



**P U T U S A N**

**Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia**, dalam hal ini diwakili oleh Saptono Siwi selaku Direktur Utaama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, beralamat di Gedung Dana Pensiun BRI, Jl. Veteran II No. 15 Jakarta Pusat.10110, Kelurahan Gambir, Gambir, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rahmad Irwan, S.H., M.H., Beth Jasuance, S.H., Mursalin Munir, S.H., para Advokat dari Kantor Hukum Rahmad Irwan & Partners yang beralamat kantor di Gandaria 8 Office 15 of E, Jalan Sultan Iskandar Muda, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12240, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: B.28/PEN/DIR/06/2021, tertanggal 30 Juni 2021, sebagai: ----- **Penggugat**;

Lawan:

**Timotius Robbyanto Tanaputra**, yang bertempat tinggal di Darmo Permai Utara 11/26, RT/RW 001/07, Kelurahan Pradahkali Kendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kotamadya Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Remi Ramadhan El Rasyid, S.H., M.H. Doni Antares Irawan, S.H., Francies Monique Hetharia, S.H., Franklyn Boy Hetharia, S.H., Advokat pada Remi Ramadhan Law Office, berkedudukan di Jakarta, Komplek Pertamina, Jl. Cempaka Putih Tengah XXB No.3, Jakarta Pusat, bertindak untuk dan atas nama Tergugat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2021, sebagai: ----- **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

*Hal. 1 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 7 September 2021 dalam Register Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut: Bahwa sebelum PENGGUGAT menguraikan secara menyeluruh dan komprehensif terkait dasar dan alasan pengajuan gugatan pembatalan perjanjian ini, PENGGUGAT akan menguraikan secara singkat terkait hal-hal garis besar apa saja yang akan disampaikan dalam gugatan ini. Adapun hal-hal garis besar yang akan disampaikan adalah sebagai berikut:

1. Forum Penyelesai Sengketa yang dipilih Para Pihak dalam perjanjian yang dimintakan pembatalan ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
2. Kedudukan serta Kepentingan PENGGUGAT;
3. Dasar Alasan I Pembatalan Perjanjian:  
PENGGUGAT tidak bebas dalam membuat perjanjian oleh karenanya demi hukum perikatan tersebut dapat dibatalkan atau *voidable atau vernietigbaar*
4. Dasar Alasan II Pembatalan Perjanjian:  
TERGUGAT dalam menjalankan perjanjiannya menimbulkan biaya tinggi (*over cost*) yang dibebankan kepada PENGGUGAT
5. Demi hukum syarat batal menghapuskan perikatan sebagaimana Pasal 1265 KUH Perdata; dan
6. Sebagaimana Pasal 1452 KUH Perdata, pernyataan batal karena perikatan yang dibuat tidak bebas mengakibatkan keadaan pulih seperti sebelum perikatan dibuat, sehingga TERGUGAT wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterimanya kepada PENGGUGAT;

Berikut adalah uraian secara menyeluruh dan komprehensif terkait dasar dan alasan pengajuan gugatan pembatalan perjanjian ini:

## I. Forum Penyelesai Sengketa yang Dipilih Para Pihak Dalam Perjanjian Yang Dimintakan Pembatalan Ini Adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

1. Bahwa dalam ketentuan peraturan *Herzien Inlandsch Reglement* atau dikenal dengan sebutan lain yaitu Hukum Acara Perdata (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai "HIR"), disebutkan pada pokoknya bahwa suatu gugatan dapat diajukan di tempat kedudukan hukum pengadilan yang telah dipilih.

Hal. 2 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



2. Bahwa ketentuan tentang dapatnya suatu gugatan diajukan di tempat kedudukan hukum pengadilan yang telah dipilih adalah sebagaimana Pasal 118 ayat (4) HIR yang berbunyi sebagai berikut:

- **Pasal 118 ayat (4) HIR:**

*“Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.”*

3. Bahwa di dalam Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tertanggal 20 Desember 2019 (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai **“Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019”**), pada Pasal 14 ayat (3) disebut sebagai berikut:

- **Pasal 14 ayat (3) Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019:**

*“Terhadap segala akibat hukum yang timbul dari Perjanjian ini Para Pihak memilih tempat kedudukan yang tetap dan tidak berubah di **Pengadilan Negeri Jakarta Pusat**.”*

4. Bahwa Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019, telah dilakukan suatu penambahan perjanjian (*addendum*) yaitu dengan Addendum I (Kesatu) Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.16-PEN/PRO/08/2020, tertanggal 06 Agustus 2020 (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai **“Addendum Perjanjian Nomor B.16-PEN/PRO/08/2020”**), dibuat dan ditandatangani di Jakarta.

5. Oleh karena itu demi hukum **Pengadilan Negeri Jakarta Pusat** memiliki yurisdiksi untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.

## **II. Kedudukan Serta Kepentingan PENGGUGAT**

*Hal. 3 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



6. Bahwa PENGGUGAT adalah sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan;
7. Bahwa memang PENGGUGAT berdasarkan peraturan daerah dan surat-surat dari Kepala Daerah pada pokoknya diminta melakukan penyempurnaan atas perijinan tanah milik PENGGUGAT, salah satunya terkait Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai “**SIPPT**”), namun hal ini hanya diketahui oleh PENGGUGAT dan instansi pemerintahan terkait, serta bukan informasi publik.
8. Bahwa tiba-tiba PENGGUGAT mendapatkan suatu surat dari TERGUGAT TERGUGAT mengirimkan surat penawaran kepada PENGGUGAT untuk jasa pengurusan SIPPT, padahal terhadap keadaan peningkatan SIPPT bukanlah informasi konsumsi publik atau informasi yang diketahui publik.
9. Bahwa tiba-tiba dari surat penawaran jasa pengurusan dari TERGUGAT tersebut telah ditindaklanjuti dengan adanya proses-proses sehingga lahirlah Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tertanggal 20 Desember 2019 (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai “**Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019**”) yang selanjutnya pada perjalanannya terdapat penambahan (*addendum*) perjanjian melalui Addendum I (Kesatu) Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.16-PEN/PRO/08/2020, tertanggal 06 Agustus 2020 (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai “**Addendum Perjanjian Nomor B.16-PEN/PRO/08/2020**”).

### III. Dasar Alasan I Pembatalan Perjanjian:

**PENGGUGAT tidak bebas dalam membuat perjanjian oleh karenanya demi hukum perikatan tersebut dapat dibatalkan atau *voidable* atau *vernietigebaar***

*Hal. 4 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



10. Bahwa sebagaimana telah diuraikan, PENGUGAT diminta oleh peraturan daerah dan surat dari Kepala Daerah untuk melakukan penyempurnaan atas perijinan tanah milik PENGUGAT, salah satunya terkait SIPPT, **namun hal ini hanya diketahui oleh PENGUGAT dan instansi pemerintahan terkait, serta bukan informasi publik.**

11. Bahwa entah dari mana TERGUGAT mengetahui informasi jika PENGUGAT memiliki kewajiban melakukan pengurusan SIPPT, sehingga sekonyong-konyong TERGUGAT mengirimkan surat penawaran kepada PENGUGAT untuk jasa pengurusan SIPPT, yaitu melalui Surat tertanggal 18 Oktober 2019, perihal Penawaran Jasa Pengurusan Tanah Dana Pensiun BRI (untuk selanjutnya dapat disebut **"Surat Penawaran Jasa Pengurusan Tanah"**).

12. Bahwa saat itu PENGUGAT dipimpin oleh Direktur yang berbeda dengan Direktur pada saat gugatan *a quo* diajukan; hal mana pada saat itu Direktur terdahulu terpaksa menerima tawaran dari TERGUGAT yang disampaikan melalui Surat Penawaran Jasa Pengurusan Tanah sehingga ditindaklanjuti dengan proses-proses hingga ditunjuklah TERGUGAT untuk pengurusan SIPPT, yaitu melalui surat Nomor: B.390-PEN/DIR/12/2019, perihal Pengurusan Peningkatan Hak Tanah Milik Dana Pensiun BRI dan Penyempurnaan SIPPT di Belakang Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, surat tertanggal tertanggal 20 Desember 2019 (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai **"Surat Penunjukan TERGUGAT"**).

13. Berdasarkan Surat Penunjukan TERGUGAT tersebut maka lahirlah Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tertanggal 20 Desember 2019 (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai **"Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019"**) yang selanjutnya pada perjalanannya terdapat penambahan (*addendum*) perjanjian melalui Addendum I (Kesatu) Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.16-PEN/PRO/08/2020, tertanggal 06 Agustus 2020 (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai **"Addendum Perjanjian Nomor B.16-PEN/PRO/08/2020"**).

*Hal. 5 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*





14. Bahwa akibat perikatan Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 yang tidak bebas oleh Direktur terdahulu, kini berdampak dan berakibat kepada Direktur DAPEN BRI (*in casu* PENGGUGAT) saat ini; dampaknya yaitu bahwa beban-benan (termasuk beban biaya) yang timbul dari perikatan Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 menjadi tanggung jawab Direktur saat ini.

15. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas, bahwa Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 dibuat dan lahir dalam dikarenakan adanya keterpaksaan pada masa Direktur terdahulu, sehingga PENGGUGAT terpaksa dan tidak bebas dalam mengikatkan diri terhadap Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019.

16. Bahwa menurut asas hukum yang dituangkan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya dapat disebut sebagai "KUH Perdata"), terdapat syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

- **Pasal 1320 KUH Perdata:**

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang."*

17. Bahwa syarat "kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya" dan "kecakapan untuk membuat suatu perikatan" merupakan syarat subyektif, apa bila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif dalam perjanjian akan mengakibatkan timbulnya konsekuensi yuridis bahwa perjanjian tersebut "dapat dibatalkan" atau dalam bahasa lain *voidable*, *vernietigbaar*. Pembatalan ini dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan.

Sedangkan syarat "suatu pokok persoalan tertentu" dan "suatu sebab yang tidak terlarang" merupakan syarat obyektif, apa bila tidak terpenuhinya syarat obyektif dalam perjanjian akan mengakibatkan timbulnya Konsekuensi yuridis yaitu mengakibatkan perjanjian menjadi "tidak sah" atau "batal demi hukum" (*null and void*).

18. Bahwa dalam suatu perjanjian terdapat suatu syarat batal, yang diatur dalam Pasal 1265 KUH Perdata, yang pada pokoknya bila muncul suatu hal yang tidak memenuhi unsur dalam syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata maka menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah

*Hal. 6 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



tidak pernah ada suatu perikatan, hal ini akan diuraikan tersendiri dalam gugatan pembatalan perjanjian ini.

19. Bahwa oleh karena PENGGUGAT dalam Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 tidak bebas maka berdasarkan hukum atas perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau *voidable atau vernietigbaar*.

20. Berdasarkan hal-hal tersebut maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 beserta perubahan-perubahannya, karena demi hukum syarat batal menghapuskan perikatan sebagaimana Pasal 1265 KUH Perdata.

**IV. Dasar Alasan II Pembatalan Perjanjian:**

**TERGUGAT dalam menjalankan perjanjiannya menimbulkan biaya tinggi (over cost) yang dibebankan kepada PENGGUGAT**

21. Bahwa TERGUGAT dalam melaksanakan Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 menimbulkan beban biaya yang berlebih (*over cost*).

22. Bahwa beban biaya yang berlebih (*over cost*) yang diakibatkan oleh TERGUGAT dalam melaksanakan Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019, menjadi tanggungan beban kepada PENGGUGAT; karena **seharusnya tidak biaya tinggi** untuk melakukan pekerjaan sebagaimana Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019.

23. Berdasarkan hal-hal tersebut maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 beserta perubahan-perubahannya, karena demi hukum tindakan TERGUGAT merugikan PENGGUGAT.

**V. Demi Hukum Syarat Batal Menghapuskan Perikatan Sebagaimana Pasal 1265 KUH Perdata**

24. Bahwa Pasal 1265 KUH Perdata menyebutkan sebagai berikut:

• **Pasal 1265 KUH Perdata:**

***“Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa***

*Hal. 7 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



*yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.”*

25. Bahwa berdasarkan Pasal 1265 KUH Perdata tersebut maka demi hukum Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 beserta perubahan-perubahannya **adalah batal demi hukum dan membawa kepada keadaan seperti semula (*null and void*) sebab adanya syarat batal yang melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata**, yaitu terbitnya perjanjian tersebut dikarenakan adanya keadaan yang tidak bebas bagi PENGUGAT dalam pengikatan perjanjian.

26. Berdasarkan hal tersebut maka **Demi Hukum syarat batal sebagaimana dimaksud menghapuskan** Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 beserta perubahan-perubahannya. Mohon agar kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 beserta perubahan-perubahannya. Perlu Majelis ketahui bahwa dengan dibatalkannya perjanjian dimaksud tidaklah merugikan TERGUGAT.

**VI. Sebagaimana Pasal 1452 KUH Perdata, Pernyataan Batal Karena Perikatan Yang Dibuat Tidak Bebas Mengakibatkan Keadaan Pulih Seperti Sebelum Perikatan Dibuat, Sehingga TERGUGAT Wajib Mengembalikan Seluruh Pembayaran Yang Telah Diterimanya Kepada PENGUGAT**

27. Bahwa berdasarkan Pasal 1265 KUH Perdata tersebut maka demi hukum Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 beserta perubahan-perubahannya **adalah batal demi hukum dan membawa kepada keadaan seperti semula (*null and void*)**.

28. Oleh karena Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 beserta perubahan-perubahannya adalah batal demi hukum maka segala pengeluaran yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT demi hukum dikembalikan kembali kepada PENGUGAT karena adanya syarat batal.

29. Mohon agar kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengembalikan segala pengeluaran yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT.

*Hal. 8 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## VII. Petitum

Berdasarkan hal-hal, dalil-dalil dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, PENGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat tidak bebas dalam mengikatkan diri pada Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tertanggal 20 Desember 2019 dan perubahannya yaitu Addendum I (Kesatu) Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.16-PEN/PRO/08/2020, tertanggal 06 Agustus 2020;
3. Menyatakan demi hukum batalnya Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tertanggal 20 Desember 2019 dan perubahannya yaitu Addendum I (Kesatu) Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.16-PEN/PRO/08/2020, tertanggal 06 Agustus 2020;
4. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh pengeluaran PENGUGAT yang telah dibayarkan kepada TERGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya masing-masing;

Hal. 9 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Betsji Siske Manoe, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI DALAM PERKARA GUGATAN PEMBATALAN PERJANJIAN NOMOR B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019; (KOMPETENSI ABSOLUT)

Bahwa, benar pada tanggal 20 Desember 2019 antara Penggugat dengan Tergugat telah menandatangani perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 dimana dalam pelaksanaan perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2021 tersebut (*untuk selanjutnya kami singkat juga sebagai "perjanjian B.37"*), telah ditandatangani pula perubahan dan penambahan klausul yang belum diatur dalam isi perjanjian B.37; masing-masing, yaitu :

1. **Perjanjian kerahasiaan** tanggal 23 Desember 2019;
2. Addendum I (kesatu) Perjanjian Nomor : B.16-PEN/PRO/08/2019 tanggal 6 Agustus 2020;
3. ADDENDUM II (kedua) Nomor B.41A-PEN/PRO/11/2020 30 November 2020.

