



PUTUSAN

Nomor 315 PK/Pdt/2012

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

PT. NEOCELINDO INTIBETON, berkedudukan di Jalan Raya Narogong Km.15, Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wahyu Puspita Hartanti, S.H., Advokat, pada kantor Advokat M. Syafe'i, Ms., S.H., dan Rekan, beralamat di Lantai Basement Gedung Gama Plasa Jalan Kaliurang KM. 2, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2011, Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

melawan

UNIVERSITAS GAJAH MADA, diwakili oleh Prof. Ir. Sudjarwadi, M.Eng, Ph.D, Rektor Universitas Gadjah Mada, berkedudukan di Gedung Pusat Universitas Gadjah Mada, Lantai 2, Sayap Utara, Bulaksumur, Yogyakarta 55281, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Jeremias Lemek, S.H., Advokat, berkantor di Gedung Pusat Universitas Gadjah Mada, Lantai 2, Sayap Utara, Bulaksumur, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 2011, Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;

Tergugat/Pembanding; Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1946 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan

Hal. 1 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya pihak Tergugat bermaksud untuk membangun Toko Buku UGM atau Gama Book Store, dan menawarkan kepada pihak investor untuk membangunnya dengan cara membikin Proyek Proposal beserta segala kelengkapannya, dimana oleh karena dalam proposal tersebut Penggugat tertarik dan bersedia bekerjasama sebagai investor dan pelaksana untuk membangun Gama Book Store;
2. Bahwa sebagai tindak lanjutnya pada tanggal 22 Agustus 2003 antara Penggugat yang dalam hal ini diwakili oleh Ir. Achmanto Jahja selaku Direktur Utama PT. Neocelindo Intibeton dengan Tergugat yang dalam hal ini diwakili oleh Prof. Dr. Sofian Effendi selaku Rektor Universitas Gadjah Mada Yogyakarta pada waktu itu, telah membuat Kesepakatan Bersama tentang Pembangunan Toko Buku UGM di atas tanah Universitas Gadjah Mada sesuai dengan Surat Kesepakatan Bersama Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor 057/MOU-NI/2003, Kesepakatan Bersama tersebut ditandatangani di atas kertas bermeterai cukup dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat;
3. Bahwa sebagai pokok dari Kesepakatan Bersama tersebut, sesuai Pasal 3 Surat Kesepakatan Bersama Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor 057/MOU-NI/2003 tertanggal 22 Agustus 2003, pihak Penggugat akan menyediakan lahan atau tanah milik Universitas Gadjah Mada dengan jaminan tanah tidak dalam sengketa atau dijaminan kepada pihak manapun dan bertanggung jawab terhadap lahan atau tanah yang akan dibangun oleh Penggugat, sedangkan Penggugat berkewajiban melaksanakan pembangunan Toko Buku UGM tersebut lengkap dengan sarana dan prasarana lingkungannya, berikut pihak Penggugat selaku pihak yang menyediakan dana pembangunan tersebut;
4. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 Surat Kesepakatan Bersama Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor 057/MOUNI/2003



tertanggal 22 Agustus 2003, kemudian antara Penggugat dengan Tergugat membuat Surat Perjanjian Kontrak Pembangunan Gajah Mada Book Store sebagaimana Surat Perjanjian Kontrak Nomor 5069/P/KS/2003 tertanggal 26 September 2003, dengan mana dalam perjanjian kontrak tersebut telah dipertegas dalam Pasal 1 yaitu bentuk kerjasama pembangunan dimaksud adalah pembangunan Gajah Mada Book Store, 6 lantai, seluas 8.631 M² di atas lahan yang diwakili oleh Tergugat, dan pada point 2 ditegaskan oleh Tergugat bahwa Tergugat menjamin lahan tersebut tidak ada dalam sengketa dan ada dalam penguasaan sepenuhnya dari Tergugat;

5. Bahwa selanjutnya Surat Kesepakatan Bersama Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor 057/MOU-NI/2003 tanggal 22 Agustus 2003 yang diperkuat Surat Perjanjian Kontrak Nomor 5069/P/KS/2003 tanggal 26 September 2003, diperkuat lagi dengan Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004 tanggal 21 Juni 2004, yang ditegaskan pula dalam Pasal 2 point 1 yaitu sebagai pelaksana pembangunan Gedung Gajah Mada Book Store, Tergugat telah menunjuk Penggugat sesuai Surat Kesepakatan Bersama, dan lokasi pembangunan gedung tersebut berada di atas tanah/lahan yang telah disediakan dan dimiliki serta dikuasai oleh Pihak Pertama (Tergugat), selanjutnya dalam pasal 2 point 2 kembali ditegaskan bangunan yang akan dikerjakan Pihak Kedua (Penggugat) terdiri dari bangunan berlantai 6 dengan luas seluruhnya 8.631 M² di atas lahan yang disediakan Pihak Pertama (Tergugat) seluas 2.911 M² dengan spesifikasi gambar situasi serta kelengkapan dan urutannya yang disepakati oleh kedua belah pihak dan dalam Pasal 2 point 3 ditegaskan lagi oleh Pihak Pertama (Tergugat) bahwa Tergugat menjamin bahwa lahan yang disediakan untuk bangunan gedung tersebut tidak dalam sengketa maupun menjadi tanggungan/jaminan, baik berupa hutang maupun untuk jaminan pembayaran lainnya kepada pihak ketiga dan sepenuhnya dalam penguasaan oleh Pihak Pertama (Tergugat);

Hal. 3 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



6. Bahwa sesuai Surat Perjanjian Kontrak Nomor 5069/P/KS/2003 tanggal 26 September 2003 khususnya Pasal 3 point 1 dan Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004 tanggal 21 Juni 2004 disebutkan biaya/dana yang diperlukan untuk pembangunan gedung tersebut direncanakan sebesar Rp38.591.939.435,50 (tiga puluh delapan miliar lima ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus tiga puluh lima rupiah lima puluh sen) tidak termasuk pajak, karena dilakukan secara swakelola, dan sesuai dengan kesepakatannya dana tersebut yang menyediakan adalah pihak Penggugat, dan kemudian sesuai dengan surat Tergugat tertanggal 23 Juni 2005 Nomor 3296/PV/PUKK/05, dengan mana oleh Tergugat disetujui agar nilai anggaran diperhitungkan pula berikut nilai pajak yaitu PPN sebesar 10% dan PPH 3%, sehingga nilai anggaran dana yang disanggupi Penggugat setelah ditambahkan dengan beban pajak adalah sebesar $Rp38.591.939.435,50 + (Ppn\ 10\% \times Rp38.591.939.435,50 = Rp3.859.193.944,00) + (Ppn\ 3\% \times Rp38.591.939.435,50 = Rp1.157.759.183,00)$ jumlah seluruhnya Rp43.608.891.562,12 (empat puluh tiga miliar enam ratus delapan juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu lima ratus enam puluh dua rupiah dua belas sen), belum termasuk biaya/dana pekerjaan tambahan yang dikeluarkan Penggugat di luar anggaran tersebut di atas, baik pekerjaan akibat adanya kerusakan akibat gempa bumi dan putting beliung maupun biaya maintenance/perawatan selama ini;
7. Bahwa sesuai dengan kesanggupannya, Penggugat selaku pihak yang ditunjuk oleh Tergugat untuk melaksanakan pembangunan gedung tersebut mulai melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan rencana struktur dan perhitungan sturktur, gambar-gambar dan perhitungan-perhitungan tehnik yang telah dilakukan oleh konsultan dan pengawas yang ditujuk oleh Pihak Tergugat, sedangkan Pihak Tergugat sesuai dengan kewajibannya selain menyediakan lahan atau tanah lokasi yang menjadi miliknya dan dalam kekuasaannya yang sah dan menjamin tidak menjadi masalah dan mendapat gangguan dari pihak lain, juga mengurus



semua persyaratan dan perijinan yang diperlukan untuk pembangunan dan operasional gedung tersebut, dan Tergugat telah meyakinkan Penggugat, dimana Tergugat juga telah menyusun analisa dan perencanaan yang dituangkan dalam suatu proposal serta menjamin bahwa lahan atau tanah lokasi serta perijinan pembangunan gedung tersebut tidak ada masalah, maka Penggugat menyetujui untuk ditunjuk sebagai pelaksana pembangunan dan sebagai penyanggah dana pembangunan, dan oleh sebab itu mula sekitar bulan Oktober 2003, Penggugat memulai pekerjaannya dengan melakukan pekerjaan persiapan lahan dan perencanaan-perencanaan di lapangan;

8. Bahwa setelah selesai dilakukannya persiapan lahan dan persiapan pekerjaan konstruksi, mulai tanggal 23 April 2004 Penggugat memulai pekerjaan sipil dengan pengecoran perdana yang menandai dimulainya pekerjaan pembangunan gedung secara penuh, dan untuk selanjutnya Penggugat terus melakukan pekerjaannya sesuai dengan ketentuan dan persyaratan baik teknis maupun administrasi yang direkomendasikan dan disetujui oleh konsultan dan pengawas pembangunan yang ditunjuk oleh Tergugat, dan semua pekerjaan pada awalnya dapat berjalan dengan baik dan lancar tanpa adanya gangguan dari pihak manapun juga;
9. Bahwa namun ternyata pada sekitar bulan Juli 2004, Penggugat diminta untuk menghentikan pekerjaan pembangunan Gama Book Store tersebut atas perintah pengawas proyek dengan alasan adanya permasalahan intern di lingkungan Tergugat yang masih akan diselesaikan, sampai kemudian sekitar pada bulan September 2004, Penggugat mendapatkan perintah untuk meneruskan kembali pekerjaan tersebut dan Tergugat meyakinkan semua permasalahan yang menyebabkan pekerjaan terhenti sudah dapat diselesaikan dan Tergugat menjamin untuk selanjutnya sudah tidak ada permasalahan lagi;
10. Bahwa ternyata kemudian pada tanggal 2 Mei 2005, Penggugat kembali mendapat perintah dari Pengawas Proyek dan Wakil

