



PUTUSAN

Nomor 39/PDT/2017/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **SUKARDI**, bertempat tinggal di Gang Mesjid, Rt.05/Rw.01, Kelurahan Gunung Batu, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;
2. **H. ALWI**, bertempat tinggal di PIK Blok A No.55/56, Kelurahan Panggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
3. **ADE RUSLAN**, bertempat tinggal di Jalan Ardio VIII No.14, Rt.01/Rw.05, Kelurahan Cibogor, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor;
4. **ZULHENDRI**, bertempat tinggal di Mayjen Ishak Djuarsa No.4, Rt.01/Rw.07, Kelurahan Gunung Batu, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;
5. **SYAFRI**, bertempat tinggal di Jalan Sakura, Rt.001/Rw.009, Kota Batu, Ciomas, Kabupaten Bogor;
6. **AFRIZAL**, bertempat tinggal di Perumahan Permata Hijau, Rt.01/Rw.011, Desa Ciomas, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, dalam hal ini Para Penggugat memberikan kuasa kepada Beni Mahyudin, SH.,MS.i., A.Djajaluddin Riva'i, SH. Advokat-Penasihat Hukum dari Kantor Hukum Beni M.,SH., Msi & Rekan, beralamat di jalan H. Achmad Sobana, SH. No.107, Bogor Utara, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Agustus 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register No.314/SK/HK/2015/ PN.Bgr pada tanggal 25 September 2015;

Para Pemanding, semula Para Penggugat;



Lawan:

1.CV. Bogor Utama Raya (CV. BUR), berkedudukan di Jalan Mohamad Toha No.1, Bogor Baru, Bogor Tengah, Kota Bogor, yang diwakili oleh Damianus Taknadar, SH Direktur CV BUR dan Rocky Frans Subun, SH.,Msi, Wakil Direktur CV BUR., dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.Nuridin,S.H. dan Ella Djamilah, S.H, Advokat Kantor Hukum Gepenta, beralamat di Gedung Sukasari Plaza Lt Basement 16-17 Jl. Siliwangi No.21 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Maret 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register No.91/SK/HK/2016/ PN.Bgr pada tanggal 10 Maret 2016;

Terbanding I, semula Tergugat I;

2. PT. Pakuan Jaya Grup, berkedudukan di Jalan Mohamad Tohir No.1, Bogor Baru, Bogor Tengah, Kota Bogor, yang diwakili oleh Lutfi Pulu S.Hut. Direktur PT. Pakuan Jaya Grup;

Terbanding II semula Tergugat II;

3. Direksi PT. KERETA API INDONESIA (Persero), berkedudukanKantor di jalan Ir. Juanda 1. Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Dody Budiawan Direktur Aset Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rizki Harman Nugraha, S.H , Toras, S.H, dan M.Yunan Lubis,S.H.,M.H. Advokatdan Konsultan Hukum N & T Law Office beralamat di Jalan Ciater Raya No 163 Serpong BSD Tangerang Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Desember 2016 No. KL. 503/XII/9/KA-2016 tanggal 7 Desember 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan



register No.454/SK/HK/2016/PN.Bgr pada tanggal
14 Desember 2016

Terbanding III, semula Tergugat III;

4. PT. KERETA API INDONESIA (Persero) KADAOP I Jakarta,

berkedudukandi jalan Cikini Raya, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, yang diwakili Mochamad Satrio Faishal, SH., Rifanni Sari, SH., Zainal Abidin, SH., Reza Wahyudi, SH.,MH., Dian Jati Damayanti, SH., Redo Harina Hutama, SH. Dan Heru Herdiyana, SH. Selaku Karyawan PT. Kereta Api Indonesia (Persero), beralamat di jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 1 Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus No.HK.214/XI/8/KA-2015 tanggal 11 November 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register No.380/SK/HK/2015/PN.Bgr. tanggal 12 November 2015,

Terbanding IV, semula Tergugat IV;

5. Notaris & PPAT Sri Agustina, SH., beralamat di Ruko Graha

Cibinong Blok B No.5 jalan Raya Jakarta-Bogor KM.43, Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edward M.L. Panjaitan,S.H.,LL.M. dan Nelson Boston Sopar Panjaitan, S.H, Advokat Kantor Hukum Edward Panjaitan & Co, beralamat di Cibinong City Centre, Blok B No. A3 Jl. Tegar Beriman No.1 Cibinong, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 144/EPC/SK/AG/XI/2015 tanggal 20 November 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan register No.391/SK/HK/2015/PN.Bgr pada tanggal 26 November 2015;

Terbanding V, semula Tergugat V;



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 10 Agustus 2016 Nomor 134/Pdt.G/2015/PN.Bgr, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 23 September 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 25 September 2015 dalam Register Nomor 134/Pdt.G/ 2015/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pihak Penggugat. I (sdr. Sukardi) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. PRIAN SUPRIANA. SH, dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan Ruko / Kios milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jl. Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat. I (Sdr. Sukardi) adalah selaku pihak penyewa dari Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero);
2. Bahwa Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat. III / PT.Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP. 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api (Persero) di Emplasemen Stasiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor : 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;



3. Bahwa kemudian Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) dengan Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta juga telah mengadakan Adendum Perjanjiannya pada tanggal 01—07-2010, yang dalam hal ini pihak PT.Kereta Api (Persero) diwakili oleh Mulianta Sinulingga selaku Exekutive Vice President Daerah Operasi. 1 Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT.Kereta Api (Persero) Nomor Kep: U/KP.30/V/KA-2009, tanggal 12 Mei 2009.(Bukti.P-1 : Bukti Adendum)
4. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik pihak Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero), antara Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Penggugat. I (sdr. Sukardi) berdasarkan Surat Perjanjian nomor: 11/BUR-STA/SPP/IV-2012, dengan nomor waarmeking : 1.356/2012, tanggal 09 Mei 2012 dari Kantor notaris Sri Agustina. SH, di jelaskan dalam pasal. 1 (huruf a dan huruf b) (Bukti : P-2), sebagai berikut :

Dalam Pasal. 1 huruf a :

“ Objek dalam surat perjanjian ini adalah tanah seluas 36 M2 merupakan sebagian tanah dari sebagaimana sertifikat Nomor : P7, yang diatasnya berdiri bangunan ruko 2 (dua) lantai yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, selanjutnya disebut TOKO/RUKO, dengan nomor : AAA6 “ .

Dalam Pasal. 1 huruf b :

“ Pihak Pertama menjamin bahwa lahan dan bangunan Ruko tersebut adalah hak Pemanfaatan dan Pengelolaan Pihak Pertama, berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Aset Lahan dan Bangunan dengan PT. KAI (Persero), No. 094/1.16122/B))TN/III/2009 , tanggal 27 Februari 2009 “ .

5. Bahwa Hak Penggugat. I (sdr. Sukardi) berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) antara TERGUGAT. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta dengan Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) adalah selama 1 Periode (5 tahun), berdasarkan nomor Surat Perjanjian :11/BUR-STA/SPPIV-2012, terhitung sejak mulai bulan April 2012, dan berakhir pada bulan April



2017, dan bisa diperpanjang kembali untuk waktu 3 (tiga) kali periode (15 tahun), hal ini dijelaskan dalam Pasal. 2 (huruf b dan d) dalam Surat Perjanjian tersebut, antara lain di jelaskan :

Dalam Pasal. 2 huruf b :

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

Dalam Pasal.2 huruf d :

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

6. Bahwa dalam surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Pihak Kedua / Penggugat. I (sdr. Sukardi) tidak mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Perjanjian Bersama tersebut, namun dalam Surat Perjanjian Bersama tersebut dalam halaman pertama ditulis nomor Perjanjian yang mana tertulis bulan dan tahun surat Perjanjian Bersama tersebut dibuat dan di tanda tangani oleh kedua belah pihak, artinya secara implisit tersurat Surat Perjanjian bersama tersebut mengatur tentang 1 (satu) periode (5 tahun) dimulai dan berakhirnya Surat Perjanjian Bersama tersebut, oleh karena Surat Perjanjian Bersama Pihak Kedua / Penggugat. I (sdr. Sukardi) atau lebih dikenal sebagai pemakai 6 (enam) bangunan ruko / kios adalah ruko / kios yang sama-sama menempati di depan, oleh karenanya seharusnya isi surat perjanjian



juga sama dengan Para Penggugat lainnya, namun Pihak Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) dan Tergugat. V (Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. SH) telah membuatnya berbeda satu sama lain, pada hal Penggugat. I (Sukardi) dengan Penggugat lainnya (Penggugat. II, Penggugat. III, Penggugat. IV, Penggugat. V, dan Penggugat. VI kewajiban pembayarannya satu sama lainnya juga sama, oleh karenanya atas tidak dicantumkannya tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Perjanjian Bersama serta tidak dicantumkannya hak Penggugat. I (sdr. Sukardi) untuk perpanjangan 3 periode (15 tahun) berikutnya setelah masa 1 (satu) periode berakhir oleh Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dan oleh Tergugat. V (Kantor Notaris dan PPAT SRI Agustina. SH) telah merugikan Pihak Kedua / Penggugat. I (Sukardi) dan Para Penggugat lainnya.

7. Bahwa dalam Surat Perjanjian yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan sudah di waarmeking oleh Tergugat. V / kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. SH, dengan Nomor : 1.356/2012, tanggal 09 Mei 2012, namun pihak Tergugat. V / Kantor Notaris Sri Agustina. SH telah lalai mencantumkan tanggal, bulan dan tahun dimulai dan berakhirnya Perjanjian antara Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Pihak Kedua / Penggugat. I (sdr. Sukardi), yang seharusnya sudah menjadi kewajiban pihak Tergugat. V / Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. SH menanyakan kepada para pihak terkait isi dari surat perjanjian yang menyangkut hal yang substansial terkait dimulai dan berakhirnya suatu perjanjian yang merupakan syarat suatu perjanjian, oleh karenanya atas kelalaian tidak mencantumkan Tanggal, Bulan dan Tahun dimulai dan berakhirnya suatu perjanjian dalam surat perjanjian Penggugat. I (sdr. Sukardi) tersebut oleh Pihak Tergugat. V / Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. SH harus turut bertanggung jawab juga, oleh karena telah merugikan Pihak Kedua / Penggugat. I (Sukardi);
8. Bahwa Penggugat. I (sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya pada tanggal 14 Nopember 2014 telah mendapat surat Undangan Rapat dari pihak PT. Pakuan Jaya Grup, dan dalam agenda undangan rapat tersebut terdiri dari : pembahasan perpanjangan Kontrak dengan PT. Kereta Api (Persero), Pembahasan Perubahan IPPT, dan Pembahasan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan dalam surat



undangan tersebut ditandatangani dan di cap stempel oleh pihak PT. Pakuan Jaya Grup dan CV. Bogor Raya Utama dengan Cop Suratnya PT. Pakuan Jaya Grup (**bukti.P-3 : Surat Undangan dari T Pakuan dan CV BUR**).

9. Bahwa atas undangan tersebut, Para Penggugat mempertanyakan tentang materi agenda yang akan dibicarakannya, karena terkait masalah IPPT, IMB itu menjadi tanggung jawab Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) ketika akan membangun bangunan ruko / kios tersebut, walaupun terkait akan membicarakan tentang perpanjangan kontrak, saat itu masa kontrak Para Pedagang belum habis dan bahkan ada yang masih panjang masa kontraknya, dan Para Penggugat juga ketika menerima surat undangan tersebut ada pihak lain selain yang selama ini hubungan perjanjiannya hanya dengan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) yaitu adanya PT. Pakuan Jaya Grup, oleh karena di dalam surat perjanjian hanya antara Para Penggugat dengan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), sedangkan PT. Pakuan Jaya Grup dalam Surat Perjanjian Para Penggugat dengan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak ada sebagai pihak.
10. Bahwa Penggugat. I (sdr. Sukardi) dan beberapa Para Penggugat lainnya juga telah diminta sejumlah uang oleh Pihak Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) yang besarnya satu sama lain dari Para Penggugat berbeda jumlahnya, dan uang tersebut menurut keterangan Para Penggugat dan berdasarkan bukti tulisan yang ada di kwitansi yg di dikeluarkan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) diperuntukan untuk mengurus IPPT dan IMB atas Kios / Ruko yang sudah ditempati oleh Penggugat. I (Sukardi) hampir 1 (satu) periode (5 tahun), namun hingga saat ini uang yang katanya untuk pengurusan IPPT dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) tidak ada kabar kelanjutannya kepada Penggugat. I (sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya, namun yang muncul kepada Penggugat.I (sdr.Sukardi) juga kepada Para Penggugat lainnya adalah surat Somasi Pengosongan Ruko / Toko dari Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero).(Bukti.P - 4 : kwetasi IPPT dan IMB).
11. Bahwa Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) juga telah melayangkan surat Somasi kedua kepada Penggugat. I (Sdr. Sukardi), Penggugat. II (sdr. Alwi), Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan),



Penggugat. IV (sdr. Zulhendri), Penggugat. V (Sdr. Syafri), Penggugat. VI (sdr. Afrizal) serta kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya), dengan Nomor Surat. JB.312/VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015, dimana perihal suratnya Peringatan ke 2 (dua) Pengosongan Bangunan Empalsemen Statsiun Bogor.(Bukti.P- 5);

12. Bahwa dengan demikian Tergugat. I (CV . Bogor Utama Raya) telah terbukti beritikad tidak baik kepada Penggugat. I (sdr. Sukardi), karena Sebelum Penggugat. I (sdr.Sukardi) habis 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan Ruko / Toko, Penggugat. I (sdr. Sukardi) juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko / toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan Toko / Ruko, namun pihak Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah membuat surat kepada pihak Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan suratnya nomor : 002/PPK/BUR/VII/2015, dimana isi surat dari Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) tersebut yaitu perihal tentang **KESANGGUPAN PENGOSONGAN 6 UNIT BANGUNAN EMPALSEMEN STATSIUIN BOGOR**, tertanggal 31 Junli 2014,dan ke 6 (enam) unit bangunan Ruko / Toko tersebut masih di gunakan hak pemanfaatanya oleh Penggugat. I (sdr. Sukardi), atas perbuatan tersebut, kami anggap Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya telah melanggar Pasal. 2 dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT. Kereta Api (persero) tentang Jangka Waktu Pemanfaatan dan Pemakaian Bangunan dan Harga, yang telah di waarmeking di Notaris Sri Agustina. SH No. 1.356/2012, tanggal 09-Mei 2012.(Bukti.P-6);

13. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPerdara, dimana pasal tersebut menegaskan : “ **Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga**”.

14. Bahwa berdasarkan bunyi ketentuan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2123 K/PDT/1996, yang kaedah hukumnya menegaskan



: ” untuk menilai ada tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati “.

15. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) kepada Penggugat. I (Sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya tersebut, pihak Penggugat. I (Sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya berhak menuntut kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPdata berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/ atau pihak Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) harus memenuhi seluruh ketentuan yang termuat perjanjiannya.
16. Bahwa oleh karenanya Surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua / Penggugat.I (Sdr. Sukardi), Penggugat. II (sdr.Alwi), Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat. IV (sdr.Zulhendri), Penggugat. V (sdr. Syafri), dan Penggugat. VI (sdr.Afrizal) dengan Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) adalah secara hukum sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut Pihak Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya) dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan melanggar pasal 1267 KUHPdata.
17. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan oleh Penggugat. I (sdr.Sukardi) dan Para Penggugat lainnya, melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan ingkar jani (Wanprestasi) tersebut akhirnya gugatan diajukan oleh Penggugat.I(sdr. Sukardi).
18. Bahwa menurut hukum, adanya perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. I (sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, dan denda serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV.Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat



Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tersebut.

19. Bahwa adapun kerugian – kerugian Penggugat. I (sdr.Sukardi) yang diakibatkan oleh perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) terhitung sejak 02-02-2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut:

19.1 Kerugian Materil, berupa Pembayaran uang perpanjangan kontrak dan Pembayaran uang pengurusan IPPT dan IMB Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah),

19.2Kerugian Imateril, bahwa Penggugat. I (sdr. Sukardi) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya sehingga terjadi kehilangan hasil penjualan / dagang yang maksimal setiap harinya, oleh karena dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero), yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan Kios / Ruko yang ditempati Penggugat. I (sdr. Sukardi), serta adanya Surat Tergugat.I (CV.Bogor Utama Raya) yang ditujukan kepada Tergugat. IV /PT.Kereta Api (persero) yang akan membongkar kios / ruko yang di tempati oleh Penggugat. I (sdr.Sukardi) dan Para Penggugat lainnya, akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 500.000.000 (Lima ratus Juta rupiah)

20. Bahwa karena Penggugat. I (sdr. Sukardi) telah mengalami kerugian materil Rp. 10.000.000,- dan imateril Rp. 500.000.000,- maka sangat beralasan apabila kerugian materil tersebut dikenakan bunga sebesar 2% dari uang perpanjangan sewa atau uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya sejak tanggal 02-02-2015, sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian dibayar lunas.

21. Bahwa Penggugat. I (sdr.Sukardi) dan Para Penggugat lainnya mempunyai sangkaan kuat yang beralasan bahwa Tergugat. I



(CV.Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri menghukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat. I (sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya apabila ternyata Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini.