Sesuai dengan Ketentuan Pasal 15 ayat (2) Perjanjian B.37, menyatakan "*Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini dan apabila dianggap perlu untuk ditambahkan dikemudian hari, maka hal tersebut akan diatur berdasarkan kesepakatan bersama, dan dituangkan dalam addendum perjanjian yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini.*" maka telah jelas baik perjanjian kerahasiaan dan addendum I dan Adendum II isinya

*Hal. 10 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah klausul-klausul yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian B.37 tersebut.

Mengenai **Perjanjian Kerahasiaan** yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, bertujuan untuk melindungi dokumen dan/atau informasi yang dipergunakan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019 termasuk memilih forum penyelesaian sengketa yang bersifat rahasia dan tidak terbuka untuk umum.

Perjanjian kerahasiaan berisikan klausul-klausul yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan klausul perjanjian No. B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019.

Bahwa, jangka waktu perjanjian kerahasiaan adalah berlaku sampai dengan seluruh pekerjaan berdasarkan perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019 selesai dilaksanakan oleh Tergugat, oleh karenanya, perjanjian Nomor B.37 ini berikut penambahan perjanjian kerahasiaan dan adenddumnya masih berlaku dan tetap mengikat sampai saat jawaban ini disampaikan.

Bahwa esensi dari perjanjian kerahasiaan ini adalah, Tergugat berkewajiban untuk menjaga kerahasiaan informasi maupun dokumen yang diperoleh selama pelaksanaan pekerjaan perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019. Oleh karena itu, sepanjang perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019 masih berlangsung, maka Pihak Tergugat wajib menjaga kerahasiaan segala informasi maupun dokumen yang Tergugat peroleh selama pelaksanaan perjanjian tersebut.

Bahwa, Pada halaman 4 perjanjian kerahasiaan ini, pada butir 9.2 berbunyi :

***"Dalam hal terjadi perselisihan sehubungan dengan perjanjian ini, PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikannya dengan cara musyawarah untuk mufakat. Apabila musyawarah untuk mufakat yang dilakukan tidak menghasilkan penyelesaian dalam waktu 30 (tiga puluh) hari PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) diadakan di Jakarta dengan menggunakan aturan yang berlaku di BANI"***

Bahwa sesuai dengan asas **lex posterior derogate legi priori**, maka klausul arbitrase yang telah ditandatangani pada tanggal 23 Desember 2019 sebagai klausul penyelesaian perselisihan yang terbaru telah mengesampingkan klausul penyelesaian perselisihan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang telah dibuat sebelumnya pada tanggal 20 Desember 2019.

*Hal. 11 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### 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)



Bahwa sehubungan adanya **klausula arbitrase** dalam perjanjian kerahasiaan ini maka sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang berbunyi "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa Para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase", maka Tergugat mohon supaya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili atas gugatan penyelesaian perselisihan perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2021.

Sehubungan adanya klausula arbitrase dalam pelaksanaan perjanjian No. B.37 berikut penambahan, perubahan dan addendum-nya, maka kami mohon kepada majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

## 2. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

Bahwa dalam perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2021 telah nyata sebagaimana tertulis dalam Pasal 14 ayat (1) "Apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat akan menyelesaikan secara musyawarah mufakat" dan selanjutnya pada Pasal 14 ayat (2) "Bila dalam (empat belas) hari kalender penyelesaian melalui musyawarah tidak berhasil, maka Para Pihak sepakat untuk mengajukan penyelesaian tersebut melalui pengadilan Negeri Jakarta Pusat."

Bahwa dalam kenyataannya, Penggugat tidak pernah menyampaikan atau melaksanakan musyawarah untuk mufakat dalam jangka waktu yang ditentukan. Sebelum mengajukan gugatan ini ke hadapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, seharusnya Penggugat terlebih dahulu melakukan musyawarah untuk mufakat. Apabila dalam musyawarah untuk mufakat tersebut tidak ditemukan jalan keluar, maka Penggugat barulah dapat mengajukan perselisihan atau perkara ini ke hadapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Dengan demikian kami mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima, karena gugatan yang diajukan masih belum melalui proses musyawarah atau gugatan premature.

## 3. SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN PEMBATALAN PERJANJIAN PADA PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT.

*Hal. 12 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



Yang dimaksud dengan surat kuasa khusus adalah surat kuasa tersebut hanya mengenai suatu kepentingan tertentu dalam hal hal yang terbatas khusus pada apa yang tertuang dalam surat kuasa yang berupa tindakan yang dapat menimbulkan akibat hukum, hal ini pula yang dipegang sebagai doktrin pada kalangan praktisi hukum bahwa surat kuasa untuk beracara harus menyebutkan secara rinci dan jelas apa saja yang dikuasakan dan digunakan pada Pengadilan mana.

Hal ini sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA), sebagai berikut :

i. SEMA No. 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959, dalam SEMA ini mensyaratkan Surat kuasa sbb :

1. Menyebutkan kompetensi relatif, di Pengadilan mana kuasa itu digunakan.
2. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak.
3. Menyebutkan secara ringkas dan kongkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara para pihak.

Syarat tersebut bersifat kumulatif , jika tidak terpenuhi salah satunya, maka surat kuasa cacat formil dan dengan sendirinya surat kuasa menjadi tidak sah.

ii. SEMA NO. 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994; dalam SEMA ini menyebutkan syarat kuasa khusus harus terdiri dari :

1. Menyebutkan dengan jelas untuk berperan di Pengadilan;
2. Menyebutkan Kompetensi Relatif;
3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak;
4. Menyebutkan secara ringkas pokok dan objek sengketa.

- Kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 116 K/Sip/1973, tanggal 16 September 1975 berbunyi sebagai berikut :

“Surat Kuasa yang isinya demikian : “Dengan ini kami memberi kuasa kepada Sdr. Abdul Salam....dst .....dst. untuk mengurus kepentingan kami guna mengajukan saksi saksi di Pengadilan Negeri ....” adalah bukan “surat kuasa khusus” sehingga Surat Gugat yang diajukan oleh Kuasa berdasar atas “Surat Kuasa” tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- Kaidah hukum dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 266 K/Sip/1972 tanggal 5 Agustus 1972 berbunyi sebagai berikut :

*Hal. 13 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Kasasi ditandatangani oleh dan karenanya harus dianggap dan dibuat dan diajukan oleh Zakaria Dt. Maruhun, sedangkan dalam surat kuasa tidak disebutkan bahwa Zakaria Dt. Maruhun diberi kuasa untuk mengajukan permohonan pemeriksaan kasasi maupun mengajukan memori kasasi, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut harus dianggap tidak disertai memori kasasi dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa perlu kami menyampaikan, perkara perdata ini adalah merupakan perkara yang mempergunakan mekanisme e-court; dan didalam surat gugatan yang diberikan kepada Tergugat bersamaan dengan panggilan sidang jelas tertulis kata **GUGATAN ONLINE** pada bagian kanan atas surat gugatan; oleh karena itu dalam laman e-court para pihak wajib dan dapat melakukan upload maupun download atas segala sesuatu dokumen yang menjadi persyaratan formil dalam menjalankan perkara.

Bahwa Penggugat telah melakukan upload Surat Kuasa Khusus disamping Gugatan Pembatalan Perjanjian dan Bukti Perjanjian yang dimohonkan dibatalkan, sebagai bagian dokumen pendaftaran dalam sistem e-court Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Bahwa Surat Kuasa yang dijadikan dasar Penggugat mendaftarkan gugatan ini, adalah Surat Kuasa No. B.28/PEN/DIR/06/2021 tanggal 30 Juni 2021 yang ditandatangani oleh Alie Basya Syamsudin dan Dicky Rozano, keduanya adalah Direktur Dana Pensiun BRI. Persoalannya adalah, surat kuasa itu diberikan **khusus** "Bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa serta mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa sehubungan dengan penyelesaian permasalahan hukum terkait perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 antara DANA PENSIUN BANK RAKYAT INDONESIA dengan Timotius Robbyanto Tanaputra yang berkedudukan di Indonesia."

Bahwa surat kuasa yang seperti ini sama sekali tidak memenuhi kaedah sebagai suatu surat kuasa yang dapat dipergunakan untuk mengajukan perkara perdata di hadapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, oleh karena itu kami mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Qq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

*Hal. 14 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, sebagaimana terungkap di hadapan persidangan tanggal 7 Desember 2021 pada agenda pembacaan gugatan, pada saat Penggugat diberikan kesempatan untuk memperbaiki gugatannya, Penggugat malahan memperbaiki gugatannya pada bagian konsideran surat kuasa yang menjadi dasar dalam mengajukan gugatan. Terlihat ada upaya dari Penggugat untuk merubah surat kuasanya dengan surat kuasa lain, sebagaimana disampaikan oleh Kuasa Penggugat, kuasa tgl 30 Juni 2021 tersebut adalah kuasa untuk melakukan perdamaian di luar Pengadilan.

Bahwa dalam surat gugatannya jelas Penggugat menyampaikan bahwa surat kuasa yang menjadi dasar mengajukan gugatan, adalah :

*... berdasarkan Surat kuasa Nomor B.28/PEN/DIR/06/2021, tertanggal 30 Juni 2021, dengan ini bertindak untuk dan atas nama DANA Pensiun BANK RAKYAT INDONESIA berkedudukan di Gedung Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, Jalan Veteran II Nomor 15, Jakarta Pusat, yang dalam hal ini memilih domisili hukum di antor kami teersebut diatas (untuk selanjutnya disebut sebagai DAPEN BRI atau PENGGUGAT).*

Sehubungan gugatan ini diajukan oleh Penggugat dengan surat kuasa yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana kaedah hukum yang baik dan benar, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini memberikan keputusannya untuk menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima.

## 1. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

Dalam surat Gugatan Penggugat, dalam bagian dasar Alasan I Pembatalan perjanjian : Penggugat mendalilkan "*Penggugat tidak bebas dalam membuat perjanjian oleh karenanya demi hukum perikatan tersebut dapat dibatalkan atau voidable atau vernietigebaar*"

Bahwa mengenai keadaan tidak bebas yang menjadi dasar permintaan pembatalan perjanjian, Penggugat sama sekali tidak memberikan uraian mengenai keadaan apa yang membuat ia berada dalam keadaan tidak bebas.

Bahwa sebagaimana hukum yang berlaku di Indonesia, syarat untuk mengajukan pembatalan suatu perjanjian adalah adanya suatu keadaan tidak bebas yang dialami oleh satu pihak yang diakibatkan oleh keadaan :

1. Dwaling (Kekhilafan/kesesatan) Pasal 1322 BW
2. Dwang (Paksaan) Pasal 1323 – Pasal 1327 BW

*Hal. 15 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

### 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)



3. Bedrog (Penipuan) Pasal 1328 BW.

Dalam surat gugatannya, sudah seharusnya Penggugat menyebutkan salah satu dari ketiga alasan yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan untuk mengajukan suatu gugatan pembatalan perjanjian. Tentu saja dengan Penggugat tidak memberikan perincian mengenai alasan mengapa dirinya dalam keadaan tidak bebas dalam membuat perjanjian, telah menimbulkan kesulitan bagi Tergugat dalam menyusun jawaban dan membela diri dalam perkara ini.

Sehubungan Penggugat tidak secara jelas dan terperinci memberikan alasan hukum mengapa ia terjatuh dalam keadaan tidak bebas, telah mengakibatkan gugatan yang ia ajukan menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karenanya menurut hukum yang berlaku di Indonesia gugatan yang seperti ini adalah merupakan gugatan yang kabur (*obscure libel*) dan mengakibatkan gugatan seperti ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Oleh karena dasar sebagaimana tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini berkenan dalam keputusannya memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

Majelis Hakim yang terhormat.

Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat yang ia muat dalam surat gugatan, kecuali dalil-dalil yang secara tegas Tergugat menyatakan kebenarannya.

Tergugat mohon, supaya seluruh dalil-dalil yang Tergugat telah sampaikan dalam bagian eksepsi tersebut diatas, menjadi satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tidak terpisah dengan bagian dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang mengatakan "*bahwa memang Penggugat berdasarkan Peraturan Daerah dan surat-surat dari Kepala Daerah pada pokoknya diminta melakukan penyempurnaan atas perijinan tanah milik Penggugat, salah satunya terkait Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah . . .*"

Seharusnya Penggugat dengan jelas menyebutkan Peraturan Daerah dan surat-surat dari Kepala Daerah yang mana? yang meminta supaya Penggugat melakukan penyempurnaan atas perijinan tanah milik Penggugat.

Karena tidak pernah ada peraturan daerah ataupun surat dari Kepala Daerah DKI Jakarta yang pada pokoknya meminta kepada Penggugat untuk

*Hal. 16 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



melakukan Penyempurnaan Ijin Prinsip Pemanfaatan Ruang. Sesungguhnya yang terjadi adalah, keinginan untuk melakukan penyempurnaan ijin pemanfaatan ruang merupakan **inisiatif daripada Penggugat**.

Mengapa Penggugat memiliki inisiatif untuk melakukan penyempurnaan terhadap Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (IPPT) di Jalan Jenderal Gatot Subroto kav. 9-11 ? karena jika tidak melakukan penyempurnaan terhadap IPPT yang sudah terbit (*in casu* Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah tanggal 27 Maret 1986 Jo. Surat Perluasan SIPPT No. 1556/-1/11 tanggal 30 April 1990) Penggugat wajib menyerahkan tanah sebagai jalan servis seluas **4.485M<sup>2</sup> (Empat ribu empat ratus delapan puluh lima Meter Persegi)**, dimana pada saat proses pembuatan berita acara serah terima kewajiban Penggugat kepada Pemprov DKI Jakarta, nilai kewajiban SIPPT yang masih harus dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 267.868.850.000,- (dua ratus enam puluh tujuh milyar delapan ratus enam puluh delapan juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah).