Hal. 5 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



Rektor Bidang Kerjasama UGM (Tergugat) untuk menghentikan pekerjaan untuk waktu selama kurang lebih 2 minggu, dengan alasan adanya permasalahan perijinan (IMB) yang belum dapat diselesaikan dan akan dilanjutkan setelah semua persoalan IMB diselesaikan dalam waktu 2 minggu, dan atas perintah tersebut Penggugat menghentikan pekerjaannya;

11. Bahwa sejak adanya perintah penghentian per tanggal 2 Mei 2005, ternyata dalam waktu 2 minggu persoalan IMB belum diselesaikan, dan kemudian lagi-lagi Pihak Tergugat menyuruh menghentikan sementara pekerjaan proyek sesuai dengan Surat Keterangan Nomor 5602/PV/PUKK/2005 tanggal 27 September 2005, oleh karenanya maka pekerjaan pembangunan terhenti sampai menunggu penyelesaian perijinan (IMB);
12. Bahwa sejak mulai adanya penghentian pekerjaan sampai kemudian adanya penghentian yang ketiga kalinya, Penggugat mulai merasa terganggu dan merasa tidak mendapat jaminan legalitas atas kelanjutan pekerjaan tersebut yang mestinya menjadi tanggung jawab Tergugat, barulah setelah adanya surat Tergugat tanggal 27 September 2005 tersebutlah Penggugat ingin mencari tahu dan ingin mendapatkan penjelasan yang sejelas-jelasnya dari Tergugat tentang kelanjutan pekerjaan tersebut, termasuk pula legalitas gedung diantaranya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung dan legalitas tanah/lahan yang digunakan, dan setelah Penggugat mendapatkan dokumen dari Tergugat ternyata baru diketahui oleh Penggugat kalau legalitas pembangunan gedung dan kepemilikan lahan/tanah yang digunakan belum seluruhnya selesai dan dimiliki oleh Tergugat, dengan keadaan yang demikian Penggugat kemudian terus mempertanyakan kepada Tergugat perihal perijinan gedung tersebut, tetapi selalu saja Tergugat meyakinkan Penggugat bahwa semua perijinan menjadi tanggung jawab Tergugat, dan Tergugat sanggup menyelesaikan dan sedang melakukan pengurusan pada Instansi Pemerintah yang berkepentingan di Pemda Kabupaten Sleman untuk dapat diselesaikan secepatnya;



13. Bahwa dengan adanya penghentian beberapa kali dari Tergugat maupun Dinas terkait serta belum dimilikinya ijin prinsip penggunaan lahan dan Ijin Mendirikan Bangunan sebagai salah satu persyaratan tidak adanya gangguan pihak lain akan kelangsungan pembangunan tersebut yang dikerjakan Penggugat, maka Penggugat merasa dikecewakan oleh Tergugat, dan Tergugat dapat dianggap tidak bertanggung jawab, lebih-lebih lagi lahan/tanah yang dijadikan lokasi pembangunan gedung yang semula dijamin oleh Tergugat merupakan Hak Milik Tergugat, ternyata setelah Penggugat teliti dan mendapatkan data berupa copy sertifikat tentang status kepemilikan tanah tersebut, ternyata tanah tersebut berupa Tanah Hak Pakai yang diberikan/dimiliki oleh Departemen Pendidikan dan Kebudayaan R.I., dan kemudian Tergugat yang mendalilkan telah mendapat kuasa dari Menteri P & K ternyata kuasa pengelolaan dimaksud belum sah dan baru berupa permohonan yang belum ditandatangani oleh Menteri P & K sejak tahun 2004, oleh karenanya dalam keadaan dimana Tergugat tidak dapat menunjukkan legalitas formal perijinan dan kepemilikan lahan, Penggugat terus mempertanyakan dan mendesak Tergugat agar segera melengkapinya guna kelanjutan penyelesaian pembangunan gedung tersebut, tetapi Tergugat selalu berjanji akan menyelesaikan perijinannya tersebut dalam waktu secepatnya, dan ternyata bahkan sampai adanya gugatan ini penyelesaiannya selalu berlarut-larut tidak ada kejelasan kapan perijinan tersebut selesai dan kapan kelanjutan pembangunan dapat dilaksanakan, untuk penyelesaian secara sempurna;

14. Bahwa setelah hampir lima bulan terhenti yaitu sejak bulan Mei 2005 sampai bulan Oktober 2005, kemudian antara Penggugat dengan Tergugat terdapat kesempatan yaitu Penggugat dapat melaksanakan pekerjaannya kembali meneruskan penyelesaian pembangunan proyek Gama Book Store tersebut dan Tergugat berjanji akan dengan segera menyelesaikan perijinannya, sebab menurut keterangan Tergugat semua permohonan dan persyaratan sudah diajukan, tetapi belum ada penyelesaian dari

Hal. 7 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



pihak yang berwenang yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman, dan untuk meyakinkan Penggugat, kemudian Tergugat menyerahkan kepada Penggugat, beberapa foto surat-surat permohonan dan pendaftaran pengurusan perijinan yang dilakukan oleh Tergugat, serta copy surat-surat kepemilikan lahan/tanah lokasi berdirinya gedung tersebut yang menurut pengakuan Tergugat dalam penguasaannya;

15. Bahwa setelah adanya kesepakatan dan jaminan Tergugat bahwa pembangunan dapat dilanjutkan dan tidak akan ada permasalahan lagi, maka Penggugat melanjutkan kembali pekerjaannya sesuai dengan pengawasan dari Tim Pengawas yang ditunjuk oleh Tergugat, akan tetapi kemudian berdasarkan surat dari Kepala Dinas Kimpraswilhub Kabupaten Sleman Nomor 503/2136 tanggal 16 November 2006, pekerjaan pembangunan Gama Book Store lagi-lagi dihentikan, dan kali ini yang menghentikan adalah dari Dinas Kimpraswilhub Kabupaten Sleman, dan Penggugatpun semakin jelas permasalahannya yang mengakibatkan seringnya penghentian pekerjaan adalah selain belum adanya IMB yaitu juga disebabkan pembangunan gedung tersebut ternyata telah melanggar ROI Jalan Provinsi, kemudian atas perintah Tergugat tersebut kemudian Penggugat kembali menghentikan pekerjaannya;

16. Bahwa dari beberapa kali adanya penghentian pekerjaan, maka menyebabkan *schedule* rencana penyelesaian yang seharusnya disanggupkan oleh Penggugat secara otomatis tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat, hal ini disebabkan tidak adanya jaminan dari Tergugat bahwa pembangunan tidak mendapat gangguan dari pihak lain, tetapi kenyataannya Penggugat dalam pekerjaan tersebut telah mendapat gangguan baik yang dilakukan Tergugat sendiri maupun pihak lain yang disebabkan perbuatan Tergugat, oleh sebab itu berdasarkan ketentuan Pasal 8 Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/ KS/2004 tanggal 21 Juni 2004, Penggugat mengusulkan kepada Tergugat agar dibuatkan *Addendum* Perjanjian Kontrak yang pernah dibuat khususnya menyangkut



jangka waktu dan pembiayaan yang semakin meningkat jumlahnya, karena ada penundaan pekerjaan yang terjadi beberapa kali dan mundurnya waktu penyelesaian, tetapi usulan-usulan dan masukan-masukan Penggugat tidak mendapat tanggapan yang serius dari Tergugat dan terkesan diabaikan;

17. Bahwa sampai pada bulan Agustus 2006, Tergugat juga belum dapat menyelesaikan semua perjanjiannya, dari semua dokumen dan surat-surat yang Tergugat miliki dan foto copynya diberikan kepada Penggugat semua masih dalam tahap permohonan yang harus melalui beberapa proses dan memenuhi beberapa persyaratan agar perijinan yang diperlukan antara lain Amdal, UPL-UPL, Ijin Prinsip Penggunaan Tanah dan Ijin Mendirikan Bangunan dapat diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang, tetapi semua persyaratan oleh pejabat yang berwenang, tetapi semua persyaratan tersebut belum dapat dipenuhi oleh Tergugat, sampai kemudian sekitar pada tanggal 28 Agustus 2006 melalui suratnya Nomor 4980/PV/PUKK/2006 Tergugat memberikan kuasa kepada Penggugat untuk membantu mengurus perijinan dimaksud;

18. Bahwa berdasarkan Surat Nomor 4980/PV/PUKK/2006 tanggal 28 Agustus 2006, Penggugat akhirnya membantu Tergugat mengurus perijinan pada kantor instansi yang berwenang di lingkungan Pemda Kabupaten Sleman, sampai kemudian dengan upayanya sendiri Penggugat dapat mengurus ijin Prinsip Penggunaan Tanah (IPT) yang dikeluarkan oleh Pemda Sleman sesuai dengan Surat Keputusan Bupati Sleman Nomor 02.IPT/Kep.KDH/A/2008 tanggal 14 Januari 2008 tentang Ijin Pemanfaatan Tanah Universitas Gadjah Mada untuk pusat perdagangan dan jasa Gama Plaza, dan semua biaya pengurusan perijinan tersebut dikeluarkan dari dana milik Penggugat sendiri, padahal Surat Nomor 4980/PV/PUKK/2006 semestinya dana tersebut ditanggung oleh Tergugat;

19. Bahwa setelah dikeluarkannya ijin Pemanfaatan Tanah (IPT) oleh Pemda Sleman, sebagai persyaratan yang harus dipenuhi lebih lanjut sesuai dengan kewajiban pemegang ijin Pemanfaatan Tanah, dan semestinya dipenuhi oleh Tergugat antara lain:

Hal. 9 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



- a. Membuat dan melaksanakan Dokumen Upaya Pengendalian Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKI-UPL) yang disahkan oleh Kepala Kantor Dampak Pengendalian Lingkungan Kabupaten Sleman;
- b. Membuat dan melaksanakan *Site Plan* yang disahkan oleh pejabat yang berwenang dengan ketentuan koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 50%, memenuhi sempadan jalan, menyediakan lahan parkir dan menyediakan pedagang informal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, operasional kegiatan tidak boleh di badan jalan;
- c. Mengatur keluar masuk mekanisme kendaraan menuju lokasi kegiatan yang tidak mengganggu lingkungan sekitar;
- d. Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan;
- e. Memiliki ijin operasional Kegiatan antara lain ijin gangguan, ijin dibidang perdagangan;
- f. Pelaksanaan pekerjaan menggunakan tenaga penduduk sekitar dengan memperhatikan kualitas tenaga kerja dan
- g. Memasang papan tanda Ijin Pemanfaatan Tanah sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Kepala Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman;