22. Bahwa Penggugat. I (Sdr. Sukardi) merasa khawatir, Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan / atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan Ruko / Toko tersebut kepada Tergugat.IV / PT.Kereta Api (Persero), guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat. I (Sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya dalam memenuhi kewajiban hak Perpanjangan kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang belum dipenuhi Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari bulan 04-2017 s/d bulan 04-2032, sesuai berdasarkan isi Surat Surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat. I (sdr Sukardi), dengan ini Penggugat. I (sdr Sukardi) memohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa tersebut.
23. Bahwa Penggugat. I (sdr.Sukardi) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko / toko yang sedang ditempati / dimanfaatkan oleh Penggugat.I(sdr.Sukardi) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran paksa oleh pihak Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, dan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya), untuk itu Penggugat. I (Sdr. Sukardi) dan Para Penggugat lainnya memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menghukum dalam putusan selanya, memerintahkan kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya), Tergugat. III / PT. Kereta Api (presero) dan Tergugat. IV / PT. Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP.I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan / dimanfaatkan oleh Penggugat. I (Sdr.Sukardi) berupa bangunan Ruko / kios nomor. AAA6, yang



berlokasi di jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

24. Bahwa Penggugat. II (sdr. Alwi) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat. IV yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. PRIAN SUPRIANA. SH, dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan Ruko / Kios milik Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jl. Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat. II (Sdr. Alwi) adalah selaku pihak penyewa dari Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero). (Bukti.P-7) seperti yang akan tegaskan dalam pasal 3 di bawah ini:

Dalam Pasal. 3 angka 1 :

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

Dalam Pasal. 3 angka. 2 :

“ Para pihak dengan ini telah sepakat bahwa harga yang telah disepakati adalah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) untuk bangunan yang dikukuhkan sesuai pasal 3 butir 1 diatas “ .

25. Bahwa Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT. Kreta Api (Persero) di Emplasemen Satatsiun Bogor, dengan Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Nomor : 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;

26. Bahwa Pihak Kedua / Penggugat. II (Sdr. Alwi) telah membayar seluruh kewajibannya sebesar Rp. 500.000.000,(lima ratus juta) kepada pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk bangunan kios / ruko nomor B1, berukuran 3 X 5 (tiga meter kali lima meter), 2 lantai dengan luas 30 M2 (tiga puluh meter persegi) sesuai isi ketentuan pasal 3 angka 1 diatas;
27. Bahwa Hak Pihak Kedua / Penggugat. II (Sdr. Alwi) berdasarkan Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Pihak Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) adalah selama 1 (satu) Periode (5 tahun) terhitung sejak ditanda tangani hari Kamis, tanggal 04- 11- 2010 dan berakhir pada tanggal 04-11-2015;
28. Bahwa Pihak Kedua / Penggugat. II (Sdr. Alwi) telah menempati bangunan ruko / toko tersebut selama 4 (empat) tahun lebih atau hampir 1 (satu) periode (5 tahun) lamanya, namun dalam Surat perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, dengan di waarmeking oleh Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. SH, (Nomor Waarmeking: 32/2010, tanggal 04 Nopember 2010), namun di dalam surat perjanjian tersebut di dalam pasal-pasalnya tidak mencantumkan tanggal, bulan dan tahun mulai dan berakhirnya Surat Perjanjian tersebut jelas merupakan kelalaian pihak Tergugat. V / Notaris dan PPAT Sri Agustina. SH, oleh karena selaku Notaris dan PPAT yang memiliki tanggung jawab dan kewajiban untuk menanyakan dan mengingatkan kepada para pihak yang akan membuat perjanjian, yang seharusnya dalam surat perjanjian tersebut wajib mencantumkan tanggal, bulan dan tahun mulai dan berakhirnya surat perjanjian tersebut dimana bunyi isi pasal tersebut, seperti perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan pihak Penggugat lainnya dimana pasal dimulai dan berakhirnya perjanjian tersebut tidak dicantumkan dengan format uraian pasalnya sebagai berikut :

“ Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah selama 1 (satu) periode (5 tahun) , terhitung sejak mulai tanggal -----, dan berakhir pada

Halaman 14 dari 98 hal putusan No 39/PDT/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



tanggal-----, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya waktu adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan lahan dan Bangunan antara TERGUGAT. IV / PT. KAI (Persero) dengan TERGUGAT. I (CV. Bogor Utama Raya)”.

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

29. Bahwa dalam surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kesat / Tergugat. II (CV. Bogor Utama Raya) dengan Pihak Kedua / Penggugat. II (Sdr. Alwi) tidak mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut, namun dalam Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut dalam halaman pertama ditulis tanggal, bulan dan tahun surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut di tanda tangani oleh kedua belah pihak, artinya secara implisit tersurat Surat Kesepakatan dan Perjanjian bersama tersebut mengatur tentang 1 (satu) periode (5 tahun) dimulai dan berakhirnya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama tersebut, oleh karena Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama Pihak Kedua / Penggugat.II (sdr.Alwi) dikenal sebagai pemakai 6 (enam) bangunan ruko / kios adalah ruko / kios yang sama-sama menempati di depan, oleh karenanya seharusnya isi surat perjanjian juga sama dengan Para Penggugat lainnya, namun Pihak Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) dan Tergugat. V (Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. SH) telah membuatnya berbeda satu sama lain, pada hal Penggugat. II (sdr.Alwi) dengan Penggugat lainnya (Penggugat. I, Penggugat. III, Penggugat. IV, Penggugat. V, dan Penggugat. VI kewajiban pembayarannya satu sama lainnya juga sama, oleh karenanya atas tidak dicantumkannya tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Perjanjian Bersama, serta



tidak dicantumkan hak Penggugat. II (Sdr. Alwi) untuk perpanjangan 3 periode (15 tahun) berikutnya setelah masa 1 (satu) periode berakhir oleh Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dan oleh Tergugat.V (Kantor Notaris dan PPAT SRI Agustina. SH) telah merugikan Pihak Kedua / Penggugat. II (Sdr. Alwi) dan Para Penggugat lainnya.

30. Bahwa dasar Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu / Tergugat. I dengan Pihak Kedua / Penggugat. II (sdr. Alwi) adalah berdasarkan :

1. Surat Persetujuan Prinsip Penggunaan lahan milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dari PT. Kreta Api Indonesia No: V.3.P/124/II/2009, tanggal 24 Februari 2009.
2. Surat Perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan CV. Bogor Utama Raya, tentang Pemanfaatan Asset Lahan dan Bangunan milik PT. Kereta KAI (Persero), No: 094/1.16122/BOO/TN/II/2009, tanggal 27 Februari 2009.
3. Surat Tanda Terima Berkas dari Pemerintaah Kota Bogor Badan Pelayanan Perijinan Terpadu, perihal permohonan penambahan dan perluasan toko / ruko bangunan di jalan Ny. Raja Permas No : 50/Boteng-IMB/VII/09, tanggal 13 Juli 2009. Tingkat II Pemerintah Kotamadya Bogor.
4. Surat Keterangan Pemanfaatan (SKPR) dari Badan Pembangunan Daerah (BAPEDA)

31. Bahwa Pengggugat. II (sdr. Alwi) dan Para Penggugat lainnya pada tanggal 14 Nopember 2014 telah mendapat surat Undangan Rapat dari pihak PT. Pakuan Jaya Grup, dan dalam agenda undangan rapat tersebut terdiri dari : pembahasan perpanjangan Kontrak dengan PT. KAI, Pembahasan Perubahan IPPT, dan Pembahasan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan dalam surat undangan tersebut ditandatangani dan di cap stempel oleh pihak PT. Pakuan Jaya Grup dan CV. Bogor Raya Utama menggunakan Cop Suratnya PT. Pakuan Jaya Grup **(bukti.P-8)**;

32. Bahwa atas undangan tersebut Para Penggugat mempertanyakan tentang materi agenda yang akan dibicarakanya, karena terkait masalah IPPT, IMB itu menjadi tanggung jawab Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) ketika akan membangun bangunan ruko / kios tersebut, walaupun terkait akan membicarakan tentang perpanjangan kontrak, saat itu



masa kontrak Para Pedagang belum habis dan bahkan ada yang masih panjang masa kontraknya, dan Para Penggugat juga ketika menerima surat undangan tersebut ada pihak lain selain yang selama ini hubungan perjanjiannya hanya dengan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) yaitu adanya PT. Pakuan Jaya Grup, oleh karena dalam surat perjanjian hanya antara Para Penggugat. II (sdr.Alwi) dengan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), sedangkan Tergugat. II (PT. Pakuan Jaya Grup) dalam Surat Perjanjian Para Pedagang dengan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak ada sebagai pihak.

33. Bahwa Penggugat. II (sdr. Alwi), Penggugat I (Sdr. Sukardi), Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat. IV (Sdr. Zulhendri), Penggugat. V (Sdr.Syafri), dan Penggugat.VI (Sdr.Afrizal) telah mendapatkan surat somasi dari Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero), dengan suratnya bernomor: HK.303/II/1/D.I-2015, tertanggal 2 Februari 2015, perihalnya Peringatan (somasi) Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) tersebut mengingatkan kepada seluruh pengguna bangunan / Kios / Ruko yang menempati jl. Nyi Raja Permas dan diluar dari para pengguna 6 bangunan / kios / ruko, untuk mengosongkan dan membongkar bangunan Kios / Ruko tanah milik PT. Kreta Api (Persero) yang menempati di depan Statsiun KA Jalan.Nyi Raja Permas Bogor. **(Bukti.P- 9).**
34. Bahwa kemudian Tergugat IV /PT. Kererta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayangkan surat kedua kepada Penggugat. II (sdr. Alwi)), Penggugat. I (Sdr. Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) , Penggugat. IV (sdr. Zulhendri), Penggugat. V (sdr. Syafri) dan Penggugat. VI (sdr. Afrizal), serta kepada kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sendiri, dengan nomor surat : JB.312/VII/3/D.I-2015, perihalnya Pengosongan Bangunan Emplasemen Statsiun Bogor, tertanggal 23 Juli 2015.**(Bukti.P- 10).**
35. Bahwa Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayangkan surat Somasi kedua kepada Penggugat. II (Sdr. Alwi), Penggugat. I (sdr.Sukardi), Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat. IV (sdr. Zulhendri), Penggugat. V (Sdr. Safri), Penggugat. VI (sdr. Afrizal) serta kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya), dengan Nomor Surat. JB.312/VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015,



dimana perihal suratnya Peringatan ke 2 (dua) Pengosongan Bangunan Empalsemen Statsiun Bogor.(Bukti.P- 11).

36. Bahwa atas adanya surat somasi yang ke 2 (dua) dari Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta yang ditujukan kepada Tergugat.I (CV.Bogor Utama Raya), ahirnya Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya) membuat surat jawaban yang ditujukan kepada Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta dengan Nomor Surat. 002/PPK/BUR/VII/ 2015, pada tanggal 31 Juli 2015, dimana perihal surat Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor.(Bukti.P- 12)
37. Bahwa atas adanya surat jawaban dari Tergugat. IV (CV.Bogor Utama Raya) yang ditujukan kepada Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta tersebut, dengan demikian Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah terbukti beritikad tidak baik, dimana Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah melakukan ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat. II (sdr. Alwi), oleh karena sebelum pihak Penggugat. II (Sdr. Alwi) habis masa 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan bangunan / Ruko / Toko, Penggugat. II (sdr.Alwi) juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko / toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan Toko / Ruko, namun pihak Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah membuat surat kepada pihak Tergugat. IV, dengan nomor surat: 002/PPK/BUR/VII/2015, tertanggal 31 Juli 2014, dimana isi surat dari Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tersebut yaitu perihal tentang **KESANGGUPAN PENGOSONGAN 6 UNIT BANGUNAN EMPALSEMEN STATSUN BOGOR**,dan ke 6 (enam) unit bangunan Ruko / Toko tersebut masih di gunakan hak pemanfaatanya oleh Pengugat. II (sdr.Alwi) dan Para Penggugat lainnya, karena batas waktu untuk masa 1 (satu) Periode (5 tahun) belum habis serta masih ada untuk masa perpanjangan untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya, kami anggap Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah beritikad tidak baik dengan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dalam Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT. Kereta Api (persero), yang di waarmeking kantor Notaris PPAT Sri Agustina. SH, No. 32/2010, tanggal 04 Nopember 2010;



38. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat. II (sdr. Alwi) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPerdara, dimana pasal tersebut menegaskan : ***“ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.***
39. Bahwa berdasarkan bunyi ketentuan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2123 K/PDT/1996, kaedah hukumnya menegaskan : ***“ untuk menilai ada tidaknya wanprestasi haruslah dilihat apakah ada perjanjian yang dibuat dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati “.***
40. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) kepada Penggugat. II (Sdr. Alwi) tersebut, pihak Penggugat. II (Sdr. Alwi) berhak menuntut kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPerdara berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/ atau pihak Tergugat. I harus memenuhi ketentuan yang termuat dalam perjanjian;
41. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua / Penggugat.II (Sdr. Alwi) dengan Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) adalah secara hukum sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut Pihak Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya) dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan melanggar pasal 1267 KUHPerdara;
42. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat. II (Sdr. Alwi), melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat.II (sdr. Alwi);



43. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. II (sdr. Alwi) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV.Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;
44. Bahwa adapun kerugian – kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) terhitung sejak tanggal 02-02-2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut:
- 44.1 Kerugian Materil, berupa Pembayaran uang perpanjangan sewa ruko / kios dan Pembayaran uang pengurusan IPPT dan IMB Rp.45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah), serta uang pembayaran Toko sebesar Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah). (Bukti.P-14).
- 44.2 Kerugian Imateril, bahwa Penggugat. II (Sdr. Alwi) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya, serta adanya kehilangan kesempatan untuk mendapatkan hasil penjualan/ dagang yang maksimal setiap harinya, oleh karena dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama Pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan Kios / Ruko yang ditempati Penggugat. II (sdr. Alwi), serta adanya Surat Tergugat yang ditujukan kepada Tergugat. IV (CV.Bogor Utama Raya) yang akan membongkar kios / ruko yang di tempati oleh Penggugat .II (sdr.Alwi), akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah).
45. Bahwa karena Penggugat. II (sdr. Alwi) telah mengalami kerugian baik materil dan imateril, maka sangat beralasan apabila kerugian materil sebesar Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) dan



Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut dikenakan bunga sebesar 2% dari uang pembayaran perpanjangan kontrak dan uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya, sejak tanggal 02-02-2015 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian dibayar lunas;

46. Bahwa Penggugat. II (sdr. Alwia) dan Para Penggugat lainnya mempunyai sangkaan kuat yang beralasan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat, apabila ternyata Tergugat.I (CV.Bogor Utama Raya) lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini;
47. Bahwa Penggugat. II (sdr.Alwi) merasa khawatir, Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan / atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan Ruko/ Toko tersebut kepada Tergugat. III / PT. Kreta Api (Persero) dan Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat. II dan memenuhi kewajiban hak Perpanjangan hak kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat.III / PT.Kereta Api (Persero) yang belum dipenuhi oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari tanggal 04-11-2015 sampai dengan tanggal 04-11-2030, sesuai berdasarkan isi Surat Surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat. II (sdr.Alwi), dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa berupa bangunan Ruko / Toko Nomor B1 yang ditempati Penggugat. II (sdr. Alwi) yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas tersebut;
48. Bahwa Penggugat. II (Sdr. Alwi) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko / toko yang sedang ditempati / dimanfaatkan oleh Penggugat. II (sdr.Alwi) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh pihak Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya), untuk itu Penggugat.



II (sdr.Alwi) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat. I / PT. Kereta Api (Persero) dan Tergugat.IV / PT. Kereta Api (persero) DAOP. I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan / dimanfaatkan oleh Penggugat. II (sdr. Alwi) berupa bangunan Ruko / Kios nomor : B1 yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

49. Bahwa atas perbuatan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) kepada Penggugat. II (Sdr. Alwi) sebagaimana dimaksud diatas, Penggugat. II (sdr. Alwi) dan Para Penggugat lainnya, melalui kuasa hukumnya telah melayangkan surat Somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) tertanggal 13 Agustus 20115, yang surat tersebut ditembuskan kepada Tergugat. III / PT.Kereta Api (Persero) dan Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, namun hingga diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bogor, pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) tidak menunjukkan itikad baiknya, dimana surat somasi dari kuasa hukum Penggugat. II (Sdr. Alwi) tidak dibalasnya.(Bukti.P-15);
50. Bahwa perbuatan Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya) kepada Penggugat. II (Sdr. Alwi) dan Para Penggugat lainnya telah memenuhi unsur yang ditentukan dalam pasal. 1267 KUHPdata dan kaedah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2123 K/Pdt/1996, oleh karenanya atas perbuatannya tersebut mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar Janji (wanprestasi) terhadap Penggugat. II (Sdr. Alwi) dan Penggugat lainnya;
51. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) kepada Penggugat. II (Sdr. Alwi) tersebut, pihak Penggugat. II (Sdr. Alwi) berhak menuntut kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPdata berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/ atau pihak Tergugat. I harus memenuhi ketentuan yang termuat dalam perjanjiannya;



52. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua / Penggugat. II (Sdr. Alwi) dengan Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan melanggar pasal 1267 KUHPdata;
53. Bahwa Pihak Penggugat. I (Sdr. ADE RUSLAN) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat. III yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. PRIAN SUPRIANA. SH, dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan Ruko / Kios milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jl. Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat. I (Sdr. Ade Ruslan) adalah selaku pihak penyewa dari dari Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero);
54. Bahwa Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api (Persero) di Emplasemen Stasiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor : 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;
55. Bahwa kemudian Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah mengadakan Adendum Perjanjiannya pada tanggal 01—07-2010, yang dalam hal ini pihak PT. KAI (Persero) diwakili oleh Mulianta Sinulingga selaku Exekutive Vice President Daerah Operasi. 1 Jakarta, berdasarkan



Surat Keputusan Direksi PT.Kereta Api (Persero) Nomor Kep: U/KP.30/V/KA-2009, tanggal 12 Mei 2009.(Bukti.P-1: 17);

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

Dalam Pasal. 1 huruf a :

“ Objek dalam surat perjanjian ini adalah tanah seluas 36 M2 merupakan sebagian tanah dari sebagaimana sertifikat Nomor : P7, yang diatasnya berdiri bangunan ruko 2 (dua) lantai yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, selanjutnya disebut TOKO/RUKO, dengan nomor : AAA5 “ .

