



P U T U S A N

Nomor : 155/Pdt/G/2009/PN JKT UT

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. BINAMIKA KARYA PERKASA, beralamat di Jl. PERMATA Hijau Blok D 43/
RT 009, RW 08, Grogol Utara, Kebayoran
Lama, Jakarta Selatan atau di Hayam Wuruk
103 N, Kelurahan Maphar, Jakarta Barat
dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya
KAMARUDDIN SIMANJUNTAK, SH, Dkk
berkantor pada Firma Hukum "Victoria"
beralamat di Jl. Nusa Indah Raya Blok 40 No.
02 Malaka, Duren Sawit, Perumnas
Kelender , Jakarta Timur -11230,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal
31 Maret 2009, untuk Selanjutnya disebut
sebagai.....**PENGUGAT** ;

M E L A W A N

PT. JAKARTA PROPERTINDO, beralamat di Gudang Jaya Lantai 8, Jl. M.H.
Thamrin Kav. 12, Jakarta Pusat atau di
Menteng Office Park Lt. 8, Jl. Probolinggo
No. 18, Jakarta 10350, Selanjutnya disebut
sebagai
.....**TERGUGAT** ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca surat-surat perkara ;-----

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat ;-----

Telah memperhatikan segala sesuatunya di dalam persidangan ;-----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Mei 2009 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 13 Mei 2009 di bawah register Nomor : 155/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Ut, telah mengemukakan hal – hal sebagai berikut :-----

- 1 Bahwa PENGGUGAT/PT.BINAMIKA KARYA PERKASA, adalah merupakan Perseroan yang bergerak dibidang Pembuatan Kapal Fibreglass, kapal mana dibuat berdasarkan adanya order/pesanan yang diadakan Pemerintah Republik Indonesia (bukti P-1)-----
- 2 Bahwa PENGGUGAT/PT.BINAMIKA KARYA PERKASA dengan TERGUGAT/PT.JAKARTA PROPERTINDO telah melakukan perikatan/perjanjian yang sah secara hukum yaitu perjanjian No.20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT.JAKARTA PROPERTINDO seluas 10.420 M2 yang terletak di Jln.Gudang Pompa Muara Baru Kel.Penjaringan Kec. Penjaringan Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 01 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018 (pasal 2 ayat 1), dengan demikian perikatan/perjanjian tersebut telah menjadi undang-undang yang mengikat dan harus dipatuhi oleh kedua belah pihak yang sepakat membuatnya / PACTA SUNT SERVANDA (bukti P-2) ;-----
- 3 Bahwa adapun maksud dan tujuan dari –PENGGUGAT/PT.BINAMIKA KARYA PERKASA menyewa /memanfaatkan tanah dan bangunan dimaksud yaitu milik atau berada dalam kekuasaan TERGUGAT/PT.JAKARTA PROPERTINDO adalah untuk dipergunakan sebagai Usaha Dock Ship Yard [pasal 1 ayat (1)], atau sebagai tempat untuk merakit dan membangun kapal-kapal yang dipesan / diorder berdasarkan tender / lelang (bukti P-3) ;-----
- 4 Bahwa TERGUGAT/PT.JAKARTA PROPERTINDO didalam perikatan/perjanjian dengan PENGGUGAT/PT.BINAMIKA KARYA PERKASA menjamin bahwa tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian dimaksud adalah benar-benar milik dan/atau dikuasai oleh pihak PT.JAKARTA PROPERTINDO serta menjamin bahwa obyek

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

tersebut layak untuk dipergunakan Usaha Dock Ship Yard (pasal 4 ayat (1) dan (2)), atau sebagai tempat untuk merakit dan membangun kapal-kapal yang dipesan/diorder berdasarkan tender/lelang, dengan perkataan lain bebas dari ancaman bahaya banjir (bukti P-4) ;-----

- 5 Bahwa PENGGUGAT/PT.BINAMINA KARYA PERKASA telah menginvestasikan dana sebesar Rp.1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) untuk pembangunan Usaha Dock Ship Yard, ditanah/lahan yang menjadi obyek perjanjian dimaksud untuk pembangunan Hanggar (bukti P-5) ;-----

--

- 6 Bahwa PENGGUGAT/PT.BNAMINA KARYA PERKASA untuk membayar uang sewa atas pemanfaatan tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian dimaksud sebagaimana terurai dalam pasal 3 tentang besarnya Uang Sewa, Cara Pembayaran dan Denda. Bahwa PENGGUGAT telah berprestasi membayar uang sewa sejak terhitung tahun 2002, walaupun lahan milik TERGUGAT tersebut belum dipakai , PENGGUGAT mulai memanfaatkan tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut adalah sejak tahun 2005, bahwa namun terhitung sejak tahun 2005 Pembayaran Uang Sewa oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT ditunda/diundur, karena TERGUGAT/PT JAKARTA PROPERTINDO telah gagal memberikan jaminan/kenyamanan kepada PENGGUGAT/PT.BINAMINA KARYA PERKASA dari ancaman banjir, dengan perkataan lain Usaha Dock Ship Yard milik PENGGUGAT, telah digenangi air setinggi sekitar 1 meter, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat berarti bagi PENGGUGAT (bukti P-6) ;-----

- 7 Bahwa PENGGUGAT telah berulang kali menyampaikan teguran lisan maupun tertulis kepada TERGUGAT agar memberikan jaminan kepada PENGGUGAT khususnya dari ancaman banjir, bahwa akan tetapi TERGUGAT belum mampu memberikan jaminan dan rasa aman untuk berusaha bagi PENGGUGAT. Bahwa terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang, jalan utama Muara Baru menuju tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian dimaksud sering tergenangi air/banjir, yang mengakibatkan tujuan pemanfaatan/penyewaan tanah dimaksud seperti pada point 2 (dua) diatas tidak tercapai, akibat dari seringnya lahan/tanah yang menjadi obyek perjanjian dimaksud tergenangi banjir telah menimbulkan kerugian yang sangat berarti bagi PENGGUGAT baik materiil maupun moril / nama bak PENGGUGAT. Kenyataannya banyak obyek yang seharusnya didapat/dimenangkan oleh PENGGUGAT/PT.BNAMINA KARYA PERKASA tidak

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

teralisasi alias mengalami kegagalan dalam proses tender/lelang, karena lokasi Usaha Dock Shirp Yard tidak memenuhi standart kualifikasi lahan. Hal itu terbukti ketika Tim Penyelenggara lelang/tender hendak melakukan survey/observasi kelayakan, mereka tidak dapat memasuki area obyek, akibat tingginya genangan air di Jln. Utama Muara Baru, hal mana sudah diketahui oleh masyarakat umum (bukti P-7) ;-----