20. Bahwa dari persyaratan yang diwajibkan sebagaimana tersebut di atas, ternyata terbukti sampai saat ini pihak Tergugat belum pernah mendapat pengesahan Dokumen Upaya Pengendalian Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKI-UPL) dari pejabat yang berwenang yaitu Kantor Dampak Pengendalian Lingkungan Kabupaten Sleman, selama ini Tergugat memberikan dokumen kepada Penggugat untuk dijadikan persyaratan UKI-UPL, tetapi belum ada pengesahan dari pejabat yang berwenang, sehingga Penggugat tidak dapat meneruskan usaha pengurusan perijinan lainnya yang disyaratkan di dalam Ijin Pemanfaatan Tanah (IPT) sebagaimana posita angka 18 khususnya point a, d dan e, dan terlebih-lebih lagi saat sekarang ini sesuai *Site Plan* yang telah disetujui oleh Tergugat khususnya menyangkut



ketersediaan lahan parkir, baik yang berada di sisi Timur Gedung Gama Plaza/Gama Book Store, ternyata tidak dapat digunakan karena masih terdapat bangunan rumah yang sampai saat ini ijin penghapusannya belum diterima oleh Tergugat, dan lebih-lebih lagi sekarang ini bangunan dan lahan yang mestinya sesuai dengan *Site Plan* untuk fasilitas parkir, oleh Tergugat sesuai dengan Surat Nomor 0073/Dir-PPA/2009 tanggal 30 Januari 2009 diminta dan dikuasai kembali oleh Tergugat dan digunakan oleh Tergugat sendiri oleh kepentingan Tergugat bukan untuk kepentingan Gedung Gama Book Store sebagaimana mestinya sesuai *Site Plan* pembangunan, demikian pula lahan parkir di sebelah Selatan yang terletak antara Timur Gedung Bank Negara Indonesia (BNI) 1946 dengan Barat gedung Gelanggang Mahasiswa, sekarang ini oleh Tergugat justru dimanfaatkan sendiri penggunaannya untuk pedagang yaitu PT. Gama Multi Usaha Mandiri, padahal jelas-jelas sesuai dengan *Site Plan* keberadaan Gedung Gama Plaza/Gama Book Store lahan tersebut adalah termasuk bagian dari lahan parkir Gedung Gama Plaza/Gama Book Store, dan dengan tindakan Tergugat yang semena-mena mengingkari sesuatu yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka sudah sepantasnya Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji;

21. Bahwa oleh sebab beberapa persyaratan administrasi dan teknis guna untuk pengurusan perijinan ternyata tidak dipenuhi oleh Tergugat antara lain UPL-UKL yang sampai sekarang tidak dapat pengesahan, kemudian *Site Plan* yang diabaikan dan IMB yang belum dikeluarkan karena adanya pelanggaran ROI, serta sikap Tergugat yang tidak sungguh-sungguh menyelesaikan perijinan gedung tersebut, maka berdasarkan Surat Nomor 002/NI/I/2009 tanggal 12 Januari 2009, Penggugat mengembalikan kuasa untuk membantu pengurusan perijinan gedung tersebut kepada Tergugat, dan sejak saat itu pula Penggugat tidak lagi membantu pengurusan perijinan tersebut;

Hal. 11 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



22. Bahwa dengan adanya gangguan pihak lain yaitu adanya penghentian dari Pemda Kabupaten Sleman melalui Dinas Kimpraswilhub, dan adanya gangguan pihak Tergugat sendiri yang secara semena-mena merubah dan mengingkari kesepakatan serta tidak adanya legalitas formil Tergugat sebagai pemegang kuasa atas tanah/lahan yang di atasnya untuk dapat didirikan bangunan fasilitas umum bukan pendidikan, dan secara nyata-nyata lahan/tanah yang di atasnya dibangun bangunan tersebut adalah bulan milik Tergugat, dan ternyata sampai saat adanya gugatan ini Tergugat belum dapat menyelesaikan semua perijinan dan persyaratan sebagaimana yang diwajibkan pada perijinan pemanfaat tanah, ditambah lagi Tergugat tidak dapat memberikan bukti secara formal atas kuasa pengelolaan lahan yang dijadikan lokasi pembangunan, dengan mana berdasarkan bukti Sertifikat Hak Pakai yang ada, lahan tersebut adalah Hak Pakai atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan R.I., maka dengan Surat Kesepakatan Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor 057/MOU-NI/2003 dan Surat Kontrak Nomor 5069/P/KS/2003 khususnya pasal-pasal yang menjamin tanah/lahan milik Tergugat dan pembangunan tidak akan mendapat gangguan dari pihak lain, maka Tergugat dapat dinyatakan telah *wanprestasi*, oleh sebab itu berdasarkan Pasal 6 Surat Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004 tanggal 21 Juni 2004 Tergugat harus memberikan ganti kerugian kepada Penggugat;

23. Bahwa sampai dibuatnya surat gugatan ini, Penggugat telah menyelesaikan pekerjaannya, sesuai dengan hasil pekerjaan yang telah dilaporkan oleh Pengawas Proyek sampai pada bulan November 2008 yaitu setara dengan 97,56% atau apabila diperhitungkan dengan nilai rupiah/uang yang dikeluarkan sesuai RAB Proyek, maka pekerjaan yang sudah dikerjakan Penggugat telah mengeluarkan dana sebesar $97,56\% \times \text{Rp}43.608.891.562,12 = \text{Rp}42.546.622.572,55$ dibulatkan $\text{Rp}42.546.622.573,00$ (empat puluh dua miliar lima ratus empat puluh enam juta enam ratus dua puluh dua ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah);



24. Bahwa selain anggaran yang sudah dikeluarkan untuk pekerjaan tersebut di atas, Penggugat juga mengerjakan pekerjaan pembuatan ATM Booth terletak disisi Utara Gedung Gama Plaza sebanyak 6 (enam) Booth dengan biaya sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) ditambah PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp101.700.000,00 (seratus satu juta tujuh ratus ribu rupiah);
25. Bahwa selain pengeluaran dan yang digunakan untuk pekerjaan tersebut di atas, Penggugat juga telah mengeluarkan biaya/dana pekerjaan area/lahan perkantoran di lantai basement seluas 26 m x 4 m = 104 m², dengan biaya sebesar Rp73.700.000,00 ditambah dengan PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya sebesar Rp83.281.000,00 (delapan puluh tiga juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
26. Bahwa Penggugat juga telah melakukan pekerjaan persiapan lahan parkir dan paving lahan sebelah Timur gedung seluas 810 m² terdiri dari pekerjaan persiapan lahan, pembongkaran bagian bangunan pembuangan puing dan mobilisasi peralatan kerja seluruhnya mengeluarkan biaya sebesar Rp160.300.000,00 ditambah dengan PPn dan PPh sebesar 13% jumlahnya Rp181.139.000,00 (seratus delapan puluh satu juta seratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);
27. Bahwa Penggugat juga telah melakukan pekerjaan perbaikan akibat terjadinya gempa bumi pada tanggal 27 Mei 2006 yang mengakibatkan adanya beberapa kerusakan, sehingga menghabiskan biaya untuk memperbaikinya sebesar Rp1.638.500.000,00 ditambah dengan PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp1.851.505.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh satu juta lima ratus lima ribu rupiah);
28. Bahwa selain adanya perbaikan disebabkan gempa bumi tahun 2006, Penggugat juga harus memperbaiki kerusakan adanya musibah puting beliung pada tanggal 7 November 2008 yang mengakibatkan kerusakan atap gedung, kaca-kaca jendela, escalator, lift, panel LVMDP, panel listrik utama, plafon, ducting

Hal. 13 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



AC, sehingga memperbaikinya memerlukan dana/biaya sebesar Rp3.553.800.000,00 ditambah dengan PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp4.015.794.000,00 (empat miliar lima belas juta tujuh ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

29. Bahwa Penggugat juga telah mengeluarkan biaya pengurusan perijinan antara lain:

Ijin Pemanfaat Tanah (IPT) dengan biaya seluruhnya sebesar Rp314.000.000,00 ditambah PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp354.820.000,00 (tiga ratus lima puluh empat juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah);

- a. Ijin operasional alat-alat kelengkapan gedung berupa lift 2 (dua) buah dengan biaya sebesar Rp6.000.000,00 ditambah PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp6.780.000,00 (enam juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);
- b. Ijin operasional alat angkut escalator sebanyak 10 (sepuluh) buah dengan biaya perijinan seluruhnya sebesar Rp25.000.000,00 ditambah PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp28.250.000,00 (dua puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- c. Ijin operasional alat penyalur petir, alat fire alarm, alat fire, hidran, alat motor diesel dengan biaya seluruhnya sebesar Rp10.000.000,00 ditambah PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp11.300.000,00 (sebelas juta tiga ratus ribu rupiah);

30. Bahwa Penggugat juga telah membiayai pembelian kelengkapan saluran daya pembangkit listrik berupa:

- a. 1 (satu) unit genset dengan kapasitas daya listrik 250 KVA merk Cumming dengan harga Rp350.000.000,00 ditambah PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp395.500.000,00 (tiga ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
- b. 1 (satu) unit travo merk Unindo kapasitas 1.100 KVA dengan harga Rp120.000.000,00 ditambah PPn dan PPh



sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp135.600.000,00 (seratus tiga puluh lima juta enam ratus ribu rupiah);

c. 1 (satu) unit LVMDP merk Merlin Gerin kapasitas 1.200 KVA Seri Comp Intelilite AMF 20 dengan harga Rp250.000.000,00 ditambah PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp282.500.000,00 (dua ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

d. Pendaftaran penyambungan daya listrik di Unit PLN sebesar Rp105.000.000,00 ditambah PPn dan PPh sebesar 13%, sehingga jumlah seluruhnya Rp118.650.000,00 (seratus delapan belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

31. Bahwa selain biaya yang dikeluarkan Penggugat tersebut di atas, Penggugat juga mengalami kerugian secara materiil yaitu perhitungan suku bunga kredit perbankan yang berlaku di lingkungan Bank Indonesia terhitung sejak Januari 2004 sampai dengan Februari 2009 rata-rata 12,68% per tahun dikalikan dengan nilai investasi yang sudah dikeluarkan Penggugat, dengan mana investasi tersebut menjadi terhenti pula akibat terlambatnya penyelesaian pekerjaan tersebut yang disebabkan adanya beberapa penghentian dan ketidakjelasan kelangsungan pekerjaan dan penyelesaian pekerjaan, sehingga Penggugat mengalami kerugian seluruhnya sebesar Rp16.668.283.944,00 ditambah PPn dan PPh sehingga menjadi Rp18.835.160.856,72 (delapan belas miliar delapan ratus tiga puluh lima juta seratus enam puluh ribu delapan ratus lima puluh enam rupiah tujuh puluh dua sen);

32. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian akibat terlambatnya penyerahan pekerjaan dan operasional gedung yang disebabkan adanya keterlambatan penyelesaian dan tidak adanya perijinan yang menjadi tanggung jawab dari Tergugat, akibat sejak bulan Desember 2005 sampai dengan bulan Februari 2009 yaitu selama 38 bulan Penggugat terus-menerus melakukan perawatan/



maintenance gedung dan semua perlengkapannya termasuk pula membiayai karyawan yang telah diperhitungkan sebagai berikut:

- a. Karyawan Petugas Pengawas Lapangan 1 orang dengan gaji setiap bulan Rp2.500.000,00, terhitung sejak Desember 2005 sampai dengan Februari 2009 yaitu $Rp2.500.000,00 \times 38 \text{ bulan} = Rp95.000.000,00$ ditambah PPN dan PPh 13% = Rp107.350.000,00;
- b. Petugas Kepala Mechanical Electrica (ME) satu orang dengan gaji Rp2.000.000,00, terhitung sejak Desember 2005 sampai dengan Februari 2009 yaitu $Rp2.000.000,00 \times 38 \text{ bulan} = Rp76.000.000,00$ ditambah PPN dan PPh 13% = Rp85.880.000,00;
- c. Karyawan/Staf Manager Lapangan satu orang dengan gaji Rp2.500.000,00, terhitung sejak Desember 2005 sampai dengan Februari 2009 yaitu $Rp2.500.000,00 \times 38 \text{ bulan} = Rp95.000.000,00$ ditambah PPN dan PPh 13% = Rp107.350.000,00;
- d. Karyawan/Staf Drafter/gambar satu orang dengan gaji Rp1.500.000,00, terhitung sejak Desember 2005 sampai dengan Februari 2009 yaitu $Rp1.500.000,00 \times 38 \text{ bulan} = Rp57.000.000,00$ ditambah PPN dan PPh 13% = Rp64.410.000,00;
- e. Karyawan bagian umum satu orang dengan gaji Rp800.000,00, terhitung sejak Desember 2005 sampai dengan Februari 2009 yaitu $Rp800.000,00 \times 38 \text{ bulan} = Rp30.400.000,00$ ditambah PPN dan PPh 13% = Rp34.352.000,00;
- f. Karyawan petugas keamanan/satpam enam orang dengan gaji Rp800.000,00/orang, terhitung sejak Desember 2005 sampai dengan Juni 2008, sehingga jumlahnya $Rp800.000,00 \times 6 \text{ orang} \times 30 \text{ bulan} = Rp144.000.000,00$ ditambah PPN dan PPh 13% = Rp162.720.000,00;
- g. Karyawan petugas keamanan/satpam dua orang dengan gaji Rp800.000,00/orang, terhitung sejak Juni 2008 sampai dengan Februari 2009, sehingga jumlahnya $Rp800.000,00 \times 2 \text{ orang} \times 8 \text{ bulan} = Rp13.600.000,00$ ditambah PPN dan PPh 13% = Rp15.368.000,00;
- h. Karyawan/staf administrasi satu orang dengan gaji Rp850.000,00, terhitung sejak Desember 2005 sampai dengan Juni 2008 yaitu



Rp850.000 x 30 bulan = Rp25.500.000,00 ditambah PPN dan PPh 13% = Rp28.815.000,00;

- i. Karyawan/staf bagian finance/keuangan satu orang dengan gaji Rp850.000,00, terhitung sejak Desember 2005 sampai dengan Juni 2008 yaitu Rp850.000 x 30 bulan = Rp25.500.000,00 ditambah PPN dan PPh 13% = Rp28.815.000,00;
- j. Pembayaran Karyawan bagian pengemudi satu orang dengan gaji Rp800.000,00, terhitung sejak Desember 2005 sampai dengan Juni 2008 yaitu Rp800.000 x 30 bulan = Rp24.000.000,00 ditambah PPN dan PPh 13% = Rp27.120.000,00;
- k. Pembayaran rekening listrik gedung sejak Desember 2005 sampai dengan Februari 2009, rata-rata sebesar Rp650.000,00 jumlah seluruhnya Rp650.000,00 x 38 bulan = Rp24.700.000,00 ditambah PPN dan PPh 13% = Rp27.911.000,00;
- l. Biaya perawatan dan pemeliharaan gedung rata-rata sebesar Rp1.500.000,00 selama 36 bulan sejak Desember 2005 sampai dengan Februari 2009 seluruhnya sebesar Rp1.500.000,00 x 38 bulan = Rp57.000.000,00 ditambah PPN dan PPh 13% = Rp64.410.000,00;

Sehingga total biaya pemeliharaan seluruhnya selama 38 bulan adalah sebesar Rp754.501.000,00 (tujuh ratus lima puluh empat juta lima ratus satu ribu rupiah);

33. Bahwa terhentinya gedung tersebut sampai beberapa kali yang mengakibatkan tertundanya pekerjaan penyelesaian dan serah terima gedung serta mengakibatkan pula tertundanya operasional gedung yang mengakibatkan tidak adanya pemasukan dari rencana menyewakan ruang-ruang gedung, maka mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 point (1) Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004 tanggal 21 Juni 2004 yang bunyinya "bilamana pada saat ketika Pihak Kedua melakukan pekerjaan pelaksanaan pembangunan gedung Gajah Mada Book Store ternyata mendapat gangguan dari pihak lain menyangkut keadaan dan status tanah yang dijadikan lokasi pembangunan sehingga mengakibatkan



pembangunan terhenti dan demikian pula jika masa pengelolaan bersama, dan Pihak Pertama belum melunasi seluruh biaya pembangunan yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua, kemudian terdapat gangguan dari pihak lain yang disebabkan oleh keberadaan gedung itu sendiri, oleh kebijaksanaan pemerintah dan atau Pimpinan Universitas Gadjah Mada serta larangan-larangan kerana peraturan pemerintah dan perundang-undangan terkecuali oleh keadaan yang memaksa, maka Pihak Pertama wajib melunasi seluruh pembiayaan yang sudah dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk pembangunan gedung Gadjah Mada Book Store tersebut;

34. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004 tanggal 21 Juni 2004 khususnya point ke (1) terhentinya pekerjaan dan tidak dapat dioperasionalkannya gedung adalah akibat adanya gangguan dari pihak lain yaitu berupa larangan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman melalui Dinas Kimpraswilhub dan larangan-larangan yang dilakukan Tergugat sendiri akibat kelalaian Tergugat tidak melengkapi dan menyelesaikan perijinan yang diperlukan, sedangkan apabila adanya gangguan yang mengakibatkan terhentinya pekerjaan dan tidak dapat dioperasionalkan gedung tersebut adalah sudah jelas menjadi tanggung jawab dan resiko Tergugat, maka Penggugat atas seluruh kerugian yang diderita tersebut mengajukan tuntutan ganti kerugian baik secara materiil, maupun moril sebesar Rp94.703.103.429,00 (sembilan puluh empat miliar tujuh ratus tiga juta seratus tiga ribu empat ratus dua puluh sembilan rupiah), yang terdiri dari:

A. Kerugian Material

1. Biaya sebagaimana terurai pada posita angka 6 dan 23 di atas yaitu sebesar : Rp42.546.622.573,00;
2. Biaya pembuatan ATM Booth sebagaimana terurai pada posita angka 24 sebesar : Rp101.700.000,00;
3. Biaya pekerjaan ruang perkantoran sebagaimana terurai pada posita angka 25 sebesar : Rp83.281.000,00;



4. Biaya pekerjaan lahan parkir paving block sebagaimana terurai pada posita angka 26 sebesar : Rp181.139.000,00;
5. Biaya rehab konstruksi akibat bencana gempa bumi sebagaimana terurai pada posita angka 27 sebesar : Rp1.851.505.000,00;
6. Biaya rehab akibat musibah puting beliung sebagaimana terurai pada posita angka 28 sebesar : Rp4.015.794.000,00;
7. Biaya pengurusan perijinan sebagaimana terurai pada posita angka 29 a, b, c dan d seluruhnya : Rp401.150.000,00;
8. Biaya pembelian peralatan pendukung operasional sebagaimana terurai pada posita angka 30 sebesar : Rp932.250.000,00;
9. Biaya kerugian nilai investasi yang dikeluarkan Penggugat dengan perhitungan suku bunga pinjaman Bank yang berlaku sebagaimana terurai pada posita angka 31 sebesar : Rp18.835.160.856,00;
10. Biaya kerugian akibat perawatan/maintenance gedung sebagaimana terurai pada posita angka 32 sebesar : Rp754.501.000,00;

Sehingga jumlah kerugian material yang dialami oleh Penggugat seluruhnya adalah : Rp69.703.103.429,00 (enam puluh sembilan miliar tujuh ratus tiga juta seratus tiga ribu empat ratus dua puluh sembilan rupiah);

B. Kerugian Immaterial/Moril

Bahwa dengan tidak selesainya pekerjaan pembangunan dan tidak dioperasionalkan gedung tersebut sebagaimana mestinya sesuai peruntukannya, semuanya disebabkan akibat tidak adanya perijinan dan lahan/tanah yang tidak terjamin hak kepemilikan dan peruntukannya serta tidak adanya dukungan moril serta pemberian fasilitas yang mendukung semua penyelesaian pekerjaan gedung serta administrasi perijinan, maka Penggugat merasa sangat dirugikan baik materiil maupun moril yaitu Penggugat mengalami depresi karena harus konsentrasi terus menerus tanpa ada kejelasan memikirkan dana yang telah dikeluarkan dan akibatnya Penggugat sudah sulit untuk berkonsentrasi memikirkan pekerjaan pokok lainnya selaku kontraktor

Hal. 19 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



yang biasa mengerjakan proyek-proyek lain, dan Penggugat kredibilitasnya selaku kontraktor menjadi tidak baik karena tidak selesainya pekerjaan tersebut, akibatnya Penggugat mengalami kerugian immateriil yang besar apabila diperhitungkan dengan rupiah yaitu sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) setara dengan rata-rata pekerjaan yang diperoleh Penggugat selaku kontraktor setiap tahunnya;

35. Bahwa sebagai pihak swasta, selain kerugian di atas, Penggugat juga menderita kerugian karena adanya konsekuensi bunga Bank yang harus dibayar setiap bulannya karena investasi tersebut macet/terhenti yang diperhitungkan tidak kurang sebesar $2\% \times \text{Rp}69.703.103.429,00 = \text{Rp}1.394.062.068,58$ (satu miliar tiga ratus sembilan puluh empat juta enam puluh dua ribu enam puluh delapan rupiah lima puluh delapan sen) setiap bulannya yang harus dibayarkan pihak Tergugat sejak didaftarkan gugatan ini sampai dengan dipenuhinya gugatan ini oleh Tergugat;

36. Bahwa Tergugat sudah semestinya bertanggung jawab dan membayar semua kerugian yang dialami oleh Penggugat, sebab semua penyebab beberapa kali terhentinya pekerjaan dan tertundanya penyelesaian pekerjaan adalah disebabkan perbuatan Tergugat sendiri yang tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan dan perjanjian kontrak, lebih-lebih lagi tidak ada upaya dari Tergugat untuk menyelesaikan dan mencari jalan keluar sebagai suatu pemecahan masalah agar Penggugat tidak terus-menerus mengalami kerugian, padahal Penggugat sudah berulang kali lebih dari 3 (tiga) kali menyampaikan solusi kepada Tergugat, tetapi tetap saja tidak ada tanggapan yang sungguh-sungguh, malah sebaliknya sangat terkesan Tergugat membiarkan begitu saja dengan tidak ada kejelasan akan kelanjutan kerjasama pembangunan gedung tersebut, sehingga dapat mengakibatkan kerugian yang terus-menerus bagi Penggugat, lebih-lebih lagi semua yang dijanjikan Tergugat, baik lahan fasilitas parkir maupun perijinan sampai saat ini tidak dapat direalisasikan oleh Tergugat;



37. Bahwa Penggugat sudah berupaya secara musyawarah agar permasalahan ini dapat diselesaikan dengan baik oleh Penggugat dengan Tergugat, dan sejak adanya permasalahan ini Penggugat sudah memenuhi undangan Tergugat untuk bermusyawarah pada tanggal 27 Februari 2009 di Jakarta, tetapi hasil musyawarah yang dibuatkan secara tertulis oleh Penggugat kemudian tidak ditandatangani oleh Tergugat, dan Penggugat sudah berusaha menemui Tergugat di kantornya, tetapi janji yang sudah disepakati kemudian dibatalkan sepihak, sampai kemudian data diajukannya gugatan ini tidak ada titik temu yang dapat menguntungkan kedua belah pihak, bahkan tidak ada tanda-tanda adanya usaha Tergugat menyelesaikan semua permasalahannya, sehingga Penggugat akhirnya memilih jalan untuk mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Sleman, agar dapat dengan segera diselesaikan sehingga tidak membawa kerugian yang terus-menerus bagi Penggugat;

38. Bahwa Penggugat khawatir jika Tergugat nantinya akan menunda-nunda pelaksanaan isi putusan ini, oleh karenanya sudah sewajarnya Penggugat juga mengajukan tuntutan agar Tergugat dapat dihukum untuk membayar uang denda apabila Tergugat tidak dengan segera melaksanakan isi putusan ini yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan ini oleh Tergugat, dan Penggugat mohonkan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) karena semua bukti yang diajukan Penggugat membuat kekuatan hukum mengikat dan menghindari kerugian yang lebih besar lagi, meskipun ada upaya hukum lain yang dilakukan oleh Tergugat;

39. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat dikemudian hari, dan untuk kelancaran persidangan perkara mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman c.q. Ketua Mejlis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap barang-barang bergerak (roeren



goederen) maupun tidak bergerak (onroeren goederen) milik Tergugat yang bentuk dan jenisnya akan Peggugat susulkan kemudian;

40. Bahwa adanya sengketa ini disebabkan atas perbuatan Tergugat, oleh sebab itu sudah sewajarnya semua biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini seluruhnya dibebankan kepada Pihak Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Peggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair

1. Mengabulkan gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat yang bentuk dan jenisnya akan Peggugat susulkan kemudian;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji yang merugikan Peggugat;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian moril dan materiil kepada Peggugat yaitu sebesar Rp94.703.103.429,00 (sembilan puluh empat miliar tujuh ratus tiga juta seratus tiga ribu empat ratus dua puluh sembilan rupiah) yang terdiri dari :
 - Kerugian materiil : Rp69.703.103.429,00;
 - Kerugian moril : Rp25.000.000.000,00;

Selambat-lambatnya satu minggu setelah putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap bilamana perlu dengan bantuan alat Negara yang lain;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian bunga Bank berjalan sebesar Rp1.394.062.068,58 (satu miliar tiga ratus sembilan puluh empat juta enam puluh dua ribu enam puluh delapan rupiah lima puluh delapan sen) setiap bulannya sejak gugatan ini didaftarkan sampai dengan dipenuhinya gugatan ini oleh Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan ini sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya isi putusan ini;



7. Menyatakan isi putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul selama pemeriksaan perkara ini;

Subsidaire :

Jika Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan berbeda dengan kami selaku Penggugat, maka kami Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan bukti dan fakta hukum yang telah dilakukan di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Subjek hukumnya kurang lengkap

Bahwa walaupun UGM merupakan Badan Hukum Milik Negara (BUMN), namun UGM tetap berada dibawah kekuasaan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan R.I. termasuk pula soal asset-assetnya. Tetapi ternyata dalam gugatan Penggugat Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI tidak ikut digugat, maka gugatan Penggugat tersebut kurang subjeknya. Dan karenanya gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan *niet ontvankelijk verklaard* (NO);

2. Gugatan Prematur

Bahwa pada hakikatnya Kesepakatan Bersama Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor OS7/MOU-NI/2003 tertanggal 22 Agustus 2003 jo Perjanjian Kontrak Nomor S069/P/KS/2003 tertanggal 26 September 2003 antara Penggugat dengan Tergugat adalah kerjasama investasi dengan pembagian hasil dengan jangka waktu selama 15 tahun, bukan perjanjian yang sifatnya pemborongan. Dalam kesepakatan bersama tersebut jelas-jelas ditentukan kapan dan dengan cara apa pembagian keuntungan antara Penggugat dengan Tergugat. Bahwa pembangunan Gomo Book Store sebagai objek kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat saja belum selesai, lalu tiba-tiba Penggugat mengajukan gugatan dengan alasan *wanprestasi*. Menurut Tergugat, gugatan Penggugat tersebut prematur, dan karenanya haruslah dinyatakan NO;

Hal. 23 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang telah dikatakan dalam konvensi dianggap dimasukkan pula dalam gugatan Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sebuah Perguruan Tinggi yang berbentuk badan hukum dan termasuk Universitas terkenal di Indonesia dan di dunia, yang secara hirarki pemerintahan berada di bawah pengawasan atau naungan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengadakan Kesepakatan Kerja Sama dengan Tergugat Rekonvensi untuk pembangunan Gajah Mada Book Store di atas tanah milik UGM yang digunakan atas nama pemerintah sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian Kerja Sama Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor OS7/MOU-NI/2003 tertanggal 22 Agustus 2003 jo Perjanjian Kontrak Nomor S069/P/KS/2003 tertanggal 26 September 2003;
4. Bahwa pembangunan Gajah Mada Book Store tersebut hampir selesai dibangun oleh Tergugat Rekonvensi namun belum dapat beroperasi. Penyebab belum beroperasinya gedung tersebut bukanlah berasal dari Penggugat Rekonvensi tetapi semata-mata karena belum selesainya secara tuntas seluruh proses perizinan yang diperlukan yang sejak awal telah diketahui dan mengakui merupakan tanggung jawab dari Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa karena belum selesainya pembangunan gedung tersebut secara tuntas sehingga tidak dapat segera beroperasi, maka beberapa penyewa yang telah menyetorkan sewa uang melalui PT. Gama Multi Usaha Mandiri (PT. GMUM) selaku marketing yang ditunjuk oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi meminta mengembalikan uang sewa tersebut beserta penaltinya/bunganya. Padahal uang dari Para Penyewa tersebut telah digunakan oleh Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp930.000.000,00 (sembilan ratus tiga puluh juta rupiah). Jadi uang dari Para Penyewa yang masih dipakai oleh Tergugat Rekonvensi sampai sekarang adalah sejumlah Rp730.000.000,00 (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);

Karena Tergugat Rekonvensi tidak mampu untuk mengembalikan uang sewa sejumlah Rp730.000.000,00 tersebut kepada Para Penyewa melalui



PT. GMUM maka Tergugat Rekonvensi meminta bantuan Penggugat Rekonvensi untuk menalangi/membantu dulu pengembalian uang sewa sejumlah Rp730.000.000,00 beserta penaltinya sebesar Rp365.000.000,00 sehingga total yang dikembalikan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Para Penyewa adalah Rp1.095.000.000,00 (satu miliar sembilan puluh lima juta rupiah);