Inisiatif Pengajuan Permohonan Penyempurnaan IPPT berdasarkan adanya Surat Ketetapan Rencana Kota No.346/C.23b/31.74/-1.711.653/2018 situasi pengukuran No. 382/CXI/PTSP/WJS yang diterbitkan pada tanggal 21 Desember 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Unit Pelaksanaan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan dimana **terdapat perubahan bidang tanah yang terkena jalan service**.

2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan "*tiba-tiba Penggugat mendapatkan suatu surat dari Tergugat, Tergugat mengirimkan surat penawaran kepada Penggugat untuk jasa pengurusan SIPPT, padahal terhadap keadaan peningkatan SIPPT bukanlah informasi konsumsi publik atau informasi yang diketahui publik*" dalil ini sangat menyesatkan, karena senyatanya bukanlah suatu keadaan yang tiba-tiba atau sekonyong-konyong. Tergugat menyampaikan surat penawaran, akan tetapi melalui suatu peristiwa-peristiwa hukum yang melatar belakangnya.

Perlu Tergugat sampaikan riwayat yang melatar-belakangi terjadinya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dalam hal ini Perjanjian Antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Penggugat) dengan Timotius Robbyanto Tanaputra (Tergugat) tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah Dan Penyempurnaan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan Nomor: B. 37-PEN/PRO/12/2019

*Hal. 17 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Desember 2019 (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian Nomor : B. 37-PEN/PRO/12/2019**") ., sebagai berikut :

Pada tanggal 2 Juli 2013 sesuai surat Nomor B.7978-PEN/PRO/07/2013, Dana Pensiun BRI (Penggugat) menunjuk PT. Bringin Karya Sejahtera untuk bertindak sebagai pelaksana pengurusan dalam rangka penyerahan kewajiban fasilitas umum kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana SIPPT Nomor 10813/III/1986 tanggal 7 Maret 1986 dan perluasan SIPPT Nomor : 1556/-1.711 tanggal 30 April 1990.

Selanjutnya pada tanggal 10 April 2017, PT. Bringin Karya Sejahtera dengan Tergugat menanda tangani perjanjian kerjasama sebagaimana Surat Perjanjian Kerjasama Nomor SPK: B.112 – BKS/UMM/IV/2017 yang pada intinya melakukan pekerjaan pembebasan 7 (tujuh) bidang tanah seluas +/- 849.69 M2 (delapan ratus empat puluh sembilan koma enam puluh sembilan meter persegi) yang terletak di belakang di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav 9 -11, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setibudi, Jakarta Selatan dan serah terima kewajiban SIPPT Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Penggugat) kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, *in casu* proses penyerahan kewajiban fasilitas umum di belakang Gedung Menara Mulia Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 9 – 11 Jakarta Selatan sebagaimana SIPPT Nomor 10813/III/1986 tanggal 7 Maret 1986 dan perluasan SIPPT Nomor : 1556/-1.711 tanggal 30 April 1990.

Sehingga dalil-dalil Penggugat yang mengatakan informasi mengenai SIPPT hanya diketahui oleh Penggugat adalah merupakan dalil yang sesat, karena kenyataannya pihak Penggugat telah memberikan informasi tersebut kepada Pihak PT. Beringin Karya Sejahtera yang untuk selanjutnya PT. Bringin Karya Sejahtera memberikan pekerjaan kepada Tergugat untuk melaksanakan pemenuhan kewajiban Penggugat kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Selanjutnya, Tergugat dalam melaksanakan pekerjaan dari PT. Bringin Karya Sejahtera, salah satu prosesnya adalah melakukan peninjauan fisik lapangan oleh Tim Pengendalian dan Pengawasan Pembangunan Wilayah (TP3W) Kota Administrasi Jakarta Selatan yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 6 Februari 2019; dimana hasilnya adalah **Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Penggugat) masih ada kewajiban untuk menyerahkan kekurangan bidang tanah/lahan jalan seluas 2.950M<sup>2</sup> (dua ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi)**. Berdasarkan masih adanya kewajiban ini, maka pihak Penggugat memerlukan penyempurnaan SIPPT, karena jumlah nilai kewajiban tersebut terasa sangat besar nilainya dan telah

*Hal. 18 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### 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

terdapat perubahan bidang tanah yang terkena rencana jalan service di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9 – 11 Jakarta Selatan sebagaimana Surat Ketetapan Rencana Kota No. 346/C.23b/31.74/-1.711.53/2018, Situasi Pengukuran No. 382/XI/PTSP/WJS-18 tanggal 21 Desember 2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Unit Pelaksana PTSP Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Bahwa sebagaimana layaknya pelaksanaan pekerjaan, maka antara Tergugat dengan PT. Bringin Karya Sejahtera sering melakukan pertemuan-pertemuan atau rapat untuk membahas segala sesuatu yang penting dan perlu dalam pelaksanaan pekerjaan, dimana sering kali Pihak Penggugat sebagai pemilik lahan, hadir dalam pertemuan dan rapat-rapat dimaksud;

Bahwa, dari pertemuan-pertemuan tersebut, Penggugat memberitahukan kepada Tergugat mengenai kebutuhan Penggugat untuk melakukan pekerjaan jasa pengurusan peningkatan hak tanah dan pengurusan Penyempurnaan SIPPT, oleh karena itu disepakati supaya Tergugat mengajukan penawaran jasa untuk melakukan pengurusan peningkatan hak tanah dan penyempurnaan SIPPT.

Sehingga tidak benar jika disebutkan Tergugat tiba tiba mengirimkan surat penawaran untuk pekerjaan penyempurnaan SIPPT saja, karena di dalam surat penawaran juga meliputi penawaran untuk melakukan pekerjaan peningkatan hak tanah. Dimana penawaran tersebut adalah atas permintaan dari Penggugat.

3. Bahwa sebelum menanda tangani perjanjian B.37, Tergugat pada tanggal 18 Oktober 2019 menyampaikan surat Penawaran Jasa Pengurusan Tanah Dana Pensiun BRI, dimana terhadap harga penawaran tersebut telah dilakukan penawaran. Sehingga harga kontrak yang disetujui mengalami penurunan dari harga yang diajukan dalam penawaran.

Terhadap surat penawaran yang Tergugat ajukan kepada Penggugat, terlebih dahulu dilaksanakan proses Klarifikasi dan Negosiasi harga, sebagaimana tertuang dalam *Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Pekerjaan Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan SIPPT Nomor B.12533-PEN/PRO/11/2019 pada hari Kamis tanggal 21 November 2019.*

Dalam berita acara klarifikasi dan negosiasi tersebut selain Tergugat, pada pihak Penggugat turut serta menanda tangani Direktur Utama dan 4 (empat) direktur Dana Pensiun lainnya. Salah satunya adalah Direktur yang bernama Bpk. Saptono Siwi, yang pada saat mengajukan gugatan ini Bpk.

*Hal. 19 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saptono Siwi adalah merupakan Direktur Utama Penggugat / Direktur Utama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia.

Bahwa proses yang dilakukan dalam rangka penanda tangan Perjanjian telah sesuai dengan prosedur dan tata cara sesuai asas-asas hukum yang berlaku, sehingga perjanjian ini merupakan perjanjian yang sah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 BW tentang syarat sah Perjanjian.

4. Bahwa dalil Penggugat mengenai perbedaan Direksi yang memimpin saat penanda tangan perjanjian dengan Direksi yang memimpin pada saat ini, patutlah untuk dikesampingkan, karena pada kenyataannya Direktur Utama Dana Pensiun BRI yang memimpin pada saat ini merupakan pejabat Direktur pada saat penanda tangan perjanjian dan turut memberikan tanda tangan persetujuan. Bahkan dalam berita acara klarifikasi dan negosiasi, Bpk. Saptono Siwi, Direktur Utama yang memimpin saat ini, sebagai direktur pada saat itu ikut menanda tangani berita acara klarifikasi dimaksud.

Bahwa tidak benar, dalil Penggugat yang menyatakan "*Direktur terdahulu berada dalam keadaan terpaksa dalam menerima tawaran dari Tergugat*", karena dalam mengajukan penawaran dan penanda tangan perjanjian, Tergugat tidak pernah mengancam Penggugat atau menakut-nakuti Penggugat atau mengancam dan menakut-nakuti Direktur secara psikis / kejiwaan.

Hal ini sejalan dengan Prof. Subekti, SH dalam buku Hukum Perjanjian Hal. 23, yang mengatakan : Yang dimaksud dengan Paksaan, adalah Paksaan Rohani atau paksaan jiwa (psikis), jadi bukan paksaan badan atau fisik. Misalnya, salah satu pihak, karena diancam atau ditakut-takuti terpaksa menyetujui suatu perjanjian.

5. Berdasarkan keadaan tersebut diatas, dengan adanya 5 (lima) orang Direksi yang ikut melakukan klarifikasi dan negosiasi harga telah menunjukkan bahwa Penggugat memiliki keadaan yang bebas untuk melangsungkan perjanjian kerja sama dengan Tergugat. Kondisi perekonomian Penggugat jauh lebih kuat dibanding keadaan Tergugat, oleh karena itu dalil yang menyatakan bahwa Penggugat dalam keadaan tidak bebas adalah merupakan dalil yang mengada-ada dan patut untuk dikesampingkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Bahwa isi Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 dalam Pasal 15 ayat (5) yang berbunyi :

*Hal. 20 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



*"Sebelum ditanda tangannya perjanjian, **Pihak Kedua wajib membaca dan memahami** dengan seksama setiap ketentuan yang terdapat didalam perjanjian ini. Sehubungan dengan hal tersebut, Pihak Kedua dengan ini menyatakan melepaskan haknya untuk mengajukan gugatan atau tuntutan apa pun berdasarkan pada dalih tidak membaca, tidak memahami dan atau adanya **kesalah pahaman mengenai arti atau maksud isi perjanjian ini**"*

Berdasarkan bunyi ketentuan tersebut, telah terlihat dan terbukti kedudukan Penggugat (Pihak Pertama) adalah dalam keadaan bebas dan tidak dalam paksaan. Dari bunyi klausul tersebut dapat terlihat draft perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 dibuat dan dipersiapkan oleh Penggugat, dengan demikian justru kedudukan Penggugat nyata-nyata bebas, tidak dalam paksaan dan berada diatas Tergugat, oleh karena itu dalil Penggugat yang mengatakan direksi terdahulu berada dalam keadaan terpaksa, adalah patut dikesampingkan dari perkara ini.

6. Bahwa Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah merupakan perikatan yang sah dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 BW. Sehingga sesuai ketentuan Pasal 1338 BW perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah merupakan undang-undang yang mengikat bagi Tergugat dan Penggugat.

Bahwa, Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah merupakan perikatan yang mengikat Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Penggugat) sebagai suatu Recht Person, dimana Direksi Penggugat hanya merupakan organ pengurus dari badan hukum saja. Oleh karena itu **segala sesuatu yang timbul sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian menjadi tanggung jawab Badan Hukum** bukan tanggung jawab Direktur.

7. Bahwa Perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 BW, dimana :

I. Telah terpenuhi Syarat Subyektif, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; dimana dalam prosesnya penandatanganan ini telah melalui proses dari mulai pemberitahuan kebutuhan Penggugat, Tergugat mengajukan penawaran, proses klarifikasi dan negosiasi harga, penunjukan sampai penandatanganan perjanjian.
2. Kecakapan mereka untuk membuat suatu perjanjian; dimana para pihak dalam menandatangani perjanjian B.37-

*Hal. 21 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



PEN/PRO/12/2019 adalah orang-orang yang dewasa, sehat rohani, tidak dibawah pengampuan dan tidak dinyatakan tidak cakap berdasarkan undang-undang.

**II. Telah terpenuhi Syarat Obyektif, yaitu :**

1. Suatu hal tertentu; dimana dalam perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 telah jelas menyebutkan bahwa perjanjian adalah tentang jasa pengurusan peningkatan hak tanah dan penyempurnaan surat izin penunjukan penggunaan tanah;
2. Suatu sebab yang halal; dimana isi perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah tentang kesepakatan yang tidak dilarang oleh undang-undang.

Bahwa, selain telah terpenuhinya, syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 BW, perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 telah ditandatangani tanpa adanya :

1. Dwaling (Kekhilafan/kesesatan) Pasal 1322 BW
2. Dwang (Paksaan) Pasal 1323 – Pasal 1327 BW
3. Bedrog (Penipuan) Pasal 1328 BW.

Oleh karena itu, tidak ada alasan untuk meminta pembatalan perjanjian di muka pengadilan terhadap pelaksanaan perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019.

Sehingga sesuai ketentuan Pasal 1338 BW perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah merupakan undang-undang yang mengikat bagi Tergugat dan Penggugat. Oleh karenanya kami mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam pertimbangannya menyatakan perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat Penggugat dan Tergugat.

8. Bahwa tidak benar dalil Penggugat tentang adanya biaya tinggi yang timbul dalam Tergugat melaksanakan Perjanjian, karena mengenai besarnya biaya pelaksanaan pekerjaan telah diketahui dan disepakati sejak awal penanda tangan Perjanjian.

Dalil Penggugat tentang timbulnya biaya tinggi (*over cost*) tidak disertai dengan penjelasan yang memadai tentang definisi dan tolak ukur penentuan biaya tinggi tersebut, oleh karenanya dalil Penggugat sepanjang mengenai timbulnya biaya tinggi harus dikesampingkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Bahwa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalil Penggugat sepanjang *over cost* tersebut bukan merupakan syarat untuk

*Hal. 22 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permintaan pembatalan perjanjian, oleh karena itu sudah seharusnya dalil ini ditolak dan dikesampingkan dari perkara ini.

Bahwa, mengenai biaya pelaksanaan perjanjian, pembayarannya dilakukan dalam 5 (lima) tahap pembayaran, dimana tiap termin pembayaran, dilakukan berdasarkan pada progress pekerjaan.

Bahwa dalil Penggugat mengenai biaya tinggi, tidak masuk akal dan perlu dikesampingkan dalam pemeriksaan perkara ini, karena pada faktanya Direksi yang saat ini memimpin Dana Pensiun BRI telah melakukan pembayaran tahap ke 4 (empat); akan tetapi masih belum membayar kewajiban pembayaran tahap 5 (lima) atau tahap yang terakhir.

