



**PUTUSAN**

Nomor 176 K/Pdt/2021

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT CENTREPARK CITRA CORPORA**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Charles R. Oentono, dan kawan, berkedudukan di Rukan Permata Senayan, Blok C, Nomor 6, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Louis C. Schramm, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Schramm & *Partners*, beralamat di Jalan Tentara Pelajar, Rukan Permata Senayan, Blok C, Nomor 6, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2020;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n :**

- 1. PT SUMBER JAYA KELOLA INDONESIA**, berkedudukan di CBD Emerald, Blok CE/A, Nomor 1, Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang;
- 2. PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk.**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Ir. Gatot Setyo Waluyo, berkedudukan di CBD Emerald, Blok CE/A, Nomor 01, Boulevard Bintaro Jaya, Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nur Farid Adhikoro, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Farid Adhikoro & *Partners*, beralamat di Jalan Bangka Raya, Nomor 43, RT 011, RW 011, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2020;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian

*Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 176 K/Pdt/2021*



tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tender yang dilaksanakan pada tanggal 29 Januari 2018 dimana Penggugat dinyatakan sebagai pemenang tender untuk pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Center* dan Pasar Modern Bintaro periode 1 Maret 2018 sampai dengan 28 Februari 2021 adalah sah, mengikat, dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Notulensi Tender pada tanggal 29 Januari 2018 yang menyatakan Penggugat sebagai pemenang tender untuk pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Center* dan Pasar Modern Bintaro periode 1 Maret 2018 sampai dengan 28 Februari 2021 adalah keputusan yang sah, mengikat, dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Surat Nomor 488-eks/SJKI/BTC-PASMOD/III/2018 tertanggal 5 Februari 2018 perihal Surat Pemberitahuan Pemenang Tender Parkir dari Tergugat II kepada Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah pemenang tender untuk pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Center* dan Pasar Modern Bintaro periode 1 Maret 2018 sampai dengan 28 Februari 2021 adalah sah, mengikat, dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I melalui saudara Endang Taryana selaku karyawan Tergugat I yang memberitahukan kepada Penggugat untuk melakukan tender ulang pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Center* dan Pasar Modern Bintaro adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang melayangkan Surat Nomor 025/JRP/DIR-MAS/V/18 tanggal 8 Mei 2018 perihal Undangan Partisipasi Tender Pengelolaan Parkir Bintaro Trade Centre kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 176 K/Pdt/2021



7. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan tender ulang pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Centre* dan Pasar Modern Bintaro pada tanggal 11 Mei 2018 adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
8. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang bertanggung jawab untuk mengganti kerugian;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil kepada Penggugat yakni sebesar Rp1.629.780.761,00 (satu miliar enam ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus delapan puluh ribu tujuh ratus enam puluh satu rupiah);
10. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan uang deposit tender milik Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian immateriil kepada Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yakni sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) segera setelah putusan ini dibacakan, dengan rincian pembagian masing-masing sebagai berikut:
  - a. Tergugat I membayar kerugian immateriil sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
  - b. Tergugat II membayar kerugian immateriil sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih seketika dan sekaligus oleh Penggugat setiap hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan, terhitung sejak gugatan *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan dan mengembalikan serta membayar penuh kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat;
13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun Tergugat I dan Tergugat II melakukan

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 176 K/Pdt/2021



bantahan, *verzet*, banding atau kasasi;

14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan dimintakan secara terpisah dalam perkara ini;

15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah:

Tergugat I:

- Eksepsi gugatan *prematur*;
- Eksepsi gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

Tergugat II:

- Eksepsi gugatan *prematur*;
- Eksepsi gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);
- Eksepsi *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 837/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 6 Agustus 2019 dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I melalui saudara Endang Taryana selaku karyawan Tergugat I yang memberitahukan kepada Penggugat untuk melakukan tender ulang pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Center* dan Pasar Modern Bintaro adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang melayangkan Surat Nomor 025/JRP/DIR-MAS/V/18 tanggal 8 Mei 2018 perihal Undangan Partisipasi Tender Pengelolaan Parkir Bintaro Trade Centre kepada



Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan tender ulang pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Centre* dan Pasar Modern Bintaro pada tanggal 11 Mei 2018 adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang bertanggung jawab untuk mengganti kerugian;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil kepada Penggugat yakni sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
7. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan uang deposit tender milik Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp3.556.000,00 (tiga juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 22/PDT/2020/PT BTN. tanggal 27 Maret 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 20 Mei 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Juni 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 837/Pdt.G/2018/PN Tng. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Juni 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 17 Juni 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 22/PDT/2020/PT BTN. tanggal 27 Maret 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 837/Pdt.G/2018/PN Tng. tanggal 6 Agustus 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tender yang dilaksanakan pada tanggal 29 Januari 2018 dimana Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pemenang tender untuk pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Center* dan Pasar Modern Bintaro periode 1 Maret 2018 sampai dengan 28 Februari 2023 adalah sah, mengikat, dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Notulensi Tender pada tanggal 29 Januari 2018 yang menyatakan Pemohon Kasasi sebagai pemenang tender untuk pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Center* dan Pasar Modern Bintaro periode 1 Maret 2018 sampai dengan 28 Februari 2023 adalah keputusan yang sah, mengikat, dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Surat Nomor 488-eks/SJK/BTC-PASMOD/II/2018 tanggal 5 Februari 2018 perihal Surat Pemberitahuan Pemenang Tender Parkir dari Termohon Kasasi II kepada Pemohon Kasasi yang menyatakan Pemohon Kasasi adalah pemenang tender untuk pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Center* dan Pasar Modern Bintaro periode 1 Maret 2018 sampai dengan 28 Februari 2023 adalah sah, mengikat, dan mempunyai

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 176 K/Pdt/2021



kekuatan hukum;

5. Menyatakan perbuatan Termohon Kasasi I melalui saudara Endang Taryana selaku karyawan Termohon Kasasi I yang memberitahukan kepada Pemohon Kasasi untuk melakukan tender ulang pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Center* dan Pasar Modern Bintaro adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi;
6. Menyatakan perbuatan Termohon Kasasi II yang melayangkan Surat Nomor 025/JRP/DIR-MAS-V/18 tanggal 8 Mei 2018 perihal Undangan Partisipasi Tender Pengelolaan Parkir Bintaro *Trade Center* kepada Pemohon Kasasi adalah perbuatan melanggar hukum yang merugikan Pemohon Kasasi;
7. Menyatakan perbuatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang melakukan tender ulang pengelolaan parkir di Bintaro *Trade Center* dan Pasar Modern Bintaro pada tanggal 11 Mei 2018 adalah perbuatan melanggar hukum yang merugikan Pemohon Kasasi;
8. Menyatakan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II adalah pihak yang bertanggung jawab untuk mengganti kerugian;
9. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil kepada Pemohon Kasasi, yakni sebesar Rp1.629.780.761,00 (satu miliar enam ratus dua puluh sembilan juta tujuh ratus delapan puluh ribu tujuh ratus enam puluh satu rupiah);
10. Memerintahkan kepada Termohon Kasasi II untuk mengembalikan uang deposit tender milik Pemohon Kasasi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
11. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian immateriil kepada Pemohon Kasasi akibat perbuatan melawan hukum yakni sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) segera setelah putusan ini dibacakan dengan rincian pembagian masing-masing sebagai berikut:
  - a) Termohon Kasasi I membayar kerugian immateriil sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 176 K/Pdt/2021



- b) Termohon Kasasi II membayar kerugian immateriil sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
12. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih seketika dan sekaligus oleh Pemohon Kasasi setiap hari apabila Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II lalai melaksanakan isi putusan, terhitung sejak gugatan *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II melaksanakan dan mengembalikan serta membayar penuh kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Pemohon Kasasi;
13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II melakukan bantahan, *verzet*, banding atau kasasi;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan dimintakan secara terpisah dalam perkara ini;
15. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau, apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 7 Juli 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 17 Juni 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 7 Juli 2020 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Banten) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Tangerang) dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 176 K/Pdt/2021



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan bahwa pelaksanaan tender ulang pengelolaan parkir di Bintaro Trade Center dan Pasar Bintaro yang dilakukan Tergugat I dan II dengan Surat Nomor 025/JRP/DIR-MAS/V/18 tanggal 8 Mei 2018 dilakukan secara melawan hukum, oleh karena pelaksanaan tender ulang tanpa memberikan penjelasan mengapa tender yang telah dilakukan pada bulan Januari tidak ditentukan siapa pemenang tendernya, sementara pemenang tender pada bulan Mei 2013 adalah peserta yang tidak ikut sebagai peserta lelang pada bulan Januari 2018;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memanfaatkan kedudukannya sebagai pengelola gedung dan sekaligus pelaksana tender dalam menentukan siapa pemenang tender tersebut, yang bertentangan dengan asas kepatutan, sehingga Para Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka Tergugat I dan II dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dan mengembalikan uang deposit Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT CENTRE PARK CITRA CORPORATA tersebut harus ditolak;

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

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

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT CENTRE PARK CITRA CORPORATA** tersebut;

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 176 K/Pdt/2021

### 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. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 16 Februari 2021 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginiasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginiasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00 +</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 176 K/Pdt/2021