Dalam Pasal. 1 huruf b :

Pihak Pertama (CV. Bogor Utama Raya) menjamin bahwa lahan dan bangunan Ruko tersebut adalah hak Pemanfaatan dan Pengelolaan Pihak Pertama (CV. Bogor Utama Raya), berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Aset Lahan dan Bangunan dengan PT. KAI (Persero), No. 094/1.16122/B/TN/III/2009 .

57. Bahwa Hak Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan) berdasarkan surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya) adalah selama 1 (satu) Periode (5 tahun) terhitung sejak mulai tanggal 01-09-2011 dan berakhir pada tanggal 01-09-2016, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode, hal ini dijelaskan dalam Pasal. 2 (huruf b dan d), antara lain di ditegaskan :

Dalam Pasal. 2 huruf b :

“ Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah selama 1 (satu) periode (5 tahun) , terhitung sejak mulai tanggal 01-09-2011, dan berakhir pada tanggal 01-09-2016, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya waktu



adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan lahan dan Bangunan antara PT. KAI (Persero) dengan CV. Bogor Utama Raya “.

Dalam Pasal.2 huruf d :

“ Jangka waktu Pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian bangunan per Ruko, selama 4 (empat) periode (20 tahun) , sejak terhitung mulai tanggal 01-09-2016 dan berakhir pada tanggal 01-09-2031 dan pada setiap periodenya CV. Bogor Utama Raya akan melakukan perawatan bangunan yang biayanya akan dikenakan kepada setiap penghuni atau pengelola toko atau ruko tersebut ”.

56 Bahwa dalam surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Pihak Kedua / Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan) telah mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Perjanjian Bersama tersebut, dimana dalam perjanjian tersebut mengatur tentang 1 (satu) periode (5 tahun) dimulai tanggal 01-09-2011 dan berakhirnya tanggal 01-09-2016, oleh karena Surat Perjanjian Bersama Pihak Kedua / Penggugat.III (sdr. Ade Ruslan) atau lebih dikenal sebagai pemakai 6 (enam) bangunan ruko / kios adalah ruko / kios yang sama-sama menempati di depan. Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan) masih memiliki hak untuk perpanjangan 3 periode (15 tahun) berikutnya setelah masa 1 (satu) periode berakhir, yaitu sejak 01-09-2016 sampai dengan 01-09-2031.(Pasal. 2 huruf d Surat Perjanjian);

61. Bahwa Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan) telah menempati ruko / toko tersebut hampir 4 tahun lebih sejak tanggal 01-9-201 atau sudah hampir 1 (satu) periode (5 tahun), oleh karenanya hak Penggugat. III (sdr.Ade Ruslan) setelah habis masa 1 (satu) periode, masih memiliki hak untuk perpanjangan untuk 3 (tiga) periode (15 tahun) berikutnya, namun sebelum habis masa pemanfaatan lahan dan bangunan tersebut Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) sudaah mendapatkan Surat Somasi dari Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, dengan nomor Surat : JB.312/VII/3/D.1-2015, tertanggal 23 Juli 2015, perihal pengosongan Bangunan Emplasemen Statsiun Bogor, atas



timbulnya surat somasi dari pihak Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta tersebut, Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) menuntut pertanggung jawaban pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), oleh karena pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah melakukan tindakan pelanggaran terhadap surat perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan asset Lahan dan Bangunan milik PT. Kereta Api (Persero) ;

62. Bahwa Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan) telah diminta sejumlah uang oleh Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) yang besarnya satu sama lain dari Para Penggugat berdeda jumlahnya, dan uang tersebut menurut keterangan Para Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) dan berdasarkan bukti tulisan yang ada di kwitansi yg di dikeluarkan oleh Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) diperuntukan mengurus IPPT dan IMB atas kios / Ruko yang sudah ditempati oleh Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) hampir 1 (satu) periode (5 tahun), dan Penggugat telah menyerahkan uang untuk perpanjangan kontrak ruko/Kios dan untuk pengurusan IPPT dan IMB, namun tidak diberikan tanda bukti pembayarannya, saat diminta kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) selalu bilang nanti di kantor, pada saat di datangi ke kantor tidak ada orang yang ditujunya, namun hingga saat ini uang yang katanya untuk pengurusan IPPT dan IMB tidak ada kabar kelanjutannya kepada Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan), namun yang muncul kepada Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) adalah surat Somasi Pengosongan Ruko / Toko dari Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, seperti yang di alami oleh pihak Para Penggugat lainnya;

63. Bahwa Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan), Penggugat. II (Sdr. Alwi), Penggugat. I (sdr. Sukardi), Penggugat. IV (Sdr. Zuhendri), Penggugat V (Sdr. Syafri), dan Penggugat. VI (Sdr. Afrizal) telah mendapatkan surat surat somasi dari Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan suratnya bernomor: HK.303/II/1/D.I-2015, tertanggal 2 Februari 2015, perihalnya Peringatan (somasi) Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) tersebut mengingatkan kepada seluruh pengguna bangunan / Kios / Ruko yang menempati jl. Nyi Raja Permas diluar dari para pengguna 6 bangunan / kios / ruko, untuk mengosongkan dan membongkar bangunan / Kios/Ruko tanah PT.



Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP. I Jakarta yang menempati di depan Stasiun KA Jalan. Nyi Raja Permas Bogor;

64. Bahwa kemudian Tergugat IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayang surat kedua kepada Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat. II (sdr. Alwi), Penggugat. I (Sdr. Sukardi), Penggugat. IV (sdr. Zulhendri), Penggugat. V (sdr. Syafri) dan Penggugat. VI (sdr. Afrizal), serta kepada kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) sendiri, dengan nomor surat : JB.312/VII/3/D.I-2015, perihal nya Pengosongan Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor, tertanggal 23 Juli 2015;
65. Bahwa Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayangkan surat Somasi kedua kepada Penggugat. III (sdr. Ade Rslan), Penggugat. II (Sdr. Alwi), Penggugat. I (sdr. Sukardi), Penggugat. IV (sdr. Zulhendri), Penggugat. V (Sdr. Syafri), Penggugat. VI (sdr. Afrizal) serta kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), dengan Nomor Surat. JB.312/VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015, dimana perihal suratnya Peringatan ke 2 (dua) Pengosongan Bangunan Empalsemen Stasiun Bogor;
66. Bahwa atas adanya surat somasi yang ke 2 (dua) dari Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta yang ditujukan kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), ahirnya Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) membuat surat jawaban yang ditujukan kepada Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan Nomor Surat. 002/PPK/BUR/VII/2015, pada tanggal 31 Juli 2015, dimana perihal surat Tergugat . I (CV. Bogor Utama Raya) tentang Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor;
67. Bahwa dengan demikian Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah terbukti beritikad tidak baik, karena Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) Sebelum habis 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan Ruko / Toko dan Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko / toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan Toko / Ruko, namun pihak Tergugat. I telah membuat surat kepada pihak Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan nomor surat: 002/PPK/BUR/VII/2015, dimana isi surat tersebut yaitu



perihal tentang **KESANGGUPAN PENGOSONGAN 6 UNIT BANGUNAN EMPALSEMEN STASIUN BOGOR**, tertanggal 31 Juni 2014, dan ke 6 (enam) unit bangunan Ruko / Toko tersebut masih di gunakan hak pemanfaatannya oleh PARA PENGUGAT, atas perbuatan tersebut kami anggap Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah melanggar Pasal. 2 dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT. KAI (persero), waarmeking Notaris Sri Agustina. SH No. 252/2011, tanggal 24- Nopember 2011;

68. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPdata, dimana pasal tersebut menegaskan :***“ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”***.
69. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) kepada Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan) tersebut, pihak Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan) berhak menuntut kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPdata berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan / atau pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) harus memenuhi ketentuan yang termuat di dalam Perjanjiannya;
70. Bahwa oleh karenanya Surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua / Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan) dengan Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan melanggar pasal 1267 KUHPdata;
71. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat. III melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat



Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat.III (sdr. Ade Ruslan);

72. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV.Bogor utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;

73. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua / Penggugat.III (Sdr. Ade Ruslan) dengan Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) adalah secara hukum sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut Pihak Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya) dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan melanggar pasal 1267 KUHPerdara;

74. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat. III (sdr.Ade Ruslan) melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat.III (sdr. Ade Ruslan);

75. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV.Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;



76. Bahwa adapun kerugian – kerugian Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) terhitung sejak 02-02-2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut:

- a. Kerugian Materil, berupa Pembayaran uang perpanjangan sewa dan uang pengurusan IPPT dan IMB Rp. 25.000.000(lima belas juta rupiah).
- b. Kerugian Imateril, bahwa Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya, oleh karena dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan Kios / Ruko yang ditempati Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan), serta adanya Surat Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) yang ditujukan kepada Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta yang akan membongkar kios / ruko yang di tempati oleh Penggugat, akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah).

77. Bahwa karena Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) telah mengalami kerugian baik materil dan imateril, maka sangat beralasan apabila kerugian materil tersebut dikenakan sebesar 2% dari uang pembayaran perpanjangan kontrak dan uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya sejak tanggal 02-02-2015 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian dibayar lunas;

78. Bahwa Penggugat. III (sdr.Ade Ruslan) mempunyai sangkaan kuat yang beralasan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (inkracht van gewijsde), dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk



membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat. III (sdr Ade Ruslan) apabila ternyata Tergugat. I (Bogor Utama Raya) lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini;

79. Bahwa Penggugat. III (sdr Ade Ruslan) merasa khawatir, Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan / atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan Ruko / Toko tersebut kepada Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta dan Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero), guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) dan memenuhi kewajiban hak perpanjangan hak kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang belum dipenuhi Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari tanggal 01-09-2016 sampai dengan tanggal 01-09-2031 sesuai berdasarkan isi Surat Surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan), dengan ini Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) memohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa tersebut;

80. Bahwa Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko / toko yang sedang ditempati / dimanfaatkan oleh Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh pihak Tergugat. IV / PT. Kerta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), untuk itu Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dan Tergugat. IV / PT. Kreta Api (persero) DAOP. I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan / dimanfaatkan oleh Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) berupa bangunan Ruko / kios nomor. AAA5 yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);



81. Bahwa Pihak Penggugat. IV (Sdr. JULHENDRI) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kreta Api (Persero) yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. PRIAN SUPRIANA. SH, dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan Ruko / Kios milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jl. Nyi Raja Permas depan Statsiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat. I (Sdr. Julhendri)) adalah selaku pihak penyewa dari dari Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero);
82. Bahwa Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT. Kreta Api (Persero) di Emplasemen Satatsiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor : 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;
83. Bahwa kemudian Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah mengadakan Adendum Perjanjiannya pada tanggal 01—07-2010, yang dalam hal ini pihak PT. KAI (Persero) diwakili oleh Mulianta Sinulingga selaku Exekutive Vice President Daerah Oprasi. 1 Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Kereta Api (Persero) Nomor Kep: U/KP.30/V/KA-2009, tanggal 12 Mei 2009;
84. Bahwa Penggugat. IV (Sdr. Julhendri) telah mengadakan Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik TERGUGAT. III / PT. Kereta Api (Persero) dengan pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam surat perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan



Bangunan Milik TERGUGAT. IV / PT. Kereta api (Persero) DAOP.I Jakarta yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat. I (CV Bogor Utama Raya), dalam hal ini bertindak selaku Pengelola lahan dan bangunan ruko milik Tergugat. III / PT. Kereta Api yang berlokasi di Jl. Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat. IV (sdr.Julhendri) adalah selaku pihak penyewa dari Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) atas lahan milik Tergugat.III / PT. Kereta Api (Persero);

85. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero), dimana antara Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Penggugat. IV (Sdr. Julhendri) di dalam surat Perjanjian Nomor : 11/BUR-STA/SPP/IV-2011, dengan nomor waarmeking : 112/2011, tanggal 07 April 2011 dari Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina. SH, telah di jelaskan dalam pasal. 1 huruf a dan b, antara lain ditegaskan :

Dalam Pasal. 1 huruf a :

Objek dalam surat perjanjian ini adalah tanah seluas 36 M2 merupakan sebagian tanah dari sebagaimana sertifikat Nomor : P7, yang diatasnya berdiri bangunan ruko 2 (dua) lantai yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, selanjutnya disebut TOKO/RUKO, dengan nomor : AAA2 “ .

Dalam Pasal. 1 huruf b :

Pihak Pertama (CV. Bogor Utama Raya) menjamin bahwa lahan dan bangunan Ruko tersebut adalah hak Pemanfaatan dan Pengelolaan Pihak Pertama (CV. Bogor Utama Raya), berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Aset Lahan dan Bangunan dengan PT. KAI (Persero), No. 094/1.16122/B/ TN/ III/ 2009 .

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



Dalam Pasal. 2 huruf b :

“ Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Keduaa dalah selama 1 (satu) periode (5 tahun) , terhitung sejak mulai tanggal 01-08-2011, dan berakhir pada tanggal 01-08-2016, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya waktu adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan lahan dan Bangunan antara PT. KAI (Persero) dengan CV. Bogor Utama Raya “.

Dalam Pasal.2 huruf d :

“ Jangka waktu Pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian bangunan per Ruko, selama 4 (empat) periode (20 tahun) , sejak terhitung mulai tanggal 01-08-2016 dan berahir pada tanggal 01-10-2031 dan pada setiap periodenya CV. Bogor Utama Raya akan melakukan perawatan bangunan yang biayanya akan dikenakan kepada setiap penghuni atau pengelola toko atau ruko tersebut”.

87. Bahwa berdasarkan surat Perjanjian No. 11/BUT-STA/SPP/IV-2011, Pasal. 6 huruf a disebutkan : **“ PIHAK PERTAMA didalam masa berlakunya pemanfaatan lahan dan pengelolaan pemakaian oleh PIHAK KEDUA , maka PIHAK PERTAMA dengan alasan apapun sekali-kali tidak akan memutuskan / membatalkan kecuali ada suatu hal perbuatan yang dianggap merugikan PIHAK PERTAMA oleh PIHAK KEDUA , sebelum habis masa jangka waktu pemanfaatan lahan dan pengelolaan pemakaian bangunan tersebut ”.**

88. Bahwa PENGUGAT. IV (Sdr. Julhendri) telah menempati ruko / toko tersebut hampir 4 tahun lebih sejak tanggal 01-08-201 atau sudah hampir 1 (satu) periode (5 tahun), oleh karenanya hak PENGUGAT. III setelah habis masa 1 (satu) periode, masih memiliki hak untuk perpanjangan untuk 3 (tiga) periode (15 tahun) berikutnya, namun sebelum habis masa pemanfaatan lahan dan bangunan tersebut PENGUGAT. IV sudah mendapatkan Surat Somasi dari Tergugat.IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta dengan nomor Surat : JB.312/VII/3/D.1-2015, tertanggal 23 Juli 2015, perihal pengosongan



Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor, atas timbulnya surat somasi dari pihak Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta tersebut Penggugat. IV (sdr.Julhendri) menuntut pertanggung jawaban pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), oleh karena pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah melakukan tindakan pelanggaran terhadap surat perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan asset Lahan dan Bangunan milik PT. Kereta Api (Persero) ;

89. Bahwa Penggugat. IV (sdr.Julhendri) telah diminta sejumlah uang oleh Pihak Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) yang besarnya satu sama lain jumlahnya berbeda dari PARA PENGGUGAT lainnya, dan uang tersebut menurut pihak keterangan PARA PENBGUGAT dan berdasarkan bukti tulisan yang ada di kwitansi yg di keluarkan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya)) diperuntukan mengurus IPPT dan IMB atas kios / Ruko yang sudah ditempati oleh Penggugat. IV (sdr. Julhendri) hampir 1 (satu) periode (5 tahun), namun hingga saat ini uang yang katanya untuk pengurusan IPPT dan IMB tidak ada kabar kelanjutannya kepada Penggugat. IV (sdr. Julhendri), namun yang muncul kepada Penggugat. IV (sdr. Julhendri) dan sama juga yang diterima oleh Para Penggugat lainnya adalah surat Somasi Pengosongan Ruko / Toko dari Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta;

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

91. Bahwa kemudian Tergugat IV /PT.Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayangkan surat kedua kepada Penggugat.



