per hari;
- Bahwa pekerjaan tersebut diselesaikan dalam waktu sekitar 1 (satu) bulan lebih 7 (tujuh) hari;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa biaya yang dihabiskan untuk membuat 1 (satu) unit kios tersebut;
- Bahwa ukuran kios sekitar 4 x 6,5 meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang sebelumnya mengerjakan kios tersebut;

Menimbang, bahwa di persidangan **Tergugat I** telah mengajukan alat bukti tertulis berupa bukti surat yaitu:

1. Foto copy Akta Nomor 42, tanggal 02 Mei 2005 tentang Perseroan Komanditer CV Karisna Inti Pusaka, diberi tanda T-I.1a;
2. Foto copy Akta Nomor 62, tanggal 11 Nopember 2008 tentang Pemasukan, Pengeluaran Perseroan dan Perubahan Anggaran Dasar CV Karisna Inti Pusaka, diberi tanda T-I.1b;
3. Foto copy Akta Nomor : 89, tanggal 28 Februari 2013 tentang Pemasukan dan Pengeluaran Perseroan dalam Perseroan Komanditer serta Perubahan Anggaran Dasarnya, diberi tanda T-I.1c;
4. Foto copy Akta Nomor : 44, tanggal 17 Februari 2014 tentang Pemasukan dan Pengeluaran Perseroan dalam Perseroan Komanditer serta Perubahan Anggaran Dasarnya, diberi tanda T-I.1d;

Halaman 73 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy proposal proyek pembangunan kios, sentra usaha kreatif, MCK & Musholla di atas lahan / Emplacement PT. Kereta Api Indonesia (Persero), diberi tanda T-I.2;
6. Foto copy Perjanjian Kerjasama Nomor CV KIP : 007/CV KIP/PK/III/2013 Nomor CV JP : 018/CV JP/PK/II/2013 tertanggal 18 Februari 2013, diberi tanda T-I.3;
7. Foto copy kwitansi uang Rp. 76.594.000,- untuk pembayaran DP ke Pemda dan Perijinan dari CV. Karisna Inti Pusaka diterima oleh Eman Sulaeman tertanggal 18 Februari 2013, diberi tanda T-I.4;
8. Foto copy Perjanjian Kerjasama tentang Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41 unit) di emplasemen Stasiun Sukabumi antara CV. Karisna Inti Pusaka dengan CV. Jasa Persada, nomor CV Karisna Inti Pusaka No. 002/KIP/III/2013 dengan CV. Jasa Persada No. 310/JP/II/2013, diberi tanda T-I.5;
9. Foto copy Perjanjian Kerjasama nomor : 001/Per.kerjasama/2013 tanggal 25 Mei 2013 tentang Pembiayaan Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan Jalan Emplasemen Stasion Timur antara CV. Karisna Inti Pusaka dengan CV. Jasa Persada, diberi tanda T-I.6;
10. Foto copy Perjanjian nomor : 0009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 tanggal 03 Desember 2012 tentang Persewaan Lahan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Emplasemen Stasiun Sukabumi seluas 1,542 M2 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan CV. Jasa Persada, diberi tanda T-I.7;
11. Foto copy Perjanjian nomor : 0010/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 tanggal 03 Desember 2012 tentang Persewaan Lahan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Emplasemen Stasiun Sukabumi seluas 2.707 M2 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan CV. Jasa Persada, diberi tanda T-I.8;
12. Foto copy Akta Nomor : 04 tanggal 05 Juni 2013 tentang Perjanjian kerjasama Pembangunan dan pengelolaan pertokoan 41 unit di emplacement stasiun Sukabumi antara Sapta Jaya Negara dengan Eman Sulaeman, diberi tanda T-I.9;
13. Foto copy kwitansi uang Rp. 50.000.000,- tertanggal 25-02-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Eman Sulaeman untuk pembayaran Termin I persewaan lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terletak di Emplasemen Stasiun Timur Sukabumi seluas 1.542 m2 No. 0009/43151/DI/210/SI/TN/XII/2012, diberi tanda T-I.10;

Halaman 74 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Foto copy kwitansi uang Rp. 50.000.000,- tertanggal 26-02-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Eman Sulaeman untuk pembayaran biaya perijinan pembangunan pertokoan yang terletak di Emplasemen Stasiun Timur Sukabumi seluas 1.542 m2 No. Kontrak 0009/43151/DI/210/SI/TN/XII/2012, diberi tanda T-I.11;
15. Foto copy kwitansi uang Rp. 100.000.000,- tertanggal 23-03-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Eman Sulaeman untuk pembayaran Termin I persewaan lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terletak di Emplasemen Stasiun Timur Sukabumi seluas 2.707 m2 No. 0010/43151/DI/210/SI/TN/XII/2012, diberi tanda T-I.12;
16. Foto copy kwitansi uang Rp. 100.000.000,- tertanggal 18-03-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Eman Sulaeman untuk pembayaran biaya perijinan pembangunan pertokoan yang terletak di Emplasemen Stasiun Timur Sukabumi seluas 2.707 m2 No. 0010/43151/DI/210/SI/TN/XII/2012, diberi tanda T-I.13;
17. Foto copy kwitansi uang Rp. 50.000.000,- tertanggal 16-05-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Ipan Kurniawan (a.n Direktur CV. Jasa Persada) untuk pembayaran sewa lahan ke-2 ke PT. KAI (Persero) No. Kontrak 009/43151/DI/210/SI/TN/XII/2012 luas lahan 1.542 m2 yang terletak di Emplasemen Stasion Timur, diberi tanda T-I.14;
18. Foto copy kwitansi uang Rp. 10.000.000,- tertanggal 16-05-2013 dari Sapta Jaya Negara (PT. ATRI) / CV. KIP yang diterima oleh Ipan Kurniawan (a.n Direktur CV. Jasa Persada) untuk pembayaran kasbon Pak Eman, diberi tanda T-I.15;
19. Foto copy kwitansi uang Rp. 50.000.000,- tertanggal 16-05-2013 dari Sapta Jaya Negara (PT. ATRI) / CV. KIP yang diterima oleh Ipan Kurniawan (a.n Direktur CV. Jasa Persada) untuk pembayaran kasbon Pak Ipan, diberi tanda T-I.16;
20. Foto copy Surat nomor : 314/JP/VI/2013 tanggal 12 Juni 2013, diberi tanda T-I.17;
21. Foto copy kwitansi uang Rp. 200.000.000,- tertanggal 3 Agustus 2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Eman Sulaeman untuk pembayaran kasbon CV. Jasa Persada, diberi tanda T-I.18;
22. Foto copy Perjanjian kerjasama tentang pembangunan dan pengelolaan ruko (32 unit) di Emplasemen Stasiun Sukabumi antara Sapta Jaya Negara dengan CV. Jasa Persada tanggal 22 Juli 2013, diberi tanda T-I.19;

Halaman 75 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Foto copy Surat Perintah Kerja no. 02/KIP/VI/2013, tanggal 14 Juni 2013 dari Sapta Jaya Negara kepada H. Asep Saepudin dengan ukuran bangunan 26 M2, diberi tanda T-I.20a;
24. Foto copy kwitansi uang Rp. 312.000.000,- tertanggal 03-08-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh H. Aep Saepudin untuk pembayaran pelunasan pembayaran pekerjaan kios 10 unit dengan luas bangunan 26 m2 dengan harga / m2 Rp. 1.200.000,- yang berlokasi di Jln. Tembus Stasion Timur, diberi tanda T-I.20b;
25. Foto copy Surat Perintah Kerja no. 03/KIP/VII/2013 dari Sapta Jaya Negara kepada H. Asep Saepudin dengan ukuran bangunan 26 M2, diberi tanda T-I.21a;
26. Foto copy kwitansi uang Rp. 200.000.000,- tertanggal 11-08-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh H. Aep Saepudin untuk pembayaran kasbon pekerjaan pembangunan kios tahap ke-2 dengan kontrak pekerjaan Rp. 321.000.000,- sisa pembayaran Rp. 112.000.000,- di lokasi Jln. Stasion Timur, diberi tanda T-I.21b;
27. Foto copy kwitansi uang Rp. 112.000.000,- tertanggal 16-08-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh H. Aep Saepudin untuk pembayaran pelunasan pembangunan kios sebanyak 10 unit (26 m2) di Jalan Stasion Timur, diberi tanda T-I.21c;
28. Foto copy kwitansi uang Rp. 143.000.000,- tertanggal 28-07-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Reni Maharani untuk pembayaran rekapitulasi dari pembayaran seluruh total pembayaran kontrak proyek pembangunan kios (26 m2) @ 5 unit Rp. 1.100.000,- / m2 (pelunasan), diberi tanda T-I.22;
29. Foto copy Surat nomor 640/257/BPMPT/2013, tertanggal 07 September 2013 dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kota Sukabumi, diberi tanda T-I.23;
30. Foto copy kwitansi uang Rp. 15.711.400,- tertanggal 28-07-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Agus M untuk pembayaran titipan uang IMB Ruko Pasar tembus Stasiun Timur, diberi tanda T-I.24;
31. Foto copy kwitansi uang Rp. 18.180.100,- tertanggal 07 Oktober 2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Maryani dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Pemerintah Kota Sukabumi untuk pembayaran biaya pengurusan IMB Ruko Pasar tembus Stasiun Timur, diberi tanda T-I.25;
32. Foto copy Surat No. 320/JP/VII/2013 tanggal 17 Juli 2013, diberi tanda T-I.26;

