



PUTUSAN

Nomor 546/PDT/2017/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. MEGA URIP PESONA , Beralamat di Adytiawarman No.43 Selong Kebayoran Baru Jakarta Selatan, alam hal ini Penggugat telah memberikan Kuasa kepada **1. TJAHYONO FIRMANSYAH, SH.LL.M., 2. DR.BINOTO NADAPDAP, SH.MH., 3. CHANDRA KURNIAWAN, SH., 4. MAYA MARLY PRETTY RAMPENGAN, SH, 5. JOSHI MAYER, SH., 6. ISMILIA SUARDI, SH.LL.M.** Advokat dan atau Konsultan hukum pada Kantor Hukum “ Ivan Al-Maida Baely & Firmansyah Law Firm ” yang beralamat di Intiland Tower Lantai 9 Jl.Jenderal Susirman 32 Jakarta Pusat, 10220 Indonesia. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Maret 2017 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 7 April 2017. Nomor 588/SK/PDT/2017/PN.BDG., selanjutnya disebut sebagai **Pembanding, semula Penggugat;**

L a w a n

1. PT. KERETA API INDONESIA (Persero), perseroan terbatas yang berkedudukan di Bandung, dengan alamat Jalan Perintis Kemerdekaan nomor 1, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia serta perubahan terakhirnya sebagaimana dinyatakan dalam Akta nomor 42 tanggal 23 Mei 2016 yang dibuat oleh Notaris Surjadi Jasin, S.H., dan telah memperoleh Keputusan Menkumham Nomor AHU-AH.01.03-0053400, eralamat di Jl.Perintis Kemerdekaan No.1 Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I, semula Tergugat I;**

Halaman 1 dari 70 hal putusan No 546/PDT/2017/PT.BDG.

Disclaimer

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



2. **IGNASIUS JONAN (Direktur KAI)**, individu, pemegang KTP nomor 0953042106637004, beralamat di Jalan Brawijaya III nomor 87, RT 009/RW 008, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada saat proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan lahan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi – Sukabumi, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;
3. **EDI SUKMORO (Direktur Aset Tanah dan Bangunan PT. KAI Persero dan Ketua Tim Pemilihan Mitra Kerjasama Pendayagunaan Aset Laswi-Sukabumi, Bandung dan Direktur Utama PT.KAI)**, individu, pemegang KTP nomor 3174031503590004, beralamat di Jalan Kemang Selatan II nomor 28 RT 008/RW 002, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur Aset Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Ketua Tim Pemilihan Mitra Kerjasama Pendayagunaan Aset Laswi-Sukabumi Bandung dan Direktur Utama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III, semula Tergugat III**;
4. **EDDI HARIYADHI (direktur Aset Tanah dan Bangunan PT. KAI (Persero)**, individu, pemegang KTP nomor 3276052304580006, beralamat di Gang Mesjid Al-Ishlah, Sukmajaya, Depok, dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur Aset Tanah dan Bangunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero), selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV, semula Tergugat IV**;
5. **SLAMET SUSENO PRIYONO (Anggota Direksi PT.KAI)**, individu, pemegang KTP nomor 3374092704590002, beralamat di Jalan Taman Telaga Bodas Nomor 7, RT 001/RW 004, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajah Mungkur, Semarang, dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur/anggota Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada saat proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam pengelolaan dan



pengembangan lahan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi – Sukabumi, Bandung selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V, semula Turut Tergugat I;**

6. **JOKO MARGONO (Anggota Direksi PT.KAI)**, individu, pemegang KTP nomor 1050232403553007, beralamat di Jalan Pudak Nomor 19, RT 002/RW 008, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung, Bandung, dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur/anggota Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada saat proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan lahan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi – Sukabumi, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI, semula Turut Tergugat II;**

7. **KURNIADI ATMOSASMITO (Anggota Direksi PT.KAI)**, individu, pemegang KTP nomor 0952080504530349, beralamat di Jalan Taman Meruya Ilir, Blok H-7/16, RT 005/RW 007, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta, dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur/anggota Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada saat proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan lahan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi – Sukabumi, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VII, semula Turut Tergugat III;**

8. **RONO PRADIPTO (Anggota Direksi PT.KAI)**, individu, pemegang KTP nomor 1050033011563005, beralamat di Jalan Istana Regensi II E-10, Istana Regensi II E-10, RT 011/RW 010, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Bandung dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur/anggota Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada saat proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan lahan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi– Sukabumi, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VIII, semula Turut Tergugat IV;**

9. **CHANDRA PURNAMA (Anggota Direksi PT.KAI)**, individu, pemegang KTP nomor 3704060106590006, beralamat di Jalan Bojong



Koneng Atas Nomor 57B, RW 019, Kelurahan Cibeunying, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur/anggota Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada saat proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan lahan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi – Sukabumi, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IX, semula turut Tergugat V;**

10. A HERLIANTO (Anggota Direksi PT.KAI), individu, pemegang KTP nomor 3277012710600002, beralamat di Jalan Singosari IV Nomor 10, RT 006/RW 008, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur/anggota Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada saat proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan lahan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi – Sukabumi, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding X, semula Turut Tergugat VI;**

11. MUHAMMAD KUNCORO WIBOWO (Anggota Direksi PT.KAI), individu, pemegang KTP nomor 3603260303680001, beralamat di Puri Bintaro PB 20/28, RT 005/RW 009, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur/anggota Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada saat proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan lahan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi - Sukabumi, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding XI, semula Turut Tergugat VII;**

12. BAMBANG EKO MARTONO (Anggota Direksi PT.KAI), individu, pemegang KTP nomor 3273061003640001, beralamat di Jalan Industri Nomor 15, RT 010/RW 008, Kelurahan Arjuna, Kecamatan Cicendo, Bandung, dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur/anggota Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada saat proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan lahan aset



milik Tergugat I di Jalan Laswi – Sukabumi, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding XII, semula Turut Tergugat VIII;**

- 13. HANGGORO BUDI WIRYAWAN (Anggota Direksi PT.KAI)**, individu, pemegang KTP nomor 3174083101560001, beralamat di Jalan Pancoran Timur II, Jakarta Selatan, dalam kedudukannya selaku pribadi dan/atau selaku Direktur/anggota Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada saat Penggugat telah dinyatakan sebagai pemenang proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan lahan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi – Sukabumi, Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding XIII, semula Turut Tergugat IX;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung tanggal 08 Desember 2017 Nomor 546/PEN/PDT/2017/PT.Bdg., tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 345/Pdt.G/2016/PN.Bdg. tanggal 07 Februari 2017, berikut surat-surat lainnya yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 8 September 2016 dalam Register Nomor 345/Pdt.G/ 2016/PN .Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah mengajukan surat pernyataan minat untuk melakukan kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan lahan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi, Bandung kepada Tergugat I yang ditujukan kepada Tergugat II selaku Direktur



Utama dari Tergugat I dan telah diterima oleh Tergugat I pada tanggal 13 Juni 2013.

2. Bahwa atas surat pernyataan minat yang disampaikan oleh Penggugat, Tergugat I telah menerbitkan surat Nomor UM.201/IX/5/KA-2013 tertanggal 4 September 2013, yang intinya adalah mengundang Penggugat untuk melakukan presentasi di depan Direksi Tergugat I mengenai konsep pengembangan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi, Bandung;
3. Bahwa melalui surat Tergugat I Nomor: UM.201/IX/5/KA-2013 tertanggal 4 September 2013 tersebut, Tergugat I telah menyampaikan secara resmi kepada Penggugat perihal konsep pengembangan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi, Bandung sebagaimana diinginkan oleh Tergugat I yaitu untuk dijadikan kawasan **Green Super Block** yang akan mencakup antara lain kawasan untuk kepentingan komersial, pendidikan, hiburan dan lain-lain;
4. Bahwa berdasarkan surat undangan rapat Nomor: UM.209/VII/10/KA-2013 tertanggal 1 Juli 2013, Tergugat I kemudian mengundang Penggugat untuk hadir dalam pertemuan tanggal 3 Juli 2013 yang dipimpin oleh Direktur Komersial Tergugat I terkait surat Penggugat perihal minat kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan Jalan Laswi, Bandung;
5. Bahwa berkaitan dengan konsep pengembangan aset milik Tergugat I sesuai dengan konsep yang diinginkan oleh Tergugat I, Penggugat telah melibatkan tim profesional untuk membuat perencanaan pengembangan sebagaimana yang diinginkan oleh Tergugat I;
6. Bahwa Penggugat telah beberapa kali hadir dan mempresentasikan konsep pengembangan aset milik Tergugat I di Jalan Laswi – Bandung;
7. Bahwa pada tanggal 27 Januari 2014, melalui Surat Tergugat I Nomor: UM.001/II/13/KA-2014, Tergugat I telah meminta Penggugat (yang kemudian melakukan permintaan Tergugat I) untuk menyampaikan (i) *Business Plan* yang dibuat oleh Konsultan Independen; (ii) Laporan Keuangan Penggugat yang telah diaudit; dan (iii) konsep pengembangan kawasan Laswi – Sukabumi, Bandung yang kemudian telah diperbaiki sesuai dengan arahan Tergugat II pada acara presentasi sebelumnya;



8. Bahwa Tergugat I telah menentukan dan mengadakan seleksi pemilihan mitra kerjasama dalam rangka pendayagunaan aset Tergugat I di kawasan Laswi – Sukabumi Bandung tersebut;
9. Bahwa berdasarkan tata cara seleksi pemilihan mitra kerjasama yang telah ditetapkan oleh Tergugat I, seleksi dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahap yaitu (i) seleksi berdasarkan aspek administrasi, (ii) seleksi berdasarkan aspek pengembangan, dan (iii) seleksi berdasarkan aspek finansial; kemudian dilanjutkan dengan tahap ke-empat yaitu penetapan pemenang seleksi.
10. Bahwa setelah melalui proses seleksi pemilihan mitra kerjasama yang telah ditetapkan oleh Tergugat I, Penggugat dinyatakan lulus proses seleksi aspek administrasi, aspek pengembangan dan aspek finansial dan diumumkan sebagai **Pemenang Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan Aset Milik Tergugat I di Jalan Laswi - Sukabumi, Bandung** berdasarkan (i) Surat Tergugat I Nomor: PL.102/IV/37/KA-2014 tanggal 8 April 2014 tentang Pengumuman Seleksi Aspek Administrasi, (ii) Surat Tergugat I Nomor: PL.102/IV/55/KA-2014 tanggal 11 April 2014 tentang Pengumuman Seleksi Konsep Pengembangan dan (iii) Surat Tergugat I Nomor: PL.102/VI/17/KA-2014 tanggal 5 Juni 2014 tentang Pengumuman Seleksi Aspek Finansial yang ditandatangani oleh Tergugat III selaku Ketua Tim Pemilihan Mitra Kerjasama Pendayagunaan Aset Tergugat I Di Jalan Laswi-Sukabumi Bandung sekaligus Direktur Aset Tanah dan Bangunan serta ditembuskan sebagai laporan kepada Tergugat II selaku Direktur Utama.
11. Surat Tergugat I Nomor: PL.102/VI/17/KA-2014 tanggal 5 Juni 2014 menyatakan bahwa:
 - “1. *Menindaklanjuti Surat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: PL.102/IV/55/KA-2014 tanggal 11 April 2014 perihal Pengumuman Seleksi Konsep Pengembangan. Bersama ini kami umumkan **pemenang Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Jalan Laswi - Sukabumi Bandung** adalah:*
Nama Perusahaan : PT. Mega Urip Pesona



Alamat Perusahaan : Jl. Aditiawarman No.43
Selong, Kebayoran Baru, Jakarta
Selatan

Total Harga Penawaran : Rp. 1.260.720.000.000

2. Selanjutnya kami akan meminta persetujuan dari Dewan Komisaris PT. Kereta Api Indonesia (Persero) serta Kementerian Negara BUMN selaku pemegang **saham PT. Kereta Api Indonesia (Persero)** atas terpilihnya PT. Mega Urip Pesona.
3. Hasil keputusan sebagaimana dimaksud pada butir 1 (satu) di atas, **merupakan keputusan mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, namun dapat menjadi batal secara otomatis hanya apabila persetujuan** sebagaimana dimaksud butir 2 (dua) diatas tidak diperoleh”.

Bahwa berdasarkan surat tersebut, dengan dinyatakan Penggugat sebagai Pemenang Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Jalan Laswi Sukabumi Bandung oleh Tergugat I dalam suatu Keputusan yang bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, maka Penggugat telah menjadi pihak yang memiliki kepentingan atau *stakeholder* dari Tergugat I atas pendayagunaan asset milik Tergugat I sejak ditetapkan sebagai *pemenang Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Jalan Laswi - Sukabumi Bandung*.

12. Bahwa dalam poin 3 Surat Tergugat I yang disebutkan dalam paragraf 11 di atas, secara tidak langsung Tergugat I menyatakan bahwa persetujuan Kementerian BUMN maupun Dewan Komisaris Tergugat I belum diperoleh.
13. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX) wajib segera mengajukan permohonan untuk mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris dan Kementerian BUMN selaku pemegang saham dari Tergugat I yang dibutuhkan oleh Penggugat sebagai pihak yang telah dinyatakan sebagai Pemenang Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan



Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Jalan Laswi - Sukabumi Bandung oleh Tergugat I dalam suatu Keputusan yang bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

14. Bahwa sejak tanggal 5 Juni 2014 yaitu sejak Penggugat dinyatakan sebagai Pemenang Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Jalan Laswi - Sukabumi Bandung hingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bandung, Para Tergugat tidak pernah mengajukan permohonan untuk mendapatkan persetujuan dari Dewan Komisaris dan Kementerian BUMN selaku pemegang saham dari Tergugat I.
15. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2014 telah dilaksanakan rapat antara Penggugat dan Tergugat I mengenai pembahasan tindak lanjut Rencana Pendayagunaan Aset Kawasan Laswi - Sukabumi Bandung, dimana Notulen Rapat Nomor: 69/NOT/AC/VI/2014 menyatakan bahwa:

"1. Rapat hari ini menindaklanjuti Surat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: PL.102/VI/17/KA-2014 tanggal 5 Juni 2014 perihal Pengumuman Seleksi Aspek Finansial, bahwa PT. Mega Urip Pesona ditetapkan sebagai pemenang dalam Pemilihan Mitra Kerjasama Kawasan Laswi - Sukabumi Bandung dengan total harga penawaran tertinggi yaitu sebesar Rp. 1.260.720.000.000,- (satu trilyun dua ratus enam puluh miliar tujuh ratus dua puluh juta rupiah).