- 8 Bahwa PENGGUGAT/PT.BINAMINA KARYA PERKASA telah berulang kali menyampaikan komplain/keluhan maupun teguran hukum baik secara langsung kepada TERGUGAT/PT.JAKARTA PROPERTINDO maupun melalui Kuasanya, namun PENGGUGAT, tidak pernah mendapatkan tanggapan maupun solusi yang berarti kecuali janji-janji tentang bahwa Pemda DKI akan membangun tanggul penahan banjir khususnya air pasang laut, demikian juga terdapat kesan bahwa perundingan dan/atau surat menyurat antar PENGGUGAT dengan kuasa hukum TERGGUGAT/PT.JAKARTA PROPERTINDO, terkesan seolah-olah tidak terkoordinasi dengan baik, hal itu terbukti dari adanya Surat Komplain dan pembayaran PENGGUGAT yang tidak terjawab dan terkoordinasi dengan baik, misalnya ketika TERGUGAT membuat tagihan yang tidak jelas atas penyewaan lahan, PENGGUGAT meminta rincian secara tertulis, namun TERGUGAT tidak pernah menjawab, atau ketika PENGGUGAT menunda pembayaran atas uang sewa lahan karena komplainnya tidak dihiraukan, Kuasa Hukum Tergugat pada bulan Juni 2008, dapat memahami /memaklumi, sehingga meminta PENGGUGAT cukup hanya membayar sebesar Rp.50.000.000,00 (limapuluhjuta rupiah) saja,selama banjir belum bisa dikendalikan oleh TERGUGAT. Tetapi sangat disayangkan dalam waktuyang berdekatan somasi-somasi PENGGUGAT terus menerus dikirimkan kepada TERGUGAT dengan rincian yang tdak jelas, sehingga betapa kagetnya PENGGUGAT setelah mendapat surat teguran Hukum yang dikirimkan secara bertubi-tubi baik oleh TERGGUGAT maupun kuasanya, khususnya tentang TERGUGAT secara sepihak dan melawan hukum telah melakukan pembatalan Perjanjian No.20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT.JAKARTA PROPERTINDO seluas kurang lebih 10.420 M2 yang terletak di Jln.Gudang Pompa Muara Baru Kel. Penjaringan Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk janga waktu 15 tahun terhitung dari 01 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, padahal perlu diketahui bahwa pihak yang paling dirugikan dalam peristiwa hukum ini adalah PENGGUGAT/PT.BINAMINA KARYA PERKASA (bukti P-8) ;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Bahwa mengingat pihak yang paling dirugikan dalam peristiwa hukum ini adalah PENGUGAT/PT.BINAMINA KARYA PERKASA, maka PENGUGAT yang harus melakukan tuntutan hukum kepada TERGUGAT/PT.JAKARTA PROPERTINDO, karena telah memberikan keterangan/presentasi yang tidak benar sebelum melakukan ikatan perjanjian No.20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT.JAKARTA PROPERTINDO, seluas 10.420 M2 yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun, terhitung dari 01 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, sebab seandainya PENGUGAT diberitahukan dengan jujur dan terbuka oleh TERGGUGAT tentang kondisi/keadaan tanah yang bakal menjadi obyek perjanjian dimaksud bahwa tidak layak untuk Usaha Dock Ship Yard, PENGUGAT tidak akan mungkin mau melakukan perikatan untuk menyewa / memanfaatkan tanah yang menjadi obyek perjanjian dimaksud selama kurun waktu 15 tahun, apalagi sambangun hangar bernilai Rp.1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), mengingat PENGUGAT adalah seorang pebisnis yang teritidak baik (bukti P-9) ;-----
- 10 Bahwa sebenarnya TERGUGAT/PT.JAKARTA PROPERTINDO tidak berhak membatalkan Perjanjian No.20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT.JAKARTA PROPERTINDO seluas 10.420 M2 yang terletak di Jln.Gudang Pompa Muara Baru, Kel.Penjaringan Kec.Penjaringan Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 01 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018 secara sepihak, apalagi sampai melakukan tindakan pembongkaran/pengosongan atas obyek perjanjian sebagai akibat kelalaian maupun unsur kesengajaan dari pihak PT.JAKARTA PROPERTINDO, demikian pula akibat FORCE MAJEURE (pasal 8 ayat 1, 2, 3 dan 4) bukti P-10) ;-----
- 11 Bahwa akibat dari tindakan TERGUGAT/PT.JAKARTA PROPERTINDO yang membatalkan perjanjian secara sepihak dan melawan hukum dengan PENGUGAT yaitu perjanjian No.20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT.JAKARTA PROPERTINDO seluas 10.420 M2 yang terletak di Jln.Gudang Pompa Muara Baru, Kel. Penjaringan Kec.Penjaringan Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, telah seketka mebnimbulkan kerugian baik materiil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun moril/nama baik kepada TERGUGAT (bukti P-11) ;-----

12 Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh PENGUGAT, akibat dari tindakan TERGUGAT membatalkan perjanjian secara sepihak dan melawan hukum dengan PENGUGAT yaitu Perjanjian No.20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tentang pemanfaatan sebidang tanah PT.JAKARTA PROPERTINDO seluas 10420 M2 yang terletak di Jln.Gudang Pompa Muara Baru Kel. Penjarangan Kec.Penjarangan Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 01 September 2003 dan akan berakhir 31 AGUSTUS 2018, adalah sebesar Rp.237.400.000.000,00 (duaratusigapuluhtujuh milyar empatratusjuta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :-----

A Kerugian Materiil :-----

- Rugi atas biaya investasi sebagai investor/pebisnis sebesar 10 X nilai investasi [10 x Rp.1.700.000.000,00 = Rp.17.000.000.000 (tujuhbelas milyar)] ;-----
- Rugi atas biaya-biaya administrasi Pengurusan lelang/tender selama ini sebesar Rp.300.000.000,00 (tigaratusjuta rupiah);----
- Rugi atas waktu sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) ;-----
- Rugi atas biaya keuntungan yang diharapkan sebesar Rp.15.000.000.000,00 (limabelas milyar rupiah) ;-----
- Rugi atas honorarium advokat/penasehat hukum sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;-----

B. Kerugian

Moril :----- - Rugi atas

tercorengnya nama baik PENGUGAT sebagai pebisnis

Yang beritikad baik terhadap pemerintah Republik Indonesia, Relasi,

Rekanan dan /atau pengguna jasa lainnya sebesar Rp.100.000.000,

000,00 (seratus milyar rupiah) ;-----

13 Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil diatas, adala adil dan patut secara hukum biIamana Pengadilan menghukum TERGUGAT dan menyatakan bahwa TERGU GAT telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGUGAT ;----

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

- 14 Bahwa dengan terbuktinya TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT, maka adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan mengukum TERGUGAT untuk mengganti kerugian kepada PENGGUGAT sebesar Rp.237.000.000.000,00 (duaratus tigapuluhtujuh milyar rupiah) ;-----
- 15 Bahwa untuk menjamin dan melindungi hak-hak PENGGUGAT serta untuk menghindari adanya putusan yang nihil dan Illusoir, maka adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp.100.000.000,00 (seratusjuta rupiah) setiap harinya terhitung sejak terbitnya putusan Majelis Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) sampai dengan dijalankannya putusan dimaksud oleh TERGUGAT dan selanjutnya menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----
- 16 Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan Illusoir, demi menjamin hak dan kepentingan hukum PENGGUGAT, maka adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan berkenan meletakkan suatu sita jaminan (conservatoir beslaag) atas :-----
- Sebidang tanah milik TERGUGAT berikut bangunan yang berdiri diatasnya milik PENGGUGAT, seluas 10.420 M2 yang terletak di Jln.Gudang Pompa Muara Baru, Kel. Penjaringan Kec. Penjaringan Kotamadya Jakarta Utara, sebagaimana obyek perjanjian dimaksud ;-----
 - Satu unit kantor PT.JAKARTA PROPERTINDO yang terletak di/beralamat di Menteng Office Park Lt.8 Jln.Probolinggo Jakarta 10350, telp (021) 230 1187, Fax (021) 230 1188 ;-----
 - Tanah dan/atau bangunan serta harta milik PT.JAKARTA PROPERTINDO lainnya yang akan dimohonkan kemudian dalam permohonan sita jaminan ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum diatas, maka-PENGGUGAT dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, memanggil para pihak dalam suatu persidangan, dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :-----



PRIMAIR :-----

-

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya,-----
- 2 Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGUGAT dalam perkara ini,-----
- 3 Menyatakan bahwa, perjanjian antar PENGUGAT dan TERGUGAT No. 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT. JAKARTA PROPERTINDO seluas 10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 01 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, sebagai Perjanjian sah menurut Hukum,-----
- 4 Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan cara membatalkan Perjanjian secara sepihak atas Perjanjian No. 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT. JAKARTA PROPERTINDO seluas 10.420M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 01 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, sebagai Perjanjian sah menurut Hukum,-----
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini.-----
- 6 Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang di timbulkannya terhadap PENGUGAT sebesar **Rp. 237.400.000.000,- (dua ratus tiga puluh tujuh milyar empat ratus juta rupiah)** dengan penuh, tunai dan sekaligus.-----
- 7 Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwang Som) kepada PENGUGAT sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak terbitnya Putusan Majelis Hakim yang telah berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van gewijsde*) sampai dengan dijalankannya Putusan dimaksud oleh TERGUGAT,-----
- 8 Menyatakan Putusan Perkara ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi dari TERGUGAT,-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini. Bilamana Pengadilan cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya : KAMARUDDIN. S, SH., Advokat pada Firma Hukum Victoria , beralamat di JL. Nusa Indah Raya Blok 40 No. 02, Malaka, Duren Sawit, Perumnas Klender Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 31 Maret 2009 ;

Untuk Tergugat, datang menghadap Kuasa Hukumnya :Zenery Perangin-Angin, SH, Advokat & Penasihat Hukum, beralamat di Jl. Cempaka Putih Raya B. 12, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 2009;-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan kepada pihak-pihak yang hadir telah dipertemukan dan selanjutnya Majelis Hakim telah menawarkan dan mengusahakan jalan penyelesaian secara damai melalui Hakim Mediator, akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa setelah Penggugat membacakan gugatannya maka atas pertanyaan Majelis Hakim Penggugat menyatakan bahwa tetap pada gugatannya semula ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut,Tergugat telah mengajukan jawaban dan Gugatan Rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

I DALAM KONPENSI :-----

- 1 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, Kecuali apa yang diakui secara tegas;-----
- 2 Bahwa Tergugat dan Penggugat pada tanggal 20 Nopember 2002, telah menandatangani Surat Perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik PT. JAKARTA PROPERTINDO seluas 10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara;-----

- 3 Bahwa tidak benar dan menyesatkan dalil gugatan Penggugat pada butir 3, 4, yang pada pokoknya menyatakan “ PT. Jakarta Propertindo menjamin bahwa objek tersebut layak dipergunakan Usaha Dock Ship Yard....., dengan perkataan lain bebas dari ancaman banjir “, karena pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) tentang Jaminan atas Tanah yang dimanfaatkan oleh Kedua, secara jelas dan tegas dinyatakan :-----