Halaman 76 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Foto copy Surat Akta nomor 47 tanggal 27 Nopember 2013 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Sapta Jaya Negara kepada Trisna Wijaya, diberi tanda T-I.27;
34. Foto copy kwitansi uang Rp. 700.000.000,- tertanggal 27 Nopember 2013 dari Trisna Wijaya kepada Sapta Jaya Negara untuk pembayaran kios 10 unit kios yang terletak di Jalan Emolasemen Statsion Timur dengan No. kios Blok A No: 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A,19A, 20A, 25A, diberi tanda T-I.28;
35. Foto copy Surat no. 323/JP/VIII/2013 tanggal 03 Agustus 2013, diberi tanda T-I.29;
36. Foto copy kwitansi uang Rp. 750.000.000,- tertanggal 27 Nopember 2013 dari Tony Wijaya yang diterima oleh Sapta Jaya Negara untuk pembayaran pembelian kios sebanyak 10 unit kios di Emplasemen Statsion Timur Sukabumi dengan No. kios : 23A, 26A, 27A, 28A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, diberi tanda T-I.30;
37. Foto copy Surat Akta nomor 48 tanggal 27 Nopember 2013 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Sapta Jaya Negara kepada Tony Wijaya, diberi tanda T-I.31;
38. Foto copy Berita Acara Penyerahan Kios tertanggal 15-11-2013 dari CV. Karisna Inti Pusaka yang ditandatangani oleh Sapta Jaya Negara kepada Eman Sulaeman dari CV. Jasa Persada, diberi tanda T-I.32;
39. Foto copy Surat Akta nomor 31, tanggal 21 Nopember 2013 tentang Pembatalan, diberi tanda T-I.33;
40. Foto copy Surat Akta nomor 32 tanggal 21 Nopember 2013 tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan (Cessie) dari Eman Sulaeman kepada Sapta Jaya Negara, diberi tanda T-I.34;
41. Foto copy tanda terima pembayaran uang Rp. 43.815.000,-, tanggal 24 Januari 2014 dar CV. Karisna Inti Pusaka, diberi tanda T-I.35a;
42. Foto copy Slip Bank BNI senilai Rp. 43.815.000,- dari CV. Jasa Persada kepada Kereta Api (Persero) DAOP I, diberi tanda T-I.35b;
43. Foto copy Surat kesepakatan pengembalian dana CV. Karisna Inti Pusaka terkait Surat Nomor 354/JP/II/2014 tanggal 05 Februari 2014, tertanggal 07-02-2014, diberi tanda T-I.36;
44. Foto copy surat nomor : 001/MAN/KIP/III/2014 tertanggal 19 Februari 2014, diberi tanda T-I.37;
45. Foto copy surat nomor : 001/MAN/KIP/VII/2014 tertanggal 16 Juli 2014, diberi tanda T-I.38;

Halaman 77 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. Foto copy surat nomor : 001/MAN/KIP/IX/2014 tertanggal 18 September 2014, diberi tanda T-I.39;
47. Foto copy surat nomor : 02/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 03 Nopember 2014, diberi tanda T-I.40;
48. Foto copy Surat nomor : 404/JP/XI/2014 tertanggal 03 Nopember 2014, diberi tanda T-I.41;
49. Foto copy surat nomor : 03/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 6 Nopember 2014, diberi tanda T-I.42;
50. Foto copy surat nomor : 04/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 14 Nopember 2014, diberi tanda T-I.43;
51. Foto copy surat nomor : 05/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 15 Nopember 2014, diberi tanda T-I.44;
52. Foto copy surat nomor : 019/JPPU/III/2016 tertanggal 29 Maret 2016, diberi tanda T-I.45;
53. Foto copy Surat nomor : 003/CV.KIP/III/2016 tertanggal 31 Maret 2016, diberi tanda T-I.46;
54. Foto copy Surat nomor : 004/CV.KIP/IV/2016 tertanggal 07 April 2016, diberi tanda T-I.47;
55. Foto copy Surat nomor : 007/CV.KIP/V/2016 tertanggal 18 Mei 2016, diberi tanda T-I.48;
56. Foto copy Surat nomor : KA.2015/VI/3/KA-2016 tertanggal 17 Juni 2016, diberi tanda T-I.49;
57. Foto copy Surat nomor : 012/CV.KIP/VIII/2016 tertanggal 24 Agustus 2016 perihal pemberitahuan pembayaran perpanjangan sewa tanah PT. KAI, diberi tanda T-I.50;
58. Foto copy Surat nomor : 039/JP/VIII/2016 tertanggal 29 Agustus 2016, diberi tanda T-I.51;
59. Foto copy Surat nomor : 013/CV.KIP/VIII/2016 tertanggal 31 Agustus 2016, diberi tanda T-I.52;
60. Foto copy Surat nomor : 018/JPPU/X/2017 tertanggal 02 Oktober 2017, diberi tanda T-I.53;
61. Foto copy Surat nomor : 013/JP/IV/2017 tanggal 06 April 2016, diberi tanda T-I.54;
62. Foto copy Surat nomor : 013/JP/IV/2017 tanggal 06 April 2016, diberi tanda T-I.55;
63. Foto copy Surat nomor : 016/JPPU/IX/2017 tertanggal 18 September 2017, diberi tanda T-I.56;

Halaman 78 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

64. Foto copy Surat Tanda Terima Laporan Nomor : LP/B/75/III/JBR/RES/SMI.KOTA, tanggal 02 Maret 2017, diberi tanda T-I.57;
 65. Foto copy Surat Tanda Terima Laporan Nomor : LP/B/76/III/JBR/RES/SMI.KOTA, tanggal 02 Maret 2017, diberi tanda T-I.58;
 66. Foto copy Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : LPB/854/IX/2017/JABAR, Bandung tanggal 21 September 2017, diberi tanda T-I.59;
 67. Foto copy Surat Tanda Bukti Lapor Nomor : LPB/855/IX/2017/JABAR, Bandung tanggal 21 September 2017, diberi tanda T-I.60;
 68. Foto copy Surat SP2H nomor : B/454/XI/2017/Reskrim, Sukabumi tanggal 14 Nopember 2017, diberi tanda T-I.61;
 69. Foto copy Surat SP2H nomor : B/200/V/2018/Reskrim, Sukabumi tanggal 01 Mei 2018, diberi tanda T-I.62;
 70. Foto copy Surat SP2H nomor : B/202/V/2018/Reskrim, Sukabumi tanggal 02 Mei 2018, diberi tanda T-I.63;
 71. Foto copy Surat SP2H nomor : B/203/V/2018/Reskrim, Sukabumi tanggal 02 Mei 2018, diberi tanda T-I.64;
 72. Foto copy Undangan gelar perkara nomor : B/710/VI/2018/Reskrim, Sukabumi tanggal 05 Juni 2018, diberi tanda T-I.65;
 73. Foto copy Slip Bank Danamon tanggal 7 Mei 2013 senilai Rp. 50.028.000,- dari Kumpul Lubis yang diterima oleh Eman Sulaeman, diberi tanda T-I.66;
- Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy tersebut di atas, telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali surat bukti tertanda T-I.2, 3, 6, 7, 8, 17, 19, 24, 32, 35b, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 51, 54 yang telah dicocokkan dengan foto copynya;
- Menimbang, bahwa di persidangan **Tergugat II** telah mengajukan alat bukti tertulis berupa bukti surat yaitu:
1. Foto copy Surat Ijin Perdagangan (SIUP) Kecil nomor : 479/10-22/PK/XI/2005 tertanggal 15 September 2005 atas nama CV. Jasa Persada, diberi tanda T-II.1;
 2. Foto copy Surat Tanda Daftar Perusahaan CV Jasa Persada, diberi tanda T-II.2;
 3. Foto copy proposal proyek pembangunan kios, sentra usaha kreatif, MCK & Musholla di atas lahan / Emplacement PT. Kereta Api Indonesia (Persero), diberi tanda T-II.3;
 4. Foto copy Perjanjian Kerjasama Nomor CV KIP : 007/CV KIP/PK/III/2013 Nomor CV JP : 018/CV JP/PK/II/2013 tertanggal 18 Februari 2013, diberi tanda T-II.4;