6. Bahwa selain itu Tergugat Rekonvensi juga telah menyewakan beberapa tempat disekitar gedung Gajah Mada Book Store tersebut untuk:

- a) Pameran tanaman hias sebanyak tiga kali dan masing-masing jangka waktunya 1 minggu, berarti seluruhnya tiga minggu, dengan harga sewa Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- b) Penjualan baju bekas dua kali masing-masing jangka waktunya satu minggu, berarti seluruhnya 2 minggu, dengan harga sewa Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- c) Sejak November 2008 sampai sekarang lantai dasar gedung tersebut disewakan untuk parkir mobil BNI 46, setiap harinya tidak kurang dari 15 buah mobil dengan tarif sebulan Rp25.000 untuk satu mobil, sehingga per bulan Rp375.000,00. Jadi dari November 2008 sampai sekarang adalah $Rp375.000 \times 8 = Rp3.000.000,00$ (tiga juta rupiah);

Jadi, total uang yang diterima oleh Tergugat Rekonvensi dari hasil sewa gedung tersebut Rp128.000.000,00 (seratus dua puluh delapan juta rupiah);

7. Bahwa walaupun masalah keterlambatan penyelesaian pembangunan gedung Gajah Mada Book Store tersebut dan masalah keterlambatan turunnya beberapa perizinan jelas merupakan tanggung jawab Tergugat Rekonvensi, namun secara sengaja Tergugat Rekonvensi mau memutarbalikkan fakta, yaitu Tergugat Rekonvensi melakukan pengaduan kepada Polda Yogyakarta terhadap Penggugat Rekonvensi dengan tuduhan telah melakukan penipuan. Selain itu, Tergugat Rekonvensi juga secara sengaja telah menyiarkan berita yang mencemarkan nama baik dari Penggugat Rekonvensi melalui koran yang ... bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan penipuan terhadap Tergugat Rekonvensi. Guru Besar diadukan ke Polisi kasus penipuan pembangunan Gama Book Store, dan masih banyak lagi berita



dari koran-koran yang isinya Tergugat Rekonvensi menuduh Penggugat Rekonvensi telah melakukan penipuan.

8. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana disebutkan pada posita 6 tersebut merupakan perbuatan pencemaran nama baik dari Penggugat Rekonvensi, dan perbuatan pencemaran nama baik yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi tersebut termasuk perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana disebutkan pada posita 5, 6, 7, dan 8 tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian yang luar biasa, baik materiil maupun moril, yang rinciannya adalah sebagai berikut :

a) Kerugian materiil : Rp1.095.000.000,00 (satu miliar sembilan puluh lima juta rupiah) (pengeluaran Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang dari Para Penyewa) + Rp128.000.000,00 (seratus dua puluh delapan juta rupiah) (sewa gedung oleh Tergugat Rekonvensi kepada orang lain tanpa ada persetujuan dari Penggugat Rekonvensi). Jadi total kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp1.223.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh tiga juta rupiah);

b) Kerugian moril : Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar rupiah) karena nama baik Penggugat Rekonvensi telah dicemari oleh Tergugat Rekonvensi);

Jadi total kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi Rp251.223.000.000,00 (dua ratus lima puluh satu miliar dua ratus dua puluh tiga juta rupiah);

10. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi, maka mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara ini meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas seluruh harta tetap maupun harta bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang jenisnya akan kami susulkan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;



3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum/pencemaran nama baik Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil dan moril kepada Penggugat Rekonvensi melalui koran Kompas terbitan ibukota, dan dua koran lokal terbitan Yogyakarta dan Jawa Tengah, yang halaman dan redaksinya akan ditentukan oleh Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 40/Pdt.G/2009/PN.SLMN tanggal 2 September 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi*/ingkar janji yang merugikan Penggugat;
3. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar kerugian sebesar Rp44.167.391.562,10 (empat puluh empat miliar seratus enam puluh tujuh juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu lima ratus enam puluh dua rupiah sepuluh sen);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian bunga bank berjalan sebesar Rp2.315.516.366,13 (dua miliar tiga ratus lima belas juta lima ratus enam belas ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah tiga belas sen) setiap tahunnya sejak gugatan ini di daftarkan sampai dengan dipenuhinya gugatan ini oleh Tergugat;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga hari ini dianggarkan sebesar Rp787.000,00 (tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Hal. 27 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 10/PDT/2010/PT.Y tanggal 16 Februari 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 2 September 2009 Nomor 40/Pdt.G/2009/PN.Slm. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1946 K/Pdt/2010 tanggal 29 November 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : UNIVERSITAS GAJAH MADA tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 10/Pdt/2010/PT.Y. tanggal 16 Februari 2010 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 40/Pdt.G/2009/PN.Slmn. tanggal 2 September 2009;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat;

Dalam Konvensi :

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima; Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1946 K/Pdt/2010 tanggal 19 November 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat kemudian



terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Penggugat diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 23 November 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 40/Pdt.G/2009/PN.Slmm yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 November 2011;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat pada tanggal 28 November 2011:

Bahwa kemudian Pemohon Kasasi/Tergugat mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 21 Desember 2011;

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

ALASAN-ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

I. Tentang Adanya Kekhilafan Hakim Atau Kekeliruan Yang Nyata.

Kesalahan dan kekeliruan Pertama:

Bahwa *Judex Juris* telah melakukan kekeliruan yang nyata atau kesalahan yang sangat menyolok dalam mempertimbangkan dasar dan alasan gugatan, sebab dalam gugatan Penggugat semula yang menjadi dalil gugatan adalah *wanprestasi* atas suatu perjanjian yang dibuat antara Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali dengan Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali sesuai :

- Bukti P-2 : Kesepakatan Bersama antara Universitas Gadjah Mada dengan PT. Neocelindo Intibeton tentang Pembangunan Toko Buku UGM di atas tanah UGM Nomor 4312/P/KS/2003 dan Nomor 057/MOU-NI/2003 tertanggal 22 Agustus 2003;

Hal. 29 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



- Bukti P-3 : Surat Perjanjian Kontrak Pembangunan Gajah Mada Book Store antara UGM dengan PT. Neocelindo Intibeton tertanggal 26 Agustus 2003;
- Bukti P-4 : Surat Perjanjian Pembangunan Gajah Mada Book Store antara UGM dengan PT. Neocelindo Intibeton, Nomor 3087/P/KS/2004 tertanggal 21 Juni 2004;

yaitu suatu bukti perjanjian yang secara sah telah dibuat, disepakati, ditandatangani dan diakui oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali, tetapi sangatlah keliru dan salah *Judex Juris* justru melakukan penilaian terhadap Bukti P-29 atau T-3, T-4, T-5 sebagai pertimbangan untuk memutus perkara ini, sebab bukti P-29, maupun T-3, T-4 dan T-5 adalah suatu bukti Surat yang tidak memiliki legalitas dan tidak sah sebagai suatu perjanjian, karena baru dalam bentuk draft, belum menjadi kesepakatan dan tidak pernah ditandatangani oleh kedua belah pihak, karena dalam draft tersebut sampai adanya gugatan ini belum pernah dilakukan penanda tangan oleh kedua belah pihak, dan sesuai bukti P-36 : Surat Perjanjian Investasi dari UGM, "draft akan ditandatangani oleh kedua belah pihak jika IMB gedung telah dikeluarkan", padahal sesuai fakta hukum sampai adanya gugatan ini gedung tersebut belum memiliki IMB sehingga *Judex Juris* yang mempertimbangkan gugatan prematur karena perjanjian dibuat dalam tenggang waktu 15 tahun, adalah pertimbangan yang didasarkan pada suatu kesalahan dan kekeliruan yang menyolok, karena didasarkan pada fakta hukum yang salah dan telah dilakukan pengalihan dalil gugatan oleh *Judex Juris* dari masalah *wanprestasi* atas suatu perjanjian investasi menjadi masalah perjanjian kontrak pemborongan dengan serah terima gedung dengan jangka waktu tertentu. Perubahan dalil gugatan tersebut adalah kesalahan yang disengaja oleh *Judex Juris*, sebab telah nyata Bukti P-36 adalah draft yang belum pernah ada kekuatan hukumnya sebagai suatu bentuk perjanjian, tetapi justru P-2, P-3 dan P-4 lah yang menjadi dasar gugatan dari Penggugat /Pemohon Peninjauan Kembali;

Kesalahan dan kekeliruan *Judex Juris* tersebut diperkuat dengan Bukti Baru PK.1 yang sah ditemukan dan disahkan atas dasar sumpah dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman sesuai dengan Berita Acara Sumpah



Penemuan Bukti Baru tertanggal 10 November 2011, yaitu berupa surat dari UGM/Termohon Kasasi Nomor 83/HT/2011 ditanda tangani Dr. Enny Nurbaningsih, S.H., M.Hum., dengan mana dalam surat tersebut UGM/Termohon Peninjauan Kembali tetap menunjuk dan mengakui hubungan hukum antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali didasarkan pada perjanjian Nomor 4312/P/KS/2003 dan Nomor 057/MOU-NI/2003 tanggal 22 Agustus 2003 Jo Perjanjian Nomor 3087/P/KS/2004 tanggal 21 Juni 2004 yang notabene surat-surat perjanjian tersebut adalah sebagai bukti P-2, P-3 dan P-4, dengan mana dalam surat-surat tersebut tidak pernah terdapat klausul atau pasal yg mengatur mengenai jangka waktu 15 tahun. (Mohon diteliti surat bukti tersebut);

Jadi sangat ironis jika UGM/Termohon Peninjauan Kembali di satu sisi mengakui adanya tiga surat perjanjian yang sah sesuai bukti P-2, P-3 dan P-4 tapi di sisi lain justru *Judex Juris* mempertimbangkan surat yang tidak pernah menjadi perjanjian karena masih dalam bentuk draft. Perbuatan *Judex Juris* yang telah mempertimbangkan suatu surat yang tidak pernah menjadi suatu kesepakatan dan perjanjian bagi yang bersengketa adalah suatu kesalahan yang menyolok dan kekeliruan yang nyata. (Silahkan teliti P-29 dan mohon kaitkan dengan P-36). Tidak semestinya jika *Judex Juris* melakukan penilaian terhadap suatu bukti, karena semua bukti dan fakta hukum telah dinilai dan dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

Kesalahan dan kekeliruan Kedua.