Bahwa sesuai perjanjian Nomor : B. 37-PEN/PRO/12/2019, Tergugat telah memenuhi seluruh kewajibannya kepada Penggugat, yaitu :

1. Menyerahkan 2 (dua) dokumen Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 27 Januari 2020, yang diterima oleh Direktur Utama Dana Pensiun BRI.
2. Menyerahkan dokumen Asli Ijin Prinsip Pemanfaatan Ruang atas nama Dana Pensiun BRI (Penggugat) pada tanggal 17 Maret 2021.

Akan tetapi, Penggugat masih belum melakukan kewajibannya untuk membayar pelunasan, justru anehnya malah mengajukan gugatan pembatalan perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019.

Gugatan pembatalan perjanjian ini, semata-mata ilusi dari Penggugat yang tujuannya adalah untuk menghindar dari kewajiban Penggugat kepada Tergugat. Penggugat bermaksud untuk mengemplang kewajibannya kepada Tergugat.

9. Bahwa dalil-dalil Penggugat sepanjang mengenai Pasal 1265 KUH Perdata sebagai dasar syarat batal menghapuskan perikatan harus dikesampingkan dari pemeriksaan gugatan pembatalan perjanjian dalam perkara ini, karena pada kenyataannya dalam gugatan *in casu*, syarat batal sama sekali tidak terpenuhi

Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya hanya mengatakan apabila perjanjian menjadi batal, maka akan membawa keadaan seperti semula dan meminta Tergugat untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima dari Penggugat. Dalil ini sangatlah menyesatkan dan merupakan bukti adanya niat jahat dari penggugat.

*Hal. 23 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Majelis Hakim yang terhormat, perlu Tergugat jelaskan pada bagian ini, bahwa Tergugat telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pekerjaan yang telah memberikan keuntungan kepada Penggugat. Sebagaimana **Tergugat telah melaksanakan dan memenuhi kewajibannya dalam melakukan pengurusan dan menyerahkan :**

I. 2 (dua) dokumen Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Tergugat), yaitu : Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00578 Kel. Karet Semanggi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00579 Kel. Karet Semanggi, pada tanggal 27 Januari 2020.

II. 1 (satu) set dokumen Asli Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 57 / J.1 / 31.74.02.1002.02.015.K.1.a.b / 1 / -1.711.32/2020 tentang Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR) di jalan Gatot Subroto Kav. 9-10-11 Kel. Karet Semanggi, Kec. Setiabudi Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada tanggal 17 Maret 2021.

Bagaimanalah mungkin, tiba-tiba Penggugat minta pengembalian seluruh uang yang telah ia bayarkan, sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Surat Ijin IPPR yang merupakan produk dari Pejabat Tata Usaha Negara, tidaklah mungkin dapat dikembalikan atau dibatalkan.

10. Dalam dalil gugatannya, Penggugat hanya mendalilkan jika perjanjian menjadi batal, maka Tergugat wajib untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang diterima dari Penggugat, padahal dalam kenyataannya Tergugat telah menerima seluruh haknya atas dua Sertifikat Hak Guna Bangunan dan 1 (satu) surat Penyempurnaan Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Ruang.

Penggugat sama sekali tidak membahas bagaimana cara pengembalian terhadap 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan dan 1 (satu) dokumen Penyempurnaan Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Ruang yang sudah Penggugat terima dari Tergugat. Oleh karena itu, seluruh dalil Penggugat mengenai hal-hal tersebut, patut untuk dikesampingkan dari pemeriksaan perkara ini.

**DALAM REKONPENSI:**

1. Bahwa pada bagian dalam rekonpensi ini, penyebutan pihak yang semula dalam Kompensi disebut sebagai Penggugat, maka pada bagian dalam Rekonpensi ini akan disebut sebagai "Tergugat dalam rekonpensi/

*Hal. 24 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam konpensi disebut menjadi **Tergugat d.r**” dan selanjutnya penyebutan pihak yang semula Tergugat dalam konpensi disebut sebagai Tergugat, maka pada bagian dalam rekonpensi ini akan disebut sebagai “Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi disebut menjadi **Pergugat d.r**”

2. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dr dengan Tergugat d.r., adalah pihak-pihak yang terikat dalam Perjanjian Nomor B.37 tanggal 20 Desember 2020 tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Atas Tanah dan Penyempurnaan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah di belakang Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 dimana Pihak Tergugat dr adalah sebagai pihak pemilik lahan dan pemberi pekerjaan; Pihak Penggugat dr adalah sebagai konsultan dan penerima pekerjaan.

3. Bahwa, asal mula pengenalan antara Penggugat d.r dengan Tergugat d.r adalah ketika Penggugat d.r membantu Tergugat d.r mengurus Gedung milik Tergugat d.r yang terletak di Surabaya Jawa Timur, yang pada saat itu ada persoalan dengan Pemerintah Kota Surabaya, karena Gedung Dana Pensiun BRI berdiri di atas tanah milik Pemerintah Kota Surabaya dan ada rencana tanah tersebut akan diambil alih kembali oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Pada tanggal 2 Juli 2013 sesuai surat Nomor B.7978-PEN/PRO/07/2013, Dana Pensiun BRI (Tergugat d.r) menunjuk PT. Bringin Karya Sejahtera untuk bertindak sebagai pelaksana pengurusan dalam rangka penyerahan kewajiban fasilitas umum kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana SIPPT Nomor 10813/III/1986 tanggal 7 Maret 1986 dan perluasan SIPPT Nomor : 1556/-1.711 tanggal 30 April 1990. Selanjutnya pada tanggal 10 April 2017, antara PT. Bringin Karya Sejahtera dengan Tergugat menandatangani Perjanjian Kerjasama sebagaimana Surat Perjanjian Kerjasama Nomor SPK : B.112 – BKS/UMM/IV/2017 yang pada intinya melakukan pekerjaan pembebasan 7 (tujuh) bidang tanah seluas +/- 849.69 M1 yang terletak di belakang kav 9 -11, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan dan serah terima kewajiban SIPPT kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, *in casu* proses penyerahan kewajiban fasilitas umum di belakang Gedung Menara Mulia Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 9 – 11 di Jakarta Selatan.

Perlu Tergugat d.r ketahui, yang dimaksud serah terima kewajiban SIPPT kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah kewajiban yang termuat dalam Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah di Jl. Jend Gatot Subroto

*Hal. 25 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kaveling No. 9, 10, 11 Wilayah Jakarta Selatan guna membangun Gedung Kantor dan Apartemen Nomor 10813/III/1986 tanggal 27 Maret 1986 kepada Yayasan Dana Pensiun "Bank Rakyat Indonesia" Jo. Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, Nomor 1556/1.711 tanggal 30 April 1990 perihal perintah setor dalam rangka akan dikeluarkannya Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah seluas +/- 12.430M2 (dua belas ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di belakang Kavling No. 9, 10, 11, Jl. Jend Gatot Subroto Wilayah Jakarta Selatan guna perluasan SIPPT No. 10813/III/1986-tanggal 27 Maret 1986.

Dengan demikian, kerjasama antara PT. Bringin Karya Sejahtera dengan Penggugat d.r/Tergugat d.k adalah meliputi kewajiban untuk menyerahkan tanah yang masih harus dibebaskan untuk keperluan jalan service seluas +/- 4.485M2 (empat ribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi). kepada pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Bahwa dalam Penggugat d.r melaksanakan pekerjaan dari PT. Bringin Karya Sejahtera, salah satu prosesnya adalah kegiatan peninjauan fisik lapangan oleh Tim Pengendalian dan Pengawasan Pembangunan Wilayah (TP3W) Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 6 Februari 2019; yang hasilnya adalah Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Tergugat d.r ) masih ada kewajiban untuk menyerahkan bidang tanah/lahan jalan seluas 2.950M2 (dua ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi).

4. Bahwa atas dasar keadaan-keadaan tersebut di atas, maka Tergugat d.r/Penggugat d.k secara lisan memerlukan jasa untuk melakukan pengurusan penyempurnaan SIPPT menyesuaikan dengan perubahan bidang tanah yang terkena jalan service di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9 – 11 Jakarta selatan.

5. Bahwa sehubungan dengan keadaan tersebut maka Penggugat d.r mengajukan surat penawaran kepada Tergugat d.r yang mana terhadap surat penawaran yang Penggugat d.r. tawarkan, terlebih dahulu dilaksanakan proses Klarifikasi dan Negosiasi harga sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Pekerjaan Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan SIPPT Nomor B.12533-PEN/PRO/11/2019, dibuat pada hari Kamis tanggal 21 November 2021.

*Hal. 26 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



Dalam berita acara klarifikasi dan negosiasi tersebut selain Tergugat, menandatangani juga Direktur Utama dan 4 (empat) Direktur Dana Pensiun lainnya. Salah satunya adalah Direktur yang bernama Bpk. Saptono Siwi, pada saat ini Bpk. Saptono Siwi adalah merupakan Direktur Utama Penggugat / Direktur Utama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia.

Bahwa proses yang dilakukan dalam rangka penandatanganan Perjanjian telah sesuai dengan prosedur dan tata cara sesuai dengan asas-asas hukum yang berlaku, sehingga perjanjian ini merupakan perjanjian yang sah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 BW tentang Syarat Sah Perjanjian.

6. Bahwa, setelah melakukan Proses Klarifikasi dan Negosiasi Harga selanjutnya pada tanggal 20 Desember 2019 Tergugat d.r mengeluarkan surat Nomor B.390-PEN/DIR/12/2019 perihal Pengurusan Peningkatan Hak Tanah Milik Dana Pensiun BRI dan Penyempurnaan SIPPT di belakang Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11, Jakarta Selatan.

7. Bahwa selanjutnya antara Penggugat d.r. dengan Tergugat d.r, pada tanggal 20 Desember 2019 menandatangani Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Atas Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan.

8. Bahwa **Penggugat d.r. telah selesai dan telah memenuhi semua kewajibannya untuk melakukan pekerjaannya, hasil pekerjaan Penggugat dr, telah memberikan keuntungan kepada Tergugat d.r. dimana Penggugat d.r. telah selesai melaksanakan dan memenuhi kewajibannya untuk pengurusan dan menyerahkan :**

I. 2 (dua) dokumen Asli **Sertifikat Hak Guna Bangunan** atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Tergugat dr), yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00578 Kel. Karet Semanggi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00579 Kel. Karet Semanggi, pada tanggal 27 Januari 2020.

II. 1 (satu) set dokumen asli Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 57/J.1/31.74.02.1002.02.015.K.1.a.b/1/-1.711.32/2020 tentang **Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR)** di

*Hal. 27 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan Gatot Subroto Kav. 9-10-11 Kel. Karet Semanggi, Kec. Setiabudi Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada tanggal 17 Maret 2021.

9. Bahwa Tergugat baru melakukan 4 (empat) kali pembayaran dari yang seharusnya adalah membayar sebanyak 5 (lima) kali pembayaran, yaitu:

1. Pembayaran tahap I (pertama) sebesar Rp. 1.750.000.000,- telah Tergugat dr laksanakan pada tanggal 10 Januari 2020.
2. Pembayaran tahap II (kedua) sebesar Rp. 1.750.000.000,- telah Tergugat dr laksanakan pada tanggal 20 Januari 2020
3. Pembayaran tahap III (Ketiga) sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) telah Tergugat laksanakan pada tanggal 20 April 2020

Catatan : Ketiga pembayaran di atas, pelaksanaannya adalah ketika masa Bpk. Mudjiharno menjabat sebagai Direktur Utama Dana Pensiun BRI. Jabatan Bpk Mudjiharno sebagai Direktur Utama Dana Pensiun BRI berakhir pada 5 Juni Tahun 2020

4. Pembayaran IV (keempat) sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) telah Tergugat dr laksanakan pada tanggal 14 Oktober 2020

Catatan : Pembayaran keempat ini pelaksanaannya setelah masa Bpk. Saptono Siwi telah naik menjabat sebagai Direktur Utama Dana Pensiun BRI.

Tergugat d.r. belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tahap kelima (pelunasan), yaitu sebesar Rp. 9.780.000.000,- (sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat d.r.

10. Bahwa sesuai isi perjanjian, Tergugat d.r. wajib untuk melakukan pembayaran tahap V (kelima) kepada Penggugat d.r. setelah pihak Penggugat dr menyelesaikan seluruh pekerjaan penyempurnaan SIPPT dan diterbitkannya asli dokumen SIPPT oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Bahwa pembayaran wajib untuk dilaksanakan oleh Tergugat dr selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak dokumen tagihan diterima secara lengkap dan dinyatakan sah.

11. Bahwa pada tanggal 23 Desember 2020, Penggugat d.r. menyampaikan surat perihal permohonan pembayaran tahap V (pelunasan) sebesar Rp. 9.780.000.000,- (sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah), yang telah diterima oleh Tergugat d.r. pada

Hal. 28 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst





tanggal 28 Desember 2020, dimana pada prinsipnya Penggugat d.r. melampirkan fotocopy surat penyempurnaan SIPPT berupa Surat Keputusan dari Kepala Dinas Penanaman Modal dan pelayanan terpadu satu pintu pemerintah provinsi DKI Jakarta No : 57/J.1/31.74.02.10002.02.015.K.1/-1.711.32/2020 tanggal 18 Desember 2020 tentang Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR).

**12.** Bahwa pada tanggal 17 Maret 2021 Penggugat d.r. telah menyerahkan asli dokumen **Surat Keputusan dari Kepala Dinas Penanaman Modal dan pelayanan terpadu satu pintu pemerintah provinsi DKI Jakarta No : 57/J.1/31.74.02.10002.02.015.K.1/-1.711.32/2020 tanggal 18 Desember 2020 tentang Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR)** dan telah diterima dengan baik oleh pihak Tergugat d.r.

**13.** Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 April 2021, kembali Penggugat d.r. meyampaikan surat kepada Tergugat dr, yang pada prinsipnya mengajukan permohonan pembayaran pelunasan pekerjaan penyempurnaan SIPPT.

Bahwa terhadap surat permohonan pelunasan tanggal 21 April 2021 ini, Tergugat d.r. sama sekali tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang seharusnya menjadi kewajibannya.

**14.** Bahwa pada tanggal 1 Juli 2021 Penggugat dr melakukan pertemuan dengan Tergugat d.r., dimana hasil pertemuan tersebut, pihak Penggugat d.r. menyampaikan penjelasan mengenai kewajiban Tergugat d.r. untuk membayar pelunasan Tahap V. Selanjutnya, dari Pihak Tergugat d.r. menyampaikan bahwasanya pembayaran Tahap V masih menunggu kewajiban dari DAPEN BRI kepada PEMDA.