Penggugat. IV (sdr. Zulhendri), Penggugat. II (sdr. Alwi), Penggugat. I (Sdr.Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat. V (Syafri) dan Penggugat. VI (Afrizal), serta kepada kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sendiri, dengan nomor surat : JB.312/VII/3/D.I-2015, perihal nya Pengosongan Bangunan Emplasemen Statsiun Bogor, tertanggal 23 Juli 2015, dan hal yang sama juga diterima oleh Para Penggugat lainnya;

92. Bahwa Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayangkan surat Somasi kedua kepada Penggugat.IV (sdr.Zulhendri) Penggugat. II (Sdr. Alwi), Penggugat. I (sdr.Sukardi), Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat. V (Sdr. Safri), Penggugat. VI (sdr. Afrizal) serta kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya), dengan Nomor Surat. JB.312/VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015, dimana perihal suratnya Peringatan ke 2 (dua) Pengosongan Bangunan Empalsemen Statsiun Bogor, dan hal yang sama juga diterima oleh Para Penggugat lainnya;

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

94. Bahwa dengan demikian Tergugat. I CV. Bogor Utama Raya) telah terbukti beritikad tidak baik, karena Penggugat. IV (sdr. Zulhendri) Sebelum habis 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan Ruko / Toko dan Penggugat. IV (sdr.Julhendri) juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko / toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan Toko / Ruko, namun pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah membuat surat kepada pihak Tergugat. IV (sdr. Zulhendri), dengan nomor surat: 002/PPK/BUR/VII/2015, dimana isi surat tersebut yaitu perihal tentang **KESANGGUPAN PENGOSONGAN 6 UNIT BANGUNAN EMPALSEMEN STATSIN BOGOR**, tertanggal 31 Junli



2014, dan ke 6 (enam) unit bangunan Ruko / Toko tersebut masih di gunakan hak pemanfaatannya oleh PARA PENGGUGAT, atas perbuatan tersebut kami anggap Tergugat. I telah melanggar Pasal. 2 dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik PT. KAI (persero), waarmeking Notaris Sri Agustina. SH No. 112/2011, tanggal 07 April 2011;

95. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat. I telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPdata, dimana pasal tersebut menegaskan : ***“ Pihak yang terhadapnya perikatan idak ndipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.***
96. Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat. I kepada Penggugat. IV (Sdr. Zulhendri) tersebut, pihak Penggugat. IV (Sdr. Zulhendri) berhak menuntut kepada Tergugat. I atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPdata berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/ atau pihak Tergugat . I (CV.Bogor Utama Raya) harus memenuhi ketentuan yang termuat di dalam Perjanjiannya;
97. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua / Penggugat. IV (Sdr. Zulhendri) dengan Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan melanggar pasal 1267 KUHPdata;
98. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat.IV (sdr.Zulhendri) melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat.IV (sdr. Zulhendri);



99. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. IV (sdr. Zulhendri) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV.Bogor utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut

100. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat. IV (sdr.Zulhendri) melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat.IV (sdr. Zulhnedri);

101. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergughat. I (CV.Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. IV (sdr. Zulhendri) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV.Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;

102. Bahwa adapun kerugian – kerugian Penggugat. IV (sdr.Zulhendri) yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) terhitung sejak 02-02-2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut:

- a. Kerugian Materil, berupa Pembayaran uang perpanjangan sewa ruko/kios Rp. 8000.0000 (delapan juta rupiah), dan Pembayaran uang pengurusan IPPT dan IMB Rp.700.000 (tujuh juta rupiah).
- b. Kerugian Imateril, bahwa Penggugat. IV (sdr. Zulhendri) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya, oleh karena



dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah), oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan Kios / Ruko yang ditempati Penggugat. IV (sdr. Zulhendri), serta adanya Surat Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) yang ditujukan kepada Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta yang akan membongkar kios / ruko yang di tempati oleh Penggugat. IV (sdr.Zulhendri).

103. Bahwa karena Penggugat. IV (sdr.Zulhendri) telah mengalami kerugian baik materil dan imateril, maka sangat beralasan apabila kerugian materil tersebut dikenakan bunga sebesar 2% dari uang pembayaran perpanjangan kontrak dan uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya sejak tanggal 02-02-2015 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian dibayar lunas;
104. Bahwa Penggugat. IV (sdr. Zulhendri) mempunyai sangkaan kuat yang beralasan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (inkracht van gewijsde), dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat.I (CV.Bogor Utama Raya) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1000.000 (satu Juta Rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat. IV (sdr.Zulhendri) apabila ternyata Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini;
105. Bahwa Penggugat. IV (sdr.Zulhendri) merasa khawatir,Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan / atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan Ruko / Toko tersebut kepada Tergugat.IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I



Jakarta, guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat. IV (sdr. Zulhendri) dan memenuhi kewajiban hak Perpanjangan hak kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat. III / PT.Kereta Api (Persero) yang belum dipenuhi Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari 01-08-2011 sampai dengan 01-09-2031 sesuai berdasarkan isi Surat Surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat. IV (sdr. Zulhendri), dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa tersebut;

102.Bahwa Penggugat. IV (sdr. Zulhendri) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko / toko yang sedang ditempati / dimanfaatkan oleh Penggugat. IV (sdr.Zulhendri) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh pihak Tergugat. IV /PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, dan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya), untuk itu Penggugat. IV (sdr.Zulhendri) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Ray) dan Tergugat.IV / PT.Kreta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan / dimanfaatkan oleh Penggugat. I berupa bangunan Ruko / kios nomor. AAA2 yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

103.Bahwa Pihak Penggugat. V (**Sdr. Syafri**) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatn Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat. IV yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak , yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. PRIAN SUPRIANA. SH, dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan Ruko / Kios milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jl. Nyi Raja Permas depan



Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat. I (Sdr. Syafri) adalah selaku pihak penyewa dari dari Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero);

104.Bahwa Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat. III / PT.Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP. 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api (Persero) di Emplasemen Satasiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor : 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;

105.Bahwa kemudian Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) dengan Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta juga telah mengadakan Adendum Perjanjiannya pada tanggal 01—07-2010, yang dalam hal ini pihak PT.KAI (Persero) diwakili oleh Mulianta Sinulaga selaku Exekutive Vice President Daerah Operasi. 1 Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT.Kereta Api (Persero) Nomor Kep: U/KP.30/V/KA-2009, tanggal 12 Mei 2009;

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

107.Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero), dijelaskan antara Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Penggugat. V (Sdr. Syafri), dengan nomor Surat Perjanjian : 11/BUR-



STA/SPP/III-2011, dengan nomor waarmeking : 99/2011, tanggal 02 Maret 2011 Tergugat.V /dari Kantor notaris dan PPAT Sri Agustina. SH yang telah di terangkan dalam pasal. 1 huruf a dan huruf b (bukti.P-19), antara lain diterangkan :

Dakam Pasal. 1 huruf a :

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

Dalam Pasal. 1 huruf b :

Pihak Pertama menjamin bahwa lahan dan bangunan Ruko tersebut adalah hak Pemanfaatan dan Pengelolaan Pihak Pertama, berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Aset Lahan dan Bangunan dengan PT. KAI (Persero), No. 094/1.16122/B))TN/II/2009, tanggal 27 Februari 2009 “.

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

Dalam Pasal. 2 huruf b :

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

Dalam Pasal.2 huruf d :



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

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



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

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

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



sama, oleh karenanya atas tidak dicantumkan tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama serta tidak dicantumkan hak PENGUGAT. V (Sdr. Syafri) untuk perpanjangan 3 periode (15 tahun) berikutnya setelah masa 1 (satu) periode berakhir telah secara sengaja dibuat oleh Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dan oleh Tergugat.V (Kantor Notaris dan PPAT SRI Agustina. SH) telah merugikan khususnya kepada Pihak Kedua / Penggugat. V (Sdr. Syafri) dan umumnya kepada 5 (lima) Penggugat lainnya;

112.Bahwa dasar Surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kesatu / Tergugat. I dengan Pihak Kedua / Penggugat. V adalah berdasarkan ;

1.Berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Bangunan antara PT. KAI (Persero)divisi Property dan Periklanan di Bandung dengan CV. Bogo Utama Raya, dengan nomor : 094/1.16122/BOO/TN/II/2009, tanggal 27 Februari 2009.

2.Berdasarkan surat surat Legalisasi Bangunan dari Pemerintah Kotamadya Tingkat. II Bogor.

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

114.Bahwa kemudian Tergugat IV /PT.Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta juga telah melayangkan surat kedua kepada Penggugat. II (sdr. Alwi), Penggugat. I (Sdr.Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) , Penggugat. IV (Zuhendri), Penggugat. V (Syafri) dan Penggugat. VI (Afrizal), serta kepada kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sendiri, dengan nomor surat : JB.312/VII/3/D.I-2015, perihalnya



Pengosongan Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor, tertanggal 23 Juli 2015;

115.Bahwa Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayangkan surat Somasi kedua kepada Penggugat. V (sdr. syafri), Penggugat. II (Sdr. Alwi), Penggugat. I (sdr.Sukardi), Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat. IV (Zulhendri), Penggugat. V, Penggugat. VI (sdr. Afrizal) serta kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya), dengan Nomor Surat. JB.312/VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015, dimana perihal suratnya Peringatan ke 2 (dua) Pengosongan Bangunan Empalsemen Stasiun Bogor;

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

117.Bahwa dengan demikian Tergugat. I telah terbukti beritikad tidak baik, karena Penggugat. V (sdr.Syafri) Sebelum habis 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan Ruko / Toko dan Penggugat. V juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko / toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan Toko / Ruko, namun pihak Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah membuat surat kepada pihak Tergugat. IV /PT.Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan nomor surat: 002/PPK/BUR/VII/2015, dimana isi surat tersebut yaitu perihal tentang **KESANGGUPAN PENGOSONGAN 6 UNIT BANGUNAN EMPALSEMEN STASIUN BOGOR**, tertanggal 31 Junli 2014,dan ke 6 (enam) unit bangunan Ruko / Toko tersebut masih di gunakan hak pemanfaatanya oleh PARA PENGGUGAT, atas perbuatan tersebut kami anggap Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah melanggar Pasal. 2 (huruf b dan huruf d) dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (persero), waarmeking Notaris Sri Agustina. SH No. 99/2011, tanggal 04 Maret 2011;



118. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPdata, dimana pasal tersebut menegaskan : “ **Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga**”;

120. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) kepada Penggugat. V (Sdr. Syafri) tersebut, pihak Penggugat. V (Sdr. Syafri) berhak menuntut kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPdata berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan/ atau pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) harus memenuhi ketentuan yang termuat didalam Perjanjiannya;

121. Bahwa oleh karenanya Surat Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua / Penggugat. V (Sdr. Syafri) dengan Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan melanggar pasal 1267 KUHPdata;

122. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat. V melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat. V (sdr. Syafri);

123. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. V (sdr. Syafri) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus



dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;

124.Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. V (sdr. syafri) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;

125.Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat. V (Sdr. Syafri) melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat. V (sdr. Syafri);

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

127.Bahwa adapun kerugian – kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) terhitung sejak 02-02-2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut:

- a. Kerugian Materil, berupa Pembayaran uang perpanjangan sewa Pembayaran uang pengurusan IPPT dan IMB Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- b. Kerugian Imateril, bahwa Penggugat. V (sdr. Syafri) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya, oleh karena



dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 500.000.000,- Lima ratus juta rupiah), oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat. IV / PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan Kios / Ruko yang ditempati Penggugat. V (sdr. Syafri), serta adanya Surat Tergugat.I (CV.Bogor Utama Ray) yang ditujukan kepada Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta yang akan membongkar kios / ruko yang di ditempati oleh Penggugat

128.Bahwa karena Penggugat. V (sdr.Syafri) telah mengalami kerugian baik materil dan imateril, maka sangat beralasan apabila kerugian materil tersebut dikenakan sebesar 2% dari uang pembayaran perpanjangan kontrak dan uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya sejak tanggal 02-02-2015 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian dibayar lunas;

129.Bahwa Penggugat. V (sdr. Syafri) mempunyai sangkaan kuat yang beralasan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (inkracht van gewijsde), dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1000.000 untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini;

130.Bahwa Penggugat. V (sdr.Syafri) merasa khawatir,Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan / atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan Ruko/ Toko tersebut kepada Tergugat.IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak



Penggugat. V (sdr.Syafri) dan memenuhi kewajiban hak Perpanjangan hak kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat. III / PT.Kereta Api (Persero) yang belum dipenuhi Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari 02-03-2016 sampai dengan 02-03-2032 sesuai berdasarkan isi Surat Surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat. V (Sdr. Syafri) dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa tersebut;

131. Bahwa Penggugat. V (sdr. Syafri) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko / toko yang sedang ditempati / dimanfaatkan oleh Penggugat. V (sdr. Syafri) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh pihak Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, dan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya), untuk itu Penggugat. V (sdr.Syafri) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) dan Tergugat.IV /PT.Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan / dimanfaatkan oleh Penggugat. V (sdr.Syafri) berupa bangunan Ruko / kios nomor.AAA3 yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

132. Bahwa Pihak Penggugat. I (**sdr. Afrizal**) telah mengadakan suatu Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya), yang perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat. III yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak , yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. PRIAN SUPRIANA. SH, dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama Pihak Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) selaku Deploper dan Pengelola lahan dan bangunan Ruko / Kios milik Tergugat. III /



PT. Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jl. Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat. I (Sdr. Syafri) adalah selaku pihak penyewa dari dari Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) . (Bukti.P-20);

133. Bahwa Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) dengan Pihak Tergugat. III / PT.Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT.Kereta Api (Persero) DAOP. 1 Jakarta telah mengadakan Perjanjian tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT. Kreta Api (Persero) di Emplasemen Satatsiun Bogor, dengan Surat Perjanjian Nomor : 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;

134. Bahwa kemudian Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) dengan Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang dalam hal ini telah diwakilkan kepada Tergugat. IV / PT Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta juga telah mengadakan Adendum Perjanjiannya pada tanggal 01—07-2010, yang dalam hal ini pihak PT.KAI (Persero) diwakili oleh Mulianta Sinulaga selaku Exekutive Vice President Daerah Oprasi. 1 Jakarta, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT.Kereta Api (Persero) Nomor Kep: U/KP.30/V/KA-2009, tanggal 12 Mei 2009;

135. Bahwa Penggugat.VI (Sdr. Afrizal) telah mengadakan Perjanjian Pemanfaatn Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) dengan Pihak Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya), dan perjanjiannya dituangkan secara tertulis dalam Surat Serjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak , yaitu bahwa Pihak Kesatu adalah Terfgugat.I (CV Bogor Utama Raya), dalam hal ini bertindak selaku Pengelola lahan dan bangunan ruko milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jl. Nyi Raja Permas depan Stasiun Besar Bogor, dan Pihak Kedua adalah Penggugat. VI adalah selaku pihak penyewa dari dari Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) diatas lahan milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero);



136. Bahwa berdasarkan pasal 1 (huruf a dan huruf b) Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Bangunan milik Tergugat.III / PT. Kereta Api (Persero), antara Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya) dengan Penggugat.VI (Sdr. Afrizal), dengan nomor Surat Perjanjian : 11/BUR-STA/SPP/XI-2011, dengan nomor waarmeking : 242/2011, tanggal 09 Nopember 2011 dari Kantor notaris Sri Agustina. SH, telah di terangkan dalam pasal. 1 (huruf a dan huruf b), antara lain diterangkan :

Dalam Pasal. 1 huruf a :

“ Objek dalam surat perjanjian ini adalah tanah seluas 38 M2 merupakan sebagian tanah dari sebagaimana sertifikat Nomor : P7, yang diatasnya berdiri bangunan ruko 2 (dua) lantai yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, selanjutnya disebut TOKO/RUKO, dengan nomor : AAA4 “ ;

Dalam Pasal. 1 huruf b :

Pihak Pertama menjamin bahwa lahan dan bangunan Ruko tersebut adalah hak Pemanfaatan dan Pengelolaan Pihak Pertama, berdasarkan Surat Perjanjian Pemanfaatan Aset Lahan dan Bangunan dengan PT. KAI (Persero), No. 094/1.16122/B))TN/III/2009, tanggal 27 Februari 2009 ;

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

Pasal. 2 huruf b :

“ Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Keduaaaber dalam selama 1 periode (5 tahun) , terhitung sejak mulai tanggal 01 Oktober 2011, dan berakhir pada tanggal 01 Oktober 2016, dan bisa diperpanjang 3 (tiga) kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya waktu



adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemanfaatan lahan dan Bangunan antara PT. KAI (Persero) dengan CV. Bogor Utama Raya”.

Pasal.2 huruf d :

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

138. Bahwa di dalam pasal surat Perjanjian Pemanfaatan lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) antara Pihak Kedua / Penggugat. VI (Sdr. Afrizal) dengan Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah mencantumkan jangka waktunya mulai dan berakhirnya perjanjian dalam 1 periode (5 tahun) adalah dimulai dari 01-10-2011, dan berakhir tahun 01-10-2016;

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

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

1. Berdasarkan surat Perjanjian tanda Pemesanan nomor : 12/BUR-STA/SPP/XII-2010, tanggal 04 November 2010, yang telah



dilegalisasi dengan nomor, oleh Notaris & PPAT Sri Agustina. SH, selaku Notaris.