- 1 PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa tanah yang menjadi objek sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini adalah benar – benar milik dan atau dikuasai oleh PIHAK PERTAMA, belum dijual atau dipindahtangankan dengan cara apapun kepada pihak lain, tidak dalam sengketa tidak dikenakan sitaan dan oleh karena itu selama perjanjian ini berlaku, PIHAK PERTAMA membebaskan PIHAK KEDUA dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak lain atas tanah yang dimanfaatkan tersebut ;-----
- 2 Selama jangka waktu perjanjian ini berlangsung, PIHAK PERTAMA tidak akan menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun atas tanah yang dimanfaatkan berdasarkan Perjanjian ini, kecuali atas persetujuan kedua belah pihak;-----

Dengan demikian sebagaimana yang telah Tergugat kemukakan dalam butir 3.1 diatas, Tergugat menjamin tidak ada tuntutan hukum dari pihak ketiga sehubungan dengan lahan yang dikerjasamakan dalam hal tersebut telah terbukti ; Tergugat tidak pernah menjamin bahwa lahan yang dikerjasamakan tidak layak untuk dijadikan Usaha Dock Ship Yard dan bebas dari ancaman banjir, sebab sebenarnya Penggugatlah yang pertama berinisiatif ingin menyewa lahan dimaksud karena menganggap lahan tersebut layak dijadikan usaha Dock Ship Yard, sehingga mengajukan penawaran guna diberi kesempatan untuk menyewa lahan milik Tergugat dan sebelum menandatangani perjanjian Penggugat secara jelas sudah mengetahui keadaan dan kondisi lahan yang disewa :-----

- 4 Bahwa Tergugat tidak bertanggung jawab atas seluruh jumlah investasi yang telah dilakukan oleh Penggugat terhadap lahan yang dijadikan Usaha Dock



Ship Yard sebab hal tersebut merupakan tanggung jawab Penggugat dalam membangun usahanya sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 nopenber 2002, dan dalam kenyataannya Penggugat sudah menggunakan lahan yang disewa guna usahanya;-----

- 5 Bahwa didalam Perjanjian antara Penggugat denganTergugat dengan jelas dikatakan yang menjadi objek perjanjian adalah lahan milik Tergugat, dimana Tergugat selaku pemilik lahan memberi izin kepada Penggugat untuk memanfaatkan dan membangun sarana penunjang diatas tanah milik Tergugat.-----

Penggugat berkewajiban untuk menyediakan dan menanggung seluruh biaya pembangunan sarana penunjang, selanjutnya Penggugat mempunyai hak untuk memanfaatkan, kemudian sebagai timbal baliknya Tergugat menerima pembayaran sewa secara bertahap sebagaimana yang sudah disepakati pada pasal 3 (tiga) perjanjian dimaksud;-----

Namun dalam kenyataannya walaupun Penggugat sudah membangun dan memanfaatkan lahan yang disewa, Tergugat belum menerima pembayaran sewa sebagaimana yang telas disepakati:-----

- 6 Bahwa tidak benar dan menyesatkan dalil gugatan Penggugat pada butir 7, sebab Tergugat tidak pernah dan tidak mungkin berani memberi jaminan kepada Penggugat khususnya dari ancaman banjir sebab sebelum melakukan penandatanganan perjanjian, Penggugat sudah mengetahui secara jelas keadaan dan kondisi lahan yang akan disewa, terbukti dengan bersedianya Tergugat menandatangani perjanjian selanjutnya membayar sewa lahan dimaksud walaupun tidak sesuai dengan yang ditentukan dalam perjanjian;-----

- 7 Bahwa tidak benar dan menyesatkan dalil gugatan Penggugat pada butir 8, sebab Tergugat tidak pernah menyetujui penundaan pembayaran yang diajukan Penggugat, namun karena Penggugat selalu menyatakan tidak mempunyai uang ketika ditagih untuk membayar uang sewa sesuai perjanjian yang sudah ditandatangani sehingga Tergugat menerima Surat pernyataan tentang Penjadualan Kembali Pembayaran Hutang serta jaminan berupa Cek serta Bilyet Giro (walaupun setelah dikliring ternyata dananya tidak ada), dan



dengan tidak terjadinya pembayaran yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat secara hitungan bisnis Tergugat telah sangat dirugikan,-----

- 8 Bahwa dikarenakan jaminan berupa Cek dan Bilyet Giro yang diserahkan oleh Penggugat saat dikliring ternyata dananya tidak ada, maka Tergugat melalui kuasanya mengundang Penggugat untuk mencari solusi penyelesaian atas Cek Bilyet Giro yang dananya tidak ada pada saat kliring namun kemudian Penggugat berjanji akan menyelesaikan kewajibannya dalam kurun waktu yang tidak terlalu lama sebab sudah mendapat proyek pengadaan kapal dari Departemen Perhubungan Laut dan sebagai jaminan Penggugat menyerahkan Cek Bank Internasional Indonesia No. CE.949153 tanggal 31 Mei 2008 senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan ternyata ketika diuangkan rekening Penggugat pada Bank dimaksud sudah ditutup;-----
- 9 Bahwa pembayaran melalui transfer sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dilakukan oleh Penggugat adalah merupakan upaya Penggugat untuk mempengaruhi Tergugat atas pernyataan Tergugat melalui kuasanya yang akan melaporkan Penggugat ke Kepolisian karena telah melakukan penipuan;-----
- 10 Bahwa agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Tergugat, sehingga Tergugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan somasi/peringatan akan terjadinya pengakhiran perjanjian melalui pembatalan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 8 (delapan) perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002;-----
- 11 Bahwa proses pengiriman somasi/teguran hukum tentang rencana pembatalan perjanjian yang dilakukan Tergugat dan Kuasanya terhadap Penggugat sudah sesuai dan telah diatur dengan jelas dan tegas dalam pasal 8 (delapan) ayat (1) perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002;-----
- 12 Bahwa sesuai ketentuan pasal 8 (delapan) ayat (1) Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002 (yang telah ditandatangani Tergugat dan Penggugat) dengan jelas dan tegas memberi hak kepada Tergugat untuk membatalkan perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002 dengan syarat – syarat tertentu dan syarat-syarat tersebut telah dipenuhi oleh Tergugat sebelum membatalkan perjanjian, sedangkan perihal



rencana pembongkaran/pengosongan objek sengketa oleh Tergugat sudah sesuai dan telah diatur dengan jelas dan tegas dalam pasal 6 (enam) ayat (4) perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002;-----

13 Bahwa tidak benar dan menyesatkan dalil gugatan Penggugat 11 s/d 14, sebab tindakan Tergugat yang membatalkan perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002; sudah sesuai dengan ketentuan dan bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, karena prosedur pembatalan perjanjian sudah dilaksanakan seluruhnya;-----

14 Bahwa permohonan uang paksa (Dwang Som) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah permohonan yang berlebih lebihan dan tidak tepat, sebab sebenarnya Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum karena belum membayar seluruh kewajibannya dan tidak bersedia menyerahkan lahan yang menjadi objek perjanjian kepada Tergugat, oleh karenanya permohonan uang paksa (Dwang Som) harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

15 Bahwa permohonan sita jaminan (conservator beslaag) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah permohonan yang berlebih lebihan dan tidak berdasar hukum karena sebenarnya Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak membayar seluruh uang sewa secara berkala dan berkesinambungan kepada Tergugat, sehingga oleh karenanya permohonan sita jaminan (conservator beslaag) harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

16 Bahwa Oleh Karena pada dasarnya gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum, mengingat berdasarkan fakta yang ada ternyata :

a Tergugat telah melaksanakan seluruh ketentuan – ketentuan yang telah disepakati (oleh Penggugat dan Tergugat) dalam perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002, dengan benar dan sesuai porsinya.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Penggugat sudah lalai dan tidak melaksanakan isi perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002; dengan benar;-----

Maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat menurut hukum haruslah ditolak untuk seluruhnya.-----

II. DALAM

REKONPENSİ :-----

17 Bahwa segala apa yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonpensi pada bagian Konpensi diatas mohon dinyatakan diulang secara lengkap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonpensi ini ;-----

18 Bahwa sebagaimana yang telah dinyatakan dalam surat perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik Tergugat / PT. JAKARTA PROPERTINDO seluas +/-10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara yang telah ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi pada tanggal 20 Nopember 2002, maksud dan tujuan diadakannya kerjasama adalah dalam rangka pemanfaatan tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi guna usaha Dock Ship Yard;-----

19 Bahwa Kewajiban utama Penggugat Rekonpensi sesuai perjanjian adalah menyerahkan lahan kepada Tergugat Rekonpensi dan menjamin Tergugat Rekonpensi selama masa sewa tidak mendapat gangguan dari Pihak Ketiga atas penggunaan lahan dimaksud (hal ini sudah dilaksanakan dengan baik oleh Penggugat Rekonpensi);