**15.** Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2021 dilakukan pertemuan kembali dalam rangka membahas kewajiban pembayaran pelunasan Tahap V atas penyelesaian pekerjaan penyempurnaan SIPPT, dan hasil pertemuan tersebut pihak Tergugat dr menyatakan tidak bersedia untuk membayar dengan alasan over cost.

**16.** Bahwa sehubungan dengan adanya kewajiban Tergugat dr. kepada Penggugat d.r dalam Rekonpensi sebesar Rp. 9.780.000.000,- (Sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) yang telah jatuh tempo, maka bersama ini Penggugat d.r. mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memerintahkan kepada Tergugat d.r. untuk

*Hal. 29 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan pembayaran tahap 5 kepada Penggugat d.r. seketika dan tanpa syarat.

17. Untuk menjamin supaya terhadap Putusan dalam Gugatan Balik ini tidak menjadi suatu gugatan yang ilusoir belaka, maka sudah sewajarnya jika Penggugat d.r. mengajukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap

2. bidang tanah yang terletak di Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11, masing masing:

1. Bidang tanah seluas 577M<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00578 Kel. Karet Semanggi atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia;
2. Bidang tanah seluas 16M<sup>2</sup> (enam belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00579 Kel. Karet Semanggi atas nama Dana Pensiun Bank rakyat Indonesia

Berdasarkan dalil-dalil jawaban dalam konpensi dan rekonpensi sebagaimana tersebut di atas, maka bersama ini kami mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, memberikan keputusannya sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo.

## DALAM REKONPENSI

### DALAM PROVISI

Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11, masing masing:

1. Bidang tanah seluas 577 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00578, Kel. Karet Semanggi atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia;

Hal. 30 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bidang tanah seluas 16 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00579, Kel.Karet Semanggi atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan dalam perkara ini.
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar Tahap V (Pelunasan) kepada Penggugat dalam Rekonsensi sebesar Rp. 9.780.000.000,- (sembilan milyar tujuh ratus delapan juta rupiah) secara tunai dan sekaligus.
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidaire : Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, kami mohon diberikan keputusan yang seadil-adilnya "**Ex Aequo Et Bono**".

Menimbang bahwa atas jawaban dari Tergugat sebagaimana di atas, Penggugat telah menanggapi melalui Repliknya bertanggal tanggal 04 Januari 2022 dan terhadap Replik dari Penggugat tersebut Tergugat juga telah menyampaikan Duplik tertanggal 18 Januari 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya disamping mengajukan jawaban atas gugatan pokok, juga mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut, maka terhadap eksepsi tersebut Majelis pada tanggal 05 April 2022, telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan proses perkaranya
- Menetapkan ongkos perkara akan diperhitungkan pada putusan akhir;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR. Penggugat wajib untuk

Hal. 31 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil-dalil gugatannya dan kepada Tergugat juga berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019, tertanggal 20 Desember 2019, selanjutnya diberi tanda: P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Addendum I (Kesatu) Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.16-PEN/PRO/08/2020, tertanggal 06 Agustus 2020, selanjutnya diberi tanda: P-2;
3. Fotokopi dari *Print out* Buku Hukum Perjanjian, oleh Prof. Subekti, S.H., diterbitkan oleh PT Intermasa, Cetakan Ke-19, halaman 24., selanjutnya diberi tanda: P-3;
4. Fotokopi dari *Print out* Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Nomor 228 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Keputusan Gubernur Nomor 41 Tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta., selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi sesuai asli Surat Nomor 069/Srt/RR/VIII/2021, perihal Undangan Terakhir, surat tertanggal 06 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda; P-5;
6. Fotokopi sesuai asli Notulen Rapat, tertanggal 18 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai P-6 tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya dan dengan fotokopi pembandingnya ternyata cocok dan telah dibubuhi materai cukup, maka dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 10813/III/1986, tertanggal 27 Maret 1986, diberi tanda: T-1;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 1556/-1.711, tertanggal 30 April 1990, diberi tanda: T-2;

*Hal. 32 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### 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

3. Fotokopi dari fotokopi Surat perjanjian kerjasama nomor SPK: B112-Bks/umm/IV/2017 antara PT. Bringin Karya Sejahtera dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tertanggal 10 April 2017, diberi tanda: T-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Tim Pengendalian dan Pengawasan Pembangunan Wilayah (TP3W) Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 01/-1.711.534 tanggal 6 Februari 2019 tentang Hasil Penelitian Fisik Lapangan, diberi tanda: T-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Penawaran Jasa Pengurusan Tanah Dana Pensiun BRI tanggal 18 Oktober 2019, diberi tanda: T-5;
6. Fotokopi sesuai asli Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Pekerjaan Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan SIPPT di belakang Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.9-11, Jakarta Selatan, diberi tanda: T-6;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian No. B.37-pen/pro/12/2019, antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra, tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di belakang Jl. Jend. Gatot Subroto Kav.9-11, Jakarta Selatan, tertanggal 20 Desember 2019, diberi tanda: T-7;
8. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian Kerahasiaan antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Dapen BRI) dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tertanggal 23 Desember 2019, diberi tanda: T-8;
9. Fotokopi sesuai asli Addendum I (ke-satu), Nomor: B.16-pen/pro/08/2020, Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Dapen BRI) dengan Timotius Robbyanto Tanaputra, tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto kav.9-11, Jakarta selatan, tertanggal 6 Agustus 2020, diberi tanda: T-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Addendum II (ke-dua), Perjanjian nomor: B.41a-Pen/Pro/11/2020 antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Dapen BRI) dengan Timotius Robbyanto Tanaputra, tertanggal 30 November 2020, diberi tanda: T-10;
11. Fotokopi sesuai asli Surat Ketetapan Rencana Kota Nomor: 346/C.23b/31.74/-1.711.53/2018, tertanggal 21 Desember 2018, diberi tanda: T-11;
12. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Tanah nomor: 48/2019, tertanggal 15 Januari 2019, diberi tanda: T-12;

*Hal. 33 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi sesuai asli Surat Ketetapan Rencana Kota, Nomor: 63/c.24a/31.74.02.015k.1.a.b/-1.711.53/2020, tertanggal 9 April 2020, diberi tanda: T-13;
14. Fotokopi sesuai asli Surat tertanggal 27 Januari 2020, perihal: Penyerahan Dokumen asli 2 (dua) atas nama Dana Pensiun BRI, diberi tanda: T-14;
15. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 00578, tertanggal 10 Januari 2020, (luas: 577 m<sup>2</sup>), diberi tanda: T-14a;
16. Fotokopi sesuai asli Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 00579, tertanggal 10 Januari 2020, (luas: 16 m<sup>2</sup>), diberi tanda: T-14b;
17. Fotokopi sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) tertanggal 16 Desember 2019, diberi tanda: T-14c;
18. Fotokopi sesuai asli Surat tertanggal 17 Maret 2021, perihal: Penyerahan Dokumen Asli Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (ippr) atas nama Dana Pensiun BRI, diberi tanda: T-15;
19. Fotokopi sesuai asli Surat nomor: 57/j.1/31.74.02.1002.02.015.k.1.AB/1/-1.711.32/2020., tanggal 8 Desember 2020, diberi tanda: T-15a;
20. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 10 Januari 2020, diberi tanda T-16.1;
21. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 20 Januari 2020, diberi tanda: T-16.2;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 20 April 2020, diberi tanda: T-16.3;
23. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 14 Oktober 2020, diberi tanda: T-16.4;
24. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 23 Desember 2020, diberi tanda: T-17;
25. Fotokopi dari fotokopi Surat pernyataan kesanggupan Timotius Robbyanto Tanaputra tertanggal 08 Maret 2021, diberi tanda: T-18;
26. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 21 April 2021, diberi tanda: T-19;
27. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa nomor: B.28/Pen/Dir/06/2021, tertanggal 30 Juni 2021, diberi tanda: T-20;
28. Fotokopi dari fotokopi Surat Undangan Remi Ramadhan Law Office No.: 056/Srt.U/RR/VI/2021 tertanggal 22 Juni 2021, diberi tanda: T-21;

*Hal. 34 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



29. Fotokopi sesuai asli Notulen Rapat tanggal 1 Juli 2021 di Kantor Remi Ramadhan Law Office, diberi tanda: T-22;

30. Fotokopi sesuai asli Notulen Rapat tertanggal 18 Agustus 2021 di Kantor Remi Ramadhan Law Office, diberi tanda: T-23;

31. Fotokopi sesuai asli Surat Undangan dari Remi Ramadhan Law Office No.: 069/srt.u/rr/VIII/2021 tertanggal 6 Agustus 2021, diberi tanda bukti T-23a;

Menimbang, bahwa bukti T-1 sampai T-23a tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya maupun dengan fotokopi pembandingnya ternyata cocok dan telah dibubuhi materai cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat juga menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang dudengar keterangannya di bawah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**1. Saksi Sutriyanto:**

- Bahwa Saksi kenal dengan Bpk. Timotius Robbyanto sudah sejak Bpk. Timotius Robbyanto masih bekerja pada Mulia Group, karena saksi juga merupakan karyawan pada Mulia Group sampai dengan saat ini. Saksi juga kenal dengan pihak Dana Pensiun BRI;
- Bahwa Saksi tahu tentang adanya permasalahan antara Bpk. Timotius Robbyanto dengan Dana Pensiun BRI, yaitu Dana Pensiun BRI tidak melaksanakan pembayaran terakhir (Tahap V) atas Jasa Pekerjaan yang telah diselesaikan oleh Bpk. Timotius Robbyanto sesuai Perjanjian No. B.37-PEN/PRO/12/2019;
- Saksi mengetahui tidak terlaksananya pembayaran terakhir (Tahap V) oleh Dana Pensiun kepada Bpk. Timotius Robbyanto, karena Saksi yang membantu pekerjaan Bpk. Timotius Robbyanto dalam menyelesaikan Pengurusan SHGB & Penyempurnaan SIPPT;
- Saksi menyatakan bahwa Dana Pensiun BRI meminta kepada Bpk. Timotius Robbyanto untuk melakukan Pengurusan SHGB dan SIPPT atas Tanah di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, berhubung Dana Pensiun BRI kesulitan dalam melaksanakan pengurusan tersebut (pekerjaan sulit) ;
- Saksi menyatakan tidak ada paksaan dalam Perjanjian Nomor : B.37-PEN/PRO/12/2019 antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra;
- Saksi menyatakan mengetahui adanya Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia

*Hal. 35 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



dengan Timotius Robbyanto Tanaputra, sebatas mengenai Pekerjaan atas Jasa yang dikerjakan, dan pembayaran oleh Dana Pensiun BRI kepada Bpk. Timotius Robbyanto akan dilakukan dalam 5 (lima) tahap;

- Bahwa Saksi yang membantu Bpk. Timotius Robbyanto dalam pengurusan SHGB dan penyempurnaan SIPPT dan telah dapat menyelesaikan setiap pekerjaan pengurusan baik SHGB dan penyempurnaan SIPPT sebelum waktu yang ditentukan dalam Addendum;
- Saksi mengetahui adanya 2 Addendum, yaitu mengenai perpanjangan waktu pengurusan karena adanya Covid-19;
- Saksi selalu melaporkan progress pekerjaan kepada Bpk. Timotius Robbyanto, dan Saksi juga mengetahui Bpk. Timotius Robbyanto selalu melaporkan progress pekerjaan kepada 5 orang Direksi Dapen BRI;
- Bahwa Saksi telah menyerahkan hasil pengurusan/pekerjaan berupa dokumen asli, yaitu:

1. 2 (dua) SHGB atas 2 (dua) bidang tanah seluas 16M<sup>2</sup> dan 577M<sup>2</sup> menjadi SHGB a/n Dana Pensiun BRI;

Yaitu SHGB No. : 00578 (luas 577M<sup>2</sup>) dan SHGB No. :00579 (luas 16M<sup>2</sup>)

Diserta1 1 (satu) SSPD – BPHTB (Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2. Surat IPPR/SIPPT Nomor : 57/J.1/31.74.02.1002.02.015.K.1.ab/1/-1.711.32/2020;

- Bahwa 2 (dua) SHGB diterima langsung oleh Bpk. Mudjiharno (Direktur Utama yang lama). Sedangkan IPPR/SIPPT diterima secara langsung oleh Bpk. Saptono Siwi (Direktur Utama yang baru);
- Bahwa sepengetahuan Saksi pembayaran Tahap 1 dan Tahap 2 atas pengurusan dan terbitnya 2 SHGB yang telah diserahkan kepada Dana Pensiun BRI telah dibayar oleh Direksi Lama. Demikian juga pembayaran tahap 3 atas pengurusan SIPPT juga telah dibayar oleh Direksi Lama. Sedangkan pembayaran tahap 4 dibayar oleh Direksi Dana Pensiun BRI yang baru;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pembayaran tahap 5 setelah terbit dan telah diserahkannya SIPPT kepada Dana Pensiun BRI, sampai dengan saat ini Dana Pensiun BRI tidak pernah membayar;

*Hal. 36 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



Menimbang, bahwa selain saksi fakta Tergugat juga menghadirkan seorang Ahli yang bernama Dr. Abdul S.H., M.H., memberikan pendapatnya di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa syarat sahnya suatu Perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerduta adalah:

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- Kecakapan untuk membuat suatu Perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal.