2. PT. KAI (Persero) menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara BUMN No. 06/MBU/2011, bahwa untuk pola Persewaan, **nilai imbalan yang harus diberikan oleh mitra yaitu Tunai yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai dibayar seluruhnya di muka.** Untuk itu, PT. KAI (Persero) menginginkan agar **nilai sewa yang akan dibayarkan oleh PT. Mega Urip Pesona adalah dibayar seluruhnya di muka di awal kerjasama selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja setelah penandatanganan Perjanjian Kerjasama.**



b. Penawaran yang disampaikan oleh PT. Mega Urip Pesona dalam Dokumen Finansial sebagaimana tercantum dalam butir I (satu) di atas adalah total pembayaran dengan tata cara dibayar bertahap. Present Value dengan Discount Rate 7,5% dari **nilai penawaran PT. Mega Urip Pesona atau nilai Tunai yang harus dibayarkan yaitu sebesar Rp.533.543.647.857,-** (lima ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah).

16. Bahwa Tergugat I secara sadar setelah menyatakan persetujuan penawaran aspek finansial dari Penggugat yang telah diajukan dalam proses seleksi (termasuk terkait pembayaran dengan tata cara pembayaran secara bertahap), namun Tergugat I justru melakukan negosiasi ulang atas penawaran Penggugat yang telah disampaikan sebagai Dokumen Finansial Penggugat dalam proses seleksi pemilihan mitra kerjasama dan bukan langsung meminta persetujuan dari Dewan Komisaris dan Kementerian BUMN selaku pemegang saham dari Tergugat I.
17. Bahwa berkaitan dengan Notulen Rapat Nomor: 69/NOT/AC/VI/2014 tanggal 16 Juni 2014, pada tanggal 23 Juli 2014, dengan itikad baik Penggugat menyampaikan Surat Nomor 071/MUP/VII/2014 dimana Penggugat mengajukan proposal rencana pembayaran sewa secara bertahap kepada Tergugat I sebesar Rp. 33.543.647.857,- (tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh Rupiah) sebagai pembayaran pertama (yang akan dibayarkan pada tanggal 1 November 2014 atau apabila perjanjian kerjasama ditanda-tangani setelah tanggal 1 November 2014 maka Penggugat akan membayar jumlah tersebut dalam waktu 10 hari kerja sejak perjanjian kerjasama di tanda-tangani). Pembayaran kedua sebesar Rp. 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar rupiah) yang akan dibayarkan setelah *grace period* berakhir yaitu tenggang waktu yang dibutuhkan untuk mengurus semua surat-surat izin yang diperlukan sesuai dengan aturan pemerintah kota Bandung ditambah masa pembangunan



semua fasilitas sesuai dengan rencana pembangunan yang telah disetujui oleh Pemerintah Kota Bandung dan telah dipresentasikan Tergugat I. Pembayaran ketiga sebesar Rp.150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar rupiah) akan dibayarkan satu tahun dihitung sejak dibayarkannya pembayaran kedua. Pembayaran keempat (terakhir) sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah) akan dilakukan pada tanggal 1 April 2019.

18. Bahwa penawaran Penggugat yang disampaikan dalam Surat Nomor 071/MUP/VII/2014 lebih baik dari ketentuan tata cara pembayaran yang disebutkan dalam penawaran yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam Dokumen Finansial dalam proses Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Jalan Laswi - Sukabumi Bandung yang telah disetujui oleh Tergugat I (sebagaimana termuat dalam Surat Tergugat I No.: PL.102/VI/17/KA-2014 tanggal 5 Juni 2014 perihal pengumuman seleksi aspek finansial) sebagai berikut:

“3) Tata Cara Pembayaran:

1. *Pada waktu penandatanganan Perjanjian Kerjasama, kami akan segera memberi Goodwill payment non-refundable sebesar \$250.000.*
 2. *Pembayaran satu tahun pertama akan kami serahkan secara penuh jumlah untuk satu tahun pada waktu groundbreaking, yang kami estimasi satu tahun sesudah Perjanjian Kerjasama (PKS) ditandatangani oleh PT KAI dan PT. MUP.*
 3. *Setelah pembayaran point dua, maka pembayaran selanjutnya adalah pembayaran bulanan sampai masa sewa atau bangun guna serah selesai. “*
19. Bahwa proposal pembayaran sewa tersebut ditolak dalam rapat antara Penggugat dan Tergugat I yang dihadiri oleh Tergugat III pada tanggal 11 Agustus 2014 berdasarkan Notulen Rapat Nomor: 093/NOT/AC/VIII/2014. Selanjutnya pada tanggal 19 Agustus 2014, Penggugat berdasarkan Surat Nomor: 127/MUP/VIII/2014 mengajukan lagi proposal pembayaran sewa secara bertahap ke Tergugat I. Bahwa terhadap surat tersebut, Tergugat I melalui Surat Nomor: JB.310/IX/II/KA-2014 tanggal 1 September 2014 yang ditandatangani



oleh Tergugat III dan diketahui oleh Tergugat II menyatakan kepada Penggugat bahwa:

- “2. Bersama ini kami sampaikan bahwa untuk pembayaran sewa aset Kawasan Laswi Sukabumi Bandung yaitu sebesar Rp.533.543.647.857,- (lima ratus tiga puluh tiga milyar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh rupiah) **harus dilakukan tunai seluruhnya di muka di awal kerjasama selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari kerja setelah Perjanjian Kerjasama ditandatangani.**
 3. *Terkait hal tersebut mohon, dapat memberikan tanggapan selambat-lambatnya tanggal 15 September 2014.”*
20. Bahwa berdasarkan uraian di atas Tergugat I telah beberapa kali menolak proposal pembayaran sewa secara bertahap dari Penggugat dengan alasan imbalan sewa aset harus dibayarkan secara tunai dan harus dibayarkan sekaligus di muka (15 hari setelah penandatanganan Perjanjian Kerjasama).
 21. Bahwa permintaan dari Tergugat I agar pembayaran tunai dilakukan secara sekaligus adalah tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 26 ayat 1 Peraturan Menteri Negara BUMN Nomor: PER-06/MBU/2011 Tentang Pedoman Pendayagunaan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara (“**Peraturan Menteri Negara BUMN No. 06/MBU/2011**”) adalah sebagai berikut:
“BUMN berhak mendapatkan imbalan uang tunai dari Mitra berupa sewa bulanan atau tahunan yang dibayarkan sekaligus dimuka yang dituangkan dalam perjanjian.”
 22. Bahwa Tergugat I menyatakan bahwa berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara BUMN No.06/MBU/2011, untuk pola persewaan, nilai imbalan yang harus diberikan oleh mitra yaitu tunai, yang menurut kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai dibayar seluruhnya dimuka. Untuk itu, Tergugat I menginginkan agar nilai sewa yang akan dibayarkan oleh Penggugat adalah dibayarkan seluruhnya dimuka di awal kerjasama selambat-lambatnya 15 hari kerja setelah penanda-tanganan perjanjian kerjasama. Ini berarti, Tergugat I menginginkan agar uang sewa yang harus dibayarkan oleh



Penggugat untuk sewa lahan selama 30 tahun adalah dibayar secara tunai diawal untuk seluruh periode 30 tahun masa sewa.

23. Bahwa Penggugat menafsirkan bahwa uang tunai yang berhak diminta dibayarkan secara sekaligus di muka adalah uang tunai berupa sewa bulanan atau tahunan sesuai dengan ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama. Ketentuan ini tidak mengharuskan mitra untuk setuju membayar secara tunai seluruh masa sewa sebagaimana didalilkan oleh Tergugat I. Ditambah lagi ketentuan ini bukan suatu kewajiban tetapi lebih kepada hak BUMN.
24. Bahwa Tergugat I mengeluarkan surat Nomor: JB.310/X/17/KA-2014 tanggal 21 Oktober 2014 perihal Besaran dan Tata Cara Pembayaran Sewa Aset Kawasan Laswi- Sukabumi Bandung yang isinya menyatakan bahwa harga sewa aset kawasan Laswi-Sukabumi Bandung yang harus dibayar oleh Penggugat adalah sebesar Rp.533.543.647.857,- (lima ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh ribu rupiah) di mana pembayarannya dapat dimasukkan dalam *escrow account* yang disepakati bersama. Lebih lanjut Tergugat I menyatakan bahwa apabila Penggugat tidak menyetujui besaran harga sewa sebagaimana dimaksud, maka penetapan Penggugat sebagai "calon" Mitra Terpilih untuk persewaan aset Kawasan Laswi – Sukabumi Bandung akan dibatalkan.
25. Bahwa Penggugat mengetahui berdasarkan laporan keuangan Tergugat I bahwa Tergugat I memiliki perjanjian sewa lahan seluas ± 46.388 m² yang terletak di Jalan Abikusno Cokrosuyoso, Kertapati-Palembang, Sumatera Selatan dengan PT. Semen Baturaja (Persero) berdasarkan Perjanjian No.: HK.221/XII/6/KA-2012 dan No.: HK.00.08/395/2012, yang ditandatangani pada tanggal 10 Desember 2012 (tunduk pada Peraturan Menteri Negara BUMN No. 06/MBU/2011) dan mulai berlaku sejak tanggal 1 April 2012 sampai dengan 31 Maret 2042. Bahwa hal penting yang diperjanjikan dalam perjanjian ini adalah atas penggunaan lahan milik Tergugat I, Tergugat I sepakat untuk mendapat **kompensasi tunai** dari PT. Semen Baturaja (Persero) sebesar **Rp. 60.116.621.370,-** (enam puluh miliar seratus enam belas juta enam ratus dua puluh satu ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah) belum termasuk PPN yang pembayarannya dilakukan secara



bertahap. Pembayaran akan dilaksanakan dalam periode 3 tahunan sampai dengan berakhirnya kontrak. Dimana tiap 3 tahun tersebut akan dibayarkan dimuka oleh PT. Semen Baturaja (Persero) sebesar Rp.6.011.662.138,- (enam miliar sebelas juta enam ratus enam puluh dua ribu seratus tiga puluh delapan rupiah) kepada Tergugat I.

26. Bahwa berdasarkan perjanjian antara Tergugat I dan PT. Semen Baturaja (Persero) sebagaimana dikemukakan di atas, sewa lahan atau aset tanah milik Tergugat I tidak harus dibayarkan secara tunai untuk seluruh periode sewa di muka sebagaimana didalilkan oleh Tergugat I/Tergugat III.
27. Bahwa berdasarkan butir 24 di atas, dimana Tergugat I sebelumnya menyatakan bahwa keputusan yang menentukan Penggugat sebagai pemenang adalah bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, namun dengan adanya persyaratan yang tidak ada sebelumnya hal tersebut jelas menunjukkan bahwa Tergugat I tidak menepati apa yang sudah diputuskannya. Dalam hal ini, Tergugat I mengubah sifat keputusan yang tidak dapat diganggu gugat menjadi dapat diganggu gugat. Di sini, Tergugat I menunjukkan sifat atau keputusan yang saling bertentangan satu sama lain yang pada ujungnya menimbulkan ketidakpastian sekaligus kerugian bagi Penggugat sebagai pihak yang telah dinyatakan sebagai pemenang/mitra terpilih.
28. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2014, tanpa mengesampingkan pendapat Penggugat atas permasalahan tersebut di atas, Penggugat (dengan itikad baik) dalam Surat Nomor: 173/MUP/X/2014 yang ditujukan kepada Tergugat I melalui Tergugat III dan ditembuskan kepada Tergugat II, akhirnya menyatakan mengerti dan menerima besar imbalan sewa aset dan mekanisme sebagaimana diminta oleh Tergugat I.
29. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2014 melalui Akta No. 99 yang dibuat oleh Notaris Surjadi Jasin, SH, terjadi perubahan susunan Direksi pada Tergugat I yaitu Tergugat III menjadi Direktur Utama menggantikan Tergugat II dan Tergugat IV menjadi Direktur Aset Tanah dan Bangunan menggantikan Tergugat III.
30. Bahwa berdasarkan *Board Manual* Tergugat I, Direktur Utama memiliki tugas dan peran untuk mengkoordinasikan pelaksanaan tugas Direksi dan membawahi Satuan Pengawasan Internal, Sekretariat



Perusahaan, Pusat Hukum dan Manajemen Resiko. Salah satu tugas pokok Direksi adalah hubungan dengan pemangku kepentingan. Salah satu tugas dan peran Direktur Aset Tanah dan Bangunan adalah melakukan pengusahaan aset non produksi meliputi aset rumah perusahaan, lahan di luar stasiun, dan di luar ROW (*Right of Way*), serta aset/lahan disepanjang jalur KA non aktif untuk persewaan, iklan dan KSO (Kerja Sama Operasi), mengelola data dan informasi aset non produksi serta melakukan pengembangan bisnis aset non produksi.

Bahwa pada tanggal 10 Desember 2014, diadakan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat I terkait dengan desain dan konsep pengembangan kawasan Laswi.

31. Bahwa setelah pertemuan tanggal 10 Desember 2014, Penggugat telah menyampaikan antara lain beberapa hal sebagai berikut dalam surat Penggugat No.:019/MUP/II/2015 tanggal 5 Januari 2015:
 - Pertemuan konsep desain sudah dimulai dengan tim desain dan pertemuan presentasi internal akan dilakukan pada tanggal 20 Januari 2015 dengan pihak *shareholder* Internasional;
 - Untuk gedung yang akan dirobohkan, tim planner ternyata memohon kepada Tergugat I untuk kiranya bisa terlebih dahulu memperoleh data-data gedung yang tergolong *heritage building* (tidak bisa dibongkar). Ini dimaksudkan untuk menghemat waktu desain karena sudah ada kejelasan gedung-gedung mana yang harus dipertahankan.
32. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2015 Tergugat I telah mengirimkan draft nota kesepahaman kepada Penggugat tentang rencana persewaan aset milik Tergugat I di jalan Laswi - Sukabumi Bandung. Hal-hal dalam butir 31 dan 32 di atas menunjukkan bahwa permasalahan mengenai syarat pembayaran telah terselesaikan.
33. Bahwa faktanya sejak 5 Juni 2014, Para Tergugat telah secara nyata lalai untuk melaksanakan kewajibannya mengajukan Permohonan Pendayagunaan Aset Tetap kepada Dewan Komisaris dan Pemegang Saham Tergugat I padahal hal tersebut merupakan hak Penggugat sebagai Mitra/Pemenang Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan Aset Milik Tergugat I di Jalan Laswi Sukabumi - Bandung.