Sedangkan kewajiban utama dari Tergugat Rekonpensi adalah membayar uang sewa dengan cara yang telah disepakati bersama dan apabila terlambat membayar uang sewa, Tergugat Rekonpensi akan menerima konsekwensi denda sebesar Rp. 1 0/00 (satu per mil) perhari dari kewajiban sewa yang terlambat dibayarkan (pasal 3 ayat (3) surat Perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002), dan selanjutnya apabila keterlambatan membayar uang sewa ini terus - menerus berkelanjutan

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)



Penguat Rekonpensi dapat dan boleh membatalkan perjanjian (pasal 8 ayat (1) Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002);-----

- 20 Bahwa dalam kenyataannya Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan kewajiban utamanya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut bahkan cenderung melakukan penipuan dengan cara membat surat pernyataan yang dijamin dengan pemberian Cek namun setelah diuangkan Cek tersebut tidak ada dananya lalu Tergugat Rekonpensi membuat surat pernyataan lain dengan memberi jaminan Cek lain (sebagai pengganti Cek sebelumnya) dan Cek tersebut setelah diuangkan ternyata dananya tidak ada, demikian selanjutnya Tergugat Rekonpensi memberikan 1 (satu) buah Cek dan 2 (dua) buah Bilyet Giro yang ternyata setelah diuangkan dananya tidak ada dan terakhir Tergugat Rekonpensi memberikan 1 (satu) buah Cek Bank Internasional Indonesia No. 949153 tanggal 31 Mei 2008, walaupun sebelum menyerahkan Cek tersebut Penggugat mengetahui rekening Penggugat pada Bank dimaksud sudah ditutup;-----
- 21 Bahwa akibat dari Kelalaian Tergugat Rekonpensi dalam memenuhi pembayaran Sewa berikut Denda keterlambatan Sewa, sesuai ketentuan pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002, Penggugat Rekonpensi telah membatalkan Surat Perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002 melalui tahapan – tahapan yang ditentukan dalam perjanjian;-----
- 22 Bahwa sebagai akibat hukum dari batalnya Perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002, maka Tergugat Rekonpensi menjadi tidak berhak lagi untuk memanfaatkan dan menguasai lahan tersebut, oleh karenanya Tergugat Rekonpensi harus mengosongkan dan meyerahkan kembali kepada Penggugat Rekonpensi sesuai ketentuan pasal 6 ayat (4), namun dalam kenyataannya, Tergugat Rekonpensi tetap tidak bersedia mengembalikan lahan dimaksud bahkan tiba – tiba mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara;-----
- 23 Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi yang tidak membayar uang sewa berikut denda keterlambatan pembayaran uang sewa lahan dan tidak bersedia membongkar dan memindahkan bangunan telah melanggar dan bertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002 : tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik Tergugat/ PT. JAKARTA PROPERTINDO seluas +/-10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang secara jelas sangat merugikan Penggugat Rekonsensi;-----

24 Bahwa kerugian yang telah dialami oleh Penggugat Rekonsensi yang diakibatkan oleh tindakan Tergugat Rekonsensi yang telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) meliputi :-----

A. Kerugian Materil:-----

- Pembayaran sewa lahan berikut denda sampai Desember 2006 = Rp. 226.579.630,- (dua ratus dua puluh enam juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh rupiah);-----
- Pembayaran sewa lahan berikut denda keterlambatan dari Desember 2006 sampai diperiksanya perkara ini di Pengadilan = Rp. 512.078.105,-(lima ratus dua belas juta tujuh puluh delapan ribu seratus lima puluh rupiah);-----
- Rugi/hilangnya keuntungan karena tidak dapat dimanfaatkannya lahan tersebut secara maksimal karena masih dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi sebesar Rp. 211.817.760 (dua ratus sebelas juta delapan ratus tujuh belas ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);
- Pembayaran PBB tahun 2006,2007,2008,2009 = Rp. 211.294.500,-(dua ratus sebelas juta dua ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah);-----

Sehingga jumlah kerugian Materil yang diderita Penggugat Rekonsensi adalah sebesar Rp. 1.161.769.995,- (satu milyar seratus enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah);-----

B. Kerugian In Materil :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rugi atas rasa malu terhadap Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta atas tidak terealisasinya rencana Pendapatan Daerah Propinsi DKI Jakarta sebesar Rp. 50.000.000.000,-(lima puluh milyar rupiah);-----
- Rugi atas tercorengnya nama baik Penggugat Rekonpensi sebagai Badan Usaha yang bergerak dalam bidang Properti akibat dari tindakan Tergugat Rekonpensi yang tidak bersedia membayar dan mengembalikan lahan sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah);-----

Sehingga jumlah kerugian In Marteril yang diderita Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 150.000.000.000,-(seratus lima puluh milyar rupiah);

- 1 Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), maka sangatlah beralasan apabila Pengadilan Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi secara tunai dan seketika sebesar **Rp. 151.161.769.995,-** (seratus lima puluh satu milyar seratus enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah);-----
- 2 Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi tidak berhak lagi memanfaatkan dan menguasai lahan tersebut, maka guna menjamin agar Tergugat Rekonpensi sungguh – sungguh melaksanakan kewajibannya membongkar dan memindah bangunan selanjutnya menyerahkan lahan yang disewa kepada Penggugat Rekonpensi mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Utara c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat Rekonpensi lalai dalam melaksanakan isi Putusan;-----
- 3 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi didasari dan didukung oleh bukti – bukti yang autentik untuk menjamin putusan atas gugatan Penggugat Rekonpensi tidak menjadi sia-sia jika dikabulkan dan adanya khawatirkan Tergugat Rekonpensi akan menandatangani assetnya maka sehingga sangat beralasan dan sudah sepatutnya apabila diletakkan sita jaminan (conservator beslaag) terhadap tanah dan bangunan yang ada diatasnya milik Tergugat Rekonpensi yang terletak dan dikenal umum sebagai Jalan Permata Hijau Blok



D.43 RT. 09/08 Kelurahan Grogol Utara – Kec. Kebayoran Lama – Jakarta Selatan;-----

- 4 Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi diajukan berdasarkan bukti – bukti dan didukung oleh bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, maka berdasarkan hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi ataupun bantahan dari Tergugat Rekonpensi;-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka dengan ini Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini dan berkenan memberi putusan sebagai berikut :

I DALAM KONPENSI :-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

II. DALAM REKONPENSI :-----

- 2 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- 3 Menyatakan pembatalan Perjanjian Nomor : 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002 : tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik Tergugat/ PT. JAKARTA PROPERTINDO seluas +/-10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, telah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum;-----
- 4 Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak membayar uang sewa dan denda keterlambatan sewa serta tidak membongkar dan tidak memindahkan bangunan setelah berakhirnya perjanjian adalah merupakan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);-----
- 5 Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi sebesar **Rp. 151.161.769.995,- (seratus lima puluh satu milyar seratus enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah)** secara tunai dan sekaligus-----
- 6 Menghukum Tergugat Rekonpensi membongkar dan memindahkan bangunan yang barada diatas lahan yang disewa dari Penggugat Rekonpensi segera setelah terbitnya putusan ini;-----



- 7 Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya atas kelalaian Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan ini;---
- 8 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;-----
- 9 Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi dari Terugat Rekonpensi;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI-----

10. Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau-----

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);-----

Menimbang, bahwa atas jawaban dan Gugatan Rekonpensi tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik dalam Konpensi dan Jawaban dalam Rekonpensi tertanggal 29 Juli 2009 dan atas hal tersebut, Kuasa Tergugat telah pula mengajukan Duplik dalam Konpensi dan Replik dalam Rekonpensi tertanggal 5 Agustus 2009 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatnya, Penggugat dalam Konpensi/ Tergugat dalam Rekonpensi telah mengajukan bukti surat yang bermaterai cukup berupa :-----

- 1 Turunan Akta Notaris No. 88 Tanggal 21 Agustus 2003 Tentang Risalah Rapat (P-1) ;-----

- 2 Turunan Akta Notaris No. 21 Tanggal 13 Oktober 2008 Tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT. Binamina Karya Perkasa (P-2) ;-----
- 3 Surat Keterangan Domisili Perusahaan No. 181/1.824.1/08 tanggal 22-08-2008 (P-3) ;



4 Surat Keterangan No. W10.UI/740/Pdt.02/IV/2009/03 tanggal 8 April 2009 dari
Pengadilan Negeri/Niaga/HAM/Tipikor dan Hubungan Industrial Jakarta Pusat
(P-4) ;

5 Surat Perjanjian No. 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 Tentang Pemanfaatan
Sebidang Tanah PT. Jakarta Propertindo seluas 10.420 M2
(P-5) ;-----

6 Tanda Terima Sementara No.00332 tanggal 14 Juli 2006
(P-6) ;-----

7 Addendum I Atas Perjanjian Kerjasama No. 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002
(P-7) ;---

8 Cek Bank Internasional Indonesia No. CE 949152 tanggal 31 Mei 2008
(P-8);-----

9 Surat Peringatan / Somasi No. 130/ZP-Somasi/XI-08 tanggal 24 Nopember 2008
dari Kuasa Tergugat kepada Penggugat
(P-9) ;-----

10 Surat Penggugat PT. Binamina Karya Perkasa tanggal 09 Desember 2008
kepada Kuasa Tergugat
(P-10) ;-----

11 Surat Peringatan / Somasi Kedua No. 139/ZP-Som II/XII-08 tanggal 09
Desember 2008 dari Kuasa Tergugat kepada Penggugat
(P-11) ;-----

12 Surat Penggugat PT. Binamina Karya Perkasa tanggal 22 Desember 2008 kepada
Kuasa Tergugat (P-12) ;-----

13 Surat Peringatan / Somasi Terakhir No. 147/ZP-Som Trkhr/XII-08 tanggal 26
Desember 2008 dari Kuasa Tergugat kepada Penggugat
(P-13) ;-----

14 Surat Penggugat PT. Binamina Karya Perkasa tanggal 07 Januari 2009 kepada
Kuasa Tergugat
(P-14) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 15 Surat Tergugat kepada Penggugat No. 001/UT.2000/115/III//2009 tanggal 06 Maret 2009 tentang Pembatalan Perjanjian Kerjasama No. 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002 Jo Addendum I atas Perjanjian tersebut tanggal 5 Juni 2006 (P-15) ;-----
- 16 Surat tanggal 23 Maret 2009, Teguran Hukum (somasi) dari Kuasa Penggugat kepada Tergugat (P-16) ;-----
- 17 Surat tanggal 31 Maret 2009, Tanggapan Atas Somasi dari Kuasa Tergugat kepada Kuasa Penggugat (P-17) ;-----
- 18 Kliping Koran Kompas Rabu tanggal 13 Mei 2009 (P-18) ;-----
- 19 Foto-foto galangan kapal Penggugat PT. Binamina Karya Perkasa (P-19) ;-----
- 20 Foto-foto jalan utama menuju galangan kapal Penggugat (P-20) ;-----
- 21 Kuitansi Pembayaran Honorarium Advokat sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) tanggal 21 Maret 2009 ;-----

Surat-surat bukti tersebut berupa foto copy bermaterai cukup dan sesuai aslinya kecuali bukti P-12 dan P-16 tidak ada aslinya ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Konpensasi / Penggugat dalam Rekonpensasi untuk meneguhkan dalil-dalilnya telah mengajukan surat-surat bukti berupa :-----

- 1 Keputusan Penguasa Perang Daerah No. 101 Tahun 1960 tanggal 14 Juli 1960 tentang Penguasaan penuh tanah-tanah oleh Negara untuk pekerjaan dan penyelenggaraan "RETJANA POLDER PLUIT" (TK/PRK – 1) ;-----
- 2 Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Djakarta Raya No.Ig/3/11/65 tanggal 20 Mei 1965, tentang Pembentukan Badan Peremajaan Daerah Pluit "Authority Proyek Pluit" (TK/PRK – 2) ;-----
- 3 Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Djakarta No. B.6/7/24/1966 tanggal 5 Djuli 1966 tentang perubahan Authority Pluit menjadi "Otorita Pembangunan Pluit" (TK/PRK – 3) ;-----

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

- 4 Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. Dc.10/1/1/1971 tanggal 1 Pebruari 1971 tentang Penyempurnaan Struktur Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pelaksana Otorita Pluit Daerah Khusus Ibukota Jakarta (TK/PRK - 4) ;-----
- 5 Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 369 tahun 1979 tanggal 1 Juni 1979, tentang Perubahan Otorita Pluit menjadi Proyek Pengembangan Lingkungan Pluit (TR/PRK -5) ;-----
- 6 Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No.: 2415 tanggal 17 Desember 1985, Tenang Pembubaran Proyek Pengembangan Lingkungan Pluit serta Pembentukan Badan Pengelola Lingkungan pluit (TK/PRK -6) ;-----
- 7 Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1401 Tahun 1997 tanggal 16 September 1997, tentang Pembubaran Badan Pengelola Lingkungan Pluit Daerah Khusus Ibukota Jakarta (TK/PRK-7) ;-----
- 8 Akta Notaris No. 21 tanggal 5 Agustus 1997 tentang pendirian Perseroan Terbatas PT. Pembangunan Pluit Jaya (TK/PRK – 8) ;-----
- 9 Akta Notaris No. 88 tanggal 15 Desember 2000 tentang penggabungan PT. Pembangunan Pluit Jaya dengan PT. Pembangunan Pantura menjadi PT. Jakarta Propertindo (TK/PRK – 9) ;-----
- 10 Pengumuman Harian Suara Karya hari Senen tanggal 1 September 1997 (TK/PRK – 10) ;-----
- 11 Keputusan DPRD Propinsi DKI Jakarta No. 12 Tahun 2004 tentang Persetujuan Pengukuhan Penyertaan Modal Pemerintah Propinsi DKI Jakarta pada pendirian PT. Jakarta Propertindo (TK/PRK – 11) ;-----
- 12 Akta Notaris No. 75 tanggal 14 April 2008 tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT. Jakarta Propertindo (TK/PRK – 12) ;-----
- 13 Surat Perjanjian No. 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang Pemanfaatan Sebidang Tanah PT. Jakarta Propertindo seluas +- 10.420 M2 yang terletak di Jl. Gudang Pompa Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara (TK/PRK – 13) ;-----
- 14 Addendum I atas Perjanjian Kerjasama No. 20/SBU-MP/SM/XI/2002 tanggal 5 Juni 2006 (TK/PRK – 14) ;-----

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

- 15 Surat Tergugat/Penggugat Rekonpensi tanggal 1 September 2004 tentang pembayaran kewajiban yang belum dilaksanakan oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi (TK/PRK – 15) ;-----
- 16 Surat Tergugat/Penggugat Rekonpensi tanggal 21 April 2005 tentang Peringatan I kepada Penggugat/Tergugat Rekonpensi (TK/PRK – 16) ;-----
- 17 Surat Tergugat/Penggugat Rekonpensi tanggal 21 Oktober 2005 tentang Peringatan I kepada Penggugat/Tergugat Rekonpensi (TK/PRK – 17) ;-----
- 18 Surat Tergugat/Penggugat Rekonpensi tanggal 15 Nopember 2005 tentang Peringatan II kepada Penggugat/Tergugat Rekonpensi (TK/PRK – 18) ;-----
- 19 Bilyet Giro No. Warkat 687483 nominal Rp.50.000.000,- nama nasabah Binamina Karya Perkasa (Penggugat/Tergugat Rekonpensi) dan surat keterangan penolakan (SKP) dari BCA (TK/PRK – 19) ;-----
- 20 Surat Tergugat/Penggugat Rekonpensi tanggal 31 Mei 2007 kepada Penggugat/Tergugat Rekonpensi (TK/PRK – 20) ;-----
- 21 Surat Pernyataan tentang Pengakuan Hutang tanggal 14 Juli 2006 yang ditandatangani Penggugat/Tergugat Rekonpensi diatas materai berikut 4 lembar cek sebagai jaminan (TK/PRK – 21) ;-----
- 22 Surat Pernyataan tentang Pengakuan Hutang tanggal 1 September 2006 yang ditandatangani Penggugat/Tergugat Rekonpensi diatas materai berikut 2 lembar cek dan menarik 4 lembar cek sebelumnya sebagai jaminan (TK/PRK – 22) ;-----
- 23 Surat Pernyataan tentang Pengakuan Hutang tanggal 1 Oktober 2006 yang ditandatangani Penggugat/Tergugat Rekonpensi diatas materai berikut 1 lembar cek serta 2 lembar bilyet giro dan menarik 2 cek sebelumnya sebagai jaminan (TK/PRK – 23) ;-----
- 24 Cek Tunai Bank BCA No. CA.566595, nilai nominal Rp.65.000.000,- (TK/PRK – 24) ;-----
- 25 Surat Keterangan Penolakan (SKP) Cek BCA No. CA.566595 dari Bank yang menyatakan saldo tidak cukup (TK/PRK – 25) ;-----
- 26 Bilyet Giro Bank BCA No. BA.780763, nilai nominal Rp110.110.500,- (TK/PRK – 26) ;-----
- 27 Surat Keterangan Penolakan (SKP) Bilyet Giro BCA No.BA.780763 dari Bank yang menyatakan saldo tidak cukup (TK/PRK – 27) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 28 Bilyet Giro Bank BCA No.BA.780764, nilai nominal Rp.51.470.000,- (TK/PRK – 28) ; -----
- 29 Surat Keterangan Penolakan (SKP) Bilyet Giro BCA No.BA.780764 dari Bank yang menyatakan saldo tidak cukup (TK/PRK – 29) ;-----
- 30 Bukti Pembayaran PBB tahun 2007 an. PT. Jakarta Propetindo (TK/PRK – 30)
- 31 Bukti Pembayaran PBB tahun 2008 an PT. Jakarta Propertindo (TK/PRK – 31) Cek tunai BII No.CE.949153 sebagai pengganti Cek tunai BII No.CE.949152 dari Penggugat/Tergugat Rekonpensi (TK/PRK – 32) ;-----
- 32 Surat Keterangan Penolakan (SKP) Cek tunai BII No.CE.949153 dari Bank yang menyatakan rekening sudah ditutup (TK/PRK – 33) ;-----
- 33 Surat dari Kuasa Hukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tanggal 13 Desember 2007 kepada Penggugat (TK-PRK – 34) ;-----
- 34 Surat dari Kuasa Hukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tanggal 23 Januari 2008 kepada Penggugat (TK/PRK – 35) ;-----
- 35 Surat dari Kuasa Hukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tanggal 24 Nopember 2008 kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tentang Peringatan I (TK/PRK – 36) ;-----
- 36 Surat dari Kuasa Hukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tanggal 9 Desember 2009 kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tentang Peringatan II (TK/PRK – 37) ;-----
- 37 Surat Penggugat/Tergugat Rekonpensi tanggal 9 Desember 2008 kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi (TK/PRK – 38) ;-----
- 38 Surat dari Kuasa Hukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi tanggal 24 Nopember 2008, peringatan terakhir kepada Penggugat Konpensi/Tergugat dalam Konpensi (TK/PRK – 39) ;-----
- 39 Surat Penggugat/Tergugat Rekonpensi tanggal 7 Januari 2009 kepada Kuasa Hukum Tergugat/Penggugat Rekonpensi (TK/PRK -40) ;-----
- 40 Surat dari Kuasa Hukum Tergugat/Penggugat Rekonpensi tanggal 06 Maret 2009 kepada Penggugat /Tergugat Rekonpensi tentang Pembatalan Surat Perjanjian No. 20/SBU – MP/SPK/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002 ;-----
- 41 Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi No.Pol.LP/1967K/VI/2009/SPK Unit tanggal tanggal 2 Juli 2009-----