2. Berdasarkan Surat Perjanjian antara PT. Kereta Api (Persero) dengan CV. Bogor Utama Raya, tentang Pemanfaatan Asset Lahan dan Bangunan milik PT. Kereta KAI (Persero), No: 094/1.16122/BOO/TN/II/ 2009, tanggal 27 Februari 2009.

3. Berdasarkan surat surat Legalisasi Bangunan dari Pemerintah Kotamadya Tingkat. II Bogor.

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

142. Bahwa berdasarkan surat Perjanjian No. 11/BUT-STA/SPP/IV-2011 Pasal. 6 huruf a disebutkan : “ Pihak Pertama didalam masa berlakunya pemanfaatan lahan dan pengelolaan pemakaian oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama dengan alasan apapun sekali-kali tidak akan memutuskan / membatalkan kecuali ada suatu hal perbuatan yang dianggap merugikan Pihak Pertama oleh Pihak Kedua, sebelum habis masa jangka waktu pemanfaatan lahan dan pengelolaan pemakaian bangunan tersebut ”;

143. Bahwa kemudian Tergugat IV /PT.Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta juga telah melayang surat kedua kepada Penggugat. VI (sdr.Afrizal), Penggugat. II (sdr. Alwi), Penggugat. I (Sdr.Sukardi), Penggugat III (sdr. Ade Ruslan) , Penggugat. IV (Zulhendri), Penggugat. V (Syafri), serta kepada kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sendiri, dengan nomor surat :



JB.312/VII/3/D.I-2015, perihalnya Pengosongan Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor, tertanggal 23 Juli 2015;

144. Bahwa Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta juga telah melayangkan surat Somasi kedua kepada Penggugat. VI (sdr.Afrizal), Penggugat. II (Sdr. Alwi), Penggugat. I (sdr.Sukardi), Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan), Penggugat. IV (Zulhendri), Penggugat. V (Sdr. Syafri) serta kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya), dengan Nomor Surat. JB.312/VIII/4/D.I-2015, tertanggal 10 Agustus 2015, dimana perihal suratnya Peringatan ke 2 (dua) Pengosongan Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor;

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

146. Bahwa dengan demikian Tergugat. telah terbukti beritikad tidak baik, karena Penggugat. VI (sdr. Afrizal) Sebelum habis 1 (satu) periode (5 Tahun) waktu pemakaian pemanfaatan Ruko / Toko dan Penggugat. IV juga masih memiliki hak untuk perpanjangan pemakaian ruko / toko untuk 3 periode (15 Tahun) berikutnya waktu untuk pemakaian pemanfaatan Toko / Ruko, namun pihak Tergugat. I telah membuat surat kepada pihak Tergugat. IV / PT. Kreta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, dengan nomor surat : 002/PPK/BUR/VII/2015, dimana isi surat tersebut yaitu perihal tentang **KESANGGUPAN PENGOSONGAN 6 UNIT BANGUNAN EMPALSEMEN STATION BOGOR**, tertanggal 31 Juni 2014, dan ke 6 (enam) unit bangunan Ruko / Toko tersebut masih di gunakan hak pemanfaatanya oleh PARA PENGGUGAT, atas perbuatan tersebut kami anggap Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah melanggar Pasal. 2 dari Surat Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik



Tergugat. III / PT. Kereta Api (persero), waarmeking Notaris Sri Agustina. SH No. 242/2011, tanggal 09 Nopember 2011;

147. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah kami anggap sebagai suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPerdara, dimana pasal tersebut menegaskan : ***“ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan,atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.***

112. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat. I (Bogor Utama Raya) kepada Penggugat. VI (Sdr. Afrizal) tersebut, pihak Penggugat. VI (Sdr. Afrizal) berhak menuntut kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) atas kerugian sebagaimana yang di tentukan dalam pasal 1267 KUHPerdara berupa penggantian biaya, denda dan bunga dan / atau pihak Tergugat . I (CV. Bogor Utama Raya) harus memenuhi ketentuan yang termuat perikatannya.

113. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua / Penggugat. VI (Sdr. Afrizal) dengan Pihak Kesatu / Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan melanggar pasal 1267 KUHPerdara;

114. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat. VI (sdr.Afrizal) melalui kuasa hukumnya telah melakuka upaya damai dengan mengirim urut somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat.VI (sdr. Afrizal);

115. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. VI (sdr. Afrizal)



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

116. Bahwa oleh karenanya Surat Kesepakatan dan Perjanjian Bersama antara Pihak Kedua / Penggugat. VI (Sdr. Afrizal) dengan PIHAK KESATU / TERGUGAT. I (CV. Bogor Utama Raya) adalah sah dan mengikat satu sama lainnya, bahwa atas pembatalan isi Surat Kesepakatan tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan melanggar pasal 1267 KUHPdata;

117. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat. I melalui kuasa hukumnya telah melakuka upaya damai dengan mengirim urat somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat. VI (sdr. Afrizal);

118. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergughat. I (CV.Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. VI (sdr. Afrizal) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV.Bogor Zutama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;

119. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergughat. I (CV.Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. VI (sdr. Afrizal) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat IV (CV.Bogor Zutama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;



120. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat. VI melalui kuasa hukumnya telah melakukan upaya damai dengan mengirim surat somasi kepada Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam Surat Perjanjiannya, namun Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan Wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat. VI (sdr. Afrizal);
121. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) sebagaimana diutarakan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat. VI (sdr. Afrizal) untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, serta menuntut hak agar pihak Tergugat I (CV. Bogor Utama Raya) untuk mentaati dan melaksanakan isi Surat Perjanjian yang belum dan akan harus dilaksanakan sebagai akibat yang di timbulkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut;
122. Bahwa adapun kerugian – kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) terhitung sejak 02-02-2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan negeri Bogor, dapat diperinci sebagai berikut;
123. Kerugian Imateril, bahwa Penggugat. VI (Sdr. Afrizal) merasa terganggu dalam usahanya berjualannya, oleh karena dibayangi ketakutan dalam menjalankan berdagang setiap harinya, malu pada sesama pedagang lainnya yang berjualan disekitar lokasi Penggugat berjualan, akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp. 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah), oleh adanya surat somasi ke.1, surat Somasi ke 2, dan surat perintah bongkar sendiri yang dilayangkan oleh Tergugat. IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP I Jakarta, yang akan melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan Kios / Ruko yang ditempati Penggugat. VI (sdr. Afrizal) serta adanya Surat Tergugat yang ditujukan kepada Tergugat. IV yang akan membongkar kios / ruko yang di tempati oleh Penggugat. VI;
124. Bahwa karena Penggugat. VI telah mengalami kerugian baik materil dan imateril, maka sangat beralasan apabila kerugian tersebut



dikenakan sebesar 2% dari uang pembayaran perpanjangan kontrak dan uang pembayaran pengurusan IPPT dan IMB setiap bulannya sejak tanggal 02-02-2015 sampai gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan tetap (inkracht van gewijsde) dan kerugian dibayar lunas;

125. Bahwa Penggugat. VI (sdr. Afrizal) mempunyai sangkaan kuat yang beralasan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (inkracht van gewijsde), dalam perkara ini, dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat. I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1000.000 untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Bogor atas gugatan ini kepada Penggugat. VI (sdr. Afrizal) apabila ternyata Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini;
126. Bahwa Penggugat. VI (sdr. Afrizal) merasa khawatir Tergugat. I (Bogor Utama Raya) akan menghilangkan dan / atau menyerahkan objek sengketa berupa bangunan Ruko/ Toko tersebut kepada Tergugat.IV / PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta, guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar hak hak Penggugat. VI (sdr, Afrizal) dan memenuhi kewajiban hak Perpanjangan kontrak atas Pemanfaatan Lahan milik Tergugat.III / PT. Kereta Api (Persero) DAOP.I Jakarta yang belum dipenuhi Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk 3 periode (15 tahun) berikutnya dari 1-10-2016 sampai dengan 01-10-2031 sesuai berdasarkan isi Surat Surat perjanjian, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat. I, dengan ini Penggugat. I memohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk meletak sita jaminan atas objek sengketa tersebut;
127. Bahwa Penggugat. VI (sdr. Afrizal) merasa khawatir, atas objek sengketa berupa bangunan ruko / toko yang sedang ditempati / dimanfaatkan oleh Penggugat. I (sdr. Afrizal) tersebut akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh pihak Tergugat. VI / PT. Kereta Api (persero) DAOP.I Jakarta, dan Tergugat. I (Bogor Utama Raya), untuk itu Penggugat. VI (sdr. AfriZal) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat. I (CV. Bogor



Utama Raya) dan Tergugat.IV (PT. Kereta Api (Persero) DAOP. I Jakarta, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran atas objek sengketa yang sedang digunakan / dimanfaatkan oleh Penggugat. VI berupa bangunan Ruko / kios nomor. AAA4 yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas Bogor hingga ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

128. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, Para Penggugat mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi

129. Bahwa oleh karena Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi dan beritikad tidak baik, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan nantinya tidak sia sia serta dengan adanya dugaan kuat Tergugat akan menghilangkan hak sewa atas objek sengketa tersebut berupa bangunan toko / kios yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan stasiun kreta Bogor, bersama ini Para Penggugat memohon kepada Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas objek sengketa tersebut dan dan harta kekayaan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang daftarnya akan disusulkan kemudian;

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

I. DALAM POKOK PERKARA

PENGUGAT.I (Sdr. SUKARDI)

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat. I (Sdr.SUKARDI) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat. I (sdr.Sukardi) dengan Tergugat (CV. Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian



Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat.III / PT. Kereta Api (Persero).

3. Menyatakan secara hukum Tergugat.I (CV.Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada pihak Penggugat.I (sdr. Sukardi).
4. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian antara Penggugat. I (Sdr.Sukardi) dengan Tergugat.I (CV.Bogor Utama Raya) No. 11/BUR-STA/SPP/IV-2012, Waarmeking Kantor Notaris & PPAT Sri Agustina. SH,No.1.356/2012, tanggal 09 Mei 2012 sah secara hukum.
5. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah ingkar Janji (Wanprestasi) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak Penggugat. I (sdr. Sukardi) memanfaatkan hak kontrak lahan atas bangunan Ruko / Kios No. AAA6 , yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan Statsiun kereta Bogor milik Tergugat.III / PT.Kereta Api (Persero) selama 1 periode (5 tahun) dari bulan April 2012 sampai dengan April 2017.
6. Menyatakan secara hukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah melakukan ingkar janji (waanprestasi) kepada Peggugat. I (sdr. Sukardi) karena tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama terkait hak Penggugat. I (sdr.Sukardi) atas hak perpanjangan kontrak pemanfaatan lahan bangunan ruko / kios No. AAA6, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Statsiun Kereta Bogor milik Tergugat. III /pt.Kreta Api (Persero) selama 3 periode (15 tahun), terhitung dari bulan April 2017 sampai dengan bulan April 2032 .

PENGGUGAT. II (Sdr. ALWI)

7. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat. II (Sdr. Alwi) seluruhnya.
8. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat. II (sdr.Alwi) dengan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero).
9. Menyatakan secara hukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada pihak Penggugat. II (sdr.Alwi).



10. Menyatakan secara hukum Surat Kesepakatan dan Perjanjian antara Penggugat. II (Sdr. Alwi) dengan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) No. 12/BUR-STA/SPP/XII-2010, Waameking Notaris & PPAT Sri Agustina. SH No. 32/2010, tanggal 04 Nopember 2010 sah secara hukum.
11. Menyatakan bahwa Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah ingkar Janji (Wanprestasi) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak Penggugat. II (sdr. Alwi) memanfaatkan lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan ruko/ kios No. B1, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun kereta Bogor milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) selama 1 periode (5 tahun) dari tanggal 04-11-2010 sampai dengan tanggal 04-11-2015.
12. Menyatakan secara hukum Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Peggugat. II (sdr. Alwi) karena tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama terkait hak Penggugat. II (sdr. Alwi) atas perpanjangan kontrak memanfaatkan lahan dan Pengelolaan Pemakaian bangunan ruko / kios No. B1, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun kereta Bogor milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) selama 3 periode (15 tahun) terhitung dari 04-11-2015 sampai dengan tanggal 04-11-2030.

PENGUGAT. III (Sdr. ADE RUSLAN)

13. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan) untuk seluruhnya.
14. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) dengan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero).
15. Menyatakan secara hukum Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada pihak Penggugat. III (Sdr. Ade Ruslan).
16. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian antara Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) dengan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) No. 11/BUR-STA/SPP/VIII/2011, Waameking Notaris & PPAT Sri Agustina. SH No. 252/2011, tanggal 24 Nopember 2011 sah secara hukum.



17. Menyatakan bahwa Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah ingkar Janji (Wanprestasi), karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) memanfaatkan hak kontrak lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan ruko/ kios No. AAA5, yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun kereta Bogor milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) selama 1 periode (5 tahun) dari tanggal 01- 09-2011 sampai dengan tanggal 01-09-2016.
18. Menyatakan secara hukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Peggugat. III (sdr. Ade Ruslan) karena tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama terkait hak Penggugat. III (sdr. Ade Ruslan) atas hak perpanjangan kontrak pemanfaatan lahan Pengelolaan Pemakaian Bangunan ruko / kios No. AAA5, yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan stasiun kereta Bogor milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) selama 3 periode (15 tahun), dari tanggal 01-09-2016 sampai dengan tanggal 01-09-2031.

PENGGUGAT. IV (Sdr.ZULHENDRI)

19. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat .IV (Sdr.Zulhendri) untuk seluruhnya.
20. Menyatakan secara hukum sah hubungan hukum antara Penggugat. IV (sdr.Zulhendri) dengan Tergugat.I (CV. Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat.III / PT. Kereta Api (Persero).
21. Menyatakan secara hukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) kepada Penggugat. IV (Sdr. Zulhendri).
22. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian antara Penggugat. IV (Sdr.Zulhendri) dengan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) No.11/BUR-STA/SPP/IV-2011, tanggal 06-04-2011, Waameking Kantor Notaris & PPAT Sri Agustina. SH No. 112/2011, tanggal 07-04-2011 sah secara hukum.
23. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah ingkar Janji (Wanprestasi) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak Penggugat. IV (sdr. Zulhendri) memanfaatkan hak kontrak lahan dan Pengelolaan



Pemakaian Bangunan atas bangunan ruko/ kios No. AAA2, yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun kereta Bogor milik Tergugat. III /PT. Kereta Api (Persero) selama 1 periode (5 tahun) dari tanggal 01-08-2011 sampai dengan tanggal 01-08-2016.

24. Menyatakan secara hukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Peggugat. IV (sdr. Zulhendri) karena tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama terkait hak Penggugat. IV (sdr. Zulhendri) atas Perjanjian perpanjangan kontrak Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan ruko / kios No. AAA2, yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan stasiun kereta Bogor milik Tergugat. III /PT.Kereta Api (Persero) selama 3 periode (15 tahun), dari tanggal 01-08-2016 sampai dengan tanggal 01-08-2031.

PENGGUGAT. V (Sdr. SYAFRI)

25. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat. V (Sdr. Syafri) untuk seluruhnya.
26. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat. V (sdr.Syafri) dengan Tergugat (CV. Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat.III / PT. Kereta Api (Persero).
27. Menyatakan secara hukum Tergugat.I (CV.Bogor Utama Raya) telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat. V (Sdr. Syafri).
28. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian antara Penggugat. V (sdr. Syafri) dengan Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) No. 11/BUR-STA/SPP/III-2011, tanggal 02-03-2011, Waameking Kantor Notaris & PPAT Sri Agustina. SH No. 99/2011,tanggal 04 Maret 2011 sah secara hukum.
29. Menyatakan bahwa Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah ingkar Janji (Wanprestasi) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak kontrak Penggugat. V (sdr. Syafri) Pemanfaatan lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan atas bangunan ruko/ kios No. AAA3, yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun kereta Bogor milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) selama 1 periode (5 tahun) dari tanggal 02-03-2011 sampai dengan tanggal 02-03-2016.



30. Menyatakan secara hukum Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah ingkar janji (wanprestasi) kepada Peggugat. V (sdr. Syafrri) karena tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati bersama terkait hak Penggugat. V (sdr. Syafrri) atas Perjanjian perpanjangan kontrak Pemanfaatan lahan dan Pengelolaan Pemakaian bangunan ruko / kios No.AAA3, yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan Stasiun kereta Bogor milik Tergugat. III / PT. Kereta Api (Persero) selama 3 periode (15 tahun), dari tanggal 02-03-2016 sampai dengan tanggal 02-03-2031.

PENGUGAT. VI (Sdr. AFRIZAL)

31. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat.VI (Sdr.Afrizal) untuk seluruhnya.

32. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat. VI (sdr.Afrizal) dengan Tergugat (CV. Bogor Utama Raya) dalam Kontrak Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan Milik Tergugat.III / PT. Kereta Api (Persero).