34. Bahwa pada tanggal 4 Januari 2016, Tergugat I mengeluarkan Surat Nomor: HK.213/I/1/KA-2016 tentang Tanggapan Permohonan Klarifikasi PT. Mega Urip Pesona yang ditandatangani oleh Tergugat IV yang pada intinya menyatakan bahwa telah terbit Peraturan Presiden Nomor 107 Tahun 2015 Tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Kereta Cepat Antara Jakarta dan Bandung sehingga lahan yang sebelumnya akan dikerjasamakan dengan Penggugat akan dipergunakan untuk mendukung pelaksanaan proyek kereta cepat Jakarta-Bandung. Oleh karenanya proyek kerjasama optimalisasi aset Tergugat I di Laswi tidak dapat dilanjutkan.
35. Bahwa Peraturan Presiden Nomor 107 Tahun 2015 Tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Kereta Cepat Antara Jakarta dan Bandung tidak menyatakan bahwa kawasan Jalan Laswi – Sukabumi Bandung yang sebelumnya akan dikerjasamakan dengan Penggugat akan dipergunakan untuk mendukung pelaksanaan proyek kereta cepat Jakarta-Bandung. Lokasi kawasan Laswi – Sukabumi Bandung tidak termasuk ke dalam lokasi atau zona di mana proyek kereta cepat Jakarta – Bandung akan dibangun. Ini artinya bahwa alasan yang diadukan oleh Tergugat I untuk menjadikan Peraturan Presiden Nomor 107 Tahun 2015 sebagai dasar untuk membatalkan keputusan Tergugat I yang menunjuk Penggugat sebagai pemenang/mitra adalah alasan yang keliru dan dibuat-buat. Bahwa hal ini bukanlah merupakan hal yang dapat membatalkan keputusan yang telah menetapkan Penggugat sebagai pemenang yang bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat berdasarkan Surat Tergugat I Nomor: PL.102/VI/17/KA-2014 tanggal 5 Juni 2014.
36. Bahwa Perbuatan Para Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas telah melanggar prinsip profesionalisme, transparansi dan kewajaran sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 3 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara jo. Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor: PER-09/MBU/2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-01/MBU/2011 Tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik Pada Badan Usaha Milik Negara dan Peraturan Menteri Negara BUMN No. 06/MBU/2011 dan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor: PER-13/MBU/09/2014.



37. Bahwa Tergugat I tidak menghormati hak Penggugat sebagai Mitra/Pemenang Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan Aset Milik Tergugat I di Jalan Laswi Sukabumi Bandung sehingga melanggar Pasal 38 Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor: PER-09/MBU/2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-01/MBU/2011 Tentang Penerapan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik Pada Badan Usaha Milik Negara.
38. Bahwa Para Tergugat memiliki tanggung jawab untuk memastikan pelaksanaan proses pemilihan mitra kerjasama pendayagunaan aktiva tetap telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
39. Bahwa berdasarkan *arrest* kasus Lindenbaum-Cohen tanggal 31 Januari 1919, pemaknaan perbuatan melawan hukum di lapangan hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan empat hal, yaitu perbuatan itu harus: (1) melanggar hak orang lain; (2) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau; (3) bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau; (4) bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain. Bahwa "bertentangan dengan kepatutan" adalah jika: (1) perbuatan tersebut sangat merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan (2) perbuatan itu tidak berguna atau menimbulkan bahaya bagi orang lain. Perbuatan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*) yang terjadi dalam kasus terkenal "cerobong asap palsu" yang diputus oleh Pengadilan Colmar tanggal 2 Mei 1855, membuktikan bahwa perbuatan yang sia-sia dan merugikan orang lain, adalah juga pelanggaran hukum.
40. Pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia diterjemahkan dari istilah Belanda, yaitu "*Onrechtmatige daad*". Menurut M.A. Moegni Djodjodirjo, dalam istilah "melawan" melekat sifat aktif dan pasif, sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah "melawan" tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah "melawan" tanpa harus menggerakkan badannya. (M.A. Moegni



Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hal. 13.

41. Perbuatan melawan hukum dalam arti luas, terdiri dari:
- a. Perbuatan melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut:
 - (1) Hak-hak perseorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
 - (2) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini diisyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.
 - b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan pererusakan).
 - c. Bertentangan dengan kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Kesusilaan di sini artinya adalah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama. (Lihat Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal. 38-39.
42. Menurut L.C. Hoofman dan Mariam Darus Badruzaman, dalam buku Mariam Darus Badruzaman berjudul KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan (Penerbit Alumni Bandung Edisi Kedua, 1996 halaman 146-147), bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk



menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
 - b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 - c. Ada kerugian;
 - d. Ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan
 - e. Ada kesalahan (*schuld*).
43. Bahwa dari uraian di atas terlihat bahwa adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah bersifat pasif dan aktif. Tindakan pasif dari Para Tergugat adalah tidak meminta persetujuan dari Komisaris dan Kementerian BUMN (Pemegang saham) untuk menindaklanjuti proses persetujuan pemenang Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Jalan Laswi - Sukabumi Bandung. Seharusnya Para Tergugat harus meminta persetujuan dari Komisaris dan pemegang saham untuk menindaklanjuti pemilihan mitra, namun pada kenyataannya tidak dilaksanakan oleh Para Tergugat. Di sini Para Tergugat mendiamkan apa yang merupakan kewajibannya kepada Penggugat.
44. Sedangkan perbuatan Para Tergugat dalam bentuk aktif yang dilakukan terhadap Penggugat adalah membatalkan keputusan yang telah menetapkan Penggugat sebagai pemenang yang bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat berdasarkan Surat Tergugat I Nomor: PL.102/VI/17/KA-2014 tanggal 5 Juni 2014. Di sini Nampak dengan jelas Tergugat membatalkan apa yang diputuskan sebelum pada saat menetapkan Penggugat sebagai mitra. Seharusnya yang dilakukan oleh Tergugat I bukan membatalkan tetapi menindaklanjuti keputusan pemenang Pemilihan Mitra Dalam Rangka Pendayagunaan Aset Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Jalan Laswi - Sukabumi Bandung.
45. Di dalam perkara ini, Para Tergugat secara aktif dan pasif telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya serta bertentangan dengan hak subyektif pihak lain (Penggugat).



46. Bahwa Penggugat dalam mengikuti proses pemilihan mitra kerjasama telah mengikuti seluruh persyaratan yang ditentukan oleh Para Tergugat bahkan secara profesional menggunakan jasa konsultan independen yaitu Pusat Studi Urban Desain untuk jasa pembuatan masterplan, Panangian Simanungkalit & Rekan untuk jasa pembuatan market study property, Pricewaterhouse Coopers Indonesia untuk jasa pembuatan business plan, SHAU untuk jasa konsultan arsitek, Hadiputranto, Hadinoto & Partners untuk jasa hukum, Kantor Akuntan Publik Drs. Armandias untuk jasa keuangan, Pusat Studi Urban Desain dan lain-lain. Bahwa selama proses Pendayagunaan Aset Milik Tergugat I di Jalan Laswi - Sukabumi Bandung, Penggugat baik sebagai Calon Mitra hingga menjadi Mitra/Pemenang Pemilihan Mitra telah mengeluarkan biaya riil sebesar Rp.2.729.147.057,- (dua milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta seratus empat puluh tujuh ribu lima puluh tujuh Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- (1) Pusat Studi Urban Desain sehubungan dengan pekerjaan penyusunan konsep pengembangan aset milik Tergugat I di kawasan Jalan Laswi – Sukabumi yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta Rupiah);
- (2) Panangian Simanungkalit & Rekan sehubungan dengan penggunaan jasa penilai publik terkait dengan pekerjaan market studi property yang terletak di Bandung yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta Rupiah);
- (3) Pricewaterhouse Coopers Indonesia sehubungan dengan pekerjaan *preliminary business plan review of land project PT. Kereta Api Indonesia (Persero) – Cikudapateuh Bandung – Indonesia* yang telah dibayarkan oleh sebesar Rp. 1.423.455.000,- (satu miliar empat ratus dua puluh tiga juta empat ratus lima puluh lima ribu Rupiah);
- (4) SHAU sehubungan dengan pekerjaan *Project Laswi Culture & Expo Center* (proyek pengembangan lahan Tergugat I di jalan Laswi, Bandung) *architectural schematic consultancy* yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.135.849.082 (seratus



tiga puluh lima juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu delapan puluh dua Rupiah);

- (5) Hadiputranto, Hadinoto & Partners sehubungan dengan penggunaan jasa konsultan hukum dalam hal pekerjaan meninjau dan memperbaiki rancangan surat nota kesepahaman antara Penggugat dan Tergugat I yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rp. 52.359.660,- (lima puluh dua juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu enam ratus enam puluh Rupiah) sebagaimana bukti slip pembayaran Bank CIMB Niaga tertanggal 2 Februari 2016;
- (6) Kantor Akuntan Publik Drs. Armandias sehubungan dengan Laporan Keuangan Penggugat yang telah diaudit sebagaimana permintaan dari Tergugat I dengan biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 24.000.000 (dua puluh empat juta Rupiah);
- (7) Perjalanan dinas Penggugat ke Bandung dalam rangka pendayagunaan aset Tergugat I di kawasan Laswi – Sukabumi Bandung yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp.9.720.780 (sembilan juta tujuh ratus dua puluh ribu tujuh ratus delapan puluh Rupiah);
- (8) Cetak proposal dan design sehubungan dengan persiapan dokumen penawaran aspek administrasi, pengembangan dan finansial dalam rangka pendayagunaan aset Tergugat I di kawasan Laswi – Sukabumi Bandung yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp.9.572.200,- (sembilan juta lima ratus tujuh puluh dua ribu dua ratus Rupiah);
- (9) Pengeluaran biaya sewa kantor terkait dengan proyek pendayagunaan aset Tergugat I di kawasan Laswi – Sukabumi Bandung yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp.290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta Rupiah);
- (10) Pengeluaran biaya gaji karyawan yang terkait dengan proyek pendayagunaan aset Tergugat I di kawasan Laswi – Sukabumi Bandung yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp.587.190.335,- (lima ratus delapan puluh tujuh juta seratus sembilan puluh ribu tiga ratus tiga puluh lima Rupiah); dan



Kerugian atas keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat adalah sebesar Rp.431.000.000.000 (empat ratus tiga puluh satu milyar Rupiah) sebagaimana hasil penilaian dari kantor konsultan Pricewaterhouse Coopers Indonesia.

47. Bahwa selain itu, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil senilai Rp.600.000.000.000,- (enam ratus miliar Rupiah) dikarenakan kehilangan kepercayaan dan ternodanya reputasi yang dimiliki Penggugat dari calon investor.
48. Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat tidak illusoer (tidak hampa) maka secara hukum Penggugat mohon diletakkan sita jaminan atas:
 - Tanah dan Bangunan Tergugat I di atas tanah seluas 344.000 M2 dengan sertifikat hak pakai No. 6/1988 yang berlokasi di Jalan Laswi – Sukabumi, Bandung.
 - Tanah dan Bangunan milik Tergugat II di jalan Brawijaya III nomor 87, RT 009 / RW 008, Jakarta Selatan.
49. Bahwa selain daripada itu, secara hukum layak dan patut apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV tidak menjalankan putusan dalam perkara *aquo* secara sukarela, dengan ketentuan uang paksa sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta Rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV menjalankan putusan dalam perkara *aquo*.
50. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini berdasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang kuat dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebihdahulu, meskipun ada bantahan atau perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat.

Berdasarkan hal-hal yang telah diutarakan di atas maka Penggugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bandung cq. Majelis Hakim Perkara *aquo* dapat memeriksa perkara *aquodan* menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
3. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar secara tanggung renteng kepada Penggugat kerugian: (i) materiil sebesar Rp.433.729.147.057 (empat ratus tiga puluh tiga milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta seratus empat puluh tujuh ribu lima puluh tujuh Rupiah) dan (ii) immateriil sebesar Rp.600.000.000.000,- (enam ratus miliar Rupiah);
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara *aquo* setiap hari keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta Rupiah) perhari sejak perkara ini didaftarkan hingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
5. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan dalam perkara ini;
6. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX untuk patuh pada putusan.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat dalam perkara *aquo* berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat tertanggal 24 Nopember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio plurium litis consortium*)



1. Bahwa dalam awal gugatannya khususnya pada angka (4) dalil gugatan, **PENGGUGAT** menyebutkan: "*hadir dalam pertemuan tanggal 3 Juli 2013 yang dipimpin oleh Direktur Komersial Tergugat I terkait surat Penggugat perihal minat kerjasama dalam pengelolaan dan pengembangan Jalan Laswi, Bandung*".
2. Bahwa Direktur Komersial **TERGUGAT I** pada saat rapat tersebut diselenggarakan adalah Sdr. Sulistyo Wimbo Hardjito.
3. Bahwa **PENGGUGAT** juga menyebutkan telah mengajukan surat pernyataan minat kepada **TERGUGAT I** berdasarkan surat tertanggal 13 Juni 2013. Setelah **TERGUGAT I** membaca kembali surat yang didalilkan **PENGGUGAT**, ternyata surat tersebut ditembuskan salah satunya kepada Direksi **TERGUGAT I** yang menjabat pada waktu proses pemilihan mitra sebagai Direktur Komersial yaitu Sdr. Sulistyo Wimbo Hardjito.
4. Bahwa menindaklanjuti surat penawaran **PENGGUGAT** yang ditembuskan kepada anggota Direksi **TERGUGAT I** yaitu Sdr. Sulistyo Wimbo Hardjito tersebut, maka sebagaimana yang didalilkan **PENGGUGAT**, kemudian melalui undangan tertanggal 1 Juli 2013, **TERGUGAT I** mengundang **PENGGUGAT** untuk menghadiri rapat pada tanggal 3 Juli 2013. Rapat tersebut dipimpin oleh Direktur Komersial yang pada waktu proses pemilihan mitra dijabat oleh Sdr. Sulistyo Wimbo Hardjito.
5. Bahwa Direktur Komersial yaitu Sdr. Sulistyo Wimbo Hardjito juga hadir pada presentasi proses pemilihan mitra di tanggal 25 September 2013, dimana selain Direktur Utama pada waktu itu *in casu* **TERGUGAT II**, juga hadir Sdr. Sulistyo Wimbo Hardjito sebagai Direktur Komersial.
6. Selanjutnya pada presentasi pemilihan mitra di tanggal 21 Januari 2014, Sdr. Sulistyo Wimbo Hardjito juga hadir sebagai salah satu anggota Direksi.
7. Bahwa merujuk pada susunan Direksi **TERGUGAT I** pada tahun 2013 atau pada rentang waktu proses pemilihan mitra, maka meskipun para anggota Direksi tersebut tidak relevan untuk dijadikan pihak dalam perkara *a quo* menjadi TURUT TERGUGAT, namun **PENGGUGAT** telah memasukkan nama-nama anggota Direksi pada masa tersebut kecuali nama Sdr. Sulistyo Wimbo



Hardjito, nama seluruh anggota Direksi **TERGUGAT I** pada tahun 2013 yang dimasukkan **PENGGUGAT** sebagai **TURUT TERGUGAT** dalam perkara *a quo* yaitu:

- Sdr. Slamet Suseno Priyanto, *in casu* **TURUT TERGUGAT I**, dahulu Direktur Pengelolaan Prasana (menjabat tahun 2014);
- Sdr. Joko Margono *in casu* **TURUT TERGUGAT II**, dahulu Direktur Logistik dan Aset Produksi;
- Sdr. Kurniadi Atmosasmito *in casu* **TURUT TERGUGAT III**, dahulu Direktur Keuangan.
- Sdr. Rono Pradipto *in casu* **TURUT TERGUGAT IV**, dahulu Direktur Keselamatan dan Manajemen Resiko;
- Sdr. Chandra Purnama *in casu* **TURUT TERGUGAT V**, dahulu Direktur Pengelolaan Prasarana;
- Sdr. A. Herlianto *in casu* **TURUT TERGUGAT VI**, dahulu Direktur Operasi;
- Sdr. Muhammad Kuncoro Wibowo *in casu* **TURUT TERGUGAT VII**, dahulu Direktur Personalia, Umum dan Teknologi Informasi;
- Sdr. Bambang Eko Martono *in casu* **TURUT TERGUGAT VIII**, dahulu Direktur Sarana;
- Sdr. Hanggoro Budi Wiryawan *in casu* **TURUT TERGUGAT IX**, dahulu Direktur Logistik dan Pengembangan (menjabat tahun 2014).

Sementara **PENGGUGAT** tidak memasukkan Sdr. Sulistyio Wimbo Hardjito yang pada tahun 2013 menjabat sebagai Direktur Komersial.

8. Bahwa melihat komposisi Gugatan **PENGGUGAT**, ternyata oleh karena **PENGGUGAT** memasukkan seluruh anggota Direksi **TERGUGAT I** yang menjabat pada waktu proses pemilihan sebagaimana angka (7) di atas sebagai para **TURUT TERGUGAT**, akan tetapi **PENGGUGAT** tidak memasukkan nama Sdr. Sulistyio Wimbo Hardjito sebagai salah satu **TURUT TERGUGAT**. Padahal Sdr. Sulistyio Wimbo Hardjito merupakan Direksi yang ikut dalam proses pemilihan mitra yaitu yang aktif berkorespondensi dan



menghadiri presentasi dengan para calon mitra termasuk **PENGGUGAT**.

9. Bahwa jika memang terdapat relevansi para anggota Direksi **TERGUGAT I** tersebut untuk dimasukkan dalam gugatan **PENGGUGAT –quod non-**, maka seharusnya **PENGGUGAT** juga memasukkan nama Sdr. Sulistyو Wimbo Hardjito yang pada proses pemilihan mitra, menjabat sebagai anggota Direksi dalam hal ini Direktur Komersial. Apabila Sdr. Sulistyو Wimbo Hardjito tidak dimasukkan dalam gugatan *a quo*, maka membuat gugatan *a quo* menjadi gugatan yang kurang pihak karena salah satu anggota Direksi tidak diikutsertakan.

TERBUKTI BAHWA OLEH KARENA DIREKTUR KOMERSIAL YAITU SDR. SULISTYO WIMBO HARDJITO SEBAGAI SATU-SATUNYA ANGGOTA DIREKSI TERGUGAT I YANG TIDAK DIKUTSERTAKAN DALAM GUGATAN A QUO, MENJADIKAN GUGATAN A QUO MENJADI KURANG PIHAK, OLEH KARENANYA MOHON MAJELIS HAKIM UNTUK MENOLAK GUGATAN A QUO UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

II. DALAM POKOK PERKARA

A. TERGUGAT I SEBAGAI BADAN USAHA MILIK NEGARA SECARA **MANDATORY** HARUS MENJALANKAN PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 107 TAHUN 2015 TENTANG PERCEPATAN PENYELENGGARAAN PRASARANA DAN SARANA KERETA CEPAT ANTARA JAKARTA DAN BANDUNG

1. Bahwa untuk meningkatkan pelayanan transportasi guna mendukung pembangunan di wilayah Jakarta – Bandung, dilakukan percepatan penyelenggaraan prasarana dan sarana kereta cepat antara Jakarta dan Bandung.
2. Guna percepatan tersebut, maka Presiden mengeluarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 107 tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Kereta Cepat Antara Jakarta dan Bandung tanggal 6 Oktober 2015 (“Perpres No. 107/2015”)
3. Bahwa dengan keluarnya Perpres No. 107/2015, **TERGUGAT I** sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara (“BUMN”) telah



ditugaskan oleh pemerintah sebagai anggota konsorsium bersama-sama BUMN lain yaitu PT Wijaya Karya (Persero) Tbk, PT Jasa Marga (Persero) Tbk dan PT Perkebunan Nusantara VIII untuk membuat perusahaan patungan dalam rangka percepatan penyelenggaraan prasarana dan sarana kereta cepat.

4. Bahwa prasarana dan sarana kereta cepat tersebut terdiri dari trase Jalur Jakarta – Walini – Bandung. Oleh karena adanya Perpres No. 107/2015 ini, maka **TERGUGAT I** sebagai BUMN anggota konsorsium harus mendukung terlaksananya percepatan penyelenggaraan prasarana dan sarana kereta cepat antara Jakarta dan Bandung.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS JELAS TERBUKTI BAHWA TERGUGAT I SECARA MANDATORI HARUS MENDUKUNG DAN MELAKSANAKAN ISI PERPRES NO. 107/2015, DENGAN DEMIKIAN DALIL GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

B. SELAIN ADANYA PERPRES NO. 107/2015, KEPUTUSAN TERGUGAT I MEMILIH PENGGUGAT SEBAGAI PEMENANG BELUM EFEKTIF JIKA BELUM MENDAPATKAN PERSETUJUAN DEWAN KOMISARIS

1. Bahwa **TERGUGAT I** membantah seluruh dalil **PENGGUGAT** khususnya pada angka 11 butir (3) gugatan yang berbunyi :

*“Hasil Keputusan sebagaimana dimaksud pada butir 1 (satu) di atas, merupakan keputusan mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, namun **dapat menjadi batal secara otomatis hanya apabila persetujuan sebagaimana dimaksud butir 2 (dua) di atas tidak diperoleh**”*

Catatan **TERGUGAT I**:

Tulisan tebal diberi tanda oleh **TERGUGAT I** untuk memperlihatkan bahwa keputusan **PENGGUGAT** sebagai pemenang masih harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris **TERGUGAT I**.



2. Bahwa **PENGGUGAT** pada angka 11 gugatan mendalilkan Surat **TERGUGAT I** merupakan suatu pernyataan yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, namun **PENGGUGAT** juga menyadari sepenuhnya bahwa penunjukan dirinya sebagai pemenang dapat menjadi batal bila persetujuan dari Dewan Komisaris tidak diperoleh. Untuk lebih jelasnya **TERGUGAT I** akan mengutip bunyi posita butir 1 angka 3 gugatan **PENGGUGAT** sebagai berikut:

*“Hasil Keputusan sebagaimana dimaksud pada butir 1 (satu) di atas, merupakan keputusan mutlak dan tidak dapat diganggu gugat, namun **dapat menjadi batal secara otomatis hanya apabila persetujuan sebagaimana dimaksud butir 2 (dua) di atas tidak diperoleh**”*

Catatan **TERGUGAT I**:

Tulisan tebal diberi tanda oleh **TERGUGAT I** untuk memperlihatkan bahwa **PENGGUGAT** mengetahui dengan jelas bahwa penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang masih harus mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris **TERGUGAT I**.

Bahwa berdasarkan pengakuan **PENGGUGAT** sendiri jelas diakui bahwa penunjukan pemenang oleh **TERGUGAT I** merupakan penunjukan yang dapat menjadi batal secara otomatis bila tidak ada persetujuan Dewan Komisaris.

3. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah otomatis berarti “*dengan sendirinya*”, ini berarti bahwa penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang oleh **TERGUGAT I** dapat dibatalkan tanpa ada kewajiban **TERGUGAT I** untuk meminta persetujuan kepada **PENGGUGAT**. Selanjutnya oleh karena batal dengan sendirinya maka **TERGUGAT I** juga tidak memiliki kewajiban apapun untuk mengganti kompensasi dalam bentuk apapun terhadap **PENGGUGAT** apabila penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang batal oleh karena **TERGUGAT I** tidak mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris.



4. Bahwa penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang harus mendapatkan persetujuan Dewan Komisaris **TERGUGAT I**. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam pasal 32 ayat (1) huruf b Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara No. PER-06/MBU/2011 tentang Pedoman Pendayagunaan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara ("**PerMeneg BUMN No. 06/2015**") yang berbunyi sebagai berikut :

*"Dalam hal Pendayagunaan Aktifa Tetap dilakukan dengan cara Sewa dan Pinjam Pakai, **Direksi mengajukan permohonan tertulis kepada Dewan Komisaris/Dewan Pengawas disertai dengan ...**"*

Catatan **TERGUGAT I**:

Tulisan tebal diberi tanda oleh **TERGUGAT I** untuk memperlihatkan bahwa penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang harus juga mendapatkan persetujuan Dewan Komisaris

5. Bahwa menunjuk angka 3 surat **TERGUGAT I** No. PL.102/IV/55/KA-2014 tanggal 11 April 2014, yang menuliskan adanya frasa "*batal secara otomatis hanya apabila persetujuan sebagaimana dimaksud butir 2 di atas (maksudnya persetujuan Dewan Direksi) tidak diperoleh*" menunjukan bahwa dari awal, **TERGUGAT I** dengan itikad baik sudah menyampaikan atau memberitahukan kepada **PENGGUGAT** bahwa penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang ini masih memerlukan tahapan lain yaitu tahapan persetujuan Dewan Komisaris. Sehingga penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang oleh **TERGUGAT I** belum berlaku efektif sebelum adanya persetujuan Dewan Komisaris.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS JELAS TERBUKTI BAHWA SELAIN ADANYA PERPRES NO. 107/2015, PENUNJUKAN PENGGUGAT SEBAGAI PEMENANG BELUM BERLAKU EFEKTIF JIKA BELUM MENDAPATKAN PERSETUJUAN DEWAN KOMISARIS, OLEH KARENA ITU MOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU



SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT
DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

C. PENGGUGAT DAN TERGUGAT I BELUM MENANDATANGANI
PERJANJIAN KERJASAMA PENDAYAGUNAAN ASET JALAN
LASWI SUKABUMI, OLEH KARENYA PENGGUGAT BUKAN
MERUPAKAN *STAKEHOLDER* ATAS ASET JALAN LASWI-
SUKABUMI SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ALASAN
UNTUK MENUNTUT GANTI KERUGIAN KEPADA TERGUGAT I

1. Bahwa **TERGUGAT I** membantah seluruh dalil **PENGGUGAT** khususnya pada angka 11 gugatan.
2. Bahwa **PENGGUGAT** dalam dalil gugatannya pada angka 11 gugatan, mendalilkan dirinya sebagai pihak yang memiliki kepentingan atau sebagai *stakeholder* dari aset milik **TERGUGAT I** di Jalan Laswi-Sukabumi.
3. Bahwa sejatinya yang disebut sebagai *stakeholder* dari **TERGUGAT I** adalah para pemegang saham dari **TERGUGAT I** karena sebenarnya, para pemegang saham-lah yang memiliki kepentingan atas seluruh aset-aset **TERGUGAT I**. Sehingga sangat berlebihan jika **PENGGUGAT** menyebut dirinya sebagai pemilik kepentingan atau *stakeholder* dari aset milik **TERGUGAT I**. Namun demikian jika **PENGGUGAT** memandang memiliki kepentingan dengan aset **TERGUGAT I**, hal tersebut pun menjadi sangat prematur karena **PENGGUGAT** masih berstatus sebagai pemenang yang masih memerlukan persetujuan Dewan komisaris sehingga belum dilakukan penandatanganan perjanjian kerjasama sewa dengan **TERGUGAT I**.
4. Bahkan walaupun Perjanjian Kerjasama Sewa antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** tersebut sudah ada –*quod non*-, Perjanjian Kerjasama Sewa sekalipun dapat dibatalkan jika tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif dari pasal 1320 KUHPdata atau bahkan Perjanjian Kerjasama Sewa pun dapat batal demi hukum jika syarat-syarat objektif dari pasal 1320 KUHPdata tidak terpenuhi. Berdasarkan penjelasan ini, sangatlah prematur menyatakan **PENGGUGAT** sebagai *stakeholder* atas aset **TERGUGAT I**.



5. Bahwa sebagaimana uraian sebelumnya di atas, pembatalan penunjukan **PENGGUGAT** dilakukan **TERGUGAT I** karena adanya tugas yang secara *mandatory* harus dijalankan oleh **TERGUGAT I** berdasarkan Perpres No. 107/2015 dan juga **TERGUGAT I** tidak mendapat persetujuan penunjukan **PENGGUGAT** dari Dewan Komisaris.
6. Bahwa selain alasan di atas, adalah sesuatu yang lazim jika Pihak pemberi tender berhak untuk mengakhiri/membatalkan/tidak melanjutkan pelaksanaan pekerjaan yang ditenderkan berdasarkan pertimbangan pemilik tender, walaupun sudah ditetapkan pemenang sekalipun. Berbeda halnya jika telah ditanda-tangani Perjanjian Kerja Sama (Sewa), dimana telah terdapat perjanjian diantara para pihak dan untuk pemenuhan kewajiban Perjanjian, dan berdasarkan Perjanjian Kerjasama tersebut pihak pemenang telah melakukan berbagai upaya dari sisi finansial dan operasional.
7. Bahwa oleh karena tidak adanya Perjanjian Kerjasama yang mengharuskan adanya pemenuhan kewajiban, maka menjadi tidak berdasar ganti kerugian materil dan immaterial yang diminta **PENGGUGAT** dalam butir (2) dan (3) petitum **PENGGUGAT**.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS TERBUKTI BAHWA OLEH KARENA BELUM ADA PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I, MAKA PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENYATAKAN DIRINYA MEMILIKI KEPENTINGAN ATAS ASET MILIK TERGUGAT I DI JALAN LASWI-SUKABUMI, SEHINGGA TIDAK ADA ALASAN BAGI PENGGUGAT UNTUK MENUNTUT GANTI KERUGIAN APAPUN KEPADA TERGUGAT I. OLEH KARENA ITU MOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

D. TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TERBUKTI TERGUGAT I TELAH MEMINTA PERSETUJUAN PENUNJUKAN PENGGUGAT KEPADA DEWAN KOMISARIS



1. Bahwa **TERGUGAT I** membantah dalil **PENGGUGAT** pada angka 13 dan 14 gugatan *a quo*.
2. Bahwa dalam dalil **PENGGUGAT** tersebut, **PENGGUGAT** mendalilkan **TERGUGAT I** tidak pernah meminta persetujuan kepada Dewan Komisaris—*quod non*—.
3. Bahwa **TERGUGAT I** telah meminta persetujuan kepada Dewan Komisaris pada tanggal 16 November 2015. Direksi **TERGUGAT I** telah menerbitkan surat dengan nomor JB.310/XI/2/KA-2015, perihal: *Permohonan Persetujuan Persewaan Aset Milik TERGUGAT I (Persero) di Jalan Laswi-Sukabumi, Bandung, yang ditujukan kepada Dewan Komisaris TERGUGAT I*. Inti surat tersebut adalah Direksi **TERGUGAT I** memohon persetujuan Dewan Komisaris atas rencana pengembangan aset **TERGUGAT I** di Jalan Laswi-Sukabumi Bandung. Artinya direksi **TERGUGAT I** telah berupaya aktif untuk meminta persetujuan atas pendayagunaan aset Laswi-Sukabumi kepada Dewan Komisaris.
4. Bahwa menanggapi permintaan dari Direksi **TERGUGAT I** tersebut, Dewan Komisaris **TERGUGAT I** telah memberikan arahan melalui pertemuan tanggal 23 Desember 2015, agar **TERGUGAT I** tidak melanjutkan penunjukan **PENGGUGAT** oleh karena salah satunya ada faktor proyek Kereta Cepat yang mewajibkan **PENGGUGAT** untuk menggunakan lahan Jalan Laswi-Sukabumi sebagai salah satu perlintasan dan untuk pendukung prasarana Kereta Cepat sebagaimana Peraturan Presiden No. 107 tahun 2015.
5. Bahwa oleh karena adanya arahan Dewan Komisaris **TERGUGAT I**, maka **TERGUGAT I** dan **PENGGUGAT** mengadakan pertemuan pada tanggal 28 Desember 2015, pada pertemuan ini **TERGUGAT I** menyampaikan bahwa sehubungan adanya Peraturan Presiden No. 107 tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasaran dan Sarana Kereta Cepat Antara Jakarta dan Bandung maka optimalisasi lahan Jalan Laswi-Sukabumi tidak dapat dilanjutkan karena lahan tersebut akan dipergunakan untuk mendukung pelaksanaan proyek kereta cepat sebagaimana Peraturan Presiden tersebut sehingga kerjasama dengan **PENGGUGAT** tidak dapat dilanjutkan. **Bahwa menanggapi pernyataan TERGUGAT I tersebut, PENGGUGAT telah**



menyatakan menyampaikan memahami keputusan Pemerintah tersebut.

6. Dengan demikian, jelas terbukti bahwa sebelum surat pembatalan penunjukan tertanggal 4 Januari 2016 diberikan kepada **PENGGUGAT**, sebelumnya dengan itikad baik, **TERGUGAT I** telah menjelaskan alasan penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang dan **PENGGUGAT** telah memahami alasan pembatalan penunjukannya.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TERGUGAT I TELAH SECARA AKTIF MEMINTA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS UNTUK PROSES PERSETUJUAN PENUNJUKAN PENGGUGAT, OLEH KARENA ITU MOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

E. TOTAL NILAI HARGA PENAWARAN PENGGUGAT YANG DISETUJUI TERGUGAT I TELAH MELEWATI PROSES PENILAIAN SESUAI RUMUSAN TERGUGAT I YAITU DENGAN PERHITUNGAN PRESENT VALUE MENGGUNAKAN DISCOUNT RATE 7,5 %, YANG HARUS DIBAYAR SECARA TUNAI OLEH PENGGUGAT, AKAN TETAPI TERNYATA PENGGUGAT TIDAK SANGGUP MEMBAYAR SECARA TUNAI OLEH KARENA ITU PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS BARU DAPAT DIAJUKAN SETELAH ADA KESANGGUPAN MASALAH PEMBAYARAN DARI PENGGUGAT

1. Bahwa **TERGUGAT I** membantah dalil **PENGGUGAT**, khususnya dalil pada angka 16 gugatan *a quo*.
2. Bahwa dalil **PENGGUGAT** merupakan dalil yang menyesatkan dan menunjukkan betapa buruknya itikad **PENGGUGAT**.
3. Bahwa dalam dalil angka 16 tersebut, **PENGGUGAT** mendalilkan dua hal yang sangat menyesatkan yaitu **TERGUGAT I** melakukan negosiasi ulang *-quod non-* dengan **PENGGUGAT**; dan **TERGUGAT I** tidak langsung meminta persetujuan kepada Dewan Komisaris.



4. Bahwa kedua dalil tersebut sangat menyesatkan oleh karena penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang berdasarkan penilaian akhir yaitu penilaian aspek finansial. Penawaran pembayaran yang diajukan oleh **PENGGUGAT** adalah pembayaran sewa dengan metode pembayaran secara bertahap. Berdasarkan yang ditawarkan oleh **PENGGUGAT** melalui surat penawaran tertanggal 2 April 2014, **PENGGUGAT** menawarkan untuk membayar secara bertahap setiap tahun dengan nilai Rp. 42.024.000.000,- (empat puluh dua milyar dua puluh empat juta Rupiah) selama 30 tahun, atau dengan kata lain apabila dikalikan total selama 30 tahun maka Total nilai penawaran **PENGGUGAT** sejumlah Rp.1.260.720.000.000,00- (satu triliun dua ratus enam puluh miliar tujuh ratus dua puluh juta Rupiah).
5. Bahwa oleh karena adanya Peraturan Menteri BUMN No. PER-06/MBU/2011, pada pasal 26, mewajibkan pembayaran sewa secara tunai dimuka, maka Tim Penilai **TERGUGAT I** juga melakukan perhitungan secara *present value* dengan menerapkan discount 7,5% (tujuh koma lima persen) untuk mengambil perhitungan apabila sewa dibayar sekaligus dimuka untuk pembayaran sewa selama 30 tahun. Atas perhitungan secara *present value* dengan discount 7,5% (tujuh koma lima persen) tersebut maka didapat angka sejumlah Rp. 533.543.647.857,-. (lima ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh Rupiah). Dengan kata lain, **TERGUGAT I** tidak pernah melakukan negosiasi ulang dengan **PENGGUGAT** atas angka penawaran, angka sejumlah Rp. 533.543.647.857,- (lima ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh Rupiah) merupakan angka yang telah didapatkan **TERGUGAT I** pada saat proses penilaian sebelum **PENGGUGAT** diumumkan sebagai pemenang.
6. Atas dasar pengumuman tersebut, **TERGUGAT I** selanjutnya melakukan pertemuan tanggal 16 Juni 2014 untuk membahas Tindak Lanjut Rencana Pendayagunaan Aset Kawasan Laswi-Sukabumi Bandung. Berdasarkan Notulen Rapat No.



69/NOT/AC/VI/2014 tertanggal 16 Juni 2014, diketahui hal-hal antara lain:

- Bahwa **TERGUGAT I** meminta pembayaran atas sewa dilakukan secara tunai dalam waktu 14 hari setelah penandatanganan Perjanjian Kerjasama;
- Nilai tunai yang dibayarkan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** adalah sebesar Rp. 533.543.647.857,- (lima ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh Rupiah) berdasarkan perhitungan *present value* dari penawaran **PENGGUGAT** yang sudah mendapat *discount rate* 7.5% (tujuh koma lima persen);
- **TERGUGAT I** akan meminta persetujuan Dewan Komisaris dan Meneg BUMN setelah **PENGGUGAT** sepakat dengan nilai sewa dan tatacara pembayaran.

7. Bahwa sebaliknya, justru **PENGGUGAT**-lah yang meminta untuk melakukan negosiasi karena **PENGGUGAT** tidak dapat membayar Rp. 533.543.647.857,- (lima ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh Rupiah) secara tunai dalam waktu 14 hari. **PENGGUGAT** terus menerus meminta pembayaran secara bertahap yaitu melalui surat-surat dan pertemuan:

- tanggal 1 Juli 2014, **PENGGUGAT** menerbitkan surat dengan nomor 066/MUP/VII/2014, ditujukan kepada VP Pengusahaan Aset Non Produktif. Inti surat ini adalah **PENGGUGAT** memohon perpanjangan waktu untuk tanggapan resmi atas nilai sewa dan tata cara pembayaran serta permohonan *grace period* hingga menjadi akhir Juli 2014;
- tanggal 23 Juli 2014, **PENGGUGAT** kembali menerbitkan surat dengan nomor 071/MUP/VIII/2014;
- tanggal 19 Agustus 2014, **PENGGUGAT** menerbitkan surat dengan nomor 127/MUP/VIII/2014, ditujukan kepada Direktur Aset **TERGUGAT I** (Edi Sukmoro). Inti surat ini adalah **PENGGUGAT** mengajukan proposal pembayaran sewa atas lahan Laswi;



- tanggal 15 September 2014, **PENGGUGAT** menerbitkan Surat dengan nomor 149/MUP/IX/2014, ditujukan kepada Direktur Aset dan Bangunan **TERGUGAT I** (Edi Sukmoro). Surat ini merupakan tanggapan atas Surat **TERGUGAT I** No.: JB.310/IX/1/KA-2014 tertanggal 1 September 2014. Inti surat ini adalah isinya adalah **PENGGUGAT** menyatakan sanggup untuk melakukan pembayaran secara tunai atas sewa aset **TERGUGAT I** dan memohon untuk dimasukkannya *escrow account* dalam perjanjian kerjasama serta memohon diskon atas pembayaran tersebut.

8. Bahwa hingga pada akhirnya pada tanggal 21 Oktober 2014, **TERGUGAT I** menerbitkan surat dengan nomor JB.310/X/17/KA-2014, perihal: *besaran dan tata cara pembayaran sewa aset kawasan Laswi-Sukabumi Bandung*, ditujukan kepada Direktur **PENGGUGAT**. Surat ini menanggapi Surat **PENGGUGAT NO.** 149/MUP/IX/2014 tertanggal 15 September 2014. Inti surat ini adalah **TERGUGAT I** menegaskan kembali bahwa pembayaran sewa aset sebesar Rp. 533.543.647.857 (lima ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh Rupiah) harus dibayarkan secara tunai dan dapat dimasukkan kedalam *escrow account* yang disepakati bersama. Apabila **PENGGUGAT** tidak menyepakati besaran harga sewa maka **TERGUGAT I** akan membatalkan penetapan **PENGGUGAT** sebagai mitra terpilih untuk persewaan aset lahan Laswi.

9. Bahwa dengan demikian jelas terbukti, oleh karena **PENGGUGAT** terus menerus meminta kepada **TERGUGAT I** agar **PENGGUGAT** membayar sejumlah Rp. 533.543.647.857 (lima ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh Rupiah) tersebut tidak secara tunai namun bertahap, maka hal tersebut-lah yang membuat proses persetujuan kepada Dewan Komisaris tidak dapat langsung dijalankan oleh **TERGUGAT I**. Selain itu oleh karena belum tercapainya kesepakatan tentang konsep dan desain juga membuat proses persetujuan kepada Dewan Komisaris menjadi berlarut-larut dan lama.



BERDASARKAN URAIAN DI ATAS JELAS TERBUKTI BAHWA TOTAL NILAI HARGA PENAWARAN PENGGUGAT YANG DISETUJUI TERGUGAT I TELAH MELEWATI PROSES PENILAIAN SESUAI RUMUSAN TERGUGAT I YAITU DENGAN PERHITUNGAN *PRESENT VALUE* MENGGUNAKAN *DISCOUNT RATE* 7,5 %, YANG HARUS DIBAYAR SECARA TUNAI OLEH PENGGUGAT, AKAN TETAPI TERNYATA PENGGUGAT TIDAK SANGGUP MEMBAYAR SECARA TUNAI, OLEH KARENA ITU PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS BARU DAPAT DIAJUKAN SETELAH ADA KESANGGUPAN MASALAH PEMBAYARAN DARI PENGGUGAT. DENGAN DEMIKIAN MOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

F. PENGGUGAT HARUS MEMBAYAR SECARA TUNAI SEWA ATAS TANAH TERGUGAT I DALAM PERKARA A QUO SESUAI PASAL (1) AYAT (14) DAN (26) AYAT (1) PER-06/MBU/2011

1. Bahwa **TERGUGAT I** membantah seluruh dalil **PENGGUGAT** khususnya pada angka 22, 23, dan 25 gugatan *a quo*.
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal (1) ayat (14) dan (26) ayat (1) PER-06/MBU/2011, selengkapnya:

Pasal 1 ayat 14:

Sewa adalah pemanfaatan Aktiva Tetap oleh Mitra dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

Pasal 26 ayat 1:

*BUMN berhak mendapatkan imbalan uang **tunai** dari Mitra berupa sewa bulanan atau tahunan yang **dibayarkan sekaligus dimuka** yang dituangkan dalam perjanjian.*

3. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, sudah sangat jelas dan tidak perlu ditafsirkan kembali oleh **PENGGUGAT**, bahwa apa yang dimaksud dengan imbalan uang tunai yaitu yang dibayarkan sekaligus dimuka yang artinya adalah seluruh pembayaran sewa baik itu melalui sewa bulanan atau tahunan seluruhnya harus dibayar seluruhnya satu kali saja. Sebagaimana pengertian bahasa dari kata "sekaligus" sebagaimana Kamus Besar Bahasa



Indonesia: "dengan satu kali saja atau serentak pada saat yang sama (melakukan sesuatu)", artinya seluruh sewa tahunan dan bulanan harus dibayarkan selama jangka waktu sewa, dengan cara membayar satu kali saja atau serentak pada waktu yang sama.

4. Bahwa diatur lebih lanjut, pembayaran sewa secara tunai dimuka tersebut merupakan hak dari BUMN. Pengertian hak dari BUMN berarti bahwa BUMN yang memiliki hak penuh untuk meminta kepada calon mitranya untuk membayar sewa secara tunai di muka, dengan kata lain, BUMN dapat mewajibkan pembayaran sewa secara tunai dimuka kepada para calon mitranya. Apabila hak BUMN untuk menerima pembayaran secara tunai dimuka tidak dapat dipenuhi oleh calon mitra, maka BUMN dapat saja membatalkan penunjukan calon mitra tersebut.
5. Bahwa dengan demikian, terbantahkan dalil **PENGGUGAT** yang mendalilkan calon mitra *in casu* **PENGGUGAT** tidak harus setuju untuk membayar secara tunai, oleh karena hal tersebut telah diatur dalam Pasal (1) ayat (14) dan Pasal(26) ayat (1) PER-06/MBU/2011. Sehingga apabila hak tersebut tidak dapat dipenuhi oleh **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT I** dapat membatalkan penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang mitra.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA PENGGUGAT HARUS MEMBAYAR SECARA TUNAI SEWA ATAS TANAH TERGUGAT I DALAM PERKARA A QUO SESUAI PASAL (1) AYAT (14) DAN (26) AYAT (1) PER-06/MBU/2011 DENGAN DEMIKIAN MOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

G. PENGGUGAT TELAH MEMBERIKAN KETERANGAN YANG TIDAK BENAR TERKAIT KEMAMPUAN FINANSIAL PENGGUGAT SEHINGGA MENAKIBATKAN TERGUGAT I TIDAK SEGERA DAPAT MEMINTA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS DAN/ATAU KEMENTERIAN BUMN ATAS PENUNJUKAN PENGGUGAT SEBAGAI PEMENANG



1. Bahwa **TERGUGAT I** membantah seluruh dalil **PENGGUGAT** mengenai perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa **TERGUGAT I** tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sebaliknya justru **PENGGUGAT** yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar kepada **TERGUGAT I**, dimana faktanya **PENGGUGAT** tidak memiliki kemampuan keuangan.
3. Bahwa Hal ini terbukti sejak **TERGUGAT I** menyatakan **PENGGUGAT** sebagai pemenang melalui surat No. PL.102/VI/17/KA-2014 tertanggal 5 Juni 2014, **PENGGUGAT** beberapa kali meminta pembayaran sewa secara bertahap, sebagaimana tercermin dalam surat **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** antara lain:
 - Berdasarkan Notulen Rapat No. 69/NOT/AC/VI/2014 tertanggal 16 Juni 2014;
 - Surat **PENGGUGAT** nomor 071/MUP/VIII/2014 pada tanggal 23 Juli 2014;
 - Surat **PENGGUGAT** nomor 127/MUP/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014;
 - Surat nomor 149/MUP/IX/2014 Pada tanggal 15 September 2014;
 - Surat nomor 173/MUP/X/2014 tanggal 27 Oktober 2014 (fakta surat ini tidak sesuai dengan dalil **PENGGUGAT** pada angka 28 gugatan karena dalam suratnya **PENGGUGAT** hanya meminta pertemuan dan silaturahmi dengan **TERGUGAT I**);
 - Surat nomor 179/MUP/XI/2014 tanggal 19 November 2014;
 - Surat nomor 019/MUP/II/2015 tanggal 5 Januari 2015;
4. Bahwa apabila memang **PENGGUGAT** memiliki kemampuan finansial sebagaimana yang dijanjikannya, maka tentunya tidak perlu waktu lama bagi **PENGGUGAT** untuk segera menyetujui permintaan **TERGUGAT I**.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, TERBUKTI BAHWA PENGGUGAT TELAH MEMBERIKAN KETERANGAN YANG TIDAK BENAR PERIHAL KEMAMPUAN FINANSIALNYA SEHINGGA MENAKIBATKAN TERGUGAT I TIDAK SEGERA DAPAT MEMINTA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS DAN/ATAU



KEMENTERIAN BUMN ATAS PENUNJUKAN PENGGUGAT SEBAGAI PEMENANG. DENGAN DEMIKIAN MOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

H. PENGGUGAT TELAH MENGAJUKAN GUGATAN DENGAN ITIKAD BURUK KARENA PENGGUGAT PADA AWALNYA TELAH MENYATAKAN MEMAHAMI DENGAN BAIK DASAR PEMBATALAN PENUNJUKAN PENGGUGAT PADA PERTEMUAN 28 DESEMBER 2015

1. Bahwa pada pertemuan tanggal 28 Desember 2015, **PENGGUGAT** telah menyatakan memahami alasan pembatalan **PENGGUGAT**.
2. Bahwa akan tetapi justru **PENGGUGAT** mengajukan gugatan *a quo*, yang mana hal ini menunjukkan itikad **PENGGUGAT** yang sangat buruk.
3. Bahwa jauh sebelum pertemuan tanggal 28 Desember 2015, pada saat penunjukan pemenang, **PENGGUGAT** telah memahami bahwa apabila Dewan Komisaris **TERGUGAT I** tidak memberikan persetujuan maka penunjukan dapat batal secara otomatis.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS JELAS TERBUKTI BAHWA **PENGGUGAT** TELAH MENGAJUKAN GUGATAN DENGAN ITIKAD BURUK KARENA **PENGGUGAT** PADA AWALNYA TELAH MENYATAKAN MEMAHAMI DENGAN BAIK DASAR PEMBATALAN PENUNJUKAN PENGGUGAT PADA PERTEMUAN 28 DESEMBER 2015. DENGAN DEMIKIAN MOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

I. TINDAKAN TERGUGAT I YANG TIDAK SECARA LANGSUNG MEMINTA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS DAN/ATAU KEMENEG BUMN SETELAH PENUNJUKAN PENGGUGAT SEBAGAI PEMENANG ADALAH BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TERBUKTI **PENGGUGAT** MEMINTA PEMBAYARAN SEWA BERTAHAP BIAYA



ATAS HARGA SEWA YANG TELAH DITENTUKAN DIBAYAR SECARA TUNAI

1. Bahwa sebagaimana uraian di atas, sebagaimana surat pengumuman pemenang dan pertemuan dengan **PENGGUGAT** pada tanggal 16 Juni 2014 (sebagaimana tertuang dalam Notulen Rapat No. 69/NOT/AC/VI/2014), **TERGUGAT I** akan meminta persetujuan kepada Dewan Komisaris dan pemegang saham (Menteri BUMN) setelah **PENGGUGAT** sepakat dengan nilai sewa dan tatacara pembayaran.
2. Bahwa tindakan **TERGUGAT I** yang belum meminta persetujuan kepada Dewan Komisaris dan pemegang saham tidak dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, disebabkan oleh **TERGUGAT I** yang terus menerus meminta pembayaran sewa secara bertahap serta perubahan-perubahan desain setelah **PENGGUGAT** dinyatakan sebagai pemenang. Hal ini menyebabkan **TERGUGAT I** tidak dapat langsung meminta persetujuan kepada Dewan Komisaris karena pembicaraan antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT I** belum menemui titik temu.
3. Sebaliknya **TERGUGAT I** berkewajiban untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan dapat dipenuhi dengan baik oleh **PENGGUGAT**, sebelum **TERGUGAT I** meminta persetujuan kepada Dewan Komisaris **TERGUGAT I**.

BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA TINDAKAN TERGUGAT I YANG TIDAK SECARA LANGSUNG MEMINTA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS DAN/ATAU KEMENEG BUMN SETELAH PENUNJUKAN PENGGUGAT SEBAGAI PEMENANG ADALAH BUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA TERBUKTI PENGGUGAT YANG MEMINTA PEMBAYARAN SECARA BERTAHAP ATAS HARGA SEWA YANG TELAH DITENTUKAN. DENGAN DEMIKIAN MOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)



**J. TUNTUTAN GANTI RUGI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI
DASAR HUKUM**

1. Bahwa
TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT** yang menuntut ganti rugi materiil dan immateriil.

2. Bahwa
TERGUGAT I menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil yang diajukan oleh **PENGGUGAT** dalam Gugatan *a quo*, karena berdasarkan dalil-dalil **Tergugat I** tersebut di atas, **telah terbukti secara sah dan meyakinkan** bahwa **TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT**. Berdasarkan hal tersebut tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil yang diajukan oleh **PENGGUGAT** menjadi tidak relevan.

3. Bahwa
seandainya **TERGUGAT I** melakukan perbuatan melawan hukum terhadap **PENGGUGAT**, **QUOD NON**, tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil yang diajukan oleh **PENGGUGAT** **tidak memiliki dasar hukum sama sekali**, karena biaya-biaya yang dikeluarkan merupakan biaya yang lazim dikeluarkan oleh setiap pelaku usaha yang menjalankan bisnisnya atau dalam hal ini yang ingin memenangkan suatu penawaran.

4. Bahwa terlebih
terhadap tuntutan materiil yaitu yang tidak terperinci, terhadap tuntutan ganti rugi yang tidak terperinci dan tidak memiliki dasar hukum, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam yurisprudensinya berpendapat sebagai berikut:

Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum: PT Garuda Mas Veem vs. PT Pelayaran Samodera Trikora Lloyd:

“Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, (Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1971, hal. 391.



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 598
K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971:

“Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untuk ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan.”

BAHWA BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA TUNTUTAN GANTI RUGI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM, DENGAN DEMIKIAN MOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

K. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR UNTUK MENUNTUT DWANGSOM DARI TERGUGAT I

1. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil **PENGGUGAT** mengenai uang paksa.
2. Menunjuk pada dalil dan petitum **PENGGUGAT** yaitu menuntut ganti pembayaran sejumlah uang.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.469 K/Sip /1971 tanggal 1 September 1971, No.791 K/Sip /1972 tanggal 26 Februari 1973 serta No.307 K/Sip /1976 tanggal 7 Desember 1976, pada intinya menegaskan bahwa suatu tuntutan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang penghukumannya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang.
4. Bahwa dengan demikian, mengingat tuntutan **PENGGUGAT** dalam Petitum Gugatan *a quo* tersebut merupakan tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan **PENGGUGAT** mengenai uang paksa (*Dwangsom*) dalam Petitum No. 4 Gugatan *a quo* haruslah ditolak, karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

BAHWA DENGAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR UNTUK MENUNTUT DWANGSOM DARI TERGUGAT I MAKA MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA



MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

L. SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ATAS HARTA TERGUGAT I ADALAH SANGAT MENGADA-ADA DAN TIDAK RELEVAN DAN DEMI HUKUM HARUS DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM

1. Bahwa dalam Gugatannya, **PENGGUGAT** mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) aset **TERGUGAT I**.

2. Bahwa dasar Penetapan Sita Jaminan menurut pasal 227 HIR adalah sebagai berikut :

Pasal 227 HIR:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang berhutang (debitur) sebelum dijatuhkan putusan atasnya atau sebelum putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, berdaya upaya akan menghilangkan atau membawa barangnya yang bergerak ataupun tidak bergerak, dengan maksud menjauhkan barang itu dari pada penagih hutang (kreditur), ...”

3. Bahwa sebagai penegasan terhadap ketentuan pasal 227 HIR di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1975 Tentang Sita Jaminan (*Conseravtoir Beslag*), khususnya dalam Lampiran I Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut, memberikan arahan kepada Ketua pengadilan negeri di seluruh Indonesia, sebagai berikut :

10. Pemeriksaan pendahuluan (Conservatoir Beslag) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihancurkan.

Jadi a. harus ada kekhawatiran itu, b. Barang yang disita itu harus milik tergugat. Hal b. Harus sementara dibuktikan, oleh karena kalau tidak seorang pemilik sejati (orang ketiga) akan sangat dirugikan”

4. Bahwa ternyata berdasarkan seluruh uraian di atas, tidak ada persangkaan yang



beralasan yang dapat dijadikan dasar untuk melakukan sita Jaminan atas aset **TERGUGAT I**.

5. Mencermati peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum di atas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** demi hukum harus dinyatakan tidak relevan. Dengan demikian, permohonan sita jaminan yang diajukan **PENGGUGAT** tidak sesuai dengan hukum dan oleh karenanya tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan.

BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA PERMOHONAN SITAJAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT SANGAT TIDAK BERALASAN DAN TIDAK RELEVAN. OLEH KARENA ITU BERDASARKAN SELURUH URAIAN DI ATAS, TERGUGAT I MEMOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN INI TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

DALAM REKONPENSI

1. Bahwasalah satu bentuk perbuatan melawan hukum yang diperluas adalah penyalahgunaan keadaan. Tindakan **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** yang meminta pembayaran sewa secara bertahap dan penjadwalan pembayaran dari yang seharusnya pembayaran sewa dilakukan tunai, merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan yang menunda **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** untuk segera memberdayakan lahan Laswi. Akibat penundaan tersebut **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** kehilangan keuntungan (*opportunity lost*).
2. Bahwa apabila:
 - Sejak terbitnya Surat **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** No. PL.102/VI/17/KA-214 tanggal 5 Juni 2014, **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** langsung mengerjakan proses pendayagunaan lahan Laswi yaitu langsung menyetujui nilai yang ditetapkan oleh **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** dan



desain konsep **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I**, maka tidak akan terdapat jangka waktu yang panjang yang menyebabkan pendayagunaan Lahan Laswi-Sukabumi menjadi terlantar.

- Jika dari awal setelah ditetapkan pemenang, **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** mengundurkan diri sebagai pemenang karena ketidak-mampuan keuangan, maka **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** dapat melakukan kerja sama dengan pihak ketiga lainnya yang lebih meyakinkan dari segi keuangan. Kesempatan untuk mencari mitra yang lebih meyakinkan ini tentunya akan lebih menguntungkan **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I**.
- 3. Bahwa dalam ilmu hukum, perbuatan tersebut di atas disebut *misbruik van omstandigheden* (penyalahgunaan kesempatan atau penyalahgunaan keadaan). Penyalahgunaan kesempatan dapat digunakan dalam kategori cacat dalam menentukan kehendaknya untuk memberikan persetujuan. Keadaan **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** yang ternyata tidak mampu secara keuangan dengan terus menerus meminta keringanan kepada **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** tentunya membuat **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** kehilangan potensi untuk mencari mitra lain yang lebih potensial.
- 4. Bahwa oleh karena tindakan **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** yang tidak segera menyetujui syarat **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** tersebut telah menjadikan **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** kehilangan potensi keuntungan dari sewa lahan Laswi-Sukabumi.
- 5. Bahwa perhitungan kerugian materiil yang dialami **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** oleh karena perbuatan **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** yang meminta pembayaran sewa secara bertahap dan tidak langsung memenuhi pembayaran sewa tersebut adalah sejumlah Rp. 533.543.647.857 (lima ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh Rupiah) sebagai bentuk uang sewa yang harusnya dapat diterima oleh **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** jika **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** langsung memenuhi apa yang diminta **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** pada saat itu.



6. Bahwa agar gugatan Rekonpensi **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** tidak sia-sia maka mohon Majelis Hakim menetapkan sita jaminan atas aset **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** yang terletak di Jalan Aditiawarman No. 43, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
7. Selain itu dengan adanya gugatan *a quo* telah menimbulkan keresahan kepada **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** serta membuat **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** terkuras energinya untuk menangani gugatan *a quo* sehingga menimbulkan kerugian immaterial **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** sebesar Rp.250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah).

Berdasarkan seluruh uraian-uraian di atas, maka **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi **TERGUGAT I** untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada **PENGGUGAT**.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I**.
3. Menghukum **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** untuk mengganti kerugian materiil kepada **PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT I** sejumlah Rp. 533.543.647.857 (lima ratus tiga puluh tiga miliar lima ratus empat puluh tiga juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus lima puluh tujuh Rupiah);
4. Meletakkan sita jaminan atas aset **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** yang terletak di Jalan Aditiawarman No. 43, Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
5. Menghukum **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** untuk mengganti kerugian immateriil kepada **PENGGUGAT**



REKONPENSI/TERGUGAT I sejumlah Rp. 250.000.000.000,- (dua ratus lima puluh miliar Rupiah) ;

6. Menghukum **TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara *a quo*.

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *quo* ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban atas Gugatan tertanggal 24 Nopember 2016 , yang pada pokoknya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT KARENA TERGUGAT II DALAM BERTINDAK ADALAH MEWAKILI TERGUGAT I DAN BUKAN BERTINDAK SECARA PRIBADI

1. Bahwa **PENGGUGAT** telah salah dalam menempatkan **TERGUGAT II** sebagai tergugat dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil gugatannya, pokok gugatan adalah diawali dengan adanya penawaran **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** untuk mengelola lahan Jalan Laswi, Bandung (dalil angka 1), kemudian oleh **TERGUGAT I** dinyatakan sebagai mitra yang terpilih (dalil angka 11), selanjutnya penunjukan **PENGGUGAT** tersebut dibatalkan juga oleh keputusan **TERGUGAT I** (dalil angka 34).
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalilnya tersebut di atas, **PENGGUGAT** telah mengakui seluruhnya bahwa perbuatan hukum yang terkait dengan penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang mitra untuk pendayagunaan lahan di Jalan Laswi hingga pembatalannya merupakan keputusan **TERGUGAT I** sebagai badan hukum perseroan.
4. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 1 *jo* Pasal 14 ayat 3 Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“**UU PT**”), apabila suatu perseroan telah berstatus badan hukum maka seluruh perbuatan hukum yang dilakukan atas nama Perseroan menjadi tanggung jawab perseroan dan bukan menjadi



tanggungjawab masing-masing direksi. Selengkapnya ketentuan pasal 14 ayat (1) dan pasal 14 ayat (3) UU PT:

Pasal 14 ayat (1)

(1) *Perbuatan hukum atas nama Perseroan yang belum memperoleh status badan hukum, hanya boleh dilakukan oleh semua anggota Direksi bersama-sama semua pendiri serta semua anggota Dewan Komisaris Perseroan dan mereka semua bertanggung jawab secara tanggung renteng atas perbuatan hukum tersebut.*

Pasal 14 ayat (3)

(3) *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), karena hukum menjadi tanggung jawab Perseroan setelah Perseroan menjadi badan hukum.*

5. Bahwa sejalan dengan ketentuan tersebut, maka pasal 92 ayat 1 UU PT mengatur peran Direksi dalam menjalankan pengurusan semata-mata untuk kepentingan perseroan, dalam menjalankan kegiatan usaha perseroan sehari-hari. Karenanya, seluruh tindakan direksi adalah tindakan perseroan dan bukan tindakan pribadi direksi. Selengkapnya:

(1) *Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.*

6. Bahwa dengan demikian, **PENGGUGAT** telah melakukan kesalahan dengan mengikutsertakan **TERGUGAT II** sebagai pihak dalam perkara *a quo*, oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan perseroan *in casu* **TERGUGAT I** sepenuhnya merupakan tanggung jawab **TERGUGAT I** dan bukan tanggung jawab pribadi **TERGUGAT II**.

BERDASARKAN SELURUH URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT KARENA TERGUGAT II DALAM BERTINDAK ADALAH MEWAKILI TERGUGAT I DAN BUKAN BERTINDAK SECARA PRIBADI. DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK



SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT
DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

**B. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* KARENA
TERGUGAT II TIDAK LAGI MENJABAT SEBAGAI DIREKTUR
UTAMA TERGUGAT I SEJAK TANGGAL 27 OKTOBER 2014 ATAU
PADA SAAT TERGUGAT I MEMBATALKAN PENUNJUKAN
PENGGUGAT**

1. Bahwa setelah membaca gugatan **PENGGUGAT**, ternyata penyebab adanya gugatan **PENGGUGAT** adalah karena pembatalan penunjukan **PENGGUGAT** sebagai mitra pendayagunaan lahan Laswi Bandung. **Pembatalan yang dilakukan TERGUGAT I** menurut dalil **PENGGUGAT** adalah melalui surat tertanggal 4 Januari 2016.
2. **Bahwa akan tetapi ternyata TERGUGAT II sejak tanggal 27 Oktober 2014 telah tidak lagi menjabat sebagai Direktur Utama TERGUGAT I** karena pada tanggal 27 Oktober 2014 tersebut, **TERGUGAT II** telah dilantik memegang jabatan di pemerintahan sebagai Menteri Perhubungan. Dengan demikian terdapat jangka waktu yang sangat panjang yaitu sekitar 16 (enam belas) bulan dari tanggal berakhirnya jabatan **TERGUGAT II** sebagai Direktur Utama **TERGUGAT I** hingga pembatalan penunjukan **PENGGUGAT** sejak tanggal 4 Januari 2016.
3. Bahwa selama **TERGUGAT II** tidak lagi menjabat sebagai Direktur Utama **TERGUGAT I** hingga pembatalan penunjukan **PENGGUGAT**, maka tentu saja **TERGUGAT II** tidak lagi mengetahui tentang perkembangan-perkembangan yang terjadi dalam proses permohonan persetujuan penunjukan **PENGGUGAT** tersebut.
4. Bahwa oleh karena itu maka **PENGGUGAT** telah salah dalam menempatkan **TERGUGAT II** sebagai **PENGGUGAT**, oleh karena **TERGUGAT II** tidak lagi menjabat sebagai Direktur Utama **TERGUGAT I** pada saat proses pembatalan penunjukan **PENGGUGAT** sebagai mitra pendayagunaan lahan Jalan Laswi.



BERDASARKAN URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* KARENA TERGUGAT II TIDAK LAGI MENJABAT SEBAGAI DIREKTUR UTAMA TERGUGAT I SEJAK TANGGAL 27 OKTOBER 2014 ATAU PADA SAAT TERGUGAT I MEMBATALKAN PENUNJUKAN PENGGUGAT. DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*)

DALAM POKOK PERKARA

A. BAHWA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS TIDAK LANGSUNG DILAKUKAN PADA SAAT TERGUGAT II MENJABAT SEBAGAI DIREKTUR UTAMA OLEH KARENA PENGGUGAT TIDAK LANGSUNG DAPAT MEMENUHI PERMINTAAN TERGUGAT I UNTUK MEMBAYAR SEWA SELAMA 30 TAHUN SECARA TUNAI DIMUKA

5. Bahwa **TERGUGAT II** membantah seluruh dalil **PENGGUGAT**.
6. Bahwa **TERGUGAT II** tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dalam proses permohonan persetujuan penunjukan **PENGGUGAT** kepada Dewan Komisaris, sebaliknya justru **PENGGUGAT** yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar kepada **TERGUGAT I**, dimana faktanya **PENGGUGAT** tidak memiliki kemampuan keuangan.
7. Bahwa indikator ketidakmampuan keuangan **PENGGUGAT** tersebut, **TERGUGAT II** mengetahui dari surat-surat yang pernah **TERGUGAT II** terima tembusannya pada saat **TERGUGAT II** menjabat, dimana pada surat-surat tersebut, **PENGGUGAT** selalu tidak dapat memenuhi permintaan pembayaran tunai dimuka yang diajukan oleh **TERGUGAT I**.
8. Bahwa hal ini terbukti sejak **TERGUGAT I** menyatakan **PENGGUGAT** sebagai pemenang melalui surat No. PL.102/VI/17/KA-2014 tertanggal 5 Juni 2014, **PENGGUGAT** meminta pembayaran secara bertahap, sebagaimana tercermin dalam surat-surat dan pertemuan yang **TERGUGAT II** ketahui pada saat menjabat sebagai Direktur Utama **TERGUGAT I** yaitu:



- Berdasarkan Notulen Rapat No. 69/NOT/AC/VI/2014 tertanggal 16 Juni 2014, pada rapat ini **PENGGUGAT** meminta pembayaran secara bertahap;
 - Surat **PENGGUGAT** nomor 071/MUP/VIII/2014 pada tanggal 23 Juli 2014, dalam surat ini **PENGGUGAT** meminta pembayaran secara bertahap.;
 - Rapat tanggal 11 Agustus 2014 berdasarkan notulen No. 93/NOT/AC/VIII/2014, (**TERGUGAT II** tidak menghadiri rapat ini), pada rapat ini **PENGGUGAT** meminta pembayaran secara bertahap;
 - Surat **PENGGUGAT** nomor 127/MUP/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014, dalam surat ini **PENGGUGAT** meminta pembayaran secara bertahap.
9. Bahwa apabila memang **PENGGUGAT** memiliki kemampuan keuangan untuk membayar secara tunai dimuka sebagaimana yang dijanjikannya, maka tentunya tidak perlu waktu lama bagi **PENGGUGAT** untuk segera menyetujui permintaan **TERGUGAT I**.

BERDASARKAN SELURUH URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS TIDAK LANGSUNG DILAKUKAN PADA SAAT TERGUGAT II MENJABAT SEBAGAI DIREKTUR UTAMA OLEH KARENA PENGGUGAT TIDAK LANGSUNG DAPAT MEMENUHI PERMINTAAN TERGUGAT I UNTUK MEMBAYAR SEWA SELAMA 30 TAHUN SECARA TUNAI DIMUKA. DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

B. PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENGURAIKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG DILAKUKAN TERGUGAT II

1. Bahwa dalam menyusun dalil-dalil gugatannya, **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Akan tetapi ternyata bahwa **PENGGUGAT** tidak mampu menunjukkan Perbuatan Melawan Hukum perdata seperti apa yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** ?.
2. Bahwa sebagaimana dalam dalil yang dibangun **PENGGUGAT**, tampak jelas bahwa **PENGGUGAT** bingung dengan



dalil-dalil gugatan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT II**. bahkan **PENGGUGAT** tidak pernah menguraikan peran atau perbuatan yang jelas dari **TERGUGAT II** terutama setelah penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang mitra tanggal 5 Juni 2014. Penyebutan **TERGUGAT II** dalam gugatan setelah penunjukan pemenang hanyalah pada dua dalil yaitu:

- Dalil angka 19, dimana **PENGGUGAT** mendalilkan **TERGUGAT II** mengetahui surat dengan nomor JB.310/IX/1/KA-2014 tertanggal 1 September 2014, perihal: *Pembayaran Sewa Aset Kawasan Laswi-Sukabumi Bandung*; dan
 - Dalil angka 28, **PENGGUGAT** mendalilkan **TERGUGAT II** menerima tembusan surat **PENGGUGAT** tertanggal 27 Oktober 2014, **faktanya TERGUGAT II telah tidak lagi menjabat Direktur Utama PENGGUGAT sejak tanggal 27 Oktober 2014.**
3. Bahwa dengan **PENGGUGAT** tidak dapat merinci perbuatan melawan hukumnya maka perbuatan tersebut dengan demikian tidak terkait dan tidak merupakan penyebab dari kerugian yang dialami **PENGGUGAT**.
4. Sebagaimana teori perbuatan melawan hukum yang unsurnya yaitu:
- Harus ada perbuatan;
 - Perbuatan tersebut harus melawan hukum;
 - Ada Kerugian;
 - Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan dan kerugian;
 - Ada kesalahan.

Salah satu unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian, sementara berdasarkan uraian di atas ternyata **PENGGUGAT** tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan **TERGUGAT II**.

BAHWA DENGAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENUNJUKKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG DILAKUKAN SERTA KETERKAITAN ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM



TERSEBUT DENGAN KERUGIAN MAKA TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG HARUS DITOLAK UNTUK SELURUHNYA

C. SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ATAS HARTA TERGUGAT II ADALAH SANGAT MENGADA-ADA DAN TIDAK RELEVAN DAN DEMI HUKUM HARUS DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM

1. Bahwa dalam Gugatannya, **PENGGUGAT** mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) aset **TERGUGAT II**.
2. Bahwa penetapan sita jaminan tersebut harus ditolak oleh karena tidak ada persangkaan yang beralasan, **terlebih oleh karena tidak jelas peran TERGUGAT II dalam dalil perbuatan melawan hukum yang diajukan dalam gugatan a quo**. Selengkapnyanya dasar Penetapan Sita Jaminan menurut pasal 227 HIR adalah sebagai berikut:

Pasal 227 HIR:
“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang berhutang (debitur) sebelum dijatuhkan putusan atasnya atau sebelum putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, berdaya upaya akan menghilangkan atau membawa barangnya yang bergerak ataupun tidak bergerak, dengan maksud menjauhkan barang itu dari pada penagih hutang (kreditur), ...”
3. Bahwa sebagaimana uraian sebelumnya, oleh karena **TERGUGAT I** sudah berbentuk badan hukum, maka sebagaimana di atur dalam pasal 14 ayat (3) UU PT, maka perbuatan **TERGUGAT I** menjadi tanggung jawab **TERGUGAT I** sebagai badan hukum dan tidak dibebankan kepada Direksi secara pribadi, terlebih **TERGUGAT II** yang tidak lagi menjabat sebagai Direktur Utama pada saat pembatalan penunjukan **PENGGUGAT**, dan tidak lagi menjabat pada saat proses persetujuan diajukan kepada Dewan Komisaris.
2. Mencermati peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum di atas, maka permohonan sita jaminan yang diajukan oleh **PENGGUGAT** demi hukum harus dinyatakan tidak relevan. Dengan demikian, permohonan sita jaminan yang diajukan **PENGGUGAT** tidak



sesuai dengan hukum dan oleh karenanya tidak layak untuk dipertimbangkan serta harus ditolak atau dikesampingkan.

BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA PERMOHONAN SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT SANGAT TIDAK BERALASAN DAN TIDAK RELEVAN. OLEH KARENA ITU BERDASARKAN SELURUH URAIAN DI ATAS, TERGUGAT II MEMOHON MAJELIS HAKIM YANG TERHORMAT UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA

Berdasarkan seluruh uraian-uraian di atas, maka **TERGUGATII** mohon kepada Majelis Hakim yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi **TERGUGAT II** untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menolak sita Jaminan yang diajukan **PENGGUGAT** dalam perkara *a quo*;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada **PENGGUGAT**.

ATAU

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bandung yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa Tergugat III telah mengajukan jawabannya tertanggal 24 Nopember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

A. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT KARENA TERGUGAT III DALAM BERTINDAK ADALAH MEWAKILI TERGUGAT I DAN BUKAN BERTINDAK SECARA PRIBADI

1. Bahwa **PENGGUGAT** telah salah dalam menempatkan **TERGUGAT III** sebagai tergugat dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil gugatannya, pokok gugatan adalah diawali dengan adanya penawaran **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** untuk mengelola lahan Jalan Laswi, Bandung (dalil angka 1), kemudian oleh **TERGUGAT I** dinyatakan sebagai mitra yang terpilih (dalil angka 11), selanjutnya



penunjukan **PENGGUGAT** tersebut dibatalkan juga oleh keputusan **TERGUGAT I** (dalil angka 34).

3. Bahwa berdasarkan dalil-dalilnya tersebut di atas, **PENGGUGAT** telah mengakui seluruhnya bahwa perbuatan hukum yang terkait dengan penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang mitra untuk pendayagunaan lahan di Jalan Laswi Bandung hingga pembatalannya merupakan keputusan **TERGUGAT I** sebagai badan hukum perseroan.
4. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 1 *jo* Pasal 14 ayat 3 Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UU PT**"), apabila suatu perseroan telah berstatus badan hukum maka seluruh perbuatan hukum yang dilakukan atas nama Perseroan menjadi tanggung jawab perseroan dan bukan menjadi tanggung jawab masing-masing direksi secara pribadi. Selengkapnya ketentuan pasal 14 ayat (1) dan pasal 14 ayat (3) UU PT:

Pasal 14 ayat (1)

(1) Perbuatan hukum atas nama Perseroan yang belum memperoleh status badan hukum, hanya boleh dilakukan oleh semua anggota Direksi bersama-sama semua pendiri serta semua anggota Dewan Komisaris Perseroan dan mereka semua bertanggung jawab secara tanggung renteng atas perbuatan hukum tersebut.

Pasal 14 ayat (3)

(3) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), karena hukum menjadi tanggung jawab Perseroan setelah Perseroan menjadi badan hukum.

5. Bahwa sejalan dengan ketentuan tersebut, maka pasal 92 ayat 1 UU PT mengatur peran Direksi dalam menjalankan pengurusan semata-mata untuk kepentingan perseroan, dalam menjalankan kegiatan usaha perseroan sehari-hari. Karenanya, seluruh tindakan direksi adalah tindakan perseroan dan bukan tindakan pribadi direksi. Selengkapnya:

(2) Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.



6. Bahwa dengan demikian, **PENGGUGAT** telah melakukan kesalahan dengan mengikutsertakan **TERGUGAT III** sebagai pihak dalam perkara *a quo*, oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan perseroan *in casu* **TERGUGAT I** sepenuhnya merupakan tanggung jawab **TERGUGAT I** dan bukan tanggung jawab Pribadi **TERGUGAT III**.

BERDASARKAN SELURUH URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT KARENA TERGUGAT III DALAM BERTINDAK ADALAH MEWAKILI TERGUGAT I DAN BUKAN BERTINDAK SECARA PRIBADI. DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

DALAM POKOK PERKARA

A. BAHWA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS TIDAK LANGSUNG DILAKUKAN PADA SAAT TERGUGAT III MENJABAT SEBAGAI DIREKTUR ASET OLEH KARENA PENGGUGAT YANG TIDAK DAPAT LANGSUNG MEMENUHI PERMINTAAN TERGUGAT I UNTUK MEMBAYAR SEWA SECARA TUNAI

1. Bahwa **TERGUGAT III** membantah semua dalil-dalil **PENGGUGAT**
2. Bahwa **TERGUGAT III** tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun dalam proses permohonan persetujuan penunjukan **PENGGUGAT** kepada Dewan Komisaris, sebaliknya justru **PENGGUGAT** yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar kepada **TERGUGAT I**, dimana faktanya **PENGGUGAT** tidak memiliki kemampuan keuangan.
3. Bahwa Hal ini terbukti sejak **TERGUGAT I** menyatakan **PENGGUGAT** sebagai pemenang melalui surat No. PL.102/VI/17/KA-2014 tertanggal 5 Juni 2014, **PENGGUGAT** beberapa kali meminta pembayaran secara bertahap, sebagaimana tercermin dalam surat **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** antara lain:



- Berdasarkan Notulen Rapat No. 69/NOT/AC/VI/2014 tertanggal 16 Juni 2014;
 - Surat **PENGGUGAT** nomor 071/MUP/VIII/2014 pada tanggal 23 Juli 2014;
 - Surat **PENGGUGAT** nomor 127/MUP/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014;
 - Surat nomor 149/MUP/IX/2014 Pada tanggal 15 September 2014;
 - Surat nomor 173/MUP/X/2014 tanggal 27 Oktober 2014 (fakta surat ini tidak sesuai dengan dalil **PENGGUGAT** pada angka 28 gugatan karena dalam suratnya **PENGGUGAT** hanya meminta pertemuan dan silaturahmi dengan **TERGUGAT I**);
 - Surat nomor 179/MUP/XI/2014 tanggal 19 November 2014;
 - Surat nomor 019/MUP/II/2015 tanggal 5 Januari 2015;
4. Bahwa apabila memang **PENGGUGAT** memiliki kemampuan finansial sebagaimana yang dijanjikannya, maka tentunya tidak perlu waktu lama bagi **PENGGUGAT** untuk segera menyetujui permintaan **TERGUGAT I**.

BERDASARKAN SELURUH URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS TIDAK LANGSUNG DILAKUKAN PADA SAAT TERGUGAT III MENJABAT SEBAGAI DIREKTUR ASET OLEH KARENA PENGGUGAT TIDAK LANGSUNG DAPAT MEMENUHI PERMINTAAN TERGUGAT I UNTUK MEMBAYAR SEWA SELAMA 30 TAHUN SECARA TUNAI DIMUKA. DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

5. PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENGURAIKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG DILAKUKAN TERGUGAT III

1. Bahwa dalam menyusun dalil-dalil gugatannya, **PENGGUGAT** mendalihkan bahwa **TERGUGAT III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Akan tetapi ternyata bahwa



PENGGUGAT tidak mampu menunjukkan Perbuatan Melawan Hukum perdata seperti apa yang dilakukan oleh **TERGUGAT III**.

2. Bahwa sebagaimana dalam dalil yang dibangun **PENGGUGAT**, tampak jelas bahwa **PENGGUGAT** bingung dengan dalil-dalil gugatan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT III**. bahkan **PENGGUGAT** tidak pernah menguraikan peran atau perbuatan yang jelas dari **TERGUGAT III** terutama setelah penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang mitra tanggal 5 Juni 2014. Penyebutan **TERGUGAT III** dalam gugatan setelah penunjukan pemenang hanyalah pada dalil yaitu:
 - Dalil angka 28, **PENGGUGAT** mendalilkan **TERGUGAT III** menerima surat **PENGGUGAT** tertanggal 27 Oktober 2014, **faktanya TERGUGAT III** menerima surat itu dalam jabatannya sebagai Direksi.
3. Bahwa dengan **PENGGUGAT** tidak dapat merinci perbuatan melawan hukumnya maka Perbuatan tersebut dengan demikian tidak terkait dan tidak merupakan penyebab dari kerugian yang dialami **PENGGUGAT**.
4. Sebagaimana teori perbuatan melawan hukum yang unsurnya yaitu:
 7. Harus ada perbuatan;
 8. Perbuatan tersebut harus melawan hukum;
 9. Ada Kerugian;
 10. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan dan kerugian;
 11. Ada kesalahan.

Salah satu unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian, sementara berdasarkan uraian di atas ternyata **PENGGUGAT** tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan **TERGUGAT III**.

BAHWA DENGAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENUNJUKKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG DILAKUKAN SERTA



KETERKAITAN ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERSEBUT DENGAN KERUGIAN MAKA TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG HARUS DITOLAK UNTUK SELURUHNYA

Berdasarkan seluruh uraian-uraian di atas, maka **TERGUGAT III** mohon kepada Majelis Hakim yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi **TERGUGAT III** untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Membebankan seluruh biaya perkara kepada **PENGGUGAT**.

ATAU

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bandung yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk Tergugat IV telah mengajukan jawaban atas gugatannya tertanggal 24 Nopember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT KARENA TERGUGAT IV DALAM BERTINDAK ADALAH MEWAKILI TERGUGAT I DAN BUKAN BERTINDAK SECARA PRIBADI

1. Bahwa **PENGGUGAT** telah salah dalam menempatkan **TERGUGAT IV** sebagai tergugat dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalil gugatannya, pokok gugatan adalah diawali dengan adanya penawaran **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** untuk mengelola lahan Jalan Laswi, Bandung (dalil angka 1), kemudian oleh **TERGUGAT I** dinyatakan sebagai mitra yang terpilih (dalil angka 11), selanjutnya penunjukan **PENGGUGAT** tersebut dibatalkan juga oleh keputusan **TERGUGAT I** (dalil angka 34).
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalilnya tersebut di atas, **PENGGUGAT** telah mengakui seluruhnya bahwa perbuatan hukum yang terkait



dengan menunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang mitra untuk pendayagunaan lahan di Jalan Laswi Bandung hingga pembatalannya merupakan keputusan **TERGUGAT I** sebagai badan hukum perseroan.

4. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat 1 *jo* Pasal 14 ayat 3 Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("**UU PT**"), apabila suatu perseroan telah berstatus badan hukum maka seluruh perbuatan hukum yang dilakukan atas nama Perseroan menjadi tanggung jawab perseroan dan bukan menjadi tanggungjawab masing-masing direksi secara pribadi. Selengkapnya ketentuan pasal 14 ayat (1) dan pasal 14 ayat (3):

Pasal 14 ayat (1)

(1) Perbuatan hukum atas nama Perseroan yang belum memperoleh status badan hukum, hanya boleh dilakukan oleh semua anggota Direksi bersama-sama semua pendiri serta semua anggota Dewan Komisaris Perseroan dan mereka semua bertanggung jawab secara tanggung renteng atas perbuatan hukum tersebut.

Pasal 14 ayat (3)

(3) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), karena hukum menjadi tanggung jawab Perseroan setelah Perseroan menjadi badan hukum.

5. Bahwa sejalan dengan ketentuan tersebut, maka pasal 92 ayat 1 UU PT mengaturperan Direksi dalam menjalankan pengurusan semata-mata untuk kepentingan perseroan, dalam menjalankan kegiatan usaha perseroan sehari-hari. Karenanya, seluruh tindakan direksi adalah tindakan perseroan dan bukan tindakan pribadi direksi. Selengkapnya:

(3) Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.

6. Bahwa dengan demikian, **PENGGUGAT** telah melakukan kesalahan dengan mengikutsertakan **TERGUGAT IV** sebagai pihak dalam perkara *a quo*, oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan



perseroan *in casu* **TERGUGAT** I sepenuhnya merupakan tanggung jawab **TERGUGAT I** dan bukan tanggung jawab **TERGUGAT IV**.

BERDASARKAN SELURUH URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT KARENA TERGUGAT IV DALAM BERTINDAK ADALAH MEWAKILI TERGUGAT I DAN BUKAN BERTINDAK SECARA PRIBADI. DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

DALAM POKOK PERKARA

A. BAHWA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS TIDAK LANGSUNG DILAKUKAN PADA SAAT TERGUGAT IV MENJABAT OLEH KARENA PENGGUGAT YANG TIDAK DAPAT LANGSUNG MEMENUHI PERMINTAAN TERGUGAT I UNTUK MEMBAYAR SEWA SECARA TUNAI

1. Bahwa **TERGUGAT IV** membantah seluruh dalil **PENGGUGAT**.
2. Bahwa **TERGUGAT IV** tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sebaliknya justru **PENGGUGAT** yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberikan keterangan yang tidak benar kepada **TERGUGAT I**, dimana faktanya **PENGGUGAT** tidak memiliki kemampuan keuangan.
3. Bahwa Hal ini terbukti sejak **TERGUGAT I** menyatakan **PENGGUGAT** sebagai pemenang melalui surat No. PL.102/VI/17/KA-2014 tertanggal 5 Juni 2014, **PENGGUGAT** beberapa kali meminta pembayaran sewa secara bertahap, sebagaimana tercermin dalam surat **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** antara lain:
 - Berdasarkan Notulen Rapat No. 69/NOT/AC/VI/2014 tertanggal 16 Juni 2014;
 - Surat **PENGGUGAT** nomor 071/MUP/VIII/2014 pada tanggal 23 Juli 2014;
 - Surat **PENGGUGAT** nomor 127/MUP/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014;



- Surat nomor 149/MUP/IX/2014 Pada tanggal 15 September 2014;
 - Surat nomor 173/MUP/X/2014 tanggal 27 Oktober 2014 (fakta surat ini tidak sesuai dengan dalil **PENGGUGAT** pada angka 28 gugatan karena dalam suratnya **PENGGUGAT** hanya meminta pertemuan dan silaturahmi dengan **TERGUGAT I**);
 - Surat nomor 179/MUP/XI/2014 tanggal 19 November 2014;
 - Surat nomor 019/MUP/II/2015 tanggal 5 Januari 2015;
4. Bahwa apabila memang **PENGGUGAT** memiliki kemampuan financial sebagaimana yang dijanjikannya, maka tentunya tidak perlu waktu lama bagi **PENGGUGAT** untuk segera menyetujui permintaan **TERGUGAT I**.

BERDASARKAN SELURUH URAIAN DI ATAS, JELAS TERBUKTI BAHWA PERSETUJUAN KEPADA DEWAN KOMISARIS TIDAK LANGSUNG DILAKUKAN PADA SAAT TERGUGAT IV MENJABAT OLEH KARENA PENGGUGAT TIDAK LANGSUNG DAPAT MEMENUHI PERMINTAAN TERGUGAT I UNTUK MEMBAYAR SEWA SELAMA 30 TAHUN SECARA TUNAI DIMUKA. DENGAN DEMIKIAN GUGATAN PENGGUGAT HARUS DITOLAK SELURUHNYA ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)

5. PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENGURAIKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG DILAKUKAN TERGUGAT IV

1. Bahwa dalam menyusun dalil-dalil gugatannya, **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT IV** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Akan tetapi ternyata bahwa **PENGGUGAT** tidak mampu menunjukkan Perbuatan Melawan Hukum perdata seperti apa yang dilakukan oleh **TERGUGAT IV**.
2. Bahwa sebagaimana dalam dalil yang dibangun **PENGGUGAT**, tampak jelas bahwa **PENGGUGAT** bingung dengan dalil-dalil gugatan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT IV**. bahkan **PENGGUGAT** tidak pernah menguraikan peran atau perbuatan yang jelas dari **TERGUGAT IV** terutama setelah penunjukan **PENGGUGAT** sebagai pemenang mitra tanggal 5 Juni 2014. Penyebutan



TERGUGAT IV dalam gugatan setelah