Halaman 79 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Perjanjian kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41) unit di Emplasement Stasiun Sukabumi antara CV. Karisna Inti Pusaka dengan CV. Jasa Persada, tertanggal 25 Februari 2013, diberi tanda T-II.5;
6. Foto copy kwitansi uang Rp. 76.594.000,- tertanggal 18 Februari 2013 dari CV. Karisna Inti Pusaka yang diterima oleh Eman Sulaeman untuk pembayaran DP ke Pemda dan perijinan, diberi tanda T-II.6;
7. Foto copy Perjanjian nomor : 0009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 tanggal 03 Desember 2012 tentang Persewaan Lahan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Emplasemen Stasiun Sukabumi seluas 1.542 M2 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan CV. Jasa Persada, diberi tanda T-II.7;
8. Foto copy Perjanjian nomor : 0010/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 tanggal 03 Desember 2012 tentang Persewaan Lahan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Emplasemen Stasiun Sukabumi seluas 2.707 M2 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan CV. Jasa Persada, diberi tanda T-II.8;
9. Foto copy kwitansi uang Rp. 50.000.000,- tertanggal 25-02-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima Eman Sulaeman untuk pembayaran Termin I persewaan lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terletak di Emplasemen Stasiun Timur Sukabumi seluas 1.542 M2 No. 0009/43151/DI/210/SI/TN/XII/2012, diberi tanda T-II.9;
10. Foto copy kwitansi uang Rp. 50.000.000,- tertanggal 26-02-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima Eman Sulaeman untuk pembayaran biaya perijinan pembangunan pertokoan yang terletak di Emplasemen Stasiun Timur Sukabumi seluas 1.542 M2 No. Kontrak 0009/43151/DI/210/SI/TN/XII/2012, diberi tanda T-II.10;
11. Foto copy kwitansi uang Rp. 100.000.000,- tertanggal 23-03-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima Eman Sulaeman untuk pembayaran Termin I persewaan lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Emplasemen Stasiun Timur Sukabumi seluas 2.707 M2 No. 0010/43151/DI/210/SI/TN/XII/2012, diberi tanda T-II.11;
12. Foto copy kwitansi uang Rp. 100.000.000,- tertanggal 18-03-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima Eman Sulaeman untuk pembayaran biaya perijinan pembangunan pertokoan/pasar di Lahan tanah PT. Kereta Api Indonesia terletak di Emplasemen Stasiun Timur Sukabumi seluas 2.707 M2 No. 0010/43151/DI/210/SI/TN/XII/2012, diberi tanda T-II.12;
13. Foto copy kwitansi uang Rp. 50.000.000,- tertanggal 16-05-2013 Sapta Jaya Negara (PT. ATRI) / CV. KIP yang diterima oleh Ipan Kurniawan (atas nama

Halaman 80 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

- Direktur CV. Jasa Persada) untuk pembayaran sewa lahan ke-2 ke PT. KAI (Persero) Nomor Kontrak 009/43151/D.1/210/SI/TN/XII/2012 luas lahan 1.542 M2 yang terletak di Jalan Emplasemen Stasion Timur, diberi tanda T-II.13;
14. Foto copy kwitansi uang Rp. 10.000.000,- tertanggal 16-05-2013 dari Sapta Jaya Negara (PT. ATRI) / CV. KIP yang diterima oleh Ipan Kurniawan (atas nama Direktur CV. Jasa Persada) untuk pembayaran kasbon Pak Eman, diberi tanda T-II.14;
 15. Foto copy kwitansi uang Rp. 50.000.000,- tertanggal 16-05-2013 dari Sapta Jaya Negara (PT. ATRI) / CV. KIP yang diterima oleh Ipan Kurniawan (atas nama Direktur CV. Jasa Persada) untuk pembayaran kasbon Pak Ipan, diberi tanda T-II.15;
 16. Foto copy Perjanjian kerjasama nomor : 001/Per.kerjasama/2013 tanggal 25 Mei 2013, diberi tanda T-II.16;
 17. Foto copy Akta Nomor : 04 tanggal 05 Juni 2013 tentang Perjanjian kerjasama Pembangunan dan pengelolaan pertokoan 41 unit di emplasement stasiun Sukabumi antara Sapta Jaya Negara dengan Eman Sulaeman, diberi tanda T-II.17;
 18. Foto copy Surat nomor : 314/JP/VI/2013 tanggal 12 Juni 2013, diberi tanda T-II.18;
 19. Foto copy kwitansi uang Rp. 200.000.000,- tertanggal 3 Agustus 2013 dari Sapta Jaya yang diterima Eman Sulaeman untuk pembayaran kasbon CV. Jasa Persada, diberi tanda T-II.19;
 20. Foto copy Surat Perintah Kerja no. 02/KIP/VI/2013, tanggal 14 Juni 2013 dari Sapta Jaya Negara kepada H. Asep Saepudin dengan ukuran bangunan 26 M2, diberi tanda T-II.20a;
 21. Foto copy kwitansi uang Rp. 312.000.000,- tertanggal 03-08-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh H. Aep Saepudin untuk pembayaran pelunasan pembayaran pekerjaan kios 10 unit dengan luas bangunan 26 M2 dengan harga / m2 Rp. 1.200.000,- yang berlokasi di Jln. Tembus Stasion Timur, diberi tanda T-II.20b;
 22. Foto copy Surat Perintah Kerja no. 03/KIP/VII/2013 dari Sapta Jaya Negara kepada H. Asep Saepudin dengan ukuran bangunan 26 M2,, diberi tanda T-II.21a;
 23. Foto copy kwitansi uang Rp. 200.000.000,- tertanggal 11-08-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh H. Aep Saepudin untuk pembayaran kasbon pekerjaan pembangunan kios 10 unit tahap ke-2 dengan kontrak pekerjaan

Halaman 81 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 312.000.000,- sisa pembayaran Rp. 112.000.000,- di lokasi Jln. Stasion Timur, diberi tanda T-II.21b;

24. Foto copy kwitansi uang Rp. 112.000.000,- tertanggal 16-08-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh H. Aep Saepudin untuk pembayaran pelunasan pembangunan kios sebanyak 10 unit (26 m2) di Jalan Stasion Timur, diberi tanda T-II.21c;
25. Foto copy kwitansi uang Rp. 143.000.000,- tertanggal 28-07-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Reni Maharani untuk pembayaran rekapitulasi dari pembayaran seluruh total pembayaran kontrak proyek pembangunan kios (26 m2) @ 5 unit Rp. 1.100.000,- / m2 (pelunasan), diberi tanda T-II.22;
26. Foto copy Perjanjian kerjasama tentang pembangunan dan pengelolaan ruko 32 unit di emplacement Stasiun Sukabumi antara Sapta Jaya Negara dengan CV. Jasa Persada, diberi tanda T-II.23;
27. Foto copy Surat nomor 640/257/BPMPT/2013, tertanggal 07 September 2013 dari Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Pemerintah Kota Sukabumi, diberi tanda T-II.24;
28. Foto copy kwitansi uang Rp. 15.711.400,- tertanggal 28-07-2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Agus M (Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Pemerintah Kota Sukabumi) untuk pembayaran titipan uang IMB Ruko Pasar Tembus Stasiun Timur, diberi tanda T-II.25;
29. Foto copy kwitansi uang Rp. 18.180.100,- tertanggal 07 Oktober 2013 dari Sapta Jaya Negara yang diterima oleh Maryani (Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Pemerintah Kota Sukabumi) untuk pembayaran biaya pengurusan IMB Ruko Pasar Tembus Stasiun Timur, diberi tanda T-II.26;
30. Foto copy Surat No. 320/JP/VII/2013 tanggal 17 Juli 2013, diberi tanda T-II.27;
31. Foto copy Surat Akta nomor 47 tanggal 27 Nopember 2013 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Sapta Jaya Negara kepada Trisna Wijaya, diberi tanda T-II.28;
32. Foto copy kwitansi uang Rp. 700.000.000,- tertanggal 27 Nopember 2013 dari Trisna Wijaya yang diterima oleh Sapta Jaya Negara untuk pembayaran kios 10 unit kios yang terletak di Jalan Emplasemen Stasion Timur dengan No. kios Blok A No : 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 25A, diberi tanda T-II.29;
33. Foto copy Surat no. 323/JP/VIII/2013 tanggal 03 Agustus 2013, diberi tanda T-II.30;

Halaman 82 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

34. Foto copy Surat Akta nomor 48 tanggal 27 Nopember 2013 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Sapta Jaya Negara kepada Tony Wijaya, diberi tanda T-II.31;
35. Foto copy kwitansi uang Rp. 750.000.000,- tertanggal 27 Nopember 2013 dari Tony Wljaya yang diterima oleh Sapta Jaya Negara untuk pembayaran pembelian kios sebanyak 10 unit kios di Emplasemen Statsion Timur Sukabumi dengan no. kios : 23A, 26A, 27A, 28A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, diberi tanda T-II.32;
36. Foto copy Berita Acara Penyerahan Kios tertanggal 15-11-2013 dari Sapta Jaya Negara kepada Eman Sulaeman, diberi tanda T-II.33;
37. Foto copy Surat Akta nomor 31, tanggal 21 Nopember 2013 tentang Pembatalan, diberi tanda T-II.34;
38. Foto copy Surat Akta nomor 32 tanggal 21 Nopember 2013 tentang Perjanjian Peminjaman dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan (Cessie) dari Eman Sulaeman kepada Sapta Jaya Negara, diberi tanda T-II.35;
39. Foto copy tanda terima pembayaran uang Rp. 43.815.000,-, dari CV, Karisna Inti Pusaka, diberi tanda T-II.36a;
40. Foto copy Slip Bank BNI senilai Rp. 43.815.000,- dari CV. Jasa Persada kepada Kereta Api (Persero) Daop I, diberi tanda T-II.36b;
41. Foto copy Surat kesepakatan pengembalian dana CV. Karisna Inti Pusaka terkait surat Nomor 354/JP/II/2014 tanggal 15 Februari 2014, tertanggal 07-02-2014, diberi tanda T-II.37;
42. Foto copy surat nomor : 001/MAN/KIP/II/2014 tertanggal 19 Februari 2014 perihal pembayaran perpanjangan sewa tanah kepada PT. KAI, diberi tanda T-II.38;
43. Foto copy surat nomor : 001/MAN/KIP/VII/2014 tertanggal 16 Juli 2014 perihal konfirmasi pembayaran sewa tanah kepada PT. KAI, diberi tanda T-II.39;
44. Foto copy surat nomor : 001/MAN/KIP/IX/2014 tertanggal 18 September 2014 perihal konfirmasi pembayaran sewa tanah kepada PT. KAI, diberi tanda T-II.40;
45. Foto copy surat nomor : 02/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 03 Nopember 2014 tentang konfirmasi ke 2 penyelesaian proyek kontrak No. 10, diberi tanda T-II.41;
46. Foto copy Surat nomor : 404/JP/XII/2014 tertanggal 03 Nopember 2014, diberi tanda T-II.42;
47. Foto copy surat nomor : 03/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 6 Nopember 2014 perihal perincian pembayaran kontrak proyek No. 10, diberi tanda T-II.43;