A. Tentang Gugatan Prematur:

- 1) Bahwa pertimbangan mengenai gugatan prematur didasarkan kepada bentuk kerja sama para pihak selama 15 (lima belas) tahun adalah tidak beralasan karena yang menjadi pokok sengketa adalah *wanprestasi* atas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, sedangkan jangka waktu perjanjian selama 15 tahun belum pernah ada kesepakatan. Dan sampai saat ini IMB belum pernah ada sehingga sesuai Bukti P-36 belum pernah terjadi penanda tangan kontrak yang memuat tentang jangka waktu 15 tahun. Karena telah jelas dan terang sesuai fakta hukum dan bukti-bukti yang sah, yang menjadi objek dari *wanprestasi* adalah Surat Kesepakatan Bersama Nomor 4312/P/

Hal. 31 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



KS/2003 garis bawah Nomor 057/MOU-NI/2003 tertanggal 22 Agustus 2003 (P-2) dan Surat Perjanjian Kontrak pembangunan Gajah Mada Book Store sebagaimana Surat Perjanjian Kontrak Nomor 5069/P/KS/2003 tertanggal 26 September 2003 (P-3), yang di dalamnya sangat jelas tidak satu pun pasal-pasal yang mengatur tentang jangka waktu selama 15 tahun. Tetapi sebaliknya *wanprestasi* terjadi karena UGM/Termohon Peninjauan Kembali menyebutkan dalam semua perjanjian, jika tanah yang digunakan lokasi pembangunan adalah Hak Miliknya, tetapi berdasarkan Bukti kepemilikan adalah bukan miliknya. UGM/Termohon Peninjauan Kembali menjamin tidak akan ada gangguan dalam pengerjaan tetapi faktanya pekerjaan dihentikan oleh Pemda Sleman. UGM/Termohon Peninjauan Kembali berjanji akan mengurus perijinan tetapi sampai gugatan diajukan, IMB dan perijinan lain tidak pernah ada, semua perbuatan yang menjadi kewajiban UGM yaitu tentang kepemilikan tanah, perijinan dan jaminan tidak ada gangguan dalam pelaksanaan pembangunan/pekerjaan ternyata sesuai fakta hukum, bukti dan saksi tidak pernah dipenuhi, karenanya Termohon Peninjauan Kembali *wanprestasi* sesuai pasal 6 perjanjian Nomor 5069/P/KS/2003 tgl 26 September 2003 (Bukti P-3) UGM/Termohon Peninjauan Kembali harus membayar ganti kerugian;

Hal itu sesuai pula dengan bukti tertulis Penggugat P-30 dan P-36, yang secara tegas menyatakan bahwa: “.....perjanjian akan ditandatangani dan berlaku setelah adanya serah terima penyelesaian pembangunan gedung dari PT. Neocelindo Intibeton kepada Pihak UGM dan selanjutnya pengelolaan diserahkan kepada management building sebagai pengelola.....”;

Bahwa sampai saat ini belum pernah ada serah terima gedung dari PT. Neocelindo Intibeton kepada Pihak UGM, sehingga belum pernah ada perjanjian yang berlaku dan mengikat kedua belah pihak mengenai jangka waktu perjanjian;

- 2) Bahwa *Judex Juris* salah dalam menilai bukti P-36 dan P-30 yang menjadi dasar menyatakan gugatan prematur, dengan



mengesampingkan P-30 point 4 yang menyebutkan bahwa :
“....04. Bahwa oleh karena sampai saat ini pengerjaan terhenti disebabkan belum adanya ijin baik dari Pihak UGM maupun IMB dari Pemda Sleman, maka kami mohon agar Pihak UGM dapat melakukan langkah-langkah yang dapat mempercepat dikeluarkannya IMB tersebut. Hal ini guna meminimalisir kerugian serta komplain dari para tenant” dan Bukti P-36 yang menyebutkan....”apabila saudara setuju dengan klausul tersebut, maka kontrak akan ditandatangani setelah IMB turun”;

Sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan point tersebut sama sekali tidak dilaksanakan oleh Pihak UGM yang berakibat sampai saat ini IMB tidak pernah selesai. Sehingga sangat jelas dan tegas klausul 15 tahun masih mengandung syarat akan disetujui dan ditanda tangani jika IMB turun, faktanya sampai saat ini IMB tidak pernah turun dan tidak pernah ada, tidak pernah diurus UGM/ Termohon Kasasi;

Hal tersebut tidak menjadi pertimbangan *Judex Juris* dalam Putusannya. Sehingga menjadi suatu kekeliruan dan kekhilafan Hakim yang nyata;

3) Bahwa bukti T-3, T-4 dan T-5 adalah suatu draft yang diusulkan untuk mengamandemen perjanjian-perjanjian yang pernah ada sebelumnya, tetapi draft tersebut tidak pernah disepakati oleh kedua belah pihak, apalagi ditandatangani menjadi suatu kesepakatan baru, dan untuk itu sudah dinyatakan ditolak dalam Kesimpulan Penggugat, sehingga yang mengikat secara hukum adalah P-2, P-3 dan P-4, dengan mana oleh pembanding Bukti P-2, P-3, P-4 tidak dibantah dan dibenarkan semua isinya, sehingga bukti yang tidak dibantah tersebut sebagai fakta hukum yang terbukti dalam persidangan;

A. Tentang perjanjian antara Termohon Kasasi/Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membangun Gama Book Store adalah perjanjian kerjasama investasi dengan bagi hasil selama 15 tahun, yaitu selama 15 tahun gedung tersebut dikelola bersama dengan cara bagi hasil.

Hal. 33 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



- 1) Bahwa benar sesuai dengan Surat Kesepakatan Bersama Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor 057/MOU-NI/2003 tertanggal 22 Agustus 2003 dan Surat Perjanjian Kontrak pembangunan Gajah Mada Book Store sebagaimana Surat Perjanjian Kontrak Nomor 5069/P/KS/2003 tertanggal 26 September 2003, dan dan Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004 tanggal 21 Juni 2004 (P-2, P-3, P-4) adalah Perjanjian Kerjasama Investasi; Dikuatkan dengan bukti baru PK.2 sesuai Berita Acara Sumpah Penemuan Bukti yang dilakukan dihadapan ketua Pengadilan negeri Sleman Tanggal 10 November 2011 (terlampir dalam berkas);
- 2) Bahwa tidak benar jangka waktu perjanjian kerjasama investasi dengan bagi hasil selama 15 tahun, sebagaimana telah diuraikan di atas;

B. Tentang Penggugat belum menyelesaikan pembangunan gedung tersebut, sehingga belum ada serah terima gedung antara Termohon Kasasi/Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Tergugat, karena itu gugatan *wanprestasi* yang diaju kaitan Termohon Kasasi/Penggugat kepada Pemohon Kasasi/Tergugat adalah masih prematur

Bahwa benar bobot presentase pekerjaan yang telah dilakukan Penggugat adalah sebesar 97,56% terhitung sampai pada bulan November 2008, sedangkan sisa pekerjaannya yaitu kurang lebih 2,44% belum diselesaikan Penggugat karena Penggugat tidak mendapat jaminan legalitas atas hak kepemilikan tanah dan perijinan bangunan. Dan tidak selesainya pembangunan tersebut juga menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, sebab meskipun pembangunan telah selesai 100%, jika perijinan baik IMB maupun ijin operasional tidak diselesaikan oleh Tergugat, akhirnya gedung tersebut tidak/belum dapat diselesaikan dan dilakukan serah terima/dioperasionalkan, akibatnya menimbulkan kerugian Penggugat, karena perjanjian antara Penggugat adalah perjanjian investasi bukan perjanjian pekerjaan pemborongan, maka guna menghindari kerugian yang lebih besar, Penggugat menghentikan penyelesaian sampai adanya jaminan legalitas tanah dan perijinan yang menjadi kewajiban Termohon Peninjauan Kembali, dan belum menyerah terimakan bangunan karena



menghentikan pekerjaan disebabkan, UGM/Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat menunjukkan hak kepemilikan tanah lokasi pembangunan dan UGM/Termohon Peninjauan Kembali tidak memiliki ijin mendirikan bangunan serta UGM tidak memiliki ijin penggunaan tanah dari pemilik yaitu Departemen Keuangan dalam hal ini Direktorat Perbendaharaan Dan Kekayaan Negara sesuai Bukti Baru PK.1 sesuai Berita Acara Sumpah penemuan bukti baru Tanggal 10 November 2011, yang telah dilaksanakan di hadapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman (terlampir dalam berkas) karena hal tersebut adalah merupakan bagian dari kewajiban UGM/Termohon kasasi, maka semestinya dengan tidak dipenuhinya salah satu kewajiban menjadi suatu perbuatan *wanprestasi*;

II. Tentang Ditemukannya Bukti Baru Yang Menentukan dan Bukti Tersebut Belum Pernah Diajukan Pada Saat Perkara Diperiksa.