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

Surat-surat bukti tersebut berupa fotocopy bermaterai cukup dan sesuai dengan aslinya, kecuali TK/PRK-2, TK/PRK-10, TK/PRK-15 s/d TK/PRK-19, tidak ada aslinya

Menimbang, bahwa Penggugat/Tergugat Rekonpensi juga telah mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. ENJANG SETIAWAN ;

- PT. Binamina Karya Perkasa terletak di Jl. Gudang Pompa Muara Baru bergerak dibidang galangan kapal ;-----
- Tempat tinggal saksi berjarak sekitar 75 m dari lokasi dan pada Tahun 2007 dan 2008 terjadi banjir yang melewati tanggul dan sempat menjebol tanggul sepanjang 250 m ;-----
- PT. Binamina Karya Perkasa juga mengalami kerusakan, cetakan kapal hanyut, mobil tidak berada diposisi semula, pintu gerbang jebol ;-----
- Daerah di sekitar PT. Binamina Karya Perkasa memang sudah sering terjadi banjir karena pasang laut, puncaknya pada tahun 2007 dan 2008, tapi sekarang banjir hanya di jalan saja karena tanggulnya sudah dicor ;-----
- Saksimembenarkan bukti P-18, foto daerah dibelakang PT.Binamina Karya Perkasa
- Setahu saksi daerah tersebut memang daerah banjir karena sejak Tahun 1997 tinggal disana juga sudah banjir karena pasang laut, namun bisanya hanya di jalan saja baru tahun 2007 dan 2008 banjirnya yang parah ;-----
- Saksi tidak mengetahui apakah di PT.Binamina Karya Perkasa ada kegiatan, karena pintunya tertutup terus ;-----
- Banjir karena pasang laut hanya sampai ke jalan-jalan saja, namun waktu tanggul jebol banjir sampai menggenangi pemukiman dan menimbulkan kerusakan ;-----

2. HERY RAWIN ;-----

- Saksi tinggal sekitar PT.Binamina Karya Perkasa, pada tahun 2007 terjadi pasang laut yang besar sehingga warga membuat tanggul namun di bulan Maret 2008 terjadi banjir besar sehingga tanggul jebol sepanjang 250 M, dan pintu gerbang dari besi milik PT.Binamina diikat supaya tidak hanyut ke rumah warga ;-----
- Begitu juga cetakan-cetakan kapal milik PT.Binamina terbawa hanyut dan mobil-mobil bergeser dari posisi semula ;-----
- Sekarang sudah tidak banjir lagi karena tanggul sudah dibronjong dan dicor oleh Dinas PU ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tahun 2006 saksi melihat di PT.Binamina masih ada kegiatan tapi sekarang sudah tidak ada kegiatan lagi ;-----

- Saksi membenarkan bukti-bukti foto yang diperlihatkan kepadanya ;-----

3. SUGIANTO ;-----

- Saksi tinggal sekitar PT.Binamina Karya Perkasa, banjir terjadi karena pasang laut naik mulai tahun 2004 dan puncaknya tahun 2007 dan 2008 mengakibatkan tanggul jebol sepanjang 250 M ;-----

- Pintu gerbang dari besi diikat warga agar tidak hanyut, cetakan kapal hanyut dan mobil-mobil yang ada bergeser dari posisi semula ;-----

- Setahu saksi PT.Binamina mulai beroperasi di daerah itu sejak tahun 2006, dan sejak setahun yang lalu sudah tidak ada kegiatan lagi ;-----

- Tanah yang ditempati PT.Binamina setahu saksi milik PT. Jakarta Propertindo ;

- Saksi membenarkan bukti foto-foto yang diperlihatkan kepadanya ;-----

4. HUSNIN ;-----

- Saksi tinggal sekitar 50 M dari PT.Binamina Karya Perkasa sejak tahun 1980, dan kawasan tersebut memang sering banjir terutama karena pasang laut ;-----

- Sekitar 2007 masyarakat beramai-ramai membangun tanggul dari pasir karung namun sekitar Nopember 2007 jebol, setelah diperbaiki lagi pada Bulan Maret 2008 tanggul tersebut jebol lagi sepanjang 250 M ;-----

- Sekarang tanggul tersebut telah diperbaiki Dinas PU, dengan dibuat bronjong lalu dicor ;-----

- Saksi melihat dari luar PT.Binamina mengalami kerusakan, cetakan-cetakan banyak yang hanyut, mobil-mobil dan pintu gerbang diikat agar tidak hanyut kearah warga ;

- Setahu saksi PT.Binamina Karya Perkasa menyewa lahan tersebut dari PT. Jakarta Propertindo ;-----

5. JEFFRY ;-----

- Saksi pernah bekerja di PT.Binamina Karya Perkasa sejak September 1999 s/d Oktober 2006 dan pernah mendengar adanya perjanjian Penggugat menyewa lahan milik Tergugat di Muara Baru ;-----

- Penggugat mulai menempati lahan tersebut sejak Mei atau Juni 2005 ;-----

- Lahan tersebut sering mengalami banjir terutama di Jl. Gudang Pompa sebulan bisa dua kali karena pasang laut ;-----

- Saksi tidak tahu tentang pembayaran sewa, hanya suatu kesempatan sebelum Oktober 2006, pernah mendengar Pak.Dedy pimpinan PT.Binamina menelpon dengan seseorang yang saksi

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 tahu sambil mengatakan “tolong giro saya jangan dicairkan dulu” ;-----

- Jenis pekerjaan PT.Binamina Karya Perkasa adalah dibidang galangan kapal ;-----

6. MASRURI ;-----

- Saksi tinggal disekitar PT.Binamina Karya Perkasa, dan sering mengalami banjir pasang laut, tapi biasanya hanya di jalan-jalan dan mudah surut ;-----

- Bulan Maret 2007 terjadi banjir besar sehingga masyarakat membuat tanggul dari karung pasir, namun tanggal 27 Maret 2007 terjadi banjir besar sehingga tanggul jebol sepanjang 250 M, setelah itu baru Dinas PU membuat bronjong dan dicor ;----

- Akibat banjir tersebut masyarakat mengalami kerugian bahkan 12 rumah ambruk, sedangkan PT.Binamina pagar temboknya roboh, cetakan galangan kapal dan mobil harus diikat supaya tidak hanyut ke rumah warga ;-----

- Setahu saksi sejak Pebruari 2008, PT.Binamina sudah tidak beroperasi lagi ;-----