Halaman 83 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48. Foto copy surat nomor : 04/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 14 Nopember 2014, diberi tanda T-II.44;
49. Foto copy surat nomor : 05/MAN/KIP/XI/2014 tertanggal 15 Nopember 2014, diberi tanda T-II.45;
50. Foto copy surat nomor : 019/JPPU/III/2016 tertanggal 29 Maret 2016, diberi tanda T-II.46;
51. Foto copy Surat nomor : 003/CV.KIP/III/2016 tertanggal 31 Maret 2016, diberi tanda T-II.47;
52. Foto copy Surat nomor : 004/CV.KIP/IV/2016 tertanggal 07 April 2016, diberi tanda T-II.48;
53. Foto copy Surat nomor : 007/CV.KIP/IV/2016 tertanggal 18 Mei 2016 perihal pemberitahuan permasalahan proyek di Emplasemen Stasiun Timur Sukabumi, diberi tanda T-II.49;
54. Foto copy Surat nomor : KA.2015/VI/3/KA-2016 tertanggal 17 Juni 2016, diberi tanda T-II.50;
55. Foto copy Surat nomor : 012/CV.KIP/VIII/2016 tertanggal 24 Agustus 2016 perihal pemberitahuan pembayaran penpanjangan sewa tanah PT. KAI, diberi tanda T-II.51;
56. Foto copy Surat nomor : 039/JP/VIII/2016 tertanggal 29 Agustus 2016, diberi tanda T-II.52;
57. Foto copy Surat nomor : 013/CV.KIP/VIII/2016 tertanggal 31 Agustus 2016, diberi tanda T-II.53;
58. Foto copy Surat nomor : 018/JPPU/X/2017 tertanggal 02 Oktober 2017, diberi tanda T-II.54;
59. Foto copy Surat nomor : 013/JP/IV/2017 tanggal 06 April 2016, diberi tanda T-II.55;
60. Foto copy Surat nomor : 013/JP/IV/2017 tanggal 06 April 2016, diberi tanda T-II.56;
61. Foto copy Surat nomor : 016/JPPU/IX/2017 tertanggal 18 September 2017, diberi tanda T-II.57;
62. Foto copy Surat Tanda Terima Laporan Nomor : LP/B/75/III/JBR/RES/SMI.KOTA, tanggal 02 Maret 2017, diberi tanda T-II.58;
63. Foto copy Surat Tanda Terima Laporan Nomor : LP/B/76/III/JBR/RES/SMI.KOTA, tanggal 02 Maret 2017, diberi tanda T-II.59;
64. Foto copy Surat Tanda Bukti Laporan Nomor : LPB/854/IX/2017/JABAR, Bandung tanggal 21 September 2017, diberi tanda T-II.60;
65. Foto copy Surat Tanda Bukti Laporan Nomor : LPB/855/IX/2017/JABAR, Bandung tanggal 21 September 2017, diberi tanda T-II.61;

Halaman 84 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

66. Foto copy Surat SP2H nomor : B/454/XI/2017/Reskrim, Sukabumi tanggal 14 Nopember 2017, diberi tanda T-II.62;
67. Foto copy Surat SP2H nomor : B/200/V/2018/Reskrim, Sukabumi tanggal 01 Mei 2018, diberi tanda T-II.63;
68. Foto copy Surat SP2H nomor : B/202/V/2018/Reskrim, Sukabumi tanggal 02 Mei 2018, diberi tanda T-II.64;
69. Foto copy Surat SP2H nomor : B/203/V/2018/Reskrim, Sukabumi tanggal 02 Mei 2018, diberi tanda T-II.65;
70. Foto copy Undangan gelar perkara nomor : B/710/VI/2018/Reskrim, Sukabumi tanggal 05 Juni 2018, diberi tanda T-II.66;
71. Foto copy Slip Bank Danamon tanggal 7 Mei 2013 senilai Rp. 50.028.000,- dari Kumpul Lubis yang diterima oleh Eman Sulaeman, diberi tanda T-II.67;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy tersebut di atas, telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali surat bukti tertanda T-II.1, 2,3,4,7, 8, 16, 18, 25, 33, 36b,42, 43, 44, 45, 46,50, 51, 52 dan 55 yang telah dicocokkan dengan foto copynya;

Menimbang, bahwa di persidangan **Turut Tergugat** telah mengajukan alat bukti tertulis berupa bukti surat yaitu:

1. Foto copy Surat Akta Nomor 20, tanggal 21 September 2015 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak, dari Trisna Wijaya kepada Indera Swandhana, diberi tanda TT-1;
2. Foto copy Surat Akta Nomor 44, tanggal 25 Maret 2015 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Trisna Wijaya kepada Haji Achmad Jaelani, diberi tanda TT-2;
3. Foto copy Surat Akta Nomor 27, tanggal 25 Mei 2015 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Trisna Wijaya kepada Haji Achmad Jaelani, diberi tanda TT-3;
4. Foto copy Surat Akta Nomor 14, tanggal 13 Agustus 2015 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Trisna Wijaya kepada Sihabudin, diberi tanda TT-4;
5. Foto copy Surat Akta Nomor 06, tanggal 03 Oktober 2014 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Trisna Wijaya kepada Dadang Hardi Sujana, diberi tanda TT-5;
6. Foto copy Surat Akta Nomor 47, tanggal 27 Nopember 2013 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Sapta Jaya Negara kepada Trisna Wijaya, diberi tanda TT-6;
7. Foto copy Surat Akta nomor 04, tanggal 05 Juni 2013, tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan 41 unit di

Halaman 85 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

emplacement Stasiun Sukabumi antara Sapta Jaya Negara dengan Eman Sulaeman, diberi tanda TT-7;

8. Foto copy Surat nomor : 019/JPPU/III/2016 tertanggal 29 Maret 2016 yang diterbitkan oleh PT Jasa Persada Prima Utama, diberi tanda TT-8;
9. Foto copy Surat nomor : 003/JPPU/IV/2016 tertanggal 13 April 2016 yang diterbitkan oleh PT Jasa Persada Prima Utama, diberi tanda TT-9;
10. Foto copy Surat nomor : 013/JP/IV/2017 tertanggal 06 April 2017 yang diterbitkan oleh PT Jasa Persada Prima Utama, diberi tanda TT-10a;
11. Foto copy Surat nomor : 013/JP/IV/2017 tertanggal 06 April 2017 yang diterbitkan oleh PT Jasa Persada Prima Utama, diberi tanda TT-10b;
12. Foto copy Surat nomor : 016/JPPU/IX/2017 perihal Peringatan Terakhir tertanggal 18 September 2017 yang diterbitkan oleh PT Jasa Persada Prima Utama, diberi tanda TT-11;
13. Foto copy Surat Akta Nomor 19 tanggal 10 Desember 2015 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Trisna Wijaya kepada Adi Kusmayadi, diberi tanda TT-12;
14. Foto copy Surat nomor : 018/JPPU/X/2017 tertanggal 02 Oktober 2017 yang diterbitkan oleh PT Jasa Persada Prima Utama, diberi tanda TT-13;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy tersebut di atas, telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali surat bukti tertanda TT-7, 8, 9 dan 10a yang telah dicocokkan dengan foto copynya;

Menimbang, bahwa di persidangan **Tergugat I dan Tergugat II** telah mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama RENI MAHARANI yang memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian kerjasama antara Eman Sulaeman dengan Sapta Jaya Negara;
- Bahwa saksi mendapat sub kontrak membangun 5 (lima) unit kios di Blok A Nomor 7 sampai Nomor 11 di Emplasemen Stasiun Timur;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut milik siapa dan dipasarkan oleh siapa;
- Bahwa saksi yang menandatangani kwitansi tanggal 28 Juli 2018 sebagaimana surat bukti T-I.22;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada pihak lain sebagai sub kontrak;
- Bahwa pada saat awal saksi mengerjakan pekerjaan tersebut belum ada pembangunan dan masih lahan kosong serta belum ada konsumen yang membeli kios;