A. Tentang kepemilikan tanah lokasi bangunan

- Bahwa dalam perjanjian yang dibuat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali yang mendasari adanya perjanjian investasi yang tertuang dalam surat perjanjian Nomor 4321/P/KS/2003/ Nomor 057.MOU-NI/2003 tanggal 22 Agustus 2003, dan perjanjian Nomor 5069/P/KS/2003 tanggal 26 Agustus 2003 dan surat perjanjian Nomor 3087/P/KS/2004 tanggal 21 Juni 2004, surat-surat perjanjian tersebut sesuai Bukti Baru PK-2 (terlampir) dibenarkan dan diakui sampai saat ini oleh UGM/Termohon Peninjauan Kembali, telah dengan jelas dan tegas memuat dalam pasal perjanjian tersebut, bahwa Tanah Lokasi yang digunakan untuk pembangunan adalah Hak Milik UGM/Termohon Peninjauan Kembali, tetapi sesuai Bukti Sertifikat (P-5), bukti surat keterangan dari Kantor Pertanahan Sleman (P-6) dan dikuatkan dengan Bukti Baru tertanda PK-2 yaitu surat dari Departemen Keuangan RI Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Direktorat Barang Milik Negara, tanggal 05 Oktober 2009 Nomor S-199/KN.2/2009 ditanda tangani oleh Direktur Pardiman, dijelaskan dan terbukti tanah yang dijanjikan UGM/Termohon Peninjauan Kembali adalah Bukan Tanah Hak Milik atas Nama UGM/Termohon Peninjauan Kembali, melainkan tanah atas nama

Hal. 35 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



Departemen Diknas, dan bilamana UGM/Termohon Peninjauan Kembali akan mengoptimalkan menggunakan tanah tersebut harus dengan seijin pengelola barang (Departemen Keuangan). Terbukti sampai adanya perkara ini UGM/Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah memperoleh ijin dari Departemen Keuangan selaku pengelola barang, sehingga dihubungkan dengan pasal-pasal perjanjian yang dibuat antara UGM/Termohon Peninjauan Kembali dengan Pemohon Peninjauan Kembali, khususnya tentang status tanah lokasi bangunan, maka UGM/Termohon Peninjauan Kembali Telah Melakukan *wanprestasi*/ingkar janji atau setidaknya UGM/Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan suatu kebohongan dan perbuatan tidak jujur, sehingga mengakibatkan batalnya suatu perjanjian. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali, sejak awal telah membuat perjanjian atau perikatan dengan causa yang tidak halal yaitu menyatakan diri sebagai Pemilik Tanah, ternyata tanah tersebut merupakan Hak Pakai dari Departemen Pendidikan Nasional dan harus mendapat izin dari Menteri Keuangan apabila dipergunakan bersama dengan Pihak Ketiga. Pemohon Peninjauan Kembali sewaktu membuat Perjanjian Investasi percaya saja akan pernyataan Termohon Peninjauan Kembali bahwa tanah tersebut milik Universitas Gadjah Mada;

- Bahwa status kepemilikan tanah dan ijin pemilik tanah adalah sangat penting karena menyangkut persyaratan perijinan lainnya, oleh sebab UGM tidak pernah memiliki ijin dari Departemen Keuangan dan Tanah tersebut bukan milik UGM, maka Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemda Sleman tidak pernah akan turun/diberikan. Dan dengan tidak adanya IMB mengakibatkan Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali tidak menyelesaikan bangunan 100% karena akan menambah kerugian bagi Pemohon Peninjauan Kembali;

Dengan adanya bukti baru PK.1 dan PK.2, terbukti UGM/Termohon Peninjauan Kembali adalah bukan selaku pemilik Tanah Lokasi bangunan dan bukan penerima ijin penggunaan tanah Negara;



Karena UGM/Termohon Peninjauan Kembali bukan pemilik tanah lokasi bangunan/dan bukan pemilik ijin pengguna tanah negara, maka UGM/Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan *wanprestasi* berdasarkan perjanjian bukti P-2, P-3 dan P-4 dikuatkan PK-2;

B. Tentang perijinan yang menjadi kewajiban UGM/Termohon Peninjauan Kembali

- a) Sesuai bukti baru PK.1, tanah lokasi pembangunan adalah merupakan tanah Negara atas nama Departemen Diknas, oleh sebab itu sesuai bukti PK.1 surat Departemen Keuangan RI, Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Direktorat Barang Milik Negara, Nomor S-199/KN.2/2009, tanggal 05 Oktober 2009 yang ditandatangani Direktur Pardiman, UGM/Termohon Peninjauan Kembali semestinya sebelum menggunakan tanah tersebut harus mendapatkan ijin dari Departemen Keuangan. Sampai dibuatnya gugatan. UGM/Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah memperlihatkan adanya Ijin dari Departemen Keuangan. Oleh sebab itu sesuai bukti baru PK.2, UGM telah melakukan *wanprestasi/ingkar janji*;
- b) Tergugat lalai mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Bahwa sesuai bukti P-8 berupa surat Nomor 5255/PV/KS/2003 tanggal 6 Oktober 2003 dari Tergugat ditujukan kepada Pemerintah Kabupaten Sleman tentang permohonan Ijin pembangunan Gajah Mada Book Store, maka telah jelas kewajiban pengurusan perijinan sejak semula menjadi tanggung jawab Tergugat, apalagi dikuatkan dengan bukti P-9, yaitu Surat Tergugat kepada Bupati Sleman tentang Ijin Pemanfaatan Tanah (IPT), bukti P-10 Surat dari Pemohon Kasasi kepada Bupati Sleman tentang ijin pembangunan, bukti P-11, Surat Tergugat kepada Pemda Sleman tentang permohonan ijin penetapan lokasi pembangunan, bukti P-12 surat Bukti Pendaftaran permohonan IMB oleh Tergugat kepada Pemda Sleman, bukti P-14, surat dari Bupati Sleman pada Tergugat tentang Ijin pembangunan, bukti P-15, surat dari Tergugat kepada Penggugat yang menerangkan bahwa semua perijinan oleh

Hal. 37 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



Tergugat sudah diajukan ke instansi terkait, bukti P-16, bukti P-17 surat keterangan dari Tergugat yang menjelaskan bahwa Perijinan sedang dalam pengurusan yang diproses oleh Tergugat;

Dari bukti Surat P-8 sampai dengan P-17 dapatlah dibuktikan bahwa, sejak semula semua pengurusan perijinan dilakukan, dikerjakan dan diproses oleh Tergugat, dan oleh karena sampai adanya gugatan ini perijinan pembangunan gedung tersebut (IMB) Tidak Pernah Ada, maka Tergugat sebagai Pihak yang berkewajiban mengurus telah melakukan Perbuatan *wanprestasi*;

C. Sanksi/resiko akibat dari adanya *wanprestasi*

- a) Bahwa sesuai Pasal 6 Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004 (P-4) menyebutkan: “.....bilamana pada saat ketika Pihak Kedua (Penggugat) melakukan pekerjaan pelaksanaan pembangunan gedung Gajah Mada Book Store ternyata mendapat Gangguan dari Pihak lain menyangkut keadaan dan status tanah yang dijadikan lokasi pembangunan sehingga mengakibatkan pembangunan terhenti, dan demikian pula semasa pengelolaan bersama dan Pihak Pertama (Tergugat) belum melunasi biaya pembangunan yang dikeluarkan Pihak Kedua (Penggugat), kemudian terdapat gangguan dari Pihak laindst, maka Pihak Pertama (Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali) wajib melunasi seluruh pembiayaan yang sudah dikeluarkan oleh Pihak Kedua (Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali).....” ;

Dengan demikian Tergugat telah berjanji apabila selama pekerjaan dan kerjasama terdapat gangguan, maka Tergugat bersedia mengganti kerugian dari Penggugat, maka adanya fakta hukum yaitu terhentinya pekerjaan karena adanya gangguan dari Pihak lain yaitu berupa larangan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman melalui Dinas Kimpraswilhub, dan larangan-larangan yang dilakukan Tergugat sendiri akibat kelalaian Tergugat tidak melengkapi dan menyelesaikan perijinan yang diperlukan, adalah merupakan suatu perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat;



- b) Bahwa Tergugat telah mengingkari site plan yang sudah ditetapkan. Bahwa area parkir sebagai salah satu fasilitas gedung dan pemenuhan amdal lalu lintas sesuai site plan (bukti P-11) kenyataannya sekarang ini digunakan oleh Tergugat untuk usaha Food Court Campus dan parkir yang hasilnya dinikmati oleh Tergugat sendiri;
- c) Bahwa Penggugat sudah berusaha dan sungguh-sungguh melaksanakan prestasinya, justru Pihak Tergugat dengan seandainya sendiri dan beritikad tidak baik dengan menunda-nunda kewajiban dalam pengurusan semua ijin-ijin dan beroperasinya Gama Book Store atau Gama Plaza tersebut, yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian yang berlarut larut;
- d) Bahwa serah terima gedung baru akan dilakukan manakala pembangunan selesai 100%, akan tetapi dalam perkara ini pembangunan berhenti pada saat bobot pekerjaan sebesar 97,56%, diakibatkan adanya gangguan-gangguan dari Pihak lain sehingga pembangunan berhenti maka yang berlaku adalah ketentuan dari Pasal 6 Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004, sebagaimana diuraikan di atas;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa bukti baru (*novum*) PK.1 berupa surat dari Direktorat Barang Milik Negara/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI Nomor S-199/KN.2/2009 tanggal 5 Oktober 2009 dan PK.2 berupa surat undangan dari Rektor Universitas Gadjah Mada tidak bersifat menentukan, karena putusan *Judex Juris* belum mempertimbangkan pembuktian dalam pokok perkara akan tetapi baru mempertimbangkan dan memutus dalam eksepsi;

Bahwa alasan peninjauan kembali tentang adanya kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata juga tidak dapat dibenarkan;

Bahwa gugatan *wanprestasi* yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali semula Penggugat terlalu dini atau prematur, karena perjanjian

Hal. 39 dari 41 Hal. Putusan Nomor 315 PK/Pdt/2012



kerjasama investasi dengan bagi hasil antara Pemohon Peninjauan Kembali semula Penggugat dan Termohon Peninjauan Kembali semula Tergugat jangka waktunya 15 tahun, sedangkan pembangunan Gama Book Store yang dilaksanakan oleh Penggugat saja belum selesai;

Bahwa pertimbangan *Judex Juris* sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan dalam putusan Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **PT. NEOCELINDO INTIBETON** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT. NEOCELINDO INTIBETON** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 8 Mei 2013 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.



Anggota-anggota,

Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ttd./ Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Suwardi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. MeteraiRp6.000,00

2. RedaksiRp5.000,00

3. Administrasi Peninjauan

Kembali Rp2.489.000,00 +

Jumlah Rp2.500.000,00

Panitera Pengganti

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 196103131988031003