7. ABD. GAFAR ;-----

- Saksi tinggal di Muara Baru sejak tahun 1987 sampai sekarang dan sering mengalami banjir, begitu juga dengan tempat PT.Binamina ;-----

- Puncak banjir sekitar Maret 2007 berupa gelombang laut tinggi sehingga tanggul jebol 16 M dan yang kedua jebol lagi sampai sekitar 250 M mengakibatkan pagar PT.Binamina jebol dan air tumpah ke masyarakat ;-----

- Kerusakan PT.Binamina, pagar jebol, pintu gerbang dan cetakan galangan kapal sempat hanyut dan oleh masyarakat diikat supaya tidak hanyut ke arah rumah masyarakat ;-----

- Sekarang tanggul sudah aman karena sudah dibronjong lalu dicor oleh Dinas PU, namun jalan utamanya kalau pasang laut masih banjir ;-----

- PT. Binamina Karya Perkasa menempati lokasi tersebut sejak Tahun 2005 ;-----

- Tanah yang digunakan Penggugat PT.Binamina dulunya milik BPL Pluit, lalu diganti Jakarta Propertindo ;-----

- Saksi mengecek tanggul yang jebol lewat pintu PT.Binamina dan saat itu staf ataupun pegawai PT.Binamina tidak ada ;-----

8. JUMRONI ;-----

- Saksi tinggal disekitar PT.Binamina Karya Perkasa yaitu di RT.020/017 sejak Tahun 2001 ;-----

- Ditempat tersebut banjir sudah sering, terutama di jalan raya menuju ke perikanan, tingginya bisa mencapai 1 M ;-----

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

- Penyebab banjir karena luapan air laut, seperti pada Maret 2007 gelombang laut besar dan tinggi sehingga tanggul jebol sepanjang 250 M ;-----
- Tanggul yang jebol itu berjarak sekitar 10 M dari PT.Binamina, dan setelah surut saksi melihat keadaan yang berantakan seperti cetakan galangan hanyut, bahkan pintu gerbang yang terbuat dari besipun ikut hanyut ;-----
- Kendaraan-kendaraan yang ada sudah pada bergeser dari tempatnya serta perkantoran yang bukan permanen juga hancur ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi, untuk mendukung dalil-dalilnya juga mengajukan beberapa orang saksi untuk didengar di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

1. SUPANDI ;-----
 - Saksi pernah bekerja di PT.Jakarta Propertindo dulu bernama BPPOPL dari tahun 1972 s/d. Pebruari 2009 ;-----
 - Ketika bekerja di PT.Jakarta Propertindo, saksi bertugas sebagai Maneger Pemeliharaan Asset, terutama asset berupa tanah dan bangunan ;-----
 - Benar salah satu asset PT.Jakarta Propertindo ada di Muara Baru Jakarta Utara seluas \pm 10.000.000,- M2 ;-----
 - Benar asset tersebut disewakan kepada PT.Binamina Karya Perkasa dengan dasar perjanjian ;-----
 - PT.Jakarta Propertindo tidak pernah memasang pengumuman untuk disewakan dan tidak pernah menawarkan kepada umum, dan terjadinya sewa menyewa dengan PT.Binamina karena PT.Binamina mengajukan permohonan ;-----
 - Pimpinan PT.Binamina Karya Perkasa Bp. Dedy pernah datang ke PT.Jakarta Propertindo, tetapi saksi lupa waktunya ;-----
 - Benar PT.Binamina pernah membayar uang sewa lahan ke PT.Jakarta Properetindo dengan menggunakan Bilyet Giro tetapi tidak bisa dicairkan dan saksi tidak tahu persis jumlahnya ;-----
 - Selain pernah bekerja di PT.Jakarta Propertindo, saksi juga menjadi pengurus RW di Rusun Penjaringan dan jarak rumah saksi dengan lahan yang disewa oleh PT.Binamina sekitar 1 Km ;-----
 - Setahu saksi lahan yang disewa PT.Binamina Karya Perkasa tidak pernah banjir, kecuali Tahun 2007 karena tanggul pantai jebol ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tidak mendengar kalau Giro Bilyet tidak bisa dicairkan karena alasan banjir, karena waktu rapat bukti penolakan dari Bank diperlihatkan ;-----
- Saksi pernah melihat perjanjiannya dan membenarkan bukti TK/PRK – 12 yang diperlihatkan kepadanya ;-----
- Saksi mengetahui adanya kendala pembayaran sewa lahan dari PT.Binamina setelah ada rapat ;-----

2. SUTIAWATI ;

- Saksi pernah bekerja di PT.Jakarta Propertindo dari Tahun 1997 s/d. 2007 sebagai kasir yang bertugas membukukan penerimaan dan pengeluaran ;-----
- Saksi pernah menerima Bilyet Giro dari PT.Binamina Karya Perkasa sebanyak 5 kali, untuk pembayaran sewa lahan ;-----
- Saksi setelah menerima Bilyet Giro tersebut langsung menyetorkan ke Bank Mandiri dan Saksi juga membenarkan bukti TK/PRK – 24 s/d.33 yang diperlihatkan kepadanya ;-----
- Surat penolakan dari Bank keluar setelah 3 hari dicairkan dan setelah adanya penolakan tersebut pimpinan memberitahukan kepada pihak PT. Binamina Karya Perkasa, kemudian PT.Binamina memberikan cek pengganti namun juga ditolak ;---
- Saksi tidak pernah menerima surat ataupun telephone dari PT.Binamina yang memberitahukan cek tersebut tidak ada dananya ;-----
- Saksi membenarkan bukti P-6 yang diperlihatkan kepadanya, tetapi surat pengakuan hutang saksi tidak tahu ;-----

Menimbang, bahwa para pihak telah menyampaikan kesimpulan masing-masing pada sidang tanggal 11 Nopember 2009 ;-----

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan yang telah tercatat dalam Berita Acara Sidang maka harus dianggap telah masuk dan dipertimbangkan dalam putusan ini ;-----

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONPENSI.-----



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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah : Apakah benar Tergugat di dalam Perjanjian No. 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 dengan Penggugat “ menjamin bahwa objek tersebut layak untuk dipergunakan Usaha Dock Ship Yard (Pasal 4 ayat (1) dan (2), dengan perkataan lain bebas dari ancaman bahaya banjir, seperti yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya?-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyatakan “ tidak benar dan menyesatkan dalil gugatan Penggugat tersebut diatas “. -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat, maka beban pembuktian berada pada Penggugat dengan memberikan kesempatan juga kepada Tergugat untuk membuktikan penyangkalannya ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yang bersamaan juga dengan bukti TK/PRK - 13, yang merupakan Surat Perjanjian No. 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 Tentang Pemanfaatan Sebidang Tanah PT.Jakarta Propertindo seluas ± 10.420 M2 Yang Terletak Di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara dalam Pasal 4 ayat 1 dan 2 menegaskan :-----

- 1 Pihak Pertama menjamin PihakKedua bahwa tanah yang menjadi obyek sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini adalah benar-benar milik dan atau dikuasai oleh Pihak Pertama, belum dijual atau dipindahtangankan dengan cara apapun kepada pihak lain, tidak dalam sengketa, tidak dikenakan sitaan dan oleh karena itu selama Perjanjian ini berlaku Pihak Pertama membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak lain atas tanah yang dimanfaatkan tersebut ;-----
- 2 Selama jangka waktu perjanjian ini berlangsung, Pihak Pertama tidak akan menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun atas tanah yang dimanfaatkan berdasarkan Perjanjian ini, kecuali atas persetujuan kedua belah pihak ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat 1 dan 2 dari Perjanjian tersebut, tidak pernah menyebutkan “ menjamin bahwa objek tersebut (lahan yang disewa) layak untuk dipergunakan Usaha Dock Ship Yard, dengan perkataan lain bebas dari ancaman bahaya banjir, seperti yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya ;-----

Bahwa Pasal 4 tersebut hanya menjamin masalah kepemilikan, dimana tanah obyek yang disewakan tersebut dijamin belum dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain, tidak dalam sengketa atau tidak dikenakan sitaan , sehingga Pihak Pertama (Tergugat) membebaskan Pihak Kedua (Penggugat) dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak lain, tidak akan menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun atas tanah yang dimanfaatkan berdasarkan perjanjian ini ;-----

Menimbang, bahwa bukti-bukti lain yang diajukan Penggugat, baik bukti-bukti tertulis maupun keterangan Para Saksi, tidak satupun yang mendukung dalil Penggugat yang menyatakan “Tergugat menjamin tanah yang disewa tersebut terlepas dari bahaya banjir” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, maka menurut hemat Majelis Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil penyangkalannya, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak ;-----

DALAM REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa apa-apa yang telah Majelis pertimbangkan dalam bahagian Konpensi diambil alih dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam Rekonpensi ini -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi adalah seperti tersebut dalam gugatan rekonpensi Penggugat;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan rekonpensi ini adalah :-----

