



P U T U S A N
Nomor 1232 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. BINAMINA KARYA PERKASA, berkedudukan di Jalan Permata Hijau Blok D 43/RT 009, RW 08, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan atau di Hayam Wuruk 103 N, Kelurahan Maphar, Jakarta Barat ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

PT. JAKARTA PROPERTINDO, berkedudukan di Gudang Jaya Lantai 8, Jalan M.H. Thamrin kav. 12, Jakarta Pusat atau di Menteng office park Lt. 8, Jalan Probolinggo Nomor 18, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **ZENERY PERANGIN-ANGIN, S.H.**, dan rekan, para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat dan Penasihat Hukum Zenery Perangin-angin, S.H., dan Rekan di Jalan Boulevard Raya Blok WA II Nomor 30, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Pebruari 2011 ;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa, Penggugat/PT. Binamina Karya Perkasa, adalah merupakan Perseroan yang bergerak dibidang pembuatan kapal fibreglass, kapal mana dibuat berdasarkan adanya order/pesanan yang diadakan Pemerintah Republik Indonsia (bukti P-1) ;
2. Bahwa, Penggugat/PT. Binamina Karya Perkasa dengan Tergugat/PT. Jakarta Propertindo telah melakukan perikatan/perjanjian yang sah secara hukum yaitu perjanjian Nomor20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT.Jakarta Propertindo seluas 10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018 (Pasal 2 ayat 1), dengan demikian perikatan/perjanjian tersebut telah menjadi undang-undang yang mengikat dan harus dipatuhi oleh kedua belah pihak yang sepakat membuatnya /Pacta Sunt Servanda (bukti P-2) ;

3. Bahwa, adapun maksud dan tujuan dari Penggugat/PT.Binamina Karya Perkasa menyewa/memanfaatkan tanah dan bangunan dimaksud, yaitu milik atau berada dalam kekuasaan Tergugat/PT.Jakarta Proptindo adalah untuk dipergunakan sebagai Usaha Dock Ship Yard (Pasal 1 ayat (1), atau sebagai tempat untuk merakit dan membangun kapal-kapal yang dipesan/diorder berdasarkan tender/lelang (bukti P-3) ;
4. Bahwa, Tergugat/PT.Jakarta Proptindo didalam perikatan/perjanjian dengan Penggugat/PT. Binamina Karya Perkasa menjamin bahwa tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian dimaksud adalah benar-benar milik dan/atau dikuasai oleh pihak PT.Jakarta Proptindo serta menjamin bahwa obyek tersebut layak untuk dipergunakan Usaha Dock Ship Yard (Pasal 4 ayat (1) dan (2)), atau sebagai tempat untuk merakit dan membangun kapal-kapal yang dipesan/diorder berdasarkan tender/lelang, dengan perkataan lain bebas dari ancaman bahaya banjir (bukti P-4) ;
5. Bahwa, Penggugat/PT.Binamina Karya Perkasa telah menginvestasikan dana sebesar Rp.1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta Rupiah) untuk pembangunan usaha *dock ship yard*, ditanah/lahan yang menjadi obyek perjanjian dimaksud untuk pembangunan hanggar (bukti P-5) ;
6. Bahwa, Penggugat/PT. Binamina Karya Perkasa untuk membayar uang sewa atas pemanfaatan tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian dimaksud sebagaimana terurai dalam Pasal 3 tentang besarnya uang sewa, cara pembayaran dan denda. Bahwa Penggugat telah berprestasi membayar uang sewa sejak terhitung tahun 2002, walaupun lahan milik Tergugat tersebut belum dipakai , Penggugat mulai memanfaatkan tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut adalah sejak tahun 2005, bahwa namun, terhitung sejak tahun 2005 pembayaran uang sewa oleh Penggugat kepada Tergugat ditunda/diundur, karena Tergugat/PT.Jakarta Proptindo telah gagal memberikan jaminan/kenyamanan kepada Penggugat/PT.Binamina Karya Perkasa dari ancaman banjir dengan perkataan lain usaha *dock ship yard* milik Penggugat, telah digenangi air setinggi sekitar 1 meter, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat berarti bagi Penggugat (bukti P-6) ;
7. Bahwa, Penggugat telah berulang kali menyampaikan teguran lisan maupun

Hal 2 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis kepada Tergugat agar memberikan jaminan kepada Penggugat khususnya dari ancaman banjir, bahwa akan tetapi Tergugat belum mampu memberikan jaminan dan rasa aman untuk berusaha bagi Penggugat. Bahwa, terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang, jalan utama Muara Baru menuju tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian dimaksud sering tergenangi air/banjir, yang mengakibatkan tujuan pemanfaatan/penyewaan tanah dimaksud seperti pada point 2 (dua) diatas tidak tercapai, akibat dari seringnya lahan/tanah yang menjadi obyek perjanjian dimaksud tergenangi banjir telah menimbulkan kerugian yang sangat berarti bagi Penggugat baik materiil maupun moril/nama baik Penggugat. Kenyataannya banyak obyek yang seharusnya didapat/dimenangkan oleh Penggugat/PT.Binamina Karya Perkasa tidak terealisasi alias mengalami kegagalan dalam proses tender/lelang, karena lokasi usaha dock ship yard tidak memenuhi standart kualifikasi lahan. Hal itu terbukti ketika Tim Penyelenggara Lelang/Tender hendak melakukan survey/observasi kelayakan, mereka tidak dapat memasuki area obyek, akibat tingginya genangan air di Jalan Utama Muara Baru, hal mana sudah diketahui oleh masyarakat umum (bukti P-7) ;