Halaman 86 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerima pekerjaan dari Sapta Jaya Negara tetapi saksi tidak mengetahui kapasitasnya apakah sebagai pribadi atau sebagai CV. Karisna Inti Pusaka dan saksi menerima uang cash dari Sapta Jaya Negara;
- Bahwa SPK sub kontrak saksi dengan CV. Karisna Inti Pusaka secara tertulis dimana yang menjadi saksi adalah Sapta Jaya Negara dan Ruli, kemudian saksi ikut tanda tangan SPK;
- Bahwa Sapta Jaya Negara adalah pemilik CV. Karisna Inti Pusaka yang pekerjaannya adalah pemborong konstruksi;
- Bahwa uang yang saksi gunakan untuk membangun kios adalah dari Sapta Jaya Negara;
- Bahwa saksi menerima uang muka dari Sapta Jaya Negara sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari total pekerjaan;
- Bahwa harga per meter pekerjaan tersebut adalah Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa isi SPK adalah pembangunan 5 (lima) kios yang posisinya pas masuk sebelah kanan;
- Bahwa saksi yang pertama kali membangun kios di emplasemen Stasiun Timur dan saksi tidak mengetahui siapa selanjutnya yang membangun kios disana;
- Bahwa yang menentukan harga pekerjaan kios adalah CV. Karisna Inti Pusaka;
- Bahwa saksi menerima uang dari Sapta Jaya Negara senilai Rp. 143.000.000,- (seratus empat puluh tiga juta rupiah) di luar uang muka yang 30 % (tiga puluh persen);
- Bahwa saksi selesai mengerjakan 5 (lima) kios tersebut selama 5 (lima) bulan dan saksi sudah menerima uang pembayaran pekerjaan saksi;
- Bahwa kondisi kios pada saat serah terima pekerjaan adalah dengan kamar mandi tetapi tanpa air, closet ada, listrik lupa dan plafon juga lupa;
- Bahwa pada saat serah terima pekerjaan dengan Sapta Jaya Negara sempat mengecek dan tidak ada complain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui CV. Jasa Persada;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah antara Eman Sulaeman dengan Sapta Jaya Negara;

Menimbang, bahwa di persidangan **Tergugat II dan Turut Tergugat** telah mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama BOBI ABDUROHMAN yang memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan CV. Karisna dan Sapta;

Halaman 87 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

- Bahwa saksi pernah mendengar nama Trisna;
- Bahwa saksi diajukan sebagai saksi tentang pembangunan 41 (empat puluh satu) kios yang berlokasi di Emplasment Stasiun Timur Kota Sukabumi;
- Bahwa awalnya Sapta mempunyai pekerjaan di Pasundan dan sudah ada gambarnya lalu saksi disuruh menghitung namun akhirnya Sapta bilang tidak jadi karena konsumennya belum mau direhab;
- Bahwa saksi pernah mendengar tentang kontrak Nomor 9 tentang kios dan kontrak Nomor 10 tentang ruko;
- Bahwa kemudian Sapta menyuruh saksi untuk mengerjakan kontrak Nomor 9 (kios) lalu saksi datangkan Beko untuk pematangan lahan;
- Bahwa saksi yang mengerjakan pematangan lahan untuk kios dan pematangan lahan untuk ruko;
- Bahwa lokasi Blok B (ruko) beda dengan lokasi kios, namun lokasinya berseberangan;
- Bahwa saksi mendengar yang membayar sewa lahan PJKa dan perijinan adalah Eman, namun uang yang dipergunakan untuk membayarnya adalah uang Sapta;
- Bahwa saksi mendengar Sapta sudah membayar ijin untuk Blok B (ruko);
- Bahwa saksi mengetahui Eman bekerja sama dengan CV. Karisna dan Sapta membangun 41 (empat puluh satu) kios di emplasment Stasiun Timur dimana pemilik tanah tersebut adalah PJKa;
- Bahwa antara Eman dan Sapta terdapat hubungan bisnis, dan saksi tidak mengetahui bahwa Eman dan Sapta memiliki hubungan kekeluargaan;
- Bahwa setahu saksi terhadap perjanjian tersebut Eman bertanggung jawab bagian perijinan dengan PJKa dan bagian dana ditanggung oleh Sapta;
- Bahwa terhadap kontrak Nomor 9 setelah saksi melakukan pematangan lahan;
- Bahwa untuk kontrak Nomor 9 saksi yang menggambarnya, dimana tanah seluas 1.542 m² digambar untuk kios dengan ukuran 4 meter x 6,5 meter didapat 41 (empat puluh satu) kios dan terdapat sisa tanah seluas 475 m² dengan ukuran 12 meter x 6,5 meter yang rencananya akan dibangun Musholla dan WC sebagai fasilitas umum;
- Bahwa kemudian saksi mendapat proyek dari CV. Karisna untuk membangun 20 (dua puluh) unit kios, yaitu 15 (lima belas) unit kios dengan nomor 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 dan 25, kemudian saksi juga mengerjakan 5 (lima) unit yang diberikan proyeknya kepada Pak Asep namun oleh Pak Asep disubkan kepada saksi;

Halaman 88 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

- Bahwa harga pekerjaan saksi pada saat itu adalah antara Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) sampai Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) per meter persegi;
- Bahwa selain saksi ada juga pemborong lain yang mengerjakan kios tersebut sebagai sub kontraktor yaitu Ibu Reni dan Bapak Asep Saepudin;
- Bahwa H. Asep Saepudin tinggal di Cianjur;
- Bahwa saksi menerima pekerjaan tersebut dari Sapta;
- Bahwa saksi menerima Surat Perintah Kerja untuk proyek tersebut;
- Bahwa kemudian saksi juga menerima SPK dari Sapta dan mengerjakan 2 (dua) unit yang digabung yang masing-masing unit memiliki 2 (dua) lantai dimana secara finansial dalam pengerjaannya saksi didukung oleh Pak Asep untuk mengejar progress dan pada saat selesai pekerjaan saksi dibayar oleh CV. Karisna;
- Bahwa harga pekerjaan kios yang 2 (dua) lantai adalah Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) per meter persegi;
- Bahwa pada saat saksi sedang mengerjakan kios Sapta mengatakan ke saksi untuk meratakan tanah terkait Kontrak Nomor 10 (ruko) dan karena menurut Sapta semua ijinnya sudah beres diselesaikan Sapta dengan Eman dan sudah siap bangun lalu saksi turunkan bulldozer untuk meratakan tanah tersebut dan saksi menyelesaikan pemerataan tanah terkait kontrak Nomor 10 tersebut;
- Bahwa saksi dijanjikan oleh Sapta akan diberikan proyek mengerjakan kios terkait kontrak Nomor 10 tersebut;
- Bahwa saksi mengerjakan kios terkait kontrak Nomor 9 tersebut selama kurang lebih 3 (tiga) bulan dan pada saat kios diserahkan kondisinya sudah siap pakai termasuk listrik, air dan atap yang sudah terpasang;
- Bahwa yang menilai bangunan kios yang saksi kerjakan adalah Sapta, Eman dan Ipan sedangkan yang melakukan pembayaran atas pekerjaan saksi adalah Sapta;
- Bahwa saksi dibayar lunas untuk pekerjaan yang saksi selesaikan;
- Bahwa saksi menerima pembayaran pekerjaan cash dari Sapta yang saksi terima per termin termasuk down payment (DP), dan saksi menerima kwitansi dari Sapta lalu saksi tanda tangani dan kwitansi diberikan lagi kepada Sapta;
- Bahwa Ibu Reni bekerja setelah saksi dan saksi tidak mengetahui biaya pekerjaan yang dilakukan Ibu Reni;
- Bahwa setelah saksi menyelesaikan pembangunan kios lalu saksi menanyakan tentang proyek pembangunan ruko terkait kontrak Nomor 10

Halaman 89 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

yang pernah dijanjikan Sapta, namun Sapta menjawab ada masalah dengan Eman dan masalahnya ribet lalu saksi langsung pergi;

- Bahwa ruko tidak jadi dikerjakan pembangunannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah terhadap sisa tanah seluas 475 m2 jadi dibangun fasilitas umum atau tidak karena setelah saksi selesai membangun kios saksi langsung pergi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang penjualan kios tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui uang yang dibayarkan kepada saksi adalah uang Sapta atau uang dari konsumen yang membeli kios namun saksi menerima uang tersebut dari tangan Sapta;
- Bahwa saksi tidak pernah bekerja dengan Eman;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan yang terjadi antara Eman dan Sapta;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu tanggal 1 Agustus 2018 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara;

Menimbang, bahwa kemudian para pihak menyerahkan Kesimpulan ke depan persidangan tanggal 4 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 136 HIR, yang menyatakan bahwa Eksepsi yang dimukakan oleh pihak Tergugat, kecuali tentang hal Hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu persatu, akan tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban terhadap surat gugatan dari Penggugat, maka Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi;

Halaman 90 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **Tergugat I** telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Error in Persona

a. Eksepsi diskualifikasi

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai pihak karena CV bukanlah subjek hukum sehingga tidak memiliki persona standi in judicio di depan suatu persidangan Pengadilan Negeri sehingga cukup beralasan bila gugatan Penggugat dinyatakan NO (Niet Ontvankelijke verklaard);

b. Eksepsi keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai pihak karena CV bukanlah subjek hukum tetapi para sekutu komplementernya yang harus ditarik mewakili CV tersebut, sehingga Tergugat I memohon gugatan Penggugat dinyatakan NO (Niet Ontvankelijke verklaard);