- Bahwa suatu Perjanjian bersifat mengikat;

- Bahwa Perjanjian dapat terdiri dari beberapa perikatan;

- Bahwa Perjanjian adalah sah oleh karena adanya kata sepakat/ kesepakatan. Dalam hal suatu perjanjian tidak ditanda tangani akan tetapi perjanjian termaksud dilaksanakan oleh pihak yang bersepakat, maka perjanjian termaksud adalah sah dan mengikat;

- Bahwa kebebasan berkontrak sebagaimana Pasal 1338 KUHPerduta, yaitu: Perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup, dan suatu Perjanjian wajib dilaksanakan dengan Itikad Baik. Kebebasan berkontrak ini merupakan azas terpenting untuk menentukan adanya suatu kehendak yang bebas dalam mengadakan suatu Perjanjian;

- Bahwa dengan adanya Negosiasi Harga (Penawaran Harga) terlebih dahulu dan baru dituangkan kedalam suatu Perjanjian, hal ini merupakan adanya suatu kebebasan berkontrak;

- Bahwa suatu Syarat Batal (sebagaimana Pasal 1265 KUHPerduta), syarat ini tidak menanggukn Pemenuhan Perikatan, hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi;

- Bahwa Pembatalan Perjanjian dan Pengembalian Kepada Keadaan semula, tidak dapat dilakukan semauanya, oleh karena perlu memperhatikan sepakat dan kecakapan sebagai suatu syarat Subyektif telah terpenuhi, maka tidak dapat membatalkan suatu Perjanjian, terlebih dalam hal telah dipenuhinya suatu prestasi yang berkaitan dengan terbitnya suatu perijinan maupun bangunan, tidak dapat dikembalikan ke keadaan semula;

*Hal. 37 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setiap produk perijinan yang telah terbit dari suatu akibat dipenuhinya Prestasi, hanya dapat dibatalkan oleh PTUN;
- Bahwa dalam hal terbitnya suatu Ijin dari Badan/Pejabat TUN maupun bangunan yang telah jadi sebagai suatu prestasi yang dipenuhi dalam Perjanjian, tiba-tiba minta dibatalkan Perjanjian termaksud, maka pembatalan yang dimintakan itu sebagai suatu perbuatan *Unjust Enrichment*, yaitu *memperkaya diri sendiri*;
- Bahwa terkait Doktrin *Unjust Enrichment* yakni melarang *memperkaya diri sendiri* sebagaimana Pasal 1359 KUHPerdara, bahwa terkait Perikatan Bebas yang secara sukarela telah dipenuhi, tidak dapat dilakukan Penuntutan Kembali;
- Bahwa Pembatalan Perjanjian harus terlebih dahulu memenuhi adanya: Ancaman, Bedrog/Penipuan (Pasal 1328 KUHPerdara), Dwaling/Kesesatan (Pasal 1322 KUHPerdara) dan Dwang/Paksaan sebagaimana dalam Pasal 1323 -1327 KUHPerdara;
- Bahwa mengenai adanya Paksaan harus terlebih dahulu dibuktikan adanya ancaman, ketakutan, dalam hal suatu ketakutan tanpa adanya ancaman maka dikatakan bukan Paksaan;
- Bahwa dalam hal suatu Perjanjian yang tidak pernah dikeluhkan dan justru berbuat sesuatu atas yang diperjanjikan, bahkan melakukan perpanjangan waktu, membuat Addendum, maka menggugurkan mengenai Paksaan;
- Bahwa Essensi dari Paksaan, secara Fisik dan Pshikis, sebagaimana Pasal 1324 KUHPerdara berbunyi "Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut, bahwa dirinya/kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dan harus mempertimbangkan usia, kelamin, dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan;
- Bahwa Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu Perjanjian, selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian (Pasal 1322 KUHPerdara) ;
- Bahwa dalam hal suatu Perjanjian, didapati adanya Subjek Hukum berbentuk Badan Usaha yang berbadan Hukum, dimana Perjanjian termaksud ditandatangani oleh Direksi, maka dalam hal ini juga

Hal. 38 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikat Direksi selanjutnya untuk melaksanakan Perjanjian yang belum berakhir tersebut.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat maupun Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 14 Juni 2022;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dicatat dalam berita acara persidangan harus dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan, bahwa sebagai pemilik atas tanah yang terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 9 - 11 Jakarta Selatan, berdasarkan peraturan daerah dan surat-surat dari Kepala Daerah diminta melakukan penyempurnaan atas perijinan tanah milik Penggugat, salah satunya terkait Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah ("SIPPT"). Tiba-tiba Penggugat menerima surat penawaran jasa pengurusan SIPPT tersebut dari Tergugat, yang kemudian surat penawaran tersebut ditindaklanjuti sehingga lahir Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 Jakarta Selatan, Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tertanggal 20 Desember 2019 yang dalam pelaksanaannya terdapat penambahan (*addendum*) ke-1 (satu) tanggal 06 Agustus 2020;

Bahwa Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tertanggal 20 Desember 2019 antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra tersebut dibuat sewaktu Penggugat masih dipimpin oleh Direktur yang berbeda dengan Direktur pada saat gugatan *a quo* diajukan. Pada saat itu Direktur terdahulu terpaksa menerima tawaran Jasa Pengurusan Tanah dari Tergugat.

Bahwa akibat Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 yang dibuat secara tidak bebas oleh Direktur terdahulu, berdampak kepada Direktur DAPEN BRI (*in*

*Hal. 39 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



casu Penggugat) saat ini, yaitu beban-beban biaya yang timbul dari perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019 menjadi tanggung jawab Direktur saat ini; Bahwa oleh karena Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 lahir dari adanya keterpaksaan pada masa Direktur terdahulu, sehingga Penggugat terpaksa dan tidak bebas dalam mengikatkan diri terhadap Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019;

Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu: 1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya*; 2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan* (syarat subyektif) 3. *suatu pokok persoalan tertentu*; 4. *suatu sebab yang tidak terlarang* (syarat obyektif). Apabila salah satu dari syarat subyektif tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian “dapat dibatalkan”. Sedangkan apabila syarat obyektif tidak terpenuhinya maka akan mengakibatkan perjanjian menjadi “batal demi hukum”

Bahwa oleh karena Penggugat dalam Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 tidak bebas maka berdasarkan hukum perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau *voidable* atau *vernietigbaar*.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka Penggugat mohon kepada Majelis yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk membatalkan Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 beserta perubahan-perubahannya, karena demi hukum syarat batal menghapuskan perikatan sebagaimana Pasal 1265 KUH Perdata.

Sebagaimana Pasal 1452 KUHPPerdata, Pernyataan batal karena perikatan yang dibuat tidak bebas mengakibatkan keadaan pulih seperti sebelum perikatan dibuat, Sehingga Tergugat wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterimanya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya menyangkal dalil dan dalih yang dikemukakan Penggugat dengan alasan:

Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan “tiba-tiba Penggugat mendapatkan suatu surat dari Tergugat;

Perlu Tergugat sampaikan riwayat terjadinya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, Nomor :B. 37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019 sebagai berikut :

Pada tanggal 2 Juli 2013 sesuai surat Nomor B.7978-PEN/PRO/07/2013, Dana Pensiun BRI (Penggugat) menunjuk PT. Bringin Karya Sejahtera untuk bertindak sebagai pelaksana pengurusan dalam rangka penyerahan kewajiban

*Hal. 40 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fasilitas umum kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana SIPPT Nomor 10813/III/1986 tanggal 7 Maret 1986 dan perluasan SIPPT Nomor : 1556/-1.711 tanggal 30 April 1990;

Selanjutnya pada tanggal 10 April 2017, PT. Bringin Karya Sejahtera dengan Tergugat sepakat mengadakan Perjanjian Kerjasama Nomor SPK : B.112 – BKS/UMM/IV/2017 untuk melakukan pekerjaan pembebasan 7 (tujuh) bidang tanah seluas +/- 849.69 M2 (delapan ratus empat puluh sembilan koma enam puluh sembilan meter persegi) yang terletak di belakang Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setibudi, Jakarta Selatan dan serah terima kewajiban SIPPT Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Penggugat) kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, *in casu* proses penyerahan kewajiban fasilitas umum di belakang Gedung Menara Mulia Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav. 9 – 11 di Jakarta Selatan sebagaimana SIPPT Nomor 10813/III/1986 tanggal 7 Maret 1986 dan perluasan SIPPT Nomor : 1556/-1.711 tanggal 30 April 1990.

Sehingga dalil-dalil Penggugat yang mengatakan informasi mengenai SIPPT hanya diketahui oleh Penggugat adalah merupakan dalil yang sesat.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (5) Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 yang berbunyi :

*“Sebelum ditanda tangannya perjanjian, **Pihak Kedua wajib membaca dan memahami** dengan seksama setiap ketentuan yang terdapat di dalam perjanjian ini. Sehubungan dengan hal tersebut, Pihak Kedua dengan ini menyatakan melepaskan haknya untuk mengajukan gugatan atau tuntutan apa pun berdasarkan pada dalih tidak membaca, tidak memahami dan atau adanya kesalah pahaman mengenai arti atau maksud isi perjanjian ini”*

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (5) tersebut jelas terlihat bahwa kedudukan Penggugat sebagai Pihak Pertama dalam perjanjian adalah dalam keadaan bebas dan tidak dalam keterpaksaan.

Bahwa Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah merupakan perikatan yang sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 BW., yaitu telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif:

Syarat subyektif meliputi

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; dimana dalam prosesnya penanda tangan ini telah melalui proses dari mulai pemberitahuan kebutuhan Penggugat, Tergugat mengajukan penawaran,

*Hal. 41 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses klarifikasi dan negosiasi harga, penunjukan sampai penanda tanganan perjanjian.

2. Kecakapan mereka untuk membuat suatu perjanjian; bahwa para pihak yang menanda tangani Perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah orang-orang dewasa, sehat rohani, tidak di bawah pengampuan dan tidak dinyatakan tidak cakap berdasarkan undang-undang.

Syarat Obyektif, yaitu :

3. Suatu hal tertentu; dimana dalam perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 telah jelas menyebutkan bahwa perjanjian adalah tentang jasa pengurusan peningkatan hak tanah dan penyempurnaan surat izin penunjukan penggunaan tanah;

4. Suatu sebab yang halal; bahwa isi perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah tentang kesepakatan yang tidak dilarang oleh undang-undang.

Sehingga dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 1338 BW Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah merupakan undang-undang yang mengikat bagi Tergugat dan Penggugat

Bahwa, selain telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 BW, Perjanjian No. B.37-PEN/PRO/12/2019 telah ditanda tangani tanpa adanya;.

1. Dwaling (Kekhilafan/kesesatan) Pasal 1322 BW
2. Dwang (Paksaan) Pasal 1323 – Pasal 1327 BW
3. Bedrog (Penipuan) Pasal 1328 BW.

Oleh karena itu tidak ada alasan bagi Penggugat untuk meminta pembatalan perjanjian di muka Pengadilan terhadap pelaksanaan perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019.

Selanjutnya tentang biaya pelaksanaan perjanjian; bahwa biaya pelaksanaan perjanjian pembayarannya dilakukan dalam 5 (lima) tahap berdasarkan pada progress pekerjaannya. Maka dalil Penggugat mengenai biaya tinggi tidak masuk akal, karena faktanya Direksi yang memimpin Dana Pensiun BRI saat ini telah melakukan pembayaran tahap ke 4 (empat), hanya saja belum membayar kewajiban tahap 5 (lima) atau tahap terakhir.

Bahwa Tergugat telah memenuhi seluruh kewajibannya sesuai Perjanjian No. B. 37-PEN/PRO/12/2019, yaitu:

1. Menyerahkan 2 (dua) dokumen asli Serifikat Hak Guna Bangunan dan bukti pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada tanggal 27 Januari 2020. yang diterima oleh Direktur Utama Dana Pensiun BRI.

*Hal. 42 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyerahkan dokumen asli ijin prinsip pemanfaatan ruang atas nama Dana Pensiun BRI (Penggugat) pada tanggal 17 Maret 2021;

Bahwa Tergugat telah melaksanakan kewajibannya melakukan pekerjaan yang telah memberikan keuntungan kepada Penggugat, sebagaimana Tergugat telah memenuhi kewajibannya, yaitu melakukan pengurusan dan menyerahkan:

I. 2 (dua) dokumen asli  
Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Tergugat), yaitu Sertifikat hak guna bangunan No. 00578 Kel. Karet Semanggi dan sertifikat hak guna bangunan No. hak guna bangunan No. 00579 Kel. Karet Semanggi, pada tanggal 27 Januari 2020.

II. 1 (satu) set dokumen asli  
Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 57 / J.1 / 31.74.02.1002.02.015.K.1.a.b / 1 / -1.711.32/2020 tentang Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR) di Jalan Gatot Subroto Kav. 9-10-11 Kel. Karet Semanggi, Kec. Setiabudi Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada tanggal 17 Maret 2021. Akan tetapi Penggugat belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar pelunasan, dan anehnya justru malah mengajukan gugatan pembatalan perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019;

Bagaimana mungkin, tiba-tiba Penggugat minta pengembalian seluruh uang yang telah ia bayarkan, sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Surat Ijin IPPR yang merupakan produk dari pejabat tata usaha negara, tidaklah mungkin dapat dikembalikan atau dibatalkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR. Penggugat wajib untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan kepada Tergugat juga dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda: P-1 sampai dengan P-6. Sedangkan Tergugat untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya juga mengajukan bukti surat bertanda: T-1 sampai dengan T- 23a dan 1 (satu) orang Saksi serta seorang Ahli;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati serta memperhatikan materi jawab jinawab antara Penggugat dan Tergugat, diketahui bahwa pokok permasalahan yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah:

*Hal. 43 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat berpendirian bahwa Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tertanggal 20 Desember 2019 antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra dibuat sewaktu Penggugat masih dipimpin oleh Direktur terdahulu dalam keadaan terpaksa. Oleh karena Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 lahir dari adanya keterpaksaan pada masa Direktur terdahulu, sehingga Penggugat terpaksa dan tidak bebas dalam mengikat diri dalam Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019;

Oleh karena dalam Perjanjian Penggugat dalam keadaan tidak bebas maka berdasarkan hukum Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau *voidable atau vernietigbaar*.

Sedangkan Tergugat berpendirian bahwa Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah merupakan perikatan yang sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 BW, yaitu telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif.

Syarat Subyektif yakni:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri: bahwa dalam proses penanda tangan perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 telah melalui proses dari mulai pemberitahuan kebutuhan Penggugat, ditindak lanjuti dengan Tergugat mengajukan penawaran, dilanjutkan proses klarifikasi dan negosiasi harga sampai penanda tangan perjanjian.
2. Kecakapan mereka untuk membuat suatu perjanjian: bahwa para pihak yang menanda tangani perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah orang-orang yang dewasa, sehat rohani, tidak di bawah pengampuan dan tidak dinyatakan tidak cakap berdasarkan undang-undang.