33. Menyatakan secara hukum, Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar Janji (wanprestasi) kepada Penggugat. VI (Sdr. Afrizal).

34. Menyatakan secara hukum Surat Perjanjian antara Penggugat. VI (sdr. Afrizal) dengan Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) No.11/BUR-STA/SPP/XI-2011, tanggal 02-11-2011, Waameking Kantor Notaris & PPAT Sri Agustina. SH No.242/2011, tanggal 09-11-2011 sah secara hukum.

35. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat. I (CV. Bogor Utama Raya) telah melakukan perbuatan ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat. VI (sdr.Afrizal) karena tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati bersama, terkait hak kontrak Penggugat. VI (sdr. Afrizal) dalam Pemaanfaatan lahan dan Pengelolaan Pemakaian Bangunan ruko/ kios No. AAA4 milik Tergugat. III / PT.Kreta Api (Persero) yang berlokasi di Jl. Nyi Raja Permas Bogor depan stasiun kereta Bogor selama 1 periode (5 tahun) dari tanggal 01-Oktober 2011 sampai dengan 01 Oktober 2016.

36. Menyatakan secara hukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) telah Perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Peggugat. VI (sdr. Afrizal) karena tidak melaksanakan isi Perjanjian yang telah disepakati



bersama terkait hak Perpanjangan Kontrak Penggugat. VI (sdr. Afrizal) atas Perjanjian Pemanfaatan Lahan dan Pengelolaan Pemakaian bangunan ruko / kios no. AAA4, yang berlokasi di Jalan Nyi Raja Permas depan stasiun Kereta Bogor milik Tergugat. III / PT. Kreta Api (persero) selama 3 periode (15 tahun), dari tanggal 01 Oktober 2016 sampai dengan bulan 01 Oktober 2031.

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

1. Surat Perjanjian Penggugat. I / No. 11/BURT-STA/SPP/IV-2012, Waarmaaking No. 1.356/2012, tanggal 09-05-2012
2. Surat Perjanjian Penggugat. II / No. 12/BUR-STA/SPP/XII-2010, No Warmeking No. 32/2010, tanggal 05-11-2010.
3. Surat Perjanjian Penggugat. III/ No. 11/BUR-STA/SPP/VII-2011, warmeking No. 252/2011, tanggal 24-11-2011.
4. Surat Perjanjian Penggugat. IV/ No. 11/BUR-SAT/SPP/IV-2011, Warmeking No. 112/2011, tanggal 07—4-2011.
5. Surat Perjanjian Penggugat. V/ No. 11/BUR-STA/SPP/III-2011, Warmeking No. 99/2011, tanggal 04-03-2011.
6. Surat Perjanjian Penggugat. VI/No. 11/BUR-STA/SPP/XII-2011/ Warmeking No. 242/2011, tanggal 09-11-2011.

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



39. Menghukum Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk membayar biaya operasional pengurusan perkara dan Jasa Pengacara sebesar Rp. 100.000.000 (sartus juta rupiah).
40. Menghukum kepada Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya) untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Para Penggugat, secara tunai dan sekaligus atas kerugian imateriil tersebut sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada setiap masing masing Penggugat. I, Penggugat. II, Penggugat. III, Penggugat. IV, Penggugat. V dan Penggugat. VI yang total keseluruhanya sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga miliar rupiah) selambat lambatnya 7 hari terhitung sejak putusan ini diucapkan.
41. Menghukum Tergugat. I, Tergugat. II, Tergugat. III, Tergugat. IV dan Tergugat. V untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp. 1000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik.
42. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu secara serta merta (uit vorbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding, maupun kasasi.
43. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas objek sengketa berupa bangunan kios / ruko No. AAA4/ Afrizal, No. AAA6/Sukardi, No. B1/Alwi, No.AAA5/Ade Ruslan, No. AAA3/ Syafri, No.AAA2/Zulhendri yang saat ini masih digunakan oleh Para Penggugat tersebut diatas, yang berlokasi di jalan Nyi Raja Permas depan Statsiun Kereta Bogor.
44. Menghukum Tergugat. I, Tergugat. II, Tergugat. III, Tergugat. IV dan Tergugat. V secara tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.
45. Menghukum kepada Tergugat. II, Tergugat. III, Tergugat. IV dan Tergugat. V tunduk kepada putusan Majelis Hakim apabila gugatan Para Penggugat (Penggugat. I, Penggugat. II, Penggugat. III, Penggugat, Penggugat. IV, . Penggugat. V, Penggugat) dikabulkan.

II.DALAM PUTUSAN SELA.

Mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim, untuk menghindari kerugian yang lebih menyengsarakan lagi bagi Penggugat. I, Penggugat. II, Penggugat. III, Penggugat. IV, Penggugat. V dan



Penggugat. VI, memerintahkan serta menghukum Tergugat. I dan Tergugat.IV , serta pihak pihak yang terkait dengan gugatan ini untuk tidak melakukan tindakan Pembongkaran terlebih dahulu selama dalam proses persidangan berlangsung dan belum ada putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) atas objek sengketa berupa bangunan Ruko / Kios yang di tempati oleh Penggugat.I (Ruko nomor.- AAA6), Penggugat. II (Ruko nomor. B1), Penggugat. III (Ruko nomor.AAA5), Penggugat. IV (Ruko nomor.AAA2), Penggugat. V (Ruko nomor.AAA3), dan Penggugat. VI (Ruko nomor.AAA4).

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

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat melalui kuasanya telah pula melakukan perbaikan gugatan diantaranya yaitu :

Dalam uraian Posita Pokok Perkara :

1. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 9 angka 28, revisinya ada kesalahan yang belum kami isi pada kalimat titik titik, dan revisi/perbaikan kami yang benar adalah:

“Jangka waktu pemanfaatan lahan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah selama 1 (satu) periode (5 tahun), terhitung sejak mulai tanggal 01-06-2011, dan berakhir pada tanggal 01-06-2016, dan bisa di perpanjang 3 kali periode dengan mengajukan permohonan selambat lambatnya 30 hari kerja pada setiap berakhirnya masa.....”

“Jangka waktu Pengelolaan pemakaian bangunan hanya sebatas pengelolaan pemakaian bangunan per ruko, selama 4 (empat) periode (20 tahun) , terhitung mulai tanggal 01-06-2011 dan berakhir pada tanggal 01-06-2031 dan pada setiap periodenya CV. Bogor Utama Raya akan ..”.

2. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 11 angka 37, revisinya adalah :....Surat jawaban dari Tergugat. IV (CV.Bogor Utama Raya), dan revisinya yang benar menjadiSurat jawaban dari Tergugat. I (CV.Bogor Utama Raya);



3. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 14 angka 48, revisinya adalah :....nomor B1, revisinya yang benar menjadi nomor B1 (AAA1) ;
4. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 15 angka 53, revisinya adalah :....Pihak Kedua adalahPenggugat. I (Sdr. Ade Ruslan), revisinya yang benar menjadi : dan Pihak Kedua adalah Penggugat III (Ade Ruslan);
5. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 19 angka 74 huruf (a), revisinya adalah :....uang pengurusan IPPT dan IMB Rp. 25.000.000 (lima belas juta rupiah), revisinya yang benar menjadi : uang pengurusan IPPT dan IMB Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah);
6. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 21,22,23 angka 79,82, 83,84,86,87,88, revisinya adalah : bahwa kesalahan penulisan seluruh nama dari Tergugat. IV (Julhendri), dan revisinya yang benar adalah Tergugat IV (Zulhendri);
7. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 29 angka 115, revisinya adalah :....membuat surat jwaban,revisi kalimat yang benar menjadi : membuat surat jawaban;
8. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 30 angka 122, oleh karena terjadi ganda dengan angka 121, maka revisinya: kami mencabut angka 122 dari gugatan ini;
9. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 31 angka 123, revisinya adalah :....urat somasi, revisinya yang benar menjadi :surat somasi;
10. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 31 angka 124, revisinya adalah :....terhitung sejak 02-02-2015, dan revisinya yang benar menjadi : terhitung sejak 02-03-2016 dan revisi pada kalimat : (CV. Bogor Utama Ray), revisinya yang benar menjadi : (CV. Bogor Utama Raya);
11. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 35 angka 141, revisinya adalah :....dengan demikian Tergugat., dan revisinya yang benar menjadi : dengan demikian Tergugat I ;
12. Dalam Surat Gugatan kami pada lembar halaman 36 angka 148, revisinya adalah :....mengirim urat somasi, revisinya yang benar menjadi : mengirim surat somasi ;



Dalam Petitum :

1. Dalam petitum kami pada lembar halaman 19 angka 5 dan angka 6, revisinya adalah :
.... selama 1 periode (5 tahun) dari bulan April 2012 sampai dengan April 2017, Revisinya yang benar adalahdari tanggal 09 mei 2012 sampai dengan 09 mei 2017;
..... selama 3 periode (15 tahun), terhitung dari bulan April 2017 sampai dengan bulan April 2032. Revisinya yang benar adalah : terhitung dari tanggal 09 mei 2012 sampai dengan tanggal 09 mei 2032;
2. Dalam petitum gugatan kami pada lembar halaman 39 angka 11 dan angka 12, revisinya adalah:
..... dari tanggal 04-11-2010 sampai dengan tanggal 04-11-2015, Revisinya yang benar adalah01-06-2011 sampai dengan tanggal 01-06-2016;
..... terhitung dari 04-11-2015 sampai dengan tanggal 04-11-2030. Revisinya yang benar adalah01-06-2016 sampai dengan tanggal 01-06-2031 ;
3. Dalam petitum gugatan kami pada lembar halaman 41 angka 39, revisinya adalah: 02-032011, revisinya yang benar menjadi : 02-03-2011;
4. Dalam petitum gugatan kami pada lembar halaman 42 angka 39, revisinya : Rp. 100.000.000 (artus juta rupiah), revisi yang benar adalah : Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);
5. Dalam petitum gugatan kami pada lembar halaman 42 angka 40, revisinya adalah :.... terhitung sejak putusan ini diucapkan, revisi yang benar menjadi : sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Dalam petitum gugatan kami pada lembar halaman 43 angka 41, revisinya adalah :.... terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik, revisi yang benar menjadi : sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat V masing masing melalui kuasanya telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Obscuur libel berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.239K/Sip/1968 dengan alasan :

- 1.1. Halaman 2 Point 4 Gugatan Para Penggugat menyatakan “ bahwa Penggugat I dan Tergugat I adalah Para Pihak dalam “ Surat Perjanjian Nomor : 11/BUR-STA/SPP/IV-2012, dengan Nomor Waarmeking : 1.356/2012 tanggal 09 Mei 2012 dari kantor notaris Sri Agustina, SH.”;
- 1.2. Halaman 7 Point 28 Gugatan Para Penggugat menyatakan “ bahwa Penggugat II dan Tergugat I adalah Para Pihak dalam “ Surat Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, dengan waarmeking oleh kantor notaris dan PPAT Sri Agustina, SH. (Nomor Waarmeking :32/2010, tanggal 04 Nopember 2010 ”;
- 1.3. Halaman 13 Point 56 Gugatan Para Penggugat menyatakan “ bahwa Penggugat III dan Tergugat I adalah Para Pihak dalam “ Surat Perjanjian : 11/BUR-STA/SPP/VIII-2011, dengan Nomor Waarmeking : 252/2011 tanggal 24 Nopember 2011 dari kantor notaris dan PPAT Sri Agustina, SH.”;
- 1.4. Halaman 18 Point 83 Gugatan Para Penggugat menyatakan “ bahwa Penggugat IV dan Tergugat I adalah Para Pihak dalam “ Surat Perjanjian Nomor : 11/BUR-STA/SPP/IV-2011, dengan Nomor Waarmeking : 112/2011 tanggal 07 April 2011 dari kantor notaris dan PPAT Sri Agustina, SH.”;
- 1.5. Halaman 23 Point 106 Gugatan Para Penggugat menyatakan “ bahwa Penggugat V dan Tergugat I adalah Para Pihak dalam “ Nomor Surat : 11/BUR-STA/SPP/III-2011, dengan Nomor Waarmeking : 99/2011 tanggal 02 Maret 2011 Tergugat V/ dari kantor notaris dan PPAT Sri Agustina, SH.”;



- 1.6. Halaman 29 Point 131 Gugatan Para Penggugat menyatakan “ bahwa Penggugat VI dan Tergugat I adalah Para Pihak dalam “ Nomor Surat : 11/BUR-STA/SPP/XI-2011, dengan Nomor Waarmeking : 242/2011 tanggal 9 Nopember 2011 dari kantor notaris dan PPAT Sri Agustina, SH.”;
2. Bahwa semua perjanjian sebagaimana tersebut dalam point 1.1 s/d 1.6 “ tidak mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya surat perjanjian “ disatu sisi Para Penggugat menyatakan kesemuanya itu adalah kesalahan dari Tergugat V (Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina, SH) dijadikan dasar dan alasan Para Penggugat untuk menyatakan Tergugat I melakukan Wanprestasi ;
3. Bahwa dengan demikian gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat terhadap Tergugat I adalah tidak jelas/kabur dalam hal menyatakan unsur wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I karena secara ketentuan tidak ada satu aturan pun yang dilanggar oleh Tergugat I, dengan demikian tidak ada relevansinya apabila Para Penggugat menempatkan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : “ Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara “;
4. Bahwa disamping itu gugatan Para Penggugat a quo banyak terjadi pengulangan kata yang membingungkan-kesalahan dalam penulisan-tidak dilakukan secara sistematis, singkat, tepat yang berakibat kesulitan Tergugat I untuk melakukan pembelaan terhadap hak-hak perdatanya sehingga dengan demikian sudah seharusnya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

2. Gugatan yang diajukan dengan itikad tidak baik :

Halaman 8 Point 30 gugatan Para Penggugat menyatakan dasar Tergugat I membuat perjanjian dengan Para Penggugat adalah:



- 2.1. Surat persetujuan prinsip penggunaan lahan milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dari PT.Kereta Api Indonesia No. V.3.P/124/II/2009, tanggal 29 Februari 2009;
 - 2.2. Surat Perjanjian antara PT.Kereta Api Indonesia (Persero) dengan CV Bogor Utama Raya tentang Pemanfaatan asset dan bangunan milik PT.Kereta /KAI (Persero) Nomor : 094/1.16122/BOO/TN/II/2009 tanggal 27 Februari 2009;
 - 2.3. Surat tanda terima berkas dari Pemerintah Kota Bogor pelayanan perizinan terpadu, perihal permohonan penambahan dan perluasan toko/ruko bangunan di jalan Nyi raja Permas Nomor : 50/BOTENG-IMB/VII/09, tanggal 13 Juli 2009 tingkat II Pemerintah Kota Madya Bogor;
 - 2.4. Surat Keterangan Pemanfaatan (SKPN) dari Badan Pembangunan Daerah (BAPPEDA);
3. Bahwa sehingga dengan demikian, Tergugat I adalah Pihak yang menerima kewenangan sebatas pemanfaatan lahan yang bukan miliknya sehingga hak yang dapat diberikannya kepada Para Penggugat tidak dapat melampaui batas hak yang diterimanya dari pemilik IC PT.Kereta Api Indonesia selaku Tergugat dalam perkara a quo sehingga secara Yuridis gugatan yang diajukan dengan itikat tidak baik, sepatutnya gugatan a quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvakelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang disampaikan dalam Eksepsi, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ;
2. Bahwa dikarenakan gugatan Para Penggugat a quo banyak terjadi pengulangan kata yang membingungkan-kesalahan dalam penulisan- tidak dilakukan secara sistematis, singkat, tepat yang berakibat kesulitan Tergugat I untuk melakukan pembelaan terhadap hak-hak perdatanya, maka jawaban pokok perkara Tergugat I dikelompokkan pada garis besar isi gugatan yang tidak mengacu pada Halaman dan Point yang pada pokoknya sebagai berikut:



- 2.1. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah Para Pihak dalam “ Surat Perjanjian yang dibuat secara tertulis, perjanjian mana dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, perjanjian tersebut di waarmeking oleh Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina, SH.-IC Tergugat V dalam perkara a quo;
- 2.2. Bahwa semua Perjanjian sebagaimana tersebut dalam Point 1.1 s/d 1.6 “ tidak mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya surat perjanjian “;
- 2.3. Bahwa Tergugat I (CV. Bogor Utama Raya), yang ketika itu diwakili oleh Sdr. PRIAN SUPRIANA, SH., dalam hal ini bertindak selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama pihak Tergugat I (CV. Bogor Utama Raya) selaku Depelover dan Pengelola lahan dan bangunan ruko/kios milik Tergugat III/PT.Kereta Api (Persero) yang berlokasi di Jl. Nyi Raja permas dengan Stasiun Besar Bogor;
- 2.4. Bahwa Tergugat I selaku Pengelola lahan dan Bangunan Ruko/Kios milik Tergugat III/PT.Kereta Api (Persero) berdasarkan perjanjian yang juga dibuat secara tertulis;
- 2.5. Bahwa isi dari perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat I pada pokoknya adalah jangka waktunya per priode selama 5 tahun akan tetapi dapat diperpanjang per periode 5 tahun berikutnya dengan mengajukan permohonan selambat-lambatnya waktu adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan “ akan tetapi dalam perjanjian tidak mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya surat perjanjian” ;
- 2.6. Bahwa ketika akan memperpanjang lahan dan bangunan ruko/Kios, Para Penggugat harus mengajukan permohonan kepada Tergugat I selambat-lambatnya waktu adalah 30 (tiga puluh) hari kerja pada setiap berakhirnya masa pemanfaatan lahan dari masing-masing periode sebagaimana tentang dalam surat perjanjian pemanfaatan lahan dan Bangunan antara PT.KAI (Persero) dengan CV. Bogor Utama Raya;



2.7. Bahwa Tergugat I tidak bersedia memperpanjang kontrak ruko sehingga mengingatkan dan meminta agar Tergugat II (CV. Bogor Utama Raya) mau menyelesaikan kewajibannya yang tertera dalam surat Perjanjiannya, namun Tergugat I/ (CV. Bogor Utama Raya) tidak mengindahkan serta tidak menanggapi surat somasi tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhitung sejak 02-02-2015 hingga diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bogor sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPdata, dimana pasal tersebut menegaskan : “ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih bisa dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, persetujuan, dengan penggantian biaya kerugian dan bunga “ ;

2.8. Bahwa akibat tindakan wanprestasi yang dilakukan Tergugat I , disamping membayar ganti rugi materil dan immaterial, Tergugat I diwajibkan untuk

- Membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat secara tanggung renteng, sejak putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap;
- Pelaksanaan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu secara serta merta (uit vorbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding, maupun kasasi;
- Meminta sita jaminan yang ditetapkan atas objek sengketa;
- Membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I memberikan jawaban atas pokok perkara yang selengkapny sebagai berikut:

1. Bahwa benar Para Penggugat dan Tergugat I adalah Para Pihak dalam “ Surat Perjanjian yang dibuat secara tertulis, perjanjian mana dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, perjanjian tersebut di waarmeking oleh Kantor Notaris dan PPAT Sri Agustina, SH-IC Tergugat V akan tetapi Para Penggugatlah yang melakukan wanprestasi karena tidak mengajukan perpanjangan kontrak dengan mengajukan permohonan



sebelum habisnya masa kontrak yang ditentukan dalam perjanjian tersebut ;

Bahwa Para Penggugat tidak mengajukan permohonan perpanjangan kontrak sudah secara implisit dinyatakan dalam perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam gugatan Para Penggugat pada Point 8 yaitu “ Dalam pasal 2 huruf b “:

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

2. Bahwa pada saat akan dilakukannya perpanjangan kontrak , Tergugat I telah beberapa kali mengundang Para Penggugat akan tetapi undangan tersebut tidak pernah diindahkan sesuai dengan pengakuan Para Penggugat dalam point 8 yaitu “Para Penggugat pada tanggal 14 Nopember 2014 telah mendapat surat Undangan rapat dari pihak PT. Pakuan Jaya Grup, dan dalam agenda undangan rapat tersebut terdiri dari pembahasan perpanjangan kontrak dengan PT.Kereta Api (Persero), pembahasan Perubahan IPPT, dan pembahasan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) , dan dalam surat undangan tersebut ditandatangani dan dicap stempel oleh pihak PT. Pakuan Jaya Grup dan CV. Bogor Utama Raya dengan cop suratnya PT. Pakuan Jaya Grup “;

3. Bahwa walaupun dalam perjanjian **“tidak mencantumkan yang mengatur tanggal, bulan dan tahun batas dimulai dan berakhirnya surat perjanjian “ akan tetapi Tergugat I tetap mempunyai itikat baik melakukan perpanjangan kontrak dngan Para Penggugat sepanjang hak tersebut masih ada dan diberikan oleh PT. Kereta Api Indonesia;**

4. Bahwa dikarenakan Para Penggugat tidak mengajukan permohonan perpanjangan kontrak yang sudah secara implisit dinyatakan dalam perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam gugatan Para Penggugat pada point 5, Tergugat I tetap mempunyai itikat baik melakukan perpanjangan



kontrak dengan Para Penggugat sehingga gugatan a quo diajukan dengan itikat tidak baik dimana Para Penggugat mau menang sendiri, dengan cara melakukan interpretasi sendiri atas perjanjian yang telah ditandatangani bersama, sehingga apapun yang diminta Para Penggugat dalam petitumnya demi hukum harus dikesampingkan dan ditolak;

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban pokok perkara Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat II memberikan jawaban tertanggal 16 Maret 2016 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;

Adapun alasan penolakan penolakan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Dalam Gugatan pada lembar halaman 10 angka 31 ;
 - Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan pada hari Selasa, tanggal Sembilan bulan Oktober tahun Dua Ribu Empat Belas (09-10-2014), CV. Bogor Utama Raya (CV. BUR) melalui



Komisaris dan Direktur menyatakan Bergabung dengan PT. Pakuan Jaya Group dan dinyatakan sebagai Anak Perusahaan dari PT. Pakuan Jaya Group;

- Bahwa Pada hari Jum'at tanggal Dua Puluh Lima bulan September tahun Dua Ribu Lima Belas (25-09-2015) melalui Rapat Direksi PT. Pakuan Jaya Group, memutuskan untuk melepaskan CV. Bogor Utama Raya (CV. BUR), dan untuk selanjutnya CV. Bogor Utama Raya (CV.BUR) bukan lagi merupakan Anak Perusahaan dari PT. Pakuan Jaya Group;
- Bahwa Kaitan dengan Surat Undangan pada tanggal 14 Nopember 2014 yang menggunakan Kop Surat PT. Pakuan Jaya Group, Cap Stempel PT. Pakuan Jaya Group dan CV. Bogor Utama Raya (CV.BUR), perlu kami sampaikan bahwa itu adalah bagian dari fungsi kontrol dan pengawasan dari PT. Pakuan Jaya Group terhadap CV. Bogor Utama Raya (CV.BUR) sebagai salah satu anak perusahaan dari PT. Pakuan Jaya Group;

2. Dalam Gugatan pada lembar halaman 10 angka 32 ;

- Bahwa kehadiran Tergugat II dalam Undangan tersebut adalah bukan sebagai pihak, tetapi hanya bagian dari fungsi kontrol dan pengawasan terhadap CV. Bogor Utama Raya (CV. BUR) sebagai salah satu anak perusahaan dari PT. Pakuan Jaya Group;
- Bahwa dalam pertemuan dengan para Penggugat penjelasan tentang pembahasan perpanjangan kontrak dengan PT. KAI, Pembahasan perubahan IPPT, dan Pembahasan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Tergugat II tidak sama sekali mencampuri pembahasan tersebut, karena itu kaitan antara para Penggugat dengan Tergugat I (CV. Bogor Utama Raya);

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, Tergugat II mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan bahwa gugatan para Penggugat tanggal 23 September 2015 dinyatakan tidak dapat diterima.;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan



yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas demi kepentingan Tergugat II.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat III & IV memberikan jawaban tertanggal 10 Maret 2016 pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGATEROR IN PERSONA

- a. Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil, karena alamat Tergugat III salah;

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 HIR bahwa syarat formil suatu gugatan harus mencantumkan identitas para pihak secara jelas dan benar. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak mencantumkan secara benar identitas Tergugat III. Pada gugatan Para Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat III yaitu Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero), berkedudukan Kantor di Jl. Ir. Juanda 1 Jakarta Pusat 10120 telah salah alamat, karena kedudukan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berada di Jl. Perintis Kemerdekaan No. 1 Bandung;



Dengan adanya salah alamat tersebut maka gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan *aquo* seharusnya tidak sah secara formal dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

- b. Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil, karena antara Para Penggugat dengan Tergugat III dan IV tidak mempunyai hubungan hukum;

Bahwa Para Penggugat telah menyatakan dengan tegas dalam gugatannya bahwa gugatan perkara *aquo* adalah gugatan wanprestasi atau ingkar janji atas dasar perjanjian-perjanjian yang dilakukan Para Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana disebutkan pada angka 1, 24, 53, 82, 104 dan 132 gugatan Para Penggugat;

Tindakan Para Penggugat yang telah menarik Tergugat III dan IV sebagai pihak dalam perkara ini merupakan tindakan yang keliru karena bertentangan dengan prinsip perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan: "*suatu perjanjian hanya berlaku Antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, ...*";

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa: "*Bila salah satu pihak dalam perkara tidak ada hubungan hukumnya, maka gugatan wajib untuk tidak dapat diterima*". Dengan tidak adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat III dan IV, maka gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga gugatan *aquo* seharusnya tidak sah dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. GUGATAN PENGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (*EXCEPTION OBSCUUR LIBEL*).

Para Penggugat dalam *fundamentum petendi* atau *posita* pada angka 21, 46, 76, 101, 126, dan 154 gugatannya telah mendalilkan



bahwa Para Penggugat mempunyai sangkaan Tergugat I akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga memohon kepada Pengadilan Negeri Kota Bogor menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkan putusan Pengadilan Negeri Kota Bogor atas gugatan ini kepada Para Penggugat apabila ternyata Tergugat I lalai memenuhi isi keputusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini, akan tetapi dalam *Petitum* angka 41 gugatan *aquo* Para penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tanggung renteng setiap harinya, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa antara *fundamentum petendi* atau *posita* dengan *Petitum* terjadi kontradiksi atau perbedaan maka gugatan menjadi kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga gugatan *aquo* seharusnya tidak sah dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Berdasarkan alasan-alasan yuridis yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas, bahwa eksepsi dari Tergugat III dan IV dalam perkara ini terbukti beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan seluruhnya dan kami memiliki keyakinan yang kuat bahwa eksepsi dari Tergugat III dan IV akan diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*. Akan tetapi tidak ada salahnya apabila Tergugat III dan IV membahas pula materi pokok perkara sebagai berikut:

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan dalam eksepsi mutatis mutandis dianggap termuat serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil atau jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III dan IV menolak tegas seluruh dalil-dalil dan tuntutan Para Penggugat yang berkenaan dengan Tergugat III dan IV, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;



3. Bahwa antara Tergugat III yang dalam hal ini diwakilkan kepada Tergugat IV telah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat I sebagaimana tertuang pada Perjanjian No. Aset : 1.16122/BOO/TN/II/2009 tanggal 27 Februari 2009 sebagaimana telah diubah sebagian dengan Addendum No. 094/1.16122/BOO/TN/II/2009 tanggal 1 Juli 2010 tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT Kereta Api (Persero) di Kawasan Emplasemen Stasiun Bogor yang mana perjanjian dimaksud berlaku sejak 27 Februari 2009 dan berakhir tanggal 27 November 2015, dengan luas objek sebagai berikut:
 - a. Bangunan seluas 312 m² (tiga ratus dua belas meter persegi) untuk digunakan kegiatan usaha;
 - b. Tanah seluas 1.113 m² (seribu seratus tiga belas meter persegi) untuk digunakan sebagai area parkir, selanjutnya disebut Tanah Objek Perjanjian;
4. Bahwa berdasarkan fakta yang ditemukan oleh Tergugat IV bahwa Tanah Objek Perjanjian yang seharusnya berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud pada angka 3 huruf b di atas akan digunakan untuk area parkir oleh Tergugat I, akan tetapi malah sebaliknya Tanah Objek Perjanjian digunakan untuk membangun 6 (enam) unit Kios/Ruko oleh Tergugat I secara tanpa ijin baik dari Tergugat III maupun Tergugat IV;
5. Bahwa atas fakta sebagaimana diuraikan pada angka 4 tersebut diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam suratnya yang disampaikan kepada Tergugat IV Jakarta No. 002/PPK/BUR/VII/2015 tanggal 31 Juli 2015 perihal Kesanggupan Pengosongan 6 Unit Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor;
6. Bahwa yang saat ini 6 (enam) ruko/kios tersebut dihuni oleh Para Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, yang mana perjanjian-perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut cacat hukum karena Tergugat I tidak mempunyai hak untuk menyewakan 6 (enam) ruko/kios kepada Para Penggugat sehingga perjanjian-perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat I dimaksud menjadi **BATAL DEMI HUKUM**;



7. Bahwa berdasarkan dengan Pasal 1 ayat (2) angka 2 Addendum No. 094/1.16122/BOO/TN/II/2009 tanggal 1 Juli 2010 tentang Pemanfaatan Tanah dan Bangunan PT Kereta Api (Persero) di Kawasan Emplasemen Stasiun Bogor, masa pemanfaatan Tanah Objek Perjanjian telah habis pada tanggal 27 November 2015;
8. Bahwa sehubungan dengan telah berakhirnya masa pemanfaatan Tanah Objek Perjanjian oleh Tergugat I, maka berdasarkan perjanjian, penguasaan dan pemanfaatan atas Tanah Objek Perjanjian wajibdikembalikan kepada Tergugat III dan IV;
9. Bahwa Tergugat III dan IV bermaksud melakukan pengembangan dan penataan kawasan Stasiun Bogor guna memenuhi amanat Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 83 Tahun 2011 tentang Penugasan Kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk Menyelenggarakan Prasarana dan Sarana Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta dan Jalur Lingkar Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi, oleh karenanya Tergugat III dan IV meminta kepada Tergugat I dan seluruh pihak yang berada di Tanah Objek Perjanjian untuk segera mengosongkan tanah tersebut;
10. Bahwa atas rencana pengosongan dan pembongkaran sebagaimana diuraikan pada butir 6 diatas sebagai bentuk pemberitahuan dan sosialisasi Tergugat III dan IV telah melayangkan surat sebagai berikut:
 - a. Surat Peringatan (Somasi) I Nomor: HK.303/III/1/D.I-2015 tanggal 2 Februari 2015 Kepada Para Penggugat;
 - b. Surat Nomor: JB.312/VII/3/D.1-2015 tanggal 23 Juli 2015 Perihal: Pengosongan Bangunan Emplasemen Stasiun Bogor kepada Tergugat I dan Para Penggugat;
 - c. Surat Peringatan (Somasi) II Nomor: JB.312/VIII/4/D.I-2015 tanggal 10 Agustus 2015 Kepada Para Penggugat.
11. Bahwa sebagaimana diketahui juga bangunan ruko/kios yang berada diatas Tanah Objek Perjanjian yang saat ini ditempati oleh Para Penggugat tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Dinas Cipta karya dan Tata Ruang Nomor: 644/1323-CKTR tanggal 16 November 2009 Perihal:



Penghentian Pekerjaan dan diakui juga oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya pada *posita* butir 10 sehingga atas bangunan ruko/kios tersebut dapat dikatakan sebagai bangunan ilegal atau tidak sesuai ketentuan hukum yang berlaku harus sehingga dilakukan sudah sepatutnya untuk dilakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada Pasal 101 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 7 Tahun 2006 tentang Bangunan Gedung;

12. Bahwa terkait hal yang diuraikan pada butir 8, sebagai sanksi atas bangunan gedung yang tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bogor Nomor 7 Tahun 2006 tentang Bangunan Gedung, Pemerintah Kota Bogor telah melayangkan surat sebagai berikut:
 - a. Surat Teguran I (satu) dari Pengawas Lapangan Nomor: 640/22/BT-III-09 tanggal 26 Agustus 2009 kepada Tergugat I;
 - b. Surat Teguran II (dua) dari Kepala Seksi Pengawasan dan Pengendalian bangunan Nomor 644/1117-CKTR tanggal 16 September 2009 kepada Tergugat I;
 - c. Surat Teguran III (tiga) dari Kepala Bidang TRTB Nomor: 644/1323-CKTR tanggal 16 November 2009 kepada Tergugat I;
 - d. Surat Dinas Cipta Karya dan Tata ruang Pemerintah Kota Bogor Nomor 644/1324-CKTR tanggal 16 November 2009 Perihal: penertiban Bangunan kepada Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Bogor;
13. Bahwa sebagaimana diuraikan pada butir 7, 8, 9, dan 10, atas permohonan putusan sela Para Penggugat sebagaimana diuraikannya dalam *posita* butir 23, 48, 78, 103, 127, 156, dan *Petitumnya* maka sudah sewajarnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak permohonan Putusan Sela Para Penggugat tersebut;
14. Bahwa sehubungan dengan adanya Permohonan Sita Jaminan terhadap Tanah Objek Perjanjian yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya sebagaimana didalilkan pada *Posita* Butir 22, 47, 77, 102, 126, 155, 158, dan *Petitum* butir 43, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan



mengadili perkara *aquo* untuk menolaknya dengan pertimbangan bahwa tujuan dari Sita Jaminan yang dimintakan oleh Para Penggugat untuk menjamin Tergugat I memenuhi kewajibannya kepada Para Penggugat sebagaimana dijanjikan dalam Perjanjian Sewa antara Para Penggugat dengan Tergugat I, sehingga terhadap Tanah Objek Perjanjian tidak dapat dilakukan Sita Jaminan karena Tanah Objek Perjanjian adalah milik Tergugat III dan IV yang merupakan bagian dari tanah diatas Sertipikat Hak Pakai Nomor 7 tahun 1987 Kelurahan Pledang, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor seluas 98.910 m² atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq Perusahaan Jawatan Kereta Api, dan selain itu juga antara Para Penggugat dan Tergugat III dan IV tidak ada hubungan hukum;

15. Demikian juga tuntutan Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tanggung renteng setiap harinya sudah sepatutnya untuk ditolak, karena antara Para Penggugat dengan Tergugat III dan IV tidak ada hubungan hukum;

16. Bahwa demikian pula tuntutan Para Penggugat agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi, sudah sepatutnya ditolak, karena tidak memenuhi syarat dalam HIR.;

Maka berdasarkan hal-hak terurai diatas, dengan ini Tergugat III dan IV mohon dengan hormat agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara *aquo*, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat III dan IV seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya diajuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat V memberikan jawaban tertanggal 16 Maret 2016 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat V, menolak dalil-dalil yang telah Para Penggugat ajukan dalam Gugatan dalam Petitum dan Posita Gugatana *quo*, kecuali dalil-dalil yang Tergugat V akui kebenarannya secara tegas;

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

2. Bahwa Tergugat V menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat karena Error in Persona. Artinya, Tergugat V sebagai pihak dalam Gugatan *a quo* tidak mempunyai hubungan hukum langsung antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang berkaitan dengan Perjanjian Kerjasama pemanfaatan lahan dan pengelolaan pemakaian bangunan milik Tergugat III sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya;
3. Bahwa Para Penggugat secara jelas dan terang benderang dalam Gugatannya menyatakan bahwa Tergugat III adalah pemilik lahan dan bangunan di Emplasemen Stasiun Bogor yang terletak Jl. Nyi Raja Permas telah melakukan Perjanjian tentang pemanfaatan tanah dan bangunan dengan Tergugat I (CV. Bogor Utama Raya) yang terletak di Emplasemen Stasiun Bogor;
4. Bahwa selanjutnya Para Penggugat secara jelas dan terang benderang dalam Gugatannya menyatakan bahwa Perjanjian tentang pemanfaatan tanah dan bangunan antara Tergugat III dengan Tergugat I tersebut tertuang dalam Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009, yang diwakilkan oleh Tergugat IV;
5. Bahwa dalam penjelasan diatas dan merujuk kepada Gugatan Para Penggugat dalam Gugatannya, secara jelas dan terang benderang tidak disebutkan keberadaan Tergugat V sebagai Pihak sebagaimana tertulis dalam Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009, tanggal 27 Februari 2009;
6. Bahwa Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009 *a quo* yang dibuat Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan



Tergugat IV adalah Perjanjian dibawah tangan dan telah mengikat bagi para pihak yang membuatnya, berdasarkan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW menyebutkan :

“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya...”

Juncto

Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW menyebutkan:

“Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya...”

7. Bahwa Benar Para Penggugat telah datang secara periodik ke Kantor Tergugat V untuk melakukan Register (*Waarmerking*) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 1 dan ayat 2 (b), atas Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009 *a quo*, dengan urutan dan tanggal sebagai berikut;
 - A. Surat Perjanjian Penggugat I, No. 11/BUR-STA/SPP/IV-2012, Waarmerking No. 1.326/2012, tanggal 05 Mei 2012;
 - B. Surat Perjanjian Penggugat II, No. 12/BUR-STA/SPP/XII-2010, Waarmerking No.32/2010, tanggal 05 November 2010;
 - C. Surat Perjanjian Penggugat III, No. 11/BUR-STA/SPP/VII-2011, Waarmerking No.252/2011, tanggal 24 November 2011;
 - D. Surat Perjanjian Penggugat IV, No. 11/BUR-STA/SPP/IV-2011, Waarmerking No.112/2011, tanggal 07 April 2011;
 - E. Surat Perjanjian Penggugat V, No. 11/BUR-STA/SPP/III-2011, Waarmerking No.99/2011, tanggal 04 Maret 2011;
 - F. Surat Perjanjian Penggugat VI, No. 11/BUR-STA/SPP/XII-2011, Waarmerking No.242/2011, tanggal 09 November 2011;
8. Bahwa Tergugat V selaku Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat Akta Otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana diatur [Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris](#), sebagaimana telah diubah dengan [Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris](#). Dalam Pasal 15 ayat 1 dan 2 menyatakan:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang



berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidakjuga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang“.

Ayat 2

“Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;*
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;*
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;*
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau*
- g. membuat Akta risalah lelang.”*

9. Bahwa Register (*Waarmeding*) secara hukum berarti suatu dokumen/surat/perjanjian, yang telah dibuat oleh para pihak sebelumnya dan kemudian didaftar dalam buku khusus yang dibuat oleh Notaris (Tergugat V). Dalam praktek, hal ini ditempuh apabila dokumen/surat tersebut sudah ditanda-tangani terlebih dahulu oleh para pihak, sebelum di sampaikan kepada Notaris yang bersangkutan;
10. Bahwa berdasarkan penjelasan angka 6-9 diatas, sangat jelas dan berdasar hukum pendapat Tergugat V, bahwa dalam Perkara *a quo*, Tergugat V, bukanlah sebagai pihak yang dapat ditarik sebagai pihak, mengingat peran Tergugat V, terbatas hanya sebagai pihak yang mendaftarkan Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009 *a quodalam* buku khusus yang dibuat oleh Notaris;
11. Bahwa Tergugat V, berdasarkan dalil-dalil diatas, memohon dan meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memutus dan menetapkan bahwa Gugatan Para Penggugat adalah Gugatan Error In Persona



karena telah keliru menarik Tergugat V sebagai Tergugat /Pihak dalam Perkara *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA

12. Bahwa Tergugat V, memohon agar dalil-dalil yang telah Tergugat V sampaikan dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan dalam Jawaban Pokok Perkara Tergugat V dan tidak dapat dipisah-pisahkan;
13. Bahwa Dalam Gugatan Para Penggugat dalam lembar 4 (tidak tertulis halamannya) angka 6 dinyatakan:
“...Tergugat V telah membuatnya berbeda satu sama lain...”;
Dalam Angka 7 lembaran 4, dinyatakan:
“...Tergugat V telah lalai mencantumkan tanggal, bulan, dan tahun dimulai dan berakhirnya Perjanjian...”
“...sudah menjadi kewajiban pihak Tergugat V menanyakan kepada para pihak terkait isi dari surat perjanjian...”;
“...Tergugat V harus ikut bertanggung jawab juga...”
14. Bahwa Para Penggugat menyatakan hal yang sama sebagaimana disebut dalam angka 13 diatas dalam Gugatan *a quo*;
15. Bahwa Tergugat V, menolak dengan tegas dan keras dalil Para Penggugat dalam Gugatannya yang melibatkan Tergugat V untuk secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian dalam bentuk apapun dan dalam jumlah berapapun baik secara materiil dan immaterial;
16. Bahwa Perjanjian pemanfaatan lahan dan pengelolaan bangunan milik Tergugat III adalah kesepakatan antara Tergugat I dengan Para Penggugat yang disaksikan dihadapan Notaris Sri Agustina. S.H (Tergugat V), yang dimana isi dari perjanjian tersebut merupakan kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian sehingga dalam hal ini Tergugat V tidak dapat dibuktikan dalam perbuatan Ingkar janji (wanprestasi);
17. Bahwa dengan ini Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang berkaitan dengan pernyataan-pernyataan tentang:
✚ “...Tergugat V telah membuatnya berbeda satu sama lain...”;
✚ “...Tergugat V telah lalai mencantumkan tanggal, bulan, dan tahun dimulai dan berakhirnya Perjanjian...”
✚ “...sudah menjadi kewajiban pihak Tergugat V menanyakan kepada para pihak terkait isi dari surat perjanjian...”;



“...Tergugat V harus ikut bertanggung jawab juga...”

18. Bahwa Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009 *a quo* yang dibuat Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah Perjanjian dibawah tangan dan telah mengikat bagi para pihak yang membuatnya, berdasarkan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW menyebutkan :

“Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya...”

Juncto

Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW menyebutkan:

“Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya...”

19. Bahwa Benar Para Penggugat telah datang secara periodik ke Kantor Tergugat V untuk melakukan Register (**Waarmerking**) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 1 dan ayat 2 (b), atas Surat Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009 *a quo*, dengan urutan dan tanggal sebagai berikut;

- A. Surat Perjanjian Penggugat I, No. 11/BUR-STA/SPP/IV-2012, Waarmerking No. 1.326/2012, tanggal 05 Mei 2012;
- B. Surat Perjanjian Penggugat II, No. 12/BUR-STA/SPP/XII-2010, Waarmerking No.32/2010, tanggal 05 November 2010;
- C. Surat Perjanjian Penggugat III, No. 11/BUR-STA/SPP/VII-2011, Waarmerking No.252/2011, tanggal 24 November 2011;
- D. Surat Perjanjian Penggugat IV, No. 11/BUR-STA/SPP/IV-2011, Waarmerking No.112/2011, tanggal 07 April 2011;
- E. Surat Perjanjian Penggugat V, No. 11/BUR-STA/SPP/III-2011, Waarmerking No.99/2011, tanggal 04 Maret 2011;
- F. Surat Perjanjian Penggugat VI, No. 11/BUR-STA/SPP/XII-2011, Waarmerking No.242/2011, tanggal 09 November 2011;

20. Bahwa Tergugat V selaku Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat Akta Otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana diatur [Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris](#), sebagaimana telah diubah dengan [Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris](#). Dalam Pasal 15 ayat 1 dan 2 menyatakan:



"Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidakjuga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang".

Ayat 2

"Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;*
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;*
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;*
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau*
- g. membuat Akta risalah lelang.";*

21. Bahwa Register (Waarmeding) secara hukum berarti suatu dokumen/ surat/perjanjian, yang telah dibuat oleh para pihak sebelumnya dan kemudian didaftar dalam buku khusus yang dibuat oleh Notaris (Tergugat V). Dalam praktek, hal ini ditempuh apabila dokumen/surat tersebut sudah ditanda-tangani terlebih dahulu oleh para pihak, sebelum di sampaikan kepada Notaris yang bersangkutan. Artinya Tergugat V tidak tahu menahu apalagi terlibat dalam proses pembuatan Perjanjian *a quo*;
22. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang dijelaskan dalam Gugatan Para Penggugat sudah sangat jelas dan berdasar hukum bahwa Tergugat V, bahwa dalam Perkara *a quo*, hanya sebagai pihak yang mendaftarkan Perjanjian Nomor 094/1.16122/BOO/TN/2009 *a quodalam* buku khusus yang dibuat oleh Notaris;



23. Bahwa Berdasarkan dalil-dalil Tergugat V tersebut diatas, Tergugat V, memohon agar Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak seluruh dalil-dalil yang telah Para Penggugat sampaikan dalam Gugatan *aquo* dan Revisi/Perbaikan Gugatan *aquo* pada Pokok Perkara atau setidaknya tidaknya tidak menerima Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

PRIMER

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat V untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan dan Menolak Gugatan Para Penggugat yang berkaitan Tergugat V dengan seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak menerima Gugatan Para Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Register (*Waarmeking*) yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;
2. Membebaskan Tergugat V dari semua tuntutan ganti rugi dan turunannya sebagaimana tertulis dalam Gugatan Para Penggugat;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar Biaya Perkara.;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia Berpendapat Lain Mohon Agar diputuskan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah menjatuhkan putusan tanggal 10 Agustus 2016 Nomor 134/Pdt.G/ 2015/PN .Bgr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biayaperkara ini sebesar Rp5.411.000,00 (Lima juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding Nomor : 134/PDT.G/2015/PN Bgr yang dibuat oleh Ratu Hera K , S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Bogor yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor, tanggal 10 Agustus 2016 Nomor 134/Pdt.G/ 2015/PN .Bgr, dan telah diberitahukan kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 September 2016.
- Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 7 Oktober 2016.
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 16 September 2016 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 16 Nopember 2016 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 14 September 2016 melalui Pengadilan Negeri Cibinong

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Nopember 2016 yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Bogor tanggal 16 Nopember 2016 memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 31 Nopember 2016.
- Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 30 Nopember 2016.
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 28 Nopember 2016
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 28 Nopember 2016
- Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 28 Nopember 2016 melalui Pengadilan Negeri Cibinong

Menimbang, bahwa Terbanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 14 Desember 2016 yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Bogor tanggal 14 Desember 2016 kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada :

Kuasa Para Pembanding, semula Para Penggugat, pada tanggal 20 Desember 2016.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bogor masing-masing pada tanggal 17 Nopember 2016 kepada para pembanding, semula para penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Nopember 2016., Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 30 Nopember 2016. Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 14 Desember 2016., Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 14 Desember 2016, Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 24 Oktober 2016 melalui Pengadilan Negeri Cibinong, telah memberitahukan kepada para pihak yang

Disclaimer

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



berperkara untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Nopember 2016 yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Bogor tanggal 16 Nopember 2016 yang pada pokoknya mengajukan keberatan sebagai berikut :

Bahwa secara jelas dan nyata, Pengadilan Negeri Bogor dalam memeriksa dan mengadili perkara yang dimohonkan banding ini telah tidak benar, keliru, tidak beralasan dan tidak berdasar hukum serta tidak menerapkan hukum dan atau tidak melaksanakan hukum sebagaimana mestinya .

Bahwa disini sangat jelas dengan keterlibatan dari PT KAI yang akan menerima uang hasil pembayaran sewa atas lahan milik Tergugat IV.

Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat berharap Majelis Hakim Tingkat Banding dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya bagi Para Pembanding, semula Para Penggugat

Dan mohon kepada Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini pada pokoknya :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / semula Penggugat I, II, III, IV, V, VI untuk seluruhnya ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 10 Agustus 2016 Nomor 134/Pdt.G/ 2015/PN .Bgr., dengan mengadili sendiri, serta



Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi dari Terbanding III dan IV untuk seluruhnya.

Membebaskan biaya perkara kepada Terbanding I, II, III, IV, V.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya
(Ex aequo et bono) .

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding III, semula Tergugat III, mengajukan kontra memori banding tertanggal 14 Desember 2016 yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 14 Desember 2016 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Bahwa Memori banding yang sekarang ini diajukan oleh Para Pemanding hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan saja dari apa yang sudah pernah dikemukakan oleh Para Pemanding, semula Para Penggugat pada saat persidangan perkara ini di Pengadilan Negeri Bogor dan semuanya telah dipertimbangkan secara tepat, benar, cermat, adil dan berdasar hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi.

Bahwa mengenai dasar dan alasan keberatan-keberatan banding dari Pemanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bogor, yang keliru, tidak benar dan tidak berdasar hukum adalah :

Bahwa Para Pemanding telah menyimpulkan adanya keterlibatan langsung Terbanding III, IV dalam perjanjian antara pihak Para Pemanding dengan Terbanding I adalah pernyataan yang mengada-ada sama sekali tidak berdasar hukum telah dibuktikan dalam persidangan di tingkat pertama yaitu bukti Penggugat (P.4, P.10, P.17, P.18, P.19, P.20, P.21 dan P.22)

Dan mohon kepada Pengadilan Tinggi untuk menjatuhkan putusan yang pada pokoknya :

- Menolak permohonan banding Pemohon banding.
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 134/Pdt.G/2015/PN.Bgr.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan a quo, seluruh alasan - alasan keberatan baik yang dimuat dalam memori banding dari Para Pemanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding III, semula Tergugat III dianggap telah



termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 10 Agustus 2016 Nomor 134/Pdt.G/ 2015/PN .Bgr memori banding dari Para Pembanding, semula Para Penggugat Majelis Hakim tingkat banding berpendapat dalam semua keberatan-keberatan yang diajukan pembanding tersebut telah dipertimbangkan oleh hakim tingkat pertama secara tepat dan benar dan Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut, dan selanjutnya diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa akan tetapi amar putusan dalam perkara ini, menurut Majelis Hakim tingkat banding perlu diperbaiki agar sesuai dengan format pertimbangan hukumnya sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Pembanding, semula Para Penggugat tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 10 Agustus 2016 Nomor 134/Pdt.G/ 2015/PN .Bgr., beralasan hukum untuk dikuatkan dengan perbaikan format putusan sehingga amar putusan selengkapnyanya seperti di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan dengan perbaikan sehingga Para Pembanding, semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang peradilan banding dan ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan ;



M E N G A D I L I

Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding, semula Para Penggugat tersebut;

Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bogor, tanggal 10 Agustus 2016 Nomor 134/Pdt.G/ 2015/PN .Bgr. yang dimohonkan banding tersebut untuk selengkapny sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menerima Eksepsi dari Terbanding/Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard);

Menghukum Para Pembanding, semula Paea Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari Senin tanggal 27 Februari 2017 oleh kami, **BERLIN DAMANIK, S.H., M.H** sebagai Hakim Ketua, **SUTOTO HADI, S.H., M.H.** dan **H. HANIFAH HIDAYAT NOOR, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 39/PEN/PDT/2017/PT.BDG. tanggal 24 Januari 2017, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 6 Maret 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Ny.Deni Setiani, S.H.** Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya , -

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SUTOTO HADI, S.H., M.H.

BERLIN DAMANIK, S.H., M.H



H. HANIFAH HIDAYAT NOOR, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Ny. Deni Setiani, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- | | |
|--------------------|------------------|
| - Materai Putusan | Rp. 6.000,00,- |
| - Redaksi /putusan | Rp. 5.000,00,- |
| - Pemberkasan | Rp. 139.000,00,- |

=====+
Jumlah

..... **Rp.150.000,00,-**
(Seratus lima puluh ribu rupiah)