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 Apakah benar Tergugat Rekonpensi telah wanprestasi, tidak melakukan pembayaran sewa atas sebidang tanah seperti yang diperjanjikan dalam Surat perjanjian No.20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 ?-----
- 2 Apakah terhadap Surat Perjanjian No. 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tersebut dapat dilakukan pembatalan? -----

Bahwa terhadap permasalahan ini, Penggugat Rekonpensi mendalilkan : Kewajiban utama Tergugat Rekonpensi adalah membayar uang sewa dan apabila terlambat membayar uang sewa Tergugat Rekonpensi akan menerima konsekwensi denda sebesar 1 permil perhari dari kewajiban sewa yang terlambat dibayar (Pasal 3 ayat 3). Selanjutnya apabila keterlambatan membayar uang sewa ini terus menerus berkelanjutan Penggugat Rekonpensi dapat dan boleh membatalkan Perjanjian (Pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian No.20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002 ;-----

Menimbang, bahwa dalil Penggugat Rekonpensi ini disangkal oleh Tergugat Rekonpensi dengan menyatakan : Adanya gangguan/hambatan yang dialami oleh Tergugat Rekonpensi hampir sepanjang tahun dalam melaksanakan maksud dan tujuan diadakannya kerjasama dalam rangka pemanfaatan tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi untuk usaha Dock Ship Yard. Bahwa bilamana maksud dan tujuan diadakannya Perjanjian tidak tercapai, adalah naïf dan tidak berdasar secara hukum memaksakan suatu prestasi kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang sewa sesuai yang disepakati ;-----

Menimbang, bahwa bukti TK/PRK – 21 yang bersamaan dengan bukti P-6, merupakan Surat Pernyataan tentang Pengakuan Hutang tertanggal 14 Juli 2006, menegaskan bahwa Tergugat Rekonpensi mengakui mempunyai hutang kepada Penggugat Rekonpensi berdasarkan Surat Perjanjian No.20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 sebagaimana diatur dalam Pasal 3 adalah sebesar Rp.291.056.320,- (dua ratus sembilan puluh satu juta lima puluh enam ribu tiga ratus dua puluh rupiah) ;-----

Bahwa, bukti TK/PRK – 22 yang merupakan Surat pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 1 September 2006, menegaskan kembali jumlah hutang Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.291.056.320,- dan Tergugat Rekonpensi memohon pengunduran waktu pembayaran kewajiban sebesar Rp.100.000.000,- dan bersedia dikenakan denda 1 permil perhari ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, bukti TK/PRK – 23 yang merupakan Surat Pernyataan Tentang Penjadualan Kembali Pembayaran Hutang tertanggal 10 Oktober 2006, menegaskan Tergugat Rekonpensi mempunyai hutang kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.226.579.630,55 (dua ratus dua puluh enam juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh rupiah lima puluh lima sen) -----

Menimbang, bahwa bukti TK/PRK – 24 s/d. 33, menunjukkan bahwa Tergugat Rekonpensi melakukan pembayaran atas hutang-hutangnya dengan menggunakan Cek maupun Bilyet Giro, namun terhadap cek-cek maupun Bilyet Giro tersebut tidak pernah bisa dicairkan oleh Penggugat Rekonpensi karena selalu ditolak oleh Bank dengan alasan saldo yang tidak cukup dan rekening sudah ditutup ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka menurut hemat Majelis Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi atas pembayaran hutang-hutangnya kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.226.579.630,55,-;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TK/PRK – 34 dan 35, menegaskan Penggugat Rekonpensi telah mengingatkan Tergugat Rekonpensi untuk memenuhi kewajibannya sehubungan dengan penolakan Bilyet Giro maupun cek yang ditolak oleh Bank, penolakan oleh Bank ini juga diperkuat oleh keterangan dua orang saksi dari pihak Penggugat Rekonpensi yaitu Saksi Supandi dan Saksi Sutiawati ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti TK/PRK-36 s/d. 41 , menunjukkan bahwa sebelum melakukan pembatalan terhadap perjanjian No.20/SBU-MP/SPK/XI/2002 tersebut, pihak Penggugat Rekonpensi telah menempuh prosedur-prosedur yang telah disepakati antara pihak Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi yaitu Pasal 8 ayat (!) tentang Pembatalan Perjanjian yang menegaskan “Apabila Pihak Kedua (PT.Binamina Karya Perkasa/ Tergugat Rekonpensi) tidak melaksanakan isi perjanjian ini baik sebagian atau seluruhnya, atau lalai melaksanakannya dan kelalaian mana cukup dibuktikan lewatnya waktu saja dan telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dengan jangka waktu masing-masing 2 (dua) minggu, maka Pihak Pertama (PT.Jakarta Propertindo/Penggugat Rekonpensi) dapat membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dengan mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tanpa terlebih dahulu adanya peringatan (somasi)” ;-----

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 hal-hal tersebut diatas, maka menurut hemat Majelis Pembatalan Perjanjian No. 20/SBU-MP/SPK/XI/2002 telah sesuai dengan kesepakatan para pihak dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karenanya petitum Penggugat Rekonpensi yang berhubungan dengan Pembatalan Perjanjian tersebut dapat dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap besarnya kerugian Penggugat Rekonpensi yang dapat dikabulkan menurut hemat Majelis, hanyalah sebatas kerugian materiil, yaitu :

- Pembayaran sewa lahan berikut denda sampai Desember 2006 Rp 226.579.630,- (dua ratus dua puluh enam juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh rupiah) , dan ;-----
- Pembayaran PBB tahun 2006 s/d. 2009 sebesar Rp.211.294.500 ,-----

sehingga total keseluruhan menjadi Rp.437.874.130,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta delapanratus tujuh puluh empat ribu seratus tiga puluhh rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap kerugian immaterial menurut hemat Majelis tidak ada acuan yang pasti dan sulit untuk mengukurnya, oleh karenanya haruslah dikesampingkan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil penolakan Tergugat Rekonpensi dengan dalih telah terjadi banjir di lokasi obyek yang disewa menurut hemat Majelis tidak lah dapat dijadikan alasan untuk tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati, apalagi berdasarkan keterangan saksi-saksi baik dari pihak Penggugat Rekonpensi ataupun Tergugat Rekonpensi, lokasi tersebut memang sudah sering mengalami banjir ;-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan uang paksa (dwangsom) yang dimohonkan Penggugat Rekonpensi, oleh karena dalam amar putusannya Majelis juga menetapkan pembayaran sejumlah uang untuk ganti rugi, maka terhadap dwangsom ini haruslah ditolak ;-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan sita jaminan, oleh karena dalam perkara ini Majelis tidak pernah meletakkan sita jaminan maka tidaklah beralasan menurut hukum dan juga harus ditolak ;-----

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 terhadap permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi ataupun bantahan dari Tergugat Rekonsensi, oleh karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka haruslah ditolak ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi berada dipihak yang kalah, maka kepadanya dibebankan untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan nanti ; -----

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini :-----

MENGADILI

DALAM KONPENSIL-----

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----

DALAM REKONPENSIL

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.-----
- 2 Menyatakan pembatalan Perjanjian No. 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 Nopember 2002 tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik PT. Jakarta Propertindo seluas \pm 10.420 M2 yang terletak di Jl.Gudang Pompa Muara Baru, Kel.Penjarangan,Kec.Penjarangan Kotamadya Jakarta Utara, telah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum.-----
- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak membayar uang sewa dan denda keterlambatan sewa adalah merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi).
- 4 Menghukum Tergugat membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp.437.874.130,- (empat ratus tiga puluh tujuh juta delapanratus tujuh puluh empat ribu seratus tiga puluh rupiah) secara tunai dan sekaligus.-----
- 5 Menghukum Tergugat membongkar dan memindahkan bangunan yang berada diatas lahan yang disewa dari Penggugat segera setelah putusan berkekuatan hukum tetap.

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

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI-----

Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp 221.000,00 (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah).-----

Demikian diputuskan dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari : **Rabu, tanggal 18 November 2009**-----
oleh kami **PRIM HARYADI, SH.MH.** selaku Hakim Ketua, **MUZAINI ACHMAD, SH,MH** dan **AJIDINOER, SH,MH** masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada hari : **Rabu, tanggal 25 November 2009** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dihadiri oleh **MANSUR, SH** Panitera Pengganti, dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi serta Kuasa Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi.-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA,

MUZAINI ACHMAD, SH.MH

PRIM HARYADI,SH.MH

HARTADI, SH.

PANITERA PENGGANTI,

MANSUR, SH



Perincian biaya-biaya

1	P.N.B.P	= Rp. 30.000,00
2	Panggilan	= Rp. 180.000,00
3	Redaksi	= Rp. 5.000,00
4	Materai	= Rp. 6.000,00
		_____ +
<u>Jumlah</u>		= Rp. 221.000,00

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)