Syarat Obyektif:

1. Suatu hal tertentu; bahwa dalam perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 telah jelas menyebutkan bahwa perjanjian adalah tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah;
2. Suatu sebab yang halal; bahwa isi perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah tentang kesepakatan yang tidak dilarang oleh undang-undang. Sehingga sesuai ketentuan Pasal 1338 BW Perjanjian Nomor B.37-PEN/PRO/12/2019 adalah merupakan undang-undang yang mengikat bagi Tergugat dan Penggugat;

Hal. 44 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



Menimbang, bahwa setelah diketahui pokok permasalahan yang menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat, maka yang perlu dibuktikan dan dipertimbangkan adalah:

- Apakah benar Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tanggal 20 Desember 2019 tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dalam keadaan yang tidak bebas dan terpaksa, sehingga berdasarkan hukum Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019 tersebut dapat dibatalkan atau *voidable* atau *vernietigbaar*?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6. Sedangkan Tergugat untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya mengajukan bukti surat bertanda: T-1 sampai dengan T-23a dan 1 (satu) orang saksi dan seorang Ahli;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat baik yang diajukan oleh Penggugat maupun dari Tergugat, Majelis hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang dipandang relevan dengan pokok permasalahannya;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah Surat Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019 antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra, tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah Dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggugunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.8-11, Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa bukti P-1 tersebut ternyata sama/identik dengan surat bukti yang diajukan oleh Tergugat, yaitu T-7;

Menimbang, bahwa bukti P-1 dan/atau T-7 tersebut membuktikan bahwa pada tanggal 20 Desember 2019, telah terjadi kesepakatan antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra yang selanjutnya dituangkan dalam Surat Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019, tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah Dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggugunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.8-11, Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan umum Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019 tersebut pada butir/huruf i dinyatakan;

*Bahwa Pihak Kedua berdasarkan suratnya tertanggal 18 Oktober 2019, mengajukan surat penawaran jasa pengurusan peningkatan hak atas tanah*

*Hal. 45 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



*Dana Pensiun BRI yang terletak di belakang Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11, Jakarta Selatan.*

Klausul tersebut membuktikan bahwa Surat Penawaran Jasa Pengurusan Peningkatan Hak atas Tanah Dana Pensiun BRI, diajukan oleh Timotius Robbyanto kepada Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, melalui surat bertanggal 18 Oktober 2019. Hal tersebut juga sinkron dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, yaitu bukti T-5, berupa Surat Penawaran Jasa Pengurusan Tanah yang diajukan oleh T Robbyanto yang ditujukan kepada Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, diketahui surat tersebut bertanggal Jakarta, 18 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan tanggal Surat Penawaran Jasa Pengurusan Tanah yang diajukan oleh T Robbyanto kepada Dana Pensiun BRI, yaitu tertanggal 18 Oktober 2019, dihubungkan dengan tanggal terbitnya Surat Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019 yang dibuat dan ditandatangani bersama oleh Mudjiharno M. Sudjono, selaku Direktur Utama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra, yaitu tanggal 20 Desember 2019, maka antara surat penawaran dengan terbitnya Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019 terdapat jeda waktu 1 (satu) bulan lebih;

Menimbang, bahwa jeda waktu 1 (satu) bulan berdasarkan pengalaman manusia yang normal adalah merupakan waktu yang cukup untuk mempertimbangkan apakah Penawaran Jasa Pengurusan Tanah yang diajukan oleh Timotius Robbyanto tersebut layak untuk diterima atau tidak;

Menimbang, bahwa selanjutnya apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tentang Dasar-Dasar Pelaksanaan Pekerjaan yang berbunyi: Pelaksanaan Pekerjaan Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) di belakang Jalan Jend Gatot Subroto Kav.9-11, Jakarta Selatan dilaksanakan oleh Pihak Kedua (Tergugat) sesuai dengan dasar-dasar sebagai berikut:

- a. Surat ..... dan seterusnya ;
- b. Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Nomor: 12533-PEN/PRO/DIR/11/2019, tanggal 21 November 2019, antara Pihak Pertama (Penggugat) dengan Pihak Kedua (Tergugat) tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan SIPPT di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.9-11, Jakarta selatan. Bahwa bunyi Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, ternyata semaksud dengan bukti yang diajukan

*Hal. 46 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat yaitu T-6, berupa Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Pekerjaan Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah dan Penyempurnaan SIPPT di belakang Jalan Jend Gatot Subroto Kav.9-11, Jakarta Selatan, tertanggal 21 November 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh 1. Mudjiharno M. Sudjono, Direktur Utama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, 2. Saptono Siwi, 3. Hartono Sukiman, 4. Wahtuni Marhaenis, 5. Sutardjo, masing-masing sebagai Direktur Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dan Timotius Robbyanto Tanaputra, didapat fakta yang membuktikan bahwa sebelum Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tanggal 20 Desember 2019 tersebut ditanda tangani oleh Mudjiharno M Sudjono, selaku Direktur Utama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dan Timotius Robbyanto Tanaputra, terlebih dahulu telah dilakukan klarifikasi dan negosiasi mengenai Harga Penawaran dan Narga Negosiasi, termasuk Ruang lingkup pekerjaan; Tata cara Pembayaran dan juga mengenai Jangka waktu pelaksanaan pekerjaannya;

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan adanya waktu yang cukup, untuk mempertimbangkan apakah Penawaran Jasa Pengurusan Tanah yang diajukan oleh T Robbyanto tersebut layak untuk diterima atau tidak, dan telah dilakukan klarifikasi dan negosiasi, membuktikan bahwa sebelum Surat Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tanggal 20 Desember 2019, tersebut ditanda tangani oleh Mudjiharno M. Sudjono, selaku Direktur Utama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, terlebih dahulu telah dibahas dan dipertimbangkan oleh Mudjiharno M. Sudjono, Direktur Utama bersama-sama dengan 4 (empat) Direktur yang ada;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-2 adalah berupa Addendum 1 (Kesatu) Perjanjian Nomor: B-16-PEN/PRO/08/2020, tanggal 6 Agustus 2020 tentang Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah Dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Pengguganaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.8-11, Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa bukti P-2 tersebut ternyata juga identik/sama dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat, yaitu T-9

Menimbang, bahwa sesuai dengan apa yang dapat dibaca berdasarkan klausul huruf b pada lembar ke-2 Addendum I (Kesatu), diketahui bahwa Pihak Kedua (Tergugat) melalui suratnya tertanggal 8 Juli 2020 mengajukan perpanjangan jangka waktu pengurusan, dan atas permohonan perpanjangan yang diajukan oleh Tergugat (Pihak Kedua) tersebut, Penggugat (Pihak Pertama) dapat menyetujui. Oleh karena permohonan disetujui maka

*Hal. 47 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### 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)



selanjutnya Para Pihak (Pihak Kesatu dan Pihak Kedua) bersepakat untuk merubah ketentuan Pasal 5 ayat 3 Perjanjian Jasa Pengurusan Peningkatan Hak Tanah Dan Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggugunaan Tanah di Belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.8-11, Jakarta Selatan, sekedar mengenai Jangka Waktu Perjanjiannya menjadi sebagai berikut:

“Jangka waktu pengurusan dan penerbitan penyempurnaan SIPPT atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia di belakang Jalan Jend. Gatot Subroto Kav.9-11, Jakarta Selatan, yang semula selambat-lambatnya pada tanggal 30 Mei 2020, dirubah menjadi selambat-lambatnya tanggal 30 November 2020;

Menimbang, bahwa dengan disetujuinya permohonan perpanjangan waktu pengurusan dan penerbitan penyempurnaan SIPPT atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia yang dimohonkan Tergugat, dan selama dalam pelaksanaan Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tidak pernah ada keluhan atau protes dari Penggugat, bahkan justru dilakukan perpanjangan waktu dengan Addendum, membuktikan bahwa Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019 tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh Para Pihak berdasarkan kesepakatan dan dalam keadaan yang bebas dan tidak dalam keadaan terpaksa. Hal tersebut sekaligus mematahkan argumentasi Penggugat yang berpendapat bahwa Perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan Timotius Robbyanto Tanaputra Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tanggal 20 Desember 2019 dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dalam keadaan yang tidak bebas dan terpaksa;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tertanggal 20 Desember 2019, dibuat sewaktu Penggugat masih dipimpin oleh Direktur lama yang berbeda dengan Direktur pada saat gugatan *a quo* diajukan. Pada saat itu Direktur terdahulu terpaksa menerima tawaran Jasa Pengurusan Tanah dari Tergugat yang dibuat secara tidak bebas, berdampak kepada Direktur Dapen BRI saat ini, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hal suatu Perjanjian yang subyeknya adalah sebuah badan usaha yang berbentuk badan hukum, dan dalam Perjanjian tersebut ditanda tangani oleh Direksi, maka hal tersebut juga mengikat terhadap Direksi-Direksi berikutnya untuk melaksanakan Perjanjian yang belum berakhir.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis berkesimpulan uraian pertimbangan di atas telah cukup membuktikan bahwa Penggugat telah gagal membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

*Hal. 48 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*





**DALAM REKONPENSI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat DR/Tergugat DK telah memenuhi semua kewajibannya melaksanakan pekerjaan yang hasilnya telah memberikan keuntungan kepada Tergugat DR/Penggugat DK., yaitu telah melaksanakan kewajibannya untuk pengurusan dan telah menyerahkan :

- I. 2. (dua) dokumen asli  
Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Tergugat DR), yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00578 Kel. Karet Semanggi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00579 Kel. Karet Semanggi, pada tanggal 27 Januari 2020;
- II. 1 (satu) set dokumen asli  
Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 57/J.1/31.74.02.1002.02.015.K.1.a.b/1/-1.711.32/2020, tentang Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (**IPPR**) di Jalan Gatot Subroto Kav. 9-10-11 Kel. Karet Semanggi, Kec. Setiabudi Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada tanggal 17 Maret 2021;
- III. Menyerahkan dokumen asli Ijin Prinsip Pemanfaatan Ruang atas nama Dana Pensiun BRI (Penggugat) pada tanggal 17 Maret 2021. Akan tetapi Penggugat DK tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar pelunasan pembayaran tahap V, dan anehnya justru malah mengajukan gugatan pembatalan perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019.

Tergugat DR/Penggugat DK baru melakukan 4 (empat) kali pembayaran dari yang seharusnya sebanyak 5 (lima) kali, yaitu:

1. Pembayaran tahap I (pertama) sebesar Rp. 1.750.000.000,- telah Tergugat dr laksanakan pada tanggal 10 Januari 2020.
2. Pembayaran tahap II (kedua) sebesar Rp. 1.750.000.000,- telah Tergugat dr laksanakan pada tanggal 20 Januari 2020

*Hal. 49 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pembayaran tahap III (Ketiga) sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) telah Tergugat laksanakan pada tanggal 20 April 2020

Ketiga pembayaran di atas dilakukan oleh Bpk. Mudjiharno sewaktu menjabat sebagai Direktur Utama Dana Pensiun BRI.

4. Pembayaran IV (keempat) sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) telah Tergugat DR/Penggugat DK laksanakan pada tanggal 14 Oktober 2020, setelah Bpk. Saptono Siwi naik menjabat sebagai Direktur Utama Dana Pensiun BRI.

Tergugat DR/Penggugat DK belum melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran tahap kelima (pelunasan) sebesar Rp. 9.780.000.000,- (sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat DR/Tergugat DK.

Bahwa sesuai perjanjian B.37-PEN/PRO/12/2019 Tergugat DR/Penggugat DK wajib melakukan pembayaran tahap V (kelima) kepada Penggugat DR setelah pihak Penggugat DR menyelesaikan seluruh pekerjaan penyempurnaan SIPPT dan diterbitkannya asli dokumen SIPPT oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pembayaran tersebut wajib dilaksanakan oleh Tergugat DR selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak dokumen tagihan diterima secara lengkap dan dinyatakan sah.

Bahwa pada tanggal 23 Desember 2020, Penggugat DR menyampaikan Surat Permohonan Pembayaran Tahap V (pelunasan) sebesar Rp. 9.780.000.000,- (sembilan milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah). Kemudian pada tanggal 17 Maret 2021 Penggugat DR telah menyerahkan asli dokumen *Surat Keputusan dari Kepala Dinas Penanaman Modal dan pelayanan terpadu satu pintu pemerintah provinsi DKI Jakarta No : 57/J.1/31.74.02.10002.02.015.K.1/-1.711.32/2020 tanggal 18 Desember 2020 tentang Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR)* dan telah diterima dengan baik oleh pihak Tergugat DR. Kemudian pada tanggal 21 April 2021, Penggugat DR kembali mengajukan permohonan pembayaran pelunasan pekerjaan penyempurnaan SIPPT, akan tetapi Tergugat DR sama sekali tidak melakukan kewajiban pembayaran sebagaimana yang perjanjian;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan posita demi posita yang diuraikan Penggugat DR dalam gugatan rekonpensinya, maka yang perlu dipertimbangkan adalah:

*Hal. 50 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



1. Apakah benar Penggugat DR/Tergugat DK telah memenuhi semua kewajibannya melaksanakan pekerjaan pengurusan yang hasilnya telah memberikan keuntungan kepada Tergugat DR/Penggugat DK, yaitu telah menyerahkan:

2 (dua) dokumen asli Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Tergugat DR), berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00578 Kel. Karet Semanggi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00579 Kel. Karet Semanggi, pada tanggal 27 Januari 2020, dan

1 (satu) set dokumen asli Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 57/J.1/31.74.02.1002.02.015.K.1.a.b/1/-1.711.32/2020, tentang Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR) di Jalan Gatot Subroto Kav. 9-10-11 Kel. Karet Semanggi, Kec. Setiabudi Kota Administrasi Jakarta Selatan, pada tanggal 17 Maret 2021, dan

2. Apakah benar Tergugat DR tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi pembayaran tahap V sebagaimana yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dali gugatan rekonpensinya Penggugat DR/Tergugat DK telah mengajukan bukti-bukti yang sama dengan bukti-bukti yang diajukan Dalam Kompensi, yaitu T-1 sampai dengan T-23a dan seorang saksi yaitu: Sutriyanto dan 1 (satu) orang ahli, yaitu: Dr. Abdul Salam, S.H., M.H.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-7, yaitu Surat Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019 tanggal 20 Desember 2019, yang identik/sama dengan bukti dari Penggugat DK/Tergugat DR, yakni bukti P-1, di dalam Pasal 8 yang mengatur tentang Biaya Pekerjaan dan Cara Pembayaran dinyatakan.

(1) Biaya pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini adalah sebesar Rp.30.280.000.000,- (tiga puluh miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah) sesuai ruang lingkup pekerjaan pada Pasal 3 dengan rincian sebagai berikut:

- a. Biaya Pengurusan Peningkatan Hak Tanah sebesar Rp.3.500.000.000,- (Tiga miliar lima ratus juta rupiah);
- b. Biaya Penyempurnaan SIPPT Rp.26.780.000.000,- (Dua puluh enam miliar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);

*Hal. 51 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Biaya pada ayat (1) Pasal ini tidak termasuk PPN 10%, sementara Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 23 dipotong dan disetorkan oleh Pihak Pertama kepada Kas Negara;

Bahwa pada ayat (5) Perjanjian dinyatakan; Pembayaran dilaksanakan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua secara bertahap yang pengaturannya sebagai berikut.