8. Bahwa, Penggugat/PT.Binamina Karya Perkasa telah berulang kali menyampaikan komplain/keluhan maupun teguran hukum baik secara langsung kepada Tergugat/PT.Jakarta Propertindo maupun melalui kuasanya, namun Penggugat tidak pernah mendapatkan tanggapan maupun solusi yang berarti kecuali janji-janji tentang bahwa Pemda DKI Jakarta akan membangun tanggul penahan banjir khususnya air pasang laut, demikian juga terdapat kesan bahwa perundingan dan/atau surat menyurat antar Penggugat dengan kuasa hukum Tergugat/PT.Jakarta Propertindo, terkesan seolah-olah tidak terkoordinasi dengan baik, hal itu terbukti dari adanya surat komplain dan pembayaran Penggugat yang tidak terjawab dan terkoordinasi dengan baik, misalnya ketika Tergugat membuat tagihan yang tidak jelas atas penyewaan lahan, Penggugat meminta rincian secara tertulis, namun Tergugat tidak pernah menjawab, atau ketika Penggugat menunda pembayaran atas uang sewa lahan karena komplainnya tidak dihiraukan, kuasa hukum Tergugat pada bulan Juni 2008, dapat memahami/memaklumi, sehingga meminta Penggugat cukup hanya membayar sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) saja, selama banjir belum bisa dikendalikan oleh Tergugat. Tetapi sangat disayangkan dalam waktu yang berdekatan somasi-somasi Penggugat terus menerus dikirimkan kepada Tergugat dengan rincian yang tidak jelas, sehingga betapa kagetnya Penggugat setelah mendapat surat teguran Hukum yang

Hal 3 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikirimkan secara bertubi-tubi baik oleh Tergugat maupun kuasanya, khususnya tentang Tergugat secara sepihak dan melawan hukum telah melakukan Pembatalan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT. Jakarta Propertindo seluas kurang lebih 10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru Kelurahan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun dihitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, padahal perlu diketahui bahwa pihak yang paling dirugikan dalam peristiwa hukum ini adalah Penggugat/PT. Binamina Karya Perkasa (bukti P-8) ;

9. Bahwa, mengingat pihak yang paling dirugikan dalam peristiwa hukum ini adalah Penggugat/PT.Binamina Karya Perkasa, maka Penggugat yang harus melakukan tuntutan hukum kepada Tergugat/PT. Jakarta Propertindo, karena telah memberikan keterangan/presentasi yang tidak benar sebelum melakukan Ikatan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SV/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT. Jakarta Propertindo, seluas 10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun, dihitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, sebab seandainya Penggugat diberitahukan dengan jujur dan terbuka oleh Tergugat tentang kondisi/keadaan tanah yang bakal menjadi obyek perjanjian dimaksud bahwa tidak layak untuk usaha dock ship yard, Penggugat tidak akan mungkin mau melakukan perikatan untuk menyewa/memanfaatkan tanah yang menjadi obyek perjanjian dimaksud selama kurun waktu 15 tahun, apalagi sambangun hangar bernilai Rp.1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta Rupiah), mengingat Penggugat adalah seorang pebisnis yang beritikad baik (bukti P-9) ;
10. Bahwa, sebenarnya Tergugat/PT. Jakarta Propertindo tidak berhak membatalkan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT. Jakarta Propertindo seluas 10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun dihitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018 secara sepihak, apalagi sampai melakukan tindakan pembongkaran/pengosongan atas obyek perjanjian sebagai akibat kelalaian maupun unsur kesengajaan dari pihak PT.Jakarta Propertindo, demikian pula akibat *force majeure* (Pasal 8 ayat 1, 2, 3 dan 4) (bukti P-10) ;

Hal 4 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, akibat dari tindakan Tergugat/PT. Jakarta Propertindo yang membatalkan perjanjian secara sepihak dan melawan hukum dengan Penggugat, yaitu perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT. Jakarta Propertindo seluas 10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, telah seketika menimbulkan kerugian baik materiil maupun moril/nama baik kepada Tergugat (bukti P-11) ;
12. Bahwa, adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat, akibat dari tindakan Tergugat membatalkan perjanjian secara sepihak dan melawan hukum dengan Penggugat, yaitu Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT. Jakarta Propertindo seluas 10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, adalah sebesar Rp.237.400.000.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh milyar empat ratus juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut :
- A. Kerugian Materiil :
- Rugi atas biaya investasi sebagai investor/pebisnis sebesar 10 X nilai investasi (10 x Rp.1.700.000.000,00 = Rp.17.000.000.000,00 (tujuh belas milyar Rupiah) ;
 - Rugi atas biaya-biaya administrasi Pengurusan lelang/tender selama ini sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) ;
 - Rugi atas waktu sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar Rupiah) ;
 - Rugi atas biaya keuntungan yang diharapkan sebesar Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas milyar Rupiah) ;
 - Rugi atas honorarium advokat/penasehat hukum sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) ;
- B. Kerugian Moril :
- Rugi atas tercorengnya nama baik Penggugat sebagai pebisnis yang beritikad baik terhadap pemerintah Republik Indonesia, relasi, rekanan dan/atau pengguna jasa lainnya sebesar Rp.100.000.000, 000,00 (seratus milyar Rupiah) ;
13. Bahwa, berdasarkan uraian dalil-dalil diatas, adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan menghukum Tergugat dan menyatakan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ;

14. Bahwa, dengan terbuktinya Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.237.000.000.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh milyar Rupiah) ;
15. Bahwa, untuk menjamin dan melindungi hak-hak Penggugat serta untuk menghindari adanya putusan yang nihil dan *illusoir*, maka adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) setiap harinya terhitung sejak terbitnya putusan Majelis Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan dijalankannya putusan dimaksud oleh Tergugat dan selanjutnya menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;
16. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan *illusoir*, demi menjamin hak dan kepentingan hukum Penggugat, maka adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan berkenan meletakkan suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas :
 - Sebidang tanah milik Tergugat berikut bangunan yang berdiri diatasnya milik Penggugat, seluas 10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, sebagaimana obyek perjanjian dimaksud ;
 - Satu unit kantor PT. Jakarta Propertindo yang terletak di/beralamat di Menteng Office Park Lt.8 Jalan Probolinggo Jakarta 10350, telp. (021) 230 1187, Fax. (021) 230 1188 ;
 - Tanah dan/atau bangunan serta harta milik PT. Jakarta Propertindo lainnya yang akan dimohonkan kemudian dalam permohonan sita jaminan ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan, bahwa perjanjian antar Penggugat dan Tergugat Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT. Jakarta Propertindo seluas 10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang

Hal 6 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, sebagai perjanjian sah menurut Hukum ;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membatalkan perjanjian secara sepihak atas Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT. Jakarta Propertindo seluas 10.420M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 20 Nopember 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, sebagai perjanjian sah menurut Hukum ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkannya terhadap Penggugat sebesar Rp. 237.400.000.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh milyar empat ratus juta Rupiah) dengan penuh, tunai dan sekaligus ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) setiap harinya, terhitung sejak terbitnya putusan Majelis Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan dijalankannya Putusan dimaksud oleh Tergugat ;
8. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini. Bilamana Pengadilan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa, segala apa yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi pada bagian Konvensi diatas mohon dinyatakan diulang secara lengkap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi ini ;
2. Bahwa, sebagaimana yang telah dinyatakan dalam Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik Tergugat/PT. Jakarta Propertindo seluas +/-10.420 M² yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara yang telah ditandatangani oleh Penggugat

Hal 7 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi pada tanggal 20 Nopember 2002, maksud dan tujuan diadakannya kerjasama adalah dalam rangka pemanfaatan tanah milik Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi guna usaha *Dock Ship Yard* ;

3. Bahwa, kewajiban utama Penggugat Rekonvensi sesuai perjanjian adalah menyerahkan lahan kepada Tergugat Rekonvensi dan menjamin Tergugat Rekonvensi selama masa sewa tidak mendapat gangguan dari pihak ketiga atas penggunaan lahan dimaksud (hal ini sudah dilaksanakan dengan baik oleh Penggugat Rekonvensi). Sedangkan kewajiban utama dari Tergugat Rekonvensi adalah membayar uang sewa dengan cara yang telah disepakati bersama dan apabila terlambat membayar uang sewa, Tergugat Rekonvensi akan menerima konsekwensi denda sebesar Rp.1 0/00 (satu per mil) perhari dari kewajiban sewa yang terlambat dibayarkan (Pasal 3 ayat (3) surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 Nopember 2002), dan selanjutnya apabila keterlambatan membayar uang sewa ini terus menerus berkelanjutan Penggugat Rekonvensi dapat dan boleh membatalkan perjanjian (Pasal 8 ayat (1) Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 Nopember 2002) ;
4. Bahwa, dalam kenyataannya Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan kewajiban utamanya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut, bahkan cenderung melakukan penipuan dengan cara membuat surat pernyataan yang dijamin dengan pemberian cek namun setelah diuangkan cek tersebut tidak ada dananya lalu Tergugat Rekonvensi membuat surat pernyataan lain dengan memberi jaminan cek lain (sebagai pengganti cek sebelumnya) dan cek tersebut setelah diuangkan ternyata dananya tidak ada, demikian selanjutnya Tergugat Rekonvensi memberikan 1 (satu) buah cek dan 2 (dua) buah Bilyet Giro yang ternyata setelah diuangkan dananya tidak ada dan terakhir Tergugat Rekonvensi memberikan 1 (satu) buah cek Bank Internasional Indonesia Nomor 949153, tanggal 31 Mei 2008, walaupun sebelum menyerahkan cek tersebut Penggugat mengetahui rekening Penggugat pada Bank dimaksud sudah ditutup ;
5. Bahwa, akibat dari kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi pembayaran sewa berikut denda keterlambatan sewa, sesuai ketentuan Pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 Nopember 2002, Penggugat Rekonvensi telah membatalkan Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 Nopember 2002 melalui tahapan -tahapan yang ditentukan dalam perjanjian ;

Hal 8 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

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)



6. Bahwa, sebagai akibat hukum dari batalnya Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 Nopember 2002, maka Tergugat Rekonvensi menjadi tidak berhak lagi untuk memanfaatkan dan menguasai lahan tersebut, oleh karenanya Tergugat Rekonvensi harus mengosongkan dan meyerahkan kembali kepada Penggugat Rekonvensi sesuai ketentuan Pasal 6 ayat (4), namun dalam kenyataannya, Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia mengembalikan lahan dimaksud bahkan tiba tiba mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;
7. Bahwa, tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar uang sewa berikut denda keterlambatan pembayaran uang sewa lahan dan tidak bersedia membongkar dan memindahkan bangunan telah melanggar dan bertentangan dengan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 Nopember 2002, tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik Tergugat/PT. Jakarta Propertindo seluas $\pm 10.420 \text{ M}^2$ yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang secara jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi ;
8. Bahwa, kerugian yang telah dialami oleh Penggugat Rekonvensi yang diakibatkan oleh tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) meliputi :

A. Kerugian Materil :

- Pembayaran sewa lahan berikut denda sampai Desember 2006 = Rp.. 226.579.630,00 (dua ratus dua puluh enam juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh Rupiah) ;
- Pembayaran sewa lahan berikut denda keterlambatan dari Desember 2006 sampai diperiksanya perkara ini di Pengadilan = Rp.512.078.105,00 (lima ratus dua belas juta tujuh puluh delapan ribu seratus lima Rupiah) ;
- Rugi/hilangnya keuntungan karena tidak dapat dimanfaatkannya lahan tersebut secara maksimal karena masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.211.817.760,00 (dua ratus sebelas juta delapan ratus tujuh belas ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) ;
- Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006, 2007, 2008, 2009 = Rp.211.294.500,00 (dua ratus sebelas juta dua ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah) ;

Sehingga jumlah kerugian Materil yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp.1.161.769.995,00 (satu milyar seratus enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh



lima Rupiah) ;

B. Kerugian In Materil :

- Rugi atas rasa malu terhadap Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta atas tidak terealisasinya rencana Pendapatan Daerah Propinsi DKI Jakarta sebesar Rp.50.000.000.000,00 (lima puluh milyar Rupiah) ;
- Rugi atas tercorengnya nama baik Penggugat Rekonvensi sebagai Badan Usaha yang bergerak dalam bidang Properti akibat dari tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak bersedia membayar dan mengembalikan lahan sebesar Rp. 100.000.000.000,00 (seratus milyar Rupiah) ;

Sehingga jumlah kerugian In Materil yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp.150.000.000.000,00 (seratus lima puluh milyar Rupiah) ;

25. Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka sangatlah beralasan apabila Pengadilan Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika sebesar Rp. 151.161.769.995,00 (seratus lima puluh satu milyar seratus enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh lima Rupiah) ;
26. Bahwa, oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak berhak lagi memanfaatkan dan menguasai lahan tersebut, maka guna menjamin agar Tergugat Rekonvensi sungguh-sungguh melaksanakan kewajibannya membongkar dan memindah bangunan selanjutnya menyerahkan lahan yang disewa kepada Penggugat Rekonvensi mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap hari apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan ;
27. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didasari dan didukung oleh bukti-bukti yang otentik untuk menjamin putusan atas gugatan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi sia-sia jika dikabulkan dan adanya kekhawatiran Tergugat Rekonvensi akan menandatangani assetnya, maka sehingga sangat beralasan dan sudah sepatutnya apabila diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan yang ada diatasnya milik Tergugat Rekonvensi yang terletak dan dikenal umum sebagai Jalan Permata Hijau Blok D.43 RT.09/08 Kelurahan Grogol Utara - Kecamatan Kebayoran Lama - Jakarta Selatan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan pembatalan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 Nopember 2002 tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang Tanah milik Tergugat/PT. Jakarta Propertindo seluas $\pm 10.420 \text{ M}^2$ yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara telah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar uang sewa dan denda keterlambatan sewa serta tidak membongkar dan tidak memindahkan bangunan setelah berakhirnya perjanjian adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.151.161.769.995,00 (seratus lima puluh satu milyar seratus enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh lima Rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membongkar dan memindahkan bangunan yang berada diatas lahan yang disewa dari Penggugat Rekonvensi segera setelah terbitnya putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) setiap harinya atas kelalaian Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan ini ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Hal 11 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 155/Pdt.G/2009/PN.JKT.UT., tanggal 25 Nopember 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Pembatalan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 November 2002 tentang Perjanjian Pemanfaatan Sebidang Tanah Milik PT. Jakarta Propertindo seluas $\pm 10.420 \text{ M}^2$ yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, telah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak membayar uang sewa dan denda keterlambatan sewa adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) ;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp.437.874.130,00 (empat ratus tiga puluh tujuh juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu seratus tiga puluh Rupiah) secara tunai dan sekaligus ;
5. Menghukum Tergugat membongkar dan memindahkan bangunan yang berada diatas lahan yang disewa dari Penggugat segera setelah putusan berkekuatan hukum tetap ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang diperhitungkan sebesar Rp.221.000,00 (dua ratus dua puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 155/Pdt.G/2009/PN.JKT.UT., tanggal 25 Nopember 2009 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 173/PDT/2010/PT.DKI., tanggal 21 Desember 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 2 Februari 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 11 Februari 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor

Hal 12 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

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)



173/Pdt/2010/PT.DKI, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut pada tanggal 17 Pebruari 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 2 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 15 Maret 2011 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- I. Bahwa, Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Putusannya dalam perkara Nomor 173/PDT/2010/PT.DKI, tanggal 21 Desember 2010 telah lalai dalam menerapkan hukum tentang ketentuan-ketentuan tentang hubungan hukum perikatan yang termuat hak dan kewajiban para pihak dan karenanya ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tidaklah diterapkan sebagaimana mestinya adalah terbukti berdasarkan sebagai berikut :
 1. Bahwa, sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 173/PDT/2010/PT.DKI, tanggal 21 Desember 2010 yang dalam pertimbangan hukum yang tertuang dalam amar putusannya dengan serta merta menyetujui pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam memutuskan perkara *a quo* adalah telah tepat dan benar tanpa pertimbangan hukum lebih lanjut bahwa masih terdapat hak dan kewajiban para pihak dalam Surat Perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 Tentang Pemanfaatan Sebidang Tanah PT. Jakarta Propertindo Seluas \pm 10.420 M² yang terletak di Jalan Gedung Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara tertanggal 20 Nopember 2002 (Perjanjian) jo. Adendum I Atas Perjanjian Kerjasama Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tertanggal 5 Juni 2006 (Adendum I Perjanjian) karena merupakan bagian dari hak dan kewajiban para pihak yang telah disepakati dalam surat perjanjian dan karenanya berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata jo Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa hal-hal atau apa yang disepakati dalam suatu perjanjian adalah undang-undang bagi para pihak ;

2. Bahwa, guna menegaskan pendirian Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tentang adanya kesalahan dalam penerapan hukum dalam putusan perkara *a quo* karena merupakan suatu fakta yuridis yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh para pihak, dimana dalam Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian yang berbunyi : "(4) Apabila terjadi Force Majeure, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat meninjau kembali perjanjian ini dengan syarat-syarat yang akan ditetapkan kemudian", yang harus ditaati dan ditepati oleh para pihak dalam surat perjanjian ;
3. Bahwa, terjadinya masalah hukum antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah terkait dengan hak dan kewajiban antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Penyewa dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pemilik tanah/lahan, dimana sejak tahun 2006 Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan keluhan/komplain atas keadaan banjir yang mengakibatkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bisa memanfaatkan lokasi tanah/lahan tersebut, dimana sebelum adanya surat pembatalan perjanjian oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana Surat Nomor 001/UT2000/115/III/2009, tertanggal 6 Maret 2009 (vide bukti P-15), Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengirimkan surat tertanggal 7 Januari 2009 (vide Bukti P-14) yang pada pokoknya menyampaikan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum benar-benar memanfaatkan tempat tersebut meskipun Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mendirikan bangunan hanggar senilai sekitar Rp. 1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta Rupiah) dimana sejak tahun 2006 sampai dengan dibuatnya surat tersebut lokasi tanah/lahan yang disewa sering tergenang banjir sampai hampir 1 (satu) meter, sehingga beberapa proyek yang seharusnya dapat diperoleh oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengalami kegagalan dan mengakibatkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian atas kerusakan inventarisasi milik Pemohon Kasasi/

Hal 14 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011



Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

4. Bahwa, namun atas surat Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 7 Januari 2009 tersebut, ternyata Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak menanggapi, tetapi justru sebaliknya Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan itikad tidak baik membatalkan perjanjian secara sepihak sebagaimana Surat Nomor 001/UT2000/115/III/2009, tertanggal 6 Maret 2009 (vide bukti P-15) ;
5. Bahwa, dengan demikian, adalah tepat keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya telah tidak mempertimbangkan suatu fakta yuridis yang tidak disangkal kebenarannya oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, bahwa pada saat adanya pemutusan sepihak atau pembatalan sepihak atas surat perjanjian, salah satu ketentuan pasal dalam perjanjian belum dilaksanakan oleh para pihak, sehingga alasan pembatalan sepihak perjanjian adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang dikutip sebagai berikut : "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya, tetap melalaikan kewajibannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya", apalagi terbukti pemutusan sepihak dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan : "Siberutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" ;
6. Bahwa, alasan-alasan hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana terurai dalam point 1, 2, 3, 4, 5 tersebut di atas, yang oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak dipertimbangkan secara utuh baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam petitumnya bahwa ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1238 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang terkait dengan hak dan kewajiban para pihak dan sekaligus merupakan undang-undang bagi mereka yang mengadakannya, dan apabila salah satu pihak menghendaki pemutusan perikatan haruslah diajukan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Hukum Perdata yang menyatakan : "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya ;

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim" ;

7. Bahwa, dengan demikian secara hukum haruslah dikualifisir bahwa adalah tepat gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara Nomor 155/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Ut., yang dalam pundamentum petendi gugatannya didasarkan atas perbuatan melawan hukum ex. Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, karena tindakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam memutuskan secara sepihak perjanjian adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ;

8. Bahwa, dari keberatan-keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya tanpa mempertimbangkan alasan-alasan hukum tentang adanya perbuatan melanggar hukum dalam pembatalan sepihak surat perjanjian, dan karenanya adalah merupakan kelalaian *Judex Facti*, sehingga adalah tepat dan beralasan hukum pengajuan permohonan kasasi perkara *a quo* agar Mahkamah Agung dalam putusannya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor.: 173/PDT/2010/PT.DKI tanggal 21 Desember 2010 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 155/Pdt/G/2009/PN.JKT.UT, tanggal 25 Nopember 2009 ;

9. Bahwa, demikian juga, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada halaman 3 alinea 2 Putusannya yang dikutip sebagai berikut: "Menimbang, bahwa Penggugat selaku Pembanding yang mengajukan permintaan banding terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas, akan tetapi tidak mengajukan memori banding sehingga tidak diketahui alasan Penggugat mengajukan banding terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;" ;

Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang keliru karena faktanya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 29 Nopember 2010 sebagaimana Akte Penerimaan Memori Banding tanggal 29 Nopember 2010 (terlampir lampiran 1 sebagai *ad. informandum*), dimana hal tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang dan sesuai dengan Yuridprudensi Mahkamah Agung Republik

Hal 16 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011



Indonesia Nomor 39 K/Sip/1973 tanggal 11 September 1975 yang dikutip sebagai berikut : "Memori Banding dapat diajukan selama perkara belum diputus oleh Pengadilan Tinggi. Undang-undang tidak menentukan batas waktu untuk itu", namun Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan Memori Banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut ;

10 Bahwa, seandainya pun *quod non* Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan Memori Banding, namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi seyogyanya tetap melakukan pemeriksaan secara keseluruhan terhadap perkara yang dimintakan banding, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1043 K/Sip/ 1972, tanggal 11 Juni 1973 yang menyatakan sebagai berikut : "Dengan diajukannya permohonan banding oleh Penggugat asal/Tergugat dalam rekonvensi perkara harus diperiksa dalam keseluruhannya, baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi" (garis bawah oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi). Dengan demikian, pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding telah bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, oleh karenanya adalah tepat apabila Majelis Hakim Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 173/PDT/2010/PT.DKI, tanggal 21 Desember 2010 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 155/Pdt/G/2009/PN.JKT.UT., tanggal 25 Nopember 2009 ;

11 Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mohon perhatian Majelis Hakim Agung atas itikad buruk dari Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak menghargai proses hukum dalam perkara *a quo* yang sedang berjalan, dengan alasan sebagai berikut :

11.1. Bahwa, ternyata Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menerima 2 (dua) Surat Somasi/Peringatan, yakni Surat Nomor 126/ZP-Somasi/XI-10, tertanggal 25 Nopember 2010 perihal Somasi/Peringatan Ke-2 dan Surat Nomor 128/ZP-Somasi III/XI-10, tertanggal 29 Nopember 2010 (terlampir lam. 2A-2B sebagai ad informandum) perihal Somasi/Peringatan Terakhir yang pada pokoknya meminta agar Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membongkar dan memindahkan bangunan dari tanah milik Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan apabila Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat



Rekonvensi sampai tanggal 1 Desember 2010 tidak membongkar dan memindahkan bangunan dari tanah milik Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan melakukan pembongkaran, dimana terhadap Surat Kuasa Hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memberikan surat tanggapan tertanggal 13 Desember 2010 (terlampir lampiran 3 sebagai *ad informandum*) yang pada pokoknya menyatakan bahwa karena perkara sewa-menyewa tersebut masih dalam proses pemeriksaan tingkat Banding, maka Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi agar menghargai proses hukum yang masih berlangsung ;

- 11.2. Bahwa, ternyata atas Surat Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak mengindahkan karena dalam kenyataannya Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atau pihak-pihak lain yang mengatasnamakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetap melakukan pengurukan tanah dan pembongkaran terhadap bangunan yang telah didirikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (terlampir lampiran 4A, 4B, 4C, 4D sebagai *ad informandum*) bahkan telah mendirikan bangunan, sehingga atas tindakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yang telah menimbulkan kerugian yang besar bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil ;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa, pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding pada halaman 3 alinea 5 yang dikutip sebagai berikut : "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat cukup alasan menurut hukum untuk mempertahankan dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, 155/PDT.G/2009/PN.JKT.UT., tanggal 25 Nopember 2009 yang dimohonkan banding tersebut" ;

Bahwa, pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atas adalah keliru karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada bagian "dalam rekonsensi" alinea ke-10 (sepuluh), halaman 31 Putusannya yang menyatakan : "Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka menurut hemat Majelis Tergugat Rekonsensi telah melakukan wanprestasi atas pembayaran hutang-hutangnya kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.226.579.630,55,00, sehingga lebih lanjut dalam pertimbangan hukumnya pada alinea ke-13 putusannya Majelis Hakim menyatakan "Bahwa sebelum melakukan pembatalan terhadap Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/XI/2002 tersebut, pihak Penggugat Rekonsensi telah menempuh prosedur-prosedur yang telah disepakati antara pihak Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi, yaitu Pasal 8 ayat (1) tentang Pembatalan Perjanjian yang menegaskan "Apabila Pihak Kedua (PT. Binamina Karya Perkasa/Tergugat Rekonsensi) tidak melaksanakan isi perjanjian ini baik sebagian atau seluruhnya, atau lalai melaksanakannya dan kelalaian mana cukup dibuktikan lewatnya waktu saja dan telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dengan jangka waktu masing-masing 2 (dua) minggu, maka pihak pertama (PT. Jakarta Propertindo/Penggugat Rekonsensi) dapat membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dengan mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tanpa terlebih dahulu adanya peringatan (*somasi*)";. Pertimbangan hukum tersebut adalah tidak sempurna/keliru karena ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian dalam pelaksanaannya berkaitan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian dan merupakan suatu fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan baik berdasarkan keterangan saksi-saksi maupun bukti surat, bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dalam melaksanakan hak dan kewajibannya selaku Penyewa atas sebidang tanah/lahan mengalami hambatan/rintangan akibat banjir yang melanda lokasi usaha *Dock Ship Yard* milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi tersebut, sehingga sebelum pelaksanaan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian, maka para pihak haruslah terlebih dahulu menaati ketentuan Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian, yakni apabila terjadi *Force Majeure* sebagai akibat terjadinya banjir yang merupakan hambatan/rintangan bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dalam menjalankan kegiatan usahanya, maka para pihak sepakat meninjau kembali perjanjian tersebut dengan syarat-syarat yang akan ditetapkan kemudian, dimana ternyata sampai saat ini ketentuan Pasal 8 ayat (4) tersebut tidak pernah dilaksanakan, padahal ketentuan Pasal 8 ayat (4) tersebut merupakan Undang Undang yang

Hal 19 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus ditaati oleh para pihak sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tanpa mengurangi ketentuan Pasal 8 ayat (1) dalam mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga akibat tidak dilaksanakannya ketentuan Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian yang tidak dimasukkan dalam pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tentang pembatalan perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pertimbangan yang prematur, oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut adalah tidak tepat dan tidak adil karena faktanya adanya masalah antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terkait dengan hak dan kewajiban antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Penyewa dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku Pemilik tanah / lahan karena sejak tahun 2006 Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan keluhan/komplain atas keadaan banjir yang mengakibatkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bisa memanfaatkan lokasi tanah/lahan tersebut, sehingga tentang somasi/peringatan yang dijadikan dasar pembenaran pembatalan perjanjian adalah tidak tepat, oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara haruslah dikesampingkan ; Bahwa, demikian juga seyogyanyalah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta jo. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara mempertimbangkan alasan-alasan hukum tentang sesuatu yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan Pasal 1552 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut : "Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi", maka adalah tepat apabila Majelis Hakim Agung membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta jo. Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut ;

Hal 20 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, dalam membuktikan tentang adanya kelalaian Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi kewajibannya yang mengakibatkan pembatalan Surat Perjanjian adalah merujuk pada Bukti TK/PRK - 24 sampai dengan 33 tentang pembayaran atas hutang-hutangnya dengan menggunakan cek maupun bilyet giro, namun ternyata cek maupun bilyet giro tersebut tidak bisa dicairkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena ditolak oleh Bank dengan alasan saldo tidak cukup dan rekening sudah ditutup, adalah merupakan tindakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mencegah kerugian yang lebih besar yang mana sejak perjanjian sewa menyewa ditandatangani telah dibayarkan uang sewa sebesar Rp.471.099.158,00 (empat ratus tujuh puluh satu juta sembilan puluh sembilan ribu seratus lima puluh delapan Rupiah) yang mana ternyata lokasi yang disewa tidak bisa dimanfaatkan karena sering terjadi banjir dan *Force Majeure*, sehubungan perbuatan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajibannya yakni memberikan solusi atau upaya agar tempat yang disewa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dipakai dengan baik sehingga tindakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah dalam rangka melaksanakan hak dan kewajiban para pihak sebagaimana telah diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian yang sampai dengan saat ini belum terlaksana ;
3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas dan sekaligus merupakan penegasan pendirian Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta sekaligus merupakan dalil perlawanan bahwa dalam melaksanakan hak dan kewajiban para pihak dalam Surat Perjanjian, ternyata secara hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi/ingkar janji yang merugikan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena salah satu ketentuan tentang pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian belum terlaksana, oleh karenanya dengan sendirinya pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan, bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi selaku para pihak dalam perjanjian adalah belum tepat waktunya atau prematur, sehingga secara hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan alasan bantahan secara

Hal 21 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011



hukum adalah merupakan *eksepsi dilatoir*, yaitu bahwa baik gugatan maupun putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara guna pembatalan Surat Perjanjian serta pernyataan, bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi belum tiba saatnya ;

4. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding yang mempertahankan dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 155/PDT.G/2009/PN.JKT.UT., tanggal 25 Nopember 2009 adalah pertimbangan hukum yang keliru, sehingga adalah tepat apabila Majelis Hakim Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 173/PDT/2010/PT.DKI., tanggal 21 Desember 2010 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 155/Pdt/G/2009/PN.JKT.UT., tanggal 25 Nopember 2009 ;

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

- Bahwa, Penggugat dan Tergugat mengadakan Perjanjian Sewa dengan obyek tanah seluas $\pm 10.420 \text{ M}^2$, pada tanggal 20 Nopember 2002 yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, dan Tergugat menjamin obyek tanah didalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah benar-benar milik dan atau di kuasai oleh Tergugat, yang belum dijual atau dipindahtangankan dengan cara apapun kepada pihak lain, tidak dalam sengketa, tidak dikenakan sitaan, dan selanjutnya karena Penggugat tidak dapat membuktikan kesalahan dari penjaminan yang dilakukan oleh Tergugat, maka gugatan Penggugat ditolak seluruhnya oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) ;
- Bahwa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban utama untuk membayar uang sewa tanah dengan cara yang telah disepakati bersama dan apabila terlambat membayar uang sewa, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan menerima konsekwensi denda sebesar Rp.1.0/00 (satu per mil) per hari dari kewajiban sewa yang terlambat dibayarkan sesuai dengan Pasal 3 ayat (3) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 Nopember 2002 dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran uang sewa secara berlanjut terus menerus, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dan boleh membatalkan perjanjian sesuai dengan isi Pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2002 tersebut ;

- Bahwa, terbukti adanya Surat Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 1 September 2006 yang menegaskan jumlah hutang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp.291.056.320,00 dan Tergugat Rekonvensi memohon pengunduran waktu pembayaran kewajiban sebesar Rp.100.000,00 dan bersedia dikenakan denda 1 per mil perhari dan kemudian terbukti pula adanya Surat Pernyataan tentang Penjadwalan kembali pembayaran hutang tertanggal 10 Oktober 2006, yang menegaskan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mempunyai hutang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp.226.579.630,55 ;
- Bahwa, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berkewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2006 sampai dengan 2009 sebesar Rp.211.294.500,00 ;

Bahwa, selain itu alasan-alasan Pemohon Kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **PT. BINAMINA KARYA PERKASA** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, dan pihak Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah perkaranya, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

Hal 23 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

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)



M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. BINAMINA KARYA PERKASA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **8 Nopember 2011** oleh **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H., LLM.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.M. ZAHARUDDIN UTAMA, S.H., M.M.**, dan **Prof. REHNGENA PURBA, S.H., MS.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **FEBRY WIDJAJANTO, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota : K e t u a ,

ttd.

H.M.ZAHARUDDIN UTAMA,S.H.,M.M

ttd.

ttd.

Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H., LLM

Prof. REHNGENA PURBA,S.H.,MS

Panitera Pengganti,

Ongkos-Ongkos Kasasi :

- | | | |
|----------------------------|----|------------|
| 1. Meterai | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi ... | Rp | 489.000,00 |
| <u>J u m l a h</u> ... | Rp | 500.000,00 |

ttd.

FEBRY WDJAJANTO, S.H., M.H

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH,MH
NIP.1961 0313 1988 03 1003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hal 25 dari 24 hal. Put. Nomor 1232 K/PDT/2011

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)

Halaman 25