2. Gugatan tidak jelas dan kabur (obscur libel)

Bahwa Gugatan Penggugat telah mencampuradukkan alasan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum yang mencederai Hukum Acara Perdata Formal dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan NO (Niet Ontvankelijke verklaard);

3. Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium)

Bahwa Penggugat seharusnya menarik pihak PT. Jasa Persada Prima Utama sebagai Tergugat dan PT. KAI (Persero) serta Indera Swandhaya, H. Achmad Jaelani, Sihabudin, Dadang Hardi Sujana sebagai Turut Tergugat sehingga gugatan tersebut tidak sempurna karena kurang pihak sehingga gugatan Penggugat harus diputus NO (Niet Ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa apabila dicermati satu per satu dalil eksepsi Tergugat I sebagaimana telah diuraikan di atas maka menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara yang untuk mengetahui kebenaran dalil eksepsi tersebut memerlukan pembuktian dengan demikian akan diputus bersama pokok perkara dengan demikian **eksepsi Tergugat I patutlah untuk ditolak;**

Menimbang, bahwa **Tergugat II** telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Error in Persona

a. Eksepsi diskualifikasi

Halaman 91 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai pihak karena CV bukanlah subjek hukum sehingga tidak memiliki persona standi in judicio di depan suatu persidangan Pengadilan Negeri sehingga cukup beralasan bila gugatan Penggugat dinyatakan NO (Niet Ontvankelijke verklaard);

- b. Eksepsi keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I sebagai pihak karena CV bukanlah subjek hukum tetapi para sekutu komplementernya yang harus ditarik mewakili CV tersebut, sehingga Tergugat I memohon gugatan Penggugat dinyatakan NO (Niet Ontvankelijke verklaard);

2. Eksepsi tentang obscur libel

Bahwa tidak jelas dalam gugatan apakah Penggugat bertindak sebagai subjek hukum (pribadi) atau berkapasitas sebagai Badan Usaha dan Gugatan Penggugat telah mencampuradukkan alasan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum yang mencederai Hukum Acara Perdata Formal dan sudah sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan NO (Niet Ontvankelijke verklaard);

3. Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium)

Bahwa Penggugat seharusnya menarik pihak PT. KAI (Persero) sebagai Turut Tergugat sehingga gugatan tersebut tidak sempurna karena kurang pihak sehingga gugatan Penggugat harus diputus NO (Niet Ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat II tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa apabila dicermati satu per satu dalil eksepsi Tergugat II sebagaimana telah diuraikan di atas maka menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara yang untuk mengetahui kebenaran dalil eksepsi tersebut memerlukan pembuktian dengan demikian akan diputus bersama pokok perkara dengan demikian **eksepsi Tergugat II patutlah untuk ditolak;**

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat** telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Error in Persona

Bahwa gugatan Penggugat meminta putusan condemnatoir (bersifat menghukum) terhadap Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat mempertanyakan posisinya sebagai pihak apakah sebagai Turut Tergugat atau sebagai Tergugat karena anomali surat gugatan ini jelas menyalahi

Halaman 92 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aturan baku Hukum Acara Formal sehingga harus dinyatakan NO (Niet Ontvankelijke verklard);

2. Eksepsi tentang obscur libel

Bahwa Gugatan Penggugat telah mencampuradukkan alasan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium)

Bahwa Penggugat seharusnya menarik pihak PT. Jasa Persada Prima Utama sebagai Tergugat dan PT. KAI (Persero) serta Indera Swandhaya, H. Achmad Jaelani, Sihabudin, Dadang Hardi Sujana sebagai Turut Tergugat sehingga gugatan tersebut tidak sempurna karena kurang pihak sehingga gugatan Penggugat harus diputus NO (Niet Ontvankelijke verklard);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Turut Tergugat tersebut di atas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa apabila dicermati satu per satu dalil eksepsi Turut Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas maka menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara yang untuk mengetahui kebenaran dalil eksepsi tersebut memerlukan pembuktian dengan demikian akan diputus bersama pokok perkara dengan demikian **eksepsi Turut Tergugat patutlah untuk ditolak;**

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perjanjian kerjasama Penggugat dengan Tergugat berupa pembangunan dan pengelolaan pertokoan 41 (empat puluh satu) unit di atas lahan emplasement Stasiun Sukabumi, akan tetapi Tergugat tidak memberikan seluruh keuntungan kepada Penggugat sesuai dengan yang disepakati dan tidak menyetor modal kepada Penggugat dimana kemudian Penggugat dan Tergugat mengadakan pembatalan perjanjian kerjasamanya dan setelah melakukan perhitungan keuntungan tersebut tidak diserahkan seluruhnya kepada Penggugat, kemudian Tergugat memindahkan beberapa hak sewa bangunan kios kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat dimana kemudian Turut Tergugat tidak pernah membayar perpanjangan sewa lahan kepada Penggugat sehingga Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat tersebut **Tergugat I** telah mengajukan bantahan yang pada pokoknya adalah bahwa Tergugat I mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan pertokoan 41 (empat puluh satu) unit di emplasemen Stasiun Timur Sukabumi dengan Penggugat kemudian Tergugat I membayar sewa lahan milik PT. KAI dan

Halaman 93 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

uang biaya perizinan pembangunan pertokoan melalui Penggugat sesuai dengan perjanjian nomor 9 dan perjanjian nomor 10 kemudian Tergugat I mulai membangun kios sejak sekitar bulan Februari 2013 dan modal awal untuk membangun kios adalah dari Tergugat I dan Tergugat I telah menyerahkan 8 (delapan) kios sebagai hak Penggugat dari sisa profit sharing yang kemudian dilanjutkan dengan pembatalan perjanjian mengingat pembagian profit sharing telah selesai antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat tersebut **Tergugat II** telah mengajukan bantahan yang pada pokoknya adalah bahwa Tergugat II mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan pertokoan 41 (empat puluh satu) unit di emplasemen Stasiun Timur Sukabumi dengan Penggugat kemudian Tergugat II membayar sewa lahan milik PT. KAI dan uang biaya perizinan pembangunan pertokoan melalui Penggugat sesuai dengan perjanjian nomor 9 dan perjanjian nomor 10 kemudian Tergugat II mulai membangun kios sejak sekitar bulan Februari 2013 dan modal awal untuk membangun kios adalah dari Tergugat II dan Tergugat II telah menyerahkan 8 (delapan) kios sebagai hak Penggugat dari sisa profit sharing yang kemudian dilanjutkan dengan pembatalan perjanjian mengingat pembagian profit sharing telah selesai antara Penggugat dengan Tergugat II sehingga Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat tersebut **Turut Tergugat** telah mengajukan bantahan yang pada pokoknya adalah bahwa Turut Tergugat dan Tergugat II selaku Direktur pada Tergugat I sepakat membuat Akta Nomor : 47 tentang Pengoperan dan Penyerahan Ha katas 10 (sepuluh) unit kios yang terletak di Jalan Tembus Stasiun Timur Blok A Sukabumi yang dibangun oleh Tergugat II selaku Direktur pada Tergugat I yang mengadakan perjanjian kerjasama dengan Penggugat dan Turut Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi undang-undang;

Menimbang, bahwa karena dalil Pengugat dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat maka berdasarkan Pasal 163 HIR, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat serta Turut Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti P-1 sampai dengan P-13.9 serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi IPAN KURNIAWAN dan saksi WAWAN BUDIAWAN BACHRUDIN telah didengar keterangannya dibawah

Halaman 94 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sumpah dipersidangan, sedangkan Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil jawaban telah mengajukan bukti T-I.1 sampai dengan bukti T-I.66 serta mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu saksi RENI MAHARANI telah didengar keterangannya dibawah sumpah dipersidangan, sedangkan Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil jawaban telah mengajukan bukti T-II.1 sampai dengan bukti T-II.67 serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi saksi RENI MAHARANI dan saksi BOBI ABDUROHMAN telah didengar keterangannya dibawah sumpah dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawaban telah mengajukan bukti TT-1 sampai dengan bukti TT-13 serta mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu saksi BOBI ABDUROHMAN;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan baik dari Penggugat maupun Para Tergugat dan setelah itu terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung Nomor:1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa dari surat gugatan Penggugat dihubungkan dengan jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo dan harus dibuktikan adalah :

“Apakah Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?”

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok permasalahan tersebut terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa peristiwa hukum yang mendasari adanya hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat adalah adanya Perjanjian Nomor : 0009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 tanggal 3 Desember 2012 tentang Persewaan Lahan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Emplasemen Stasiun Sukabumi seluas 1.542 m2 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan CV. Jasa Persada (Penggugat) (vide bukti P-3.1 = bukti T-I.7 = bukti T-II.7) dan Perjanjian Nomor : 0010/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 tanggal 3 Desember 2012 tentang Persewaan Lahan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang terletak di Emplasemen Stasiun Sukabumi seluas 2.707 m2 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan CV. Jasa Persada (Penggugat) (vide bukti P-3.2 = bukti T-I.8 = bukti T-II.8);

Halaman 95 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan kedua perjanjian tersebut Penggugat mengikatkan diri dengan Tergugat I dan Tergugat II melalui Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41) unit di Emplacement Stasiun Sukabumi pada tanggal 25 Februari 2013 (vide bukti P-4 = bukti T-I.5 = bukti T-II.5 serta keterangan saksi Ipan Kurniawan dan saksi Bobi Abdurohman) dimana dalam Pasal 7 tentang berakhirnya perjanjian terdapat klausul bahwa berakhirnya perjanjian adalah setelah para pihak memenuhi prestasi atau apabila fasilitas akan dipergunakan kembali oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero);

Menimbang, bahwa selanjutnya perjanjian tersebut diperkuat dengan Akta Notaris Nomor : 4 tanggal 5 Juni 2013 tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41 unit) di emplasemen Stasiun Sukabumi yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, S.H., Notaris di Sukabumi (vide bukti P-5 = bukti T-I.9 = bukti T-II.17 = TT-7 dan keterangan saksi Ipan Kurniawan);

Menimbang, bahwa pada tanggal 21 Nopember 2013 Penggugat dan Para Tergugat membuat Akta Notaris Nomor 31 (vide bukti P-8 = T-I.33 = T-II.34 = keterangan saksi Ipan Kurniawan) yang pada pokoknya membatalkan perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Akta Notaris Nomor : 4 tanggal 5 Juni 2013 tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41 unit) di emplasemen Stasiun Sukabumi yang dibuat di hadapan Notaris Luciana Tirtaman, S.H., Notaris di Sukabumi;

Menimbang, bahwa di dalam Akta Notaris Nomor 31 tanggal 21 Nopember 2013 tercantum bahwa para pihak telah saling setuju dan mufakat untuk :

1. Membatalkan Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41 unit) di Emplasemen Stasiun Sukabumi tertanggal 06-06-2013 (lima Juni dua ribu tiga belas) Nomor 04, yang telah dibuat di hadapan saya, Notaris;
 - satu dan lain dihitung mulai tanggal hari ini akta Perjanjian Kerjasama tersebut di atas dianggap tidak berlaku lagi
2. Bahwa para pihak yang satu terhadap yang lain telah saling mengadakan perhitungan dan penyelesaian sebagaimana mestinya diantara mereka sehingga tentang hal tersebut para pihak yang satu terhadap yang lain dengan ini saling memberikan penyelesaian, pelepasan serta pembebasan tanggung jawab sepenuhnya;

Halaman 96 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan dibuatnya akta ini, maka para pihak dengan ini menyatakan pula tidak akan saling menuntut dan melepaskan segala dasar gugatan atau tuntutan apapun juga satu terhadap lainnya;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41) unit di Emplisement Stasiun Sukabumi pada tanggal 25 Februari 2013, Akta Notaris Nomor: 4 tanggal 5 Juni 2013 tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41 unit) di emplasemen Stasiun Sukabumi dan Akta Notaris Nomor 31 tanggal 21 Nopember 2013 tentang Pembatalan;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak yang sebenarnya intinya sepakat adalah suatu penawaran yang diakseptir (diterima/disambut) oleh lawan janjinya dimana penawaran dan akseptasi bisa datang dari kedua belah pihak secara timbal balik sehingga penawaran dan akseptasi merupakan unsur yang sangat penting untuk menentukan lahirnya perjanjian (Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku 1, J. Satrio, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 165-166);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati perjanjian tersebut maka jelas tergambar bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan penawaran dan akseptasi dimana hal tersebut dituangkan dalam bentuk pasal-pasal dalam perjanjian yang berisi hak dan kewajiban baik bagi Penggugat dan juga bagi Para Tergugat sehingga Majelis Hakim berkeyakinan Penggugat dan Para Tergugat telah "sepakat" dengan klausul yang terdapat dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1329 KUH Perdata apabila kewenangan dibaca sebagai "kecakapan" maka dapat disimpulkan bahwa undang-undang berangkat dari anggapan bahwa setiap orang pada dasarnya adalah cakap untuk bertindak, cakap untuk melakukan tindakan hukum dan ketidakcakapan merupakan suatu perkecualian atas asas tersebut dan orang hanya tidak cakap kalau undang-undang menyatakan demikian, yaitu yang menurut Pasal 330 KUH Perdata adalah orang yang belum dewasa, curandi/ di

Halaman 97 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah pengampuan, istri-istri sepanjang undang-undang menentukan seperti itu dan mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak boleh membuat perjanjian tertentu (Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II, J. Satrio, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal.5-17);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati perjanjian tersebut maka jelas tergambar bahwa Penggugat berkedudukan sebagai Direktur CV. Jasa Persada sedangkan Tergugat II adalah sebagai Direktur CV. Karisna Inti Pusaka (Tergugat I) dan bukan termasuk ke dalam golongan orang menurut Pasal 330 KUH Perdata sehingga menurut Majelis Hakim Penggugat dan Para Tergugat dapat dikategorikan “cakap” untuk membuat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “hal tertentu” berpedoman pada Pasal 1333 KUH Perdata dan Pasal 1334 KUH Perdata yang merupakan penjabaran dari Pasal 1320 KUH Perdata, dimana hal tersebut berarti bahwa perjanjian sudah memenuhi syarat kalau obyek perjanjiannya saja yang sudah ditentukan, dimana obyek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan yang menurut Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata hanya mungkin untuk perjanjian yang prestasinya adalah untuk memberikan sesuatu dimana perjanjian tanpa “suatu hal tertentu” adalah batal demi hukum (Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II, J. Satrio, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal.31-32);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati perjanjian tersebut maka jelas tergambar bahwa yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Para Tergugat adalah tentang perjanjian dan pembatalan Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41 unit) di emplasemen Stasiun Sukabumi sehingga menurut Majelis Hakim unsur “suatu hal tertentu” telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa mengenai apa yang dimaksud dengan kausa yang halal (justa kausa) undang-undang tidak memberikan perumusan, namun Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu kausa adalah terlarang kalau ia bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II, J. Satrio, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal.98);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati perjanjian tersebut maka jelas tergambar bahwa yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Para Tergugat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum;

Halaman 98 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim Perjanjian dan Pembatalan Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Pertokoan (41 unit) di emplasemen Stasiun Sukabumi yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat adalah perjanjian yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1338 KUH Perdata maka segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya, dimana artinya perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pokok-Pokok Hukum Perdata, Subekti, Intermedia, Jakarta, 1989, hal. 139);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan yaitu tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUH Perdata adalah "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah :

1. Perbuatan yang melanggar hukum;
2. Kerugian;
3. Kesalahan;
4. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa perbuatan yang melanggar hukum bisa berbentuk :

- a. Pelanggaran pidana (factum delictum);
- b. Pelanggaran maupun kesalahan perdata (law of tort);
- c. Sekaligus bertindih delik pidana dan kesalahan perdata;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Para Tergugat belum memberikan profit sharing dari perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan maka Majelis Hakim tidak mendapatkan suatu bukti yang dapat membuktikan dalil Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah perjanjian ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat berdasarkan keterangan saksi Ipan Kurniawan, saksi Reni Maharani dan saksi Bobi Abdurrohman telah terjadi pembangunan kios-kios di Emplasemen Stasiun Timur dan menurut keterangan saksi Wawan Budiawan Bachrudin ada sebagian kios yang dibangun dengan kondisi kekurangan bangunan sebesar 20 % (dua puluh persen) namun bangunan kiosnya ada

Halaman 99 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

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

terbangun, namun tidak ada satu orang saksi pun yang mengetahui secara pasti dana yang dipakai dalam pembangunan kios tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim mencermati bukti-bukti dari Tergugat I dan Tergugat II yaitu surat bukti T-I.26 yaitu Surat Nomor : 320/JP/VII/2013 tanggal 17 Juli 2013 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Eman Sulaeman dengan jabatan Direktur menyatakan telah memberikan persetujuan penjualan 10 unit kavling/kios yang beralamat di Jalan Tembus Stasiun Timur seharga Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sesuai dengan Perjanjian antara CV. Jasa Persada dengan CV. Karisna Inti Pusaka tanggal 25 Februari 2013 tentang pembangunan dan pengelolaan pertokoan (41 unit) di Emplasemen Stasiun Sukabumi;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan surat bukti T-I.29 dan surat bukti T-II.30 yaitu Surat Nomor : 323/JP/VIII/2013 tanggal 03 Agustus 2013 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Eman Sulaeman dengan jabatan Direktur menyatakan telah memberikan persetujuan penjualan 10 unit kavling/kios yang beralamat di Jalan Tembus Stasiun Timur seharga Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Perjanjian antara CV. Jasa Persada dengan CV. Karisna Inti Pusaka tanggal 25 Februari 2013 tentang pembangunan dan pengelolaan pertokoan (41 unit) di Emplasemen Stasiun Sukabumi;

Menimbang, bahwa hal tersebut diperkuat dengan keterangan saksi Ipan Kurniawan yang menyatakan bahwa Penggugat menyetujui penjualan kios tersebut kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa kedua persetujuan yang dibuat oleh Penggugat dilakukan pada tanggal 17 Juli 2013 dan tanggal 3 Agustus 2013, dimana hal tersebut dilakukan sebelum adanya Akta Pembatalan Nomor 31 yang dibuat pada tanggal 21 Nopember 2013;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti P-13.1 yang sama dengan surat bukti T-I.34 dan T-II.35 yaitu Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan (Cessie) Nomor 32 tanggal 21 Nopember 2013 antara Eman Sulaeman dan Sapta Jaya Negara, dimana tercantum dalam akta tersebut bahwa Penggugat memindahkan dan menyerahkan kepada Tergugat II ruangan / kios nomor 9A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 46A, 47A total 28 (dua puluh delapan) unit, dimana pemindahan dan penyerahan hak tersebut Penggugat telah menerima harga sebesar Rp. 4.004.000.000,- (empat milyar empat juta rupiah);

Halaman 100 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan surat bukti P-13.2 yang sama dengan surat bukti T-I.27, T-II.28 dan TT-6 yaitu Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 47 tanggal 27 Nopember 2013 antara Sapta Jaya Negara dengan Trisna Wijaya tercantum bahwa Sapta Jaya Negara telah mengoperkan dan menyerahkan kepada Trisna Wijaya 10 (sepuluh) unit kios yang terletak di Sukabumi, Jalan Tembus Stasiun Timur Blok A dengan nomor 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 dan 25 dan terhadap pengoperan dan penyerahan hak tersebut Sapta Jaya Negara telah menerima harga Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan surat bukti P-13.3 yang sama dengan surat bukti T-I.31, T-II.31 yaitu Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 48 tanggal 27 Nopember 2013 antara Sapta Jaya Negara dengan Tony Wijaya tercantum bahwa Sapta Jaya Negara telah mengoperkan dan menyerahkan kepada Tony Wijaya 10 (sepuluh) unit kios yang terletak di Sukabumi, Jalan Tembus Stasiun Timur Blok A dengan nomor 23, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35 dan 36 dan terhadap pengoperan dan penyerahan hak tersebut Sapta Jaya Negara telah menerima harga Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut jelas didapat fakta bahwa kios yang dioper atau diserahkan Tergugat II kepada Turut Tergugat dan Tony Wijaya sejumlah masing-masing 10 (sepuluh) unit merupakan kios yang telah diterima oleh Tergugat II dari Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Bangunan (Cessie) Nomor 32 tanggal 21 Nopember 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T-I.32 yang sama dengan surat bukti T-II.33 yaitu Berita Acara Penyerahan Kios tertanggal 15 Nopember 2018 yang pada pokoknya menerangkan bahwa bertempat di Kantor Pemasaran CV. Jasa Persada telah dilakukan penyerahan 7 (tujuh) unit Kios Nomor 39/A, 40/A, 41/A, 42/A, 43/A, 44/A, 45/A yang berlokasi di Jalan Tembus Stasiun Timur Kota Sukabumi oleh CV. Karisna Inti Pusaka kepada CV. Jasa Persada atas sisa pembagian hak profit sharing berdasarkan :

1. Perjanjian Akta Notaris Luciana Tirtaman, S.H. Nomor 04 tanggal 05 Juni 2013;
2. Perjanjian Kontrak Nomor : 0009/43151/D.I/210/SI/TN/XII/2012 dimana sebagai pihak yang menyerahkan adalah CV. Karisna Inti Pusaka ditandatangani oleh Sapta Jaya Negara dan sebagai pihak yang menerima adalah CV. Jasa Persada ditandatangani oleh Eman Sulaeman;

Halaman 101 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T-I.46 yaitu Surat Nomor 003/CV.KIP/III/2016 tanggal 31 Maret 2016 yang menerangkan bahwa Eman Sulaeman, SH. telah menerima 8 (delapan) unit kios sebagai kompensasi pelepasan hak pengelolaan untuk seluruh bangunan kios yang terletak di Blok A Jalan Tembus Stasiun Timur Kota Sukabumi;

Menimbang, bahwa surat tersebut diperkuat oleh keterangan saksi Ipan Kurniawan yang menyatakan bahwa benar Penggugat telah menerima 8 (delapan) unit kios dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka perbuatan Para Tergugat telah memberikan 8 (delapan) unit kios kepada Penggugat sebagai sisa pembagian hak profit sharing telah sejalan dan sesuai dengan klausul yang tercantum dalam Akta Pembatalan yaitu "para pihak yang satu terhadap yang lain telah saling mengadakan perhitungan dan penyelesaian sebagaimana mestinya diantara mereka sehingga tentang hal tersebut para pihak yang satu terhadap yang lain dengan ini saling memberikan penyelesaian, pelepasan serta pembebasan tanggung jawab sepenuhnya" dimana Akta Pembatalan tersebut sebagai perjanjian yang sah maka berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan Turut Tergugat yang didalilkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-13.2 yang sama dengan surat bukti T-I.27, T-II.28 dan TT-6 yaitu Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 47 tanggal 27 Nopember 2013 antara Sapta Jaya Negara dengan Trisna Wijaya tercantum bahwa Sapta Jaya Negara telah mengoperkan dan menyerahkan kepada Trisna Wijaya 10 (sepuluh) unit kios yang terletak di Sukabumi, Jalan Tembus Stasiun Timur Blok A dengan nomor 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 dan 25 dan terhadap pengoperan dan penyerahan hak tersebut Sapta Jaya Negara telah menerima harga Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian Turut Tergugat melakukan perbuatan hukum berkaitan dengan pengoperan dan penyerahan kios tersebut sebagai berikut :

1. pada tanggal 3 Oktober 2014 Turut Tergugat mengoper dan menyerahkan haknya yang terletak di Kota Sukabumi, Jalan Tembus Stasiun Timur ruangan nomor 25 Blok A kepada Dadang Hardi Sujana (vide bukti TT-5);

Halaman 102 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. pada tanggal 25 Maret 2015 Turut Tergugat mengoper dan menyerahkan haknya yang terletak di Kota Sukabumi, Jalan Tembus Stasiun Timur ruangan nomor 14 Blok A kepada Haji Achmad Jaelani (vide bukti TT-2);
3. pada tanggal 25 Mei 2015 Turut Tergugat mengoper dan menyerahkan haknya yang terletak di Kota Sukabumi, Jalan Tembus Stasiun Timur ruangan nomor 15 Blok A kepada Haji Achmad Jaelani (vide bukti TT-3);
4. pada tanggal 13 Agustus 2015 Turut Tergugat mengoper dan menyerahkan haknya yang terletak di Kota Sukabumi, Jalan Tembus Stasiun Timur ruangan nomor 20 Blok A kepada Sihabudin (vide bukti TT-4);
5. pada tanggal 21 September 2015 mengoper dan menyerahkan haknya yang terletak di Kota Sukabumi, Jalan Tembus Stasiun Timur ruangan nomor 12 Blok A kepada Indera Swandhana (vide bukti TT-1);
6. pada tanggal 10 Desember 2015 Turut Tergugat mengoper dan menyerahkan haknya yang terletak di Kota Sukabumi, Jalan Tembus Stasiun Timur ruangan nomor 27 Blok A kepada Adi Kusmayadi (vide bukti TT-12);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut menurut Majelis Hakim perbuatan Turut Tergugat yang mengoper dan menyerahkan haknya terhadap 5 (lima) unit kios tersebut merupakan perbuatan yang tidak bertentangan dengan hukum karena Turut Tergugat adalah pemilik yang sah atas hak terhadap kios tersebut sebagaimana Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 47 tanggal 27 Nopember 2013 dan pengoperan serta penyerahan haknya terhadap ruangan nomor 27 Blok A juga merupakan perbuatan yang tidak bertentangan dengan hukum karena Turut Tergugat adalah pemilik yang sah atas hak terhadap kios tersebut;

Menimbang, bahwa oleh berdasarkan pertimbangan tersebut di atas karena perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah sesuai dan tidak bertentangan dengan undang-undang maka tidak ada suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum, dan oleh karenanya maka Para Tergugat dan Turut Tergugat tidaklah dapat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka **Petitum Gugatan Poin 3** haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok persengketaan dalam perkara aquo telah dinyatakan ditolak maka oleh karena petitum gugatan selebihnya berhubungan dengan ditolaknya petitum gugatan poin 3 tersebut maka seluruh petitum gugatan selebihnya haruslah ditolak;

Halaman 103 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka **Petitum Gugatan Point 16** ditolak dan Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.311.000,- (dua juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi, pada hari Jumat, tanggal 12 Oktober 2018, oleh kami, Benhard Mangasi Lumban Toruan, S.H. sebagai Hakim Ketua, Junita Pancawati, S.H., M.H. dan Tri Handayani, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.Skb tanggal 23 November 2017 jo. Nomor 21/Pen.Pdt.G/2017/PN.Skb tanggal 8 Desember 2017, putusan tersebut pada hari KAMIS, tanggal 18 OKTOBER 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nisa Rahmasari, S.Sos, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Junita Pancawati, S.H., M.H.

Benhard Mangasi Lumban Toruan, S.H.

Halaman 104 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2017/PN.SKB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tri Handayani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nisa Rahmasari, S.Sos., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya proses	Rp. 50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 780.000,-
4. Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.420.000,-
5. Sumpah	Rp. 20.000,-
6. Materai	Rp. 6.000,-
7. Redaksi	Rp. 5.000,-
Jumlah	Rp.2.311.000,-

(dua juta tiga ratus sebelas ribu rupiah)