- a. Pembayaran tahap I sebesar Rp.1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah Perjanjian Kerjasama ditanda tangani oleh Kedua Belah Pihak;
- b. Pembayaran tahap II sebesar Rp.1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua sudah mengajukan pendaftaran SK Pemberian Hak Atas Tanah seluas 16 m2 dan 577m2 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk diterbitkan 2 SHGB dengan membuktikan tanda terima pendaftaran yang dikeluarkan oleh Kantor BPN Jakarta Selatan;
- c. Pembayaran tahap III sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua mengajukan surat permohonan penyempurnaan SIPPT;
- d. Pembayaran tahap IV sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah diterbitkannya draft penyempurnaan SIPPT oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;
- e. Pembayaran tahap V sebesar Rp.9.780.000.000,- (sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dibayarkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah Pihak Kedua menyelesaikan seluruh pekerjaan penyempurnaan SIPPT dan diterbitkannya asli dokumen SIPPT oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;

Bahwa pada ayat (6) Pasal ini dinyatakan; Pembayaran yang dimaksud pada ayat (5) Pasal ini, akan dilaksanakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender, terhitung sejak dokumen tagihan diterima secara lengkap dan dinyatakan sah oleh Pihak Pertama;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-13, yaitu Surat Ketetapan Rencana Tata Kota Nomor: 63/C.24a/31.74.02.015K.1.A.B/1/-1.711.53/2020, tertanggal 9 April 2020, yang diberikan atas permohonan dari Dana Pensiun Bank Rakyat

*Hal. 52 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia dengan tujuan untuk Konsultasi BKPRD untuk lokasi Jl. Jend Gatot Subroto, Kav.9-11, luas + 23.258 M2;

Kemudian bukti T-14 adalah Surat tertanggal 27 Januari 2020 dari T. Robbyanto yang ditujukan kepada Dana Pensiun BRI Jl. Veteran II, No.15, Jakarta Pusat, up. Bapak Mudjiharno M. Sudjono, Direktur Utama, perihal: Penyerahan 2 (dua) dokumen asli SHGB dan BPHTB atas nama Dana Pensiun BRI, membuktikan bahwa Tergugat DK/Penggugat DR pada tanggal 27 Januari 2020, telah menyerahkan dokumen asli berupa 2 (dua) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00578 dan No. 00579 masing-masing tercatat atas nama Dana Pensiun BRI kepada Dana Pensiun BRI yang diterima langsung oleh Mudjiharjo M. Sudjono, Direktur Dapen BRI;

Bahwa bukti T-14 tersebut juga konform dengan keterangan saksi Sutriyanto, yang menerangkan, bahwa Tergugat DK/Penggugat DR telah menyerahkan hasil pekerjaannya berupa dokumen asli, yaitu.

1. 2 (dua) SHGB atas 2 (dua) bidang tanah seluas 16M<sup>2</sup> dan 577M<sup>2</sup> menjadi SHGB a/n Dana Pensiun BRI, yaitu SHGB No. 00578 (luas 577M<sup>2</sup>) dan SHGB No. 00579 (luas 16M<sup>2</sup>);
2. 1 (satu) SSPD – BPHTB (Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang diterima langsung oleh Bpk. Mudjiharno (Direktur Utama yang lama) dan
3. Surat IPPR/SIPPT Nomor : 57/J.1/31.74.02.1002.02.015.K.1.ab/1/-1.711.32/2020, diterima secara langsung oleh Bpk. Saptono Siwi (Direktur Utama yang baru);

Kemudian bukti T-14c, adalah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, tertanggal 16 Desember 2019.

Bukti tersebut membuktikan bahwa Tergugat DK/Penggugat DR Pada tanggal 16 Desember 2019 telah melaksanakan kewajibannya membayar BPHTB/Surat Setoran Pajak Daerah - Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD - BPHTB) atas nama Wajib Pajak Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti T-15, adalah Surat tertanggal 17 Maret 2021 yang dikirimkan oleh T. Robbyanto T yang ditujukan kepada Dana Pensiun BRI Jl. Veteran II No.15 up. Bapak Saptono Siwi, perihal: *Penyerahan dokumen asli Penyempurnaan Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR) atas nama Dana Pensiun BRI*, sebagaimana dimaksud pada bukti T-15a, yaitu Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 57/J.1/31/74/02.1002.02.015.K.1.ab/1/-1.711.32/2020, tentang Penyempurnaan

*Hal. 53 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang (IPPR) di Jalan Jend Gatot Subroto Kav 9-10-11, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Bukti ini membuktikan bahwa Tergugat DK/Penggugat DR telah menyerahkan Dokumen Asli Izin Penyempurnaan Pemanfaatan Ruang (IPPR) nomor 57/J.1/31/74/02.1002.02.015.K.1.ab/1/-1.711.32/2020, tanggal 8 Desember 2020 atas nama Dana Pensiun BRI yang terletak di Jalan Jend Gatot Subroto Kav 9-10-11, Jakarta Selatan, yang diterima oleh Saptono Siwi. Hal tersebut juga diperkuat dengan keterangan saksi Sutriyanto yang menerangkan bahwa Tergugat DK/Penggugat DR telah menyerahkan hasil pengurusan/pekerjaan berupa dokumen, yaitu Surat IPPR/SIPPT Nomor: 57/J.1/31.74.02.1002.02.015.K.1.ab/1/-1.711.32/2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan bukti P-14, P-14c, P-15 dan 15a di atas diperoleh fakta yang membuktikan bahwa Penggugat DR/Tergugat DK telah melaksanakan kewajibannya sesuai isi Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tanggal 20 Desember 2019, yaitu:

1. Pengurusan peningkatan hak atas 2 (dua) bidang tanah milik Dana Pensiun BRI seluas 16 m2 dan 577 m2 yang terletak di belakang Jl. Jend Gatot Subroto Kav. 9-11, Jakarta Selatan;
2. Penyempurnaan SIPPT atas kewajiban penyerahan lahan dengan peruntukan jalan servis di belakang Jl. Gatot Subroto Kav. 9-11, Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (5) butir a sampai dengan butir e Perjanjian No. B.37-PEN/PRO/12/2019, tentang Biaya Pekerjaan dan Cara Pembayaran telah diatur sebagai berikut:

- a. Pembayaran tahap I sebesar Rp.1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah Perjanjian Kerjasama ditanda tangani oleh Kedua Belah Pihak;
- b. Pembayaran tahap I sebesar Rp.1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dibayar oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua sudah mengajukan pendaftaran SK Pemberian Hak atas tanah seluas 16 m2 dan 577 m2 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk diterbitkan 2 SHGB tersebut dengan membuktikan tanda terima pendaftaran yang dikeluarkan oleh kantor BPN Jakarta Selatan;

Hal. 54 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst



c. Pembayaran tahap III sebesar Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) dibayarkan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua mengajukan surat permohonan penyempurnaan SIPPT;

d. Pembayaran tahap IV sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dibayarkannoleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah diterbitkannya draft penyempurnaan SIPPT dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;

e. Pembayaran tahap V sebesar Rp.9.780.000.000,- (sembilan miliar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);

Selanjutnya pada ayat (6) Pasal 8 Perjanjian dinyatakan, *dikutip*:

Pembayaran yang dimaksud pada ayat (5) Pasal ini, dilaksanakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak dokumen tagihan diterima secara lengkap dan dinyatakan sah oleh Pihak Pertama. Akan tetapi faktanya kecuali untuk pembayaran Tahap I sampai dengan tahap IV, Pihak Pertama (Tergugat DR) sampai dengan saat gugatan ini diajukan tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran tahap V, meskipun berdasarkan bukti T-17, yaitu Surat tertanggal 23 Desember 2020, T. Robbyanto T (Penggugat DR) telah mengajukan Permohonan Pembayaran Tahap V (Pelunasan) kepada Dana Pensiun BRI (Tergugat DR/Penggugat DK), akan tetapi Dana Pensiun BRI (Tergugat DR/Penggugat DK) tetap tidak bersedia melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa sikap tidak bersedianya Tergugat DR/Penggugat DK (Dana Pensiun BRI) untuk melakukan pembayaran tahap V (pelunasan) kepada Penggugat DR dapat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji, oleh karena itu adalah wajar dan beralasan hukum apabila Tergugat DR/Penggugat DK diwajibkan untuk memenuhi isi perjanjian disertai ganti rugi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis bersimpulan bahwa Penggugat DR telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatan rekonpensinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum demi petitum yang mohonkan Penggugat DR sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam tuntutan provisinya Penggugat DR menuntut agar diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11, masing masing:

1. Bidang tanah seluas 577 M<sup>2</sup>dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00578, Kel. Karet Semanggi atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia;

*Hal. 55 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



2. Bidang tanah seluas 16 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00579, Kel.Karet Semanggi atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa makna tuntutan provisi adalah suatu permintaan dari salah satu pihak agar untuk sementara diadakan tindakan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan dijatuhkan;

Menimbang, bahwa perlu dipahami bahwa dalam gugatan/tuntutan Provisi terdapat beberapa syarat formil yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Gugatan provisionil harus memuat alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Gugatan/tuntutan provisionil harus mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan/tuntutan provisionil tidak boleh menyangkut pokok perkara;

Menimbang bahwa apabila memperhatikan syarat butir 3, yaitu gugatan/tuntutan provisionil tidak boleh menyangkut pokok perkara dihubungkan dengan tuntutan yang dimohonkan Penggugat DR, yaitu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11, menurut Majelis tuntutan tersebut sudah berkaitan dengan pemenuhan pokok perkaranya, sehingga tidak memenuhi syarat yang diharuskan dalam gugatan provisi/provisionil. Berdasarkan alasan di atas maka adalah wajar dan beralasan apabila gugatan/tuntutan provisionil dari Penggugat DR dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum gugatan Penggugat DR butir 2 yang menuntut agar menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan dalam perkara ini, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena harga barang yang dimintakan Sita, yaitu 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 9-11 nilainya jauh lebih tinggi dari nilai gugatan, maka berdasarkan SEMA Nomor 5 Tahun 1975 Sita Jaminan seperti termaksud tidak diperbolehkan, maka tuntutan Penggugat DR tentang hal ini juga tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum butir 3 Penggugat DR yang menuntut agar Tergugat DR untuk membayar Tahap V (Pelunasan) kepada Penggugat dalam Rekonpensi sebesar Rp. 9.780.000.000,- (sembilan

*Hal. 56 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar tujuh ratus delapan juta rupiah) secara tunai dan sekaligus, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa sesuai bunyi ayat (6) Pasal 8 Perjanjian dinyatakan: Pembayaran yang dimaksud pada ayat (5) Pasal ini, dilaksanakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak dokumen tagihan diterima secara lengkap dan dinyatakan sah oleh Pihak Pertama, sementara berdasarkan bukti P-14, P-14c, P-15 dan 15a dapat dibuktikan bahwa Penggugat DR/Tergugat DK telah melaksanakan kewajibannya sesuai isi Perjanjian Nomor: B.37-PEN/PRO/12/2019, tanggal 20 Desember 2019, Namun faktanya sampai dengan saat gugatan diajukan Tergugat DR/Penggugat DK tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran tahap V, meskipun berdasarkan bukti T-17, yaitu Surat tertanggal 23 Desember 2020, T. Robbyanto T (Penggugat DR) telah mengajukan Permohonan Pembayaran Tahap V (Pelunasan), akan tetapi Dana Pensiun BRI (Tergugat DR/Penggugat DK) tetap tidak bersedia melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa sikap tidak bersedianya Tergugat DR/Penggugat DK (Dana Pensiun BRI) untuk melakukan pembayaran tahap V (pelunasan) kepada Penggugat DR dapat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji. Oleh karena itu adalah wajar dan beralasan hukum apabila Tergugat DR/Penggugat DK dihukum untuk memenuhi isi perjanjian disertai ganti rugi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka petitum butir 3 Penggugat Dalam Rekonpensi yang menuntut agar Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi dihukum untuk melaksanakan pembayaran Tahap V (Pelunasan) kepada Penggugat Dalam Rekonpensi sebesar Rp. 9.780.000.000,- (sembilan milyar tujuh ratus delapan juta rupiah) secara tunai dan sekaligus beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi dikabulkan, maka Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi sebagai pihak yang kalah dalam perkara dihukum untuk membayar ongkos perkara;

Memperhatikan Pasal 132 Staatblad 1941 No. 44 tentang HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan.

## MENGADILI

### DALAM KONPENSI:

#### Dalam Eksepsi:

*Hal. 57 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst*

#### 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

- Menyatakan Eksepsi Tergugat Kompensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

## Dalam Rekompensi:

### Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi dari Penggugat Dalam Rekompensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekompensi untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat Dalam Renpensi/Penggugat Dalam Kompensi untuk melaksanakan pembayaran Tahap V (Pelunasan) kepada Penggugat Dalam Rekompensi sebesar Rp. 9.780.000.000,- (sembilan milyar tujuh ratus delapan juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
3. Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekompensi untuk selain dan selebihnya;

## Dalam Kompensi dan Dalam Rekompensi:

- Menghukum Tergugat Dalam Rekompensi/Penggugat Dalam Kompensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.610.000,00 (enam ratus sepuluh ribu).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Selasa, tanggal 6 September 2022, oleh kami, Purwanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Saptono Setiawan, S.H., M.Hum dan Bintang Al, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 08 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Agnasia Marliana Tubalawony, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hal. 58 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst





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

Saptono Setiawan, S.H., M.Hum

Purwanto, S.H., M.H.

Bintang Al, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Agnasia Marlina Tubalawony, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- |    |                   |                 |
|----|-------------------|-----------------|
| 1. | Biaya pendaftaran | : Rp 30.000,00  |
| 2. | Biaya proses      | : Rp 150.000,00 |
| 3. | Biaya panggilan   | : Rp 400.000,00 |
| 4. | PNBP panggilan    | : Rp 10.000,00  |
| 5. | Materai           | : Rp 10.000,00  |
| 6. | Redaksi           | : Rp 10.000,00  |

Jumlah : Rp 610.000,00  
(enam ratus sepuluh ribu rupiah).

Hal. 59 dari 59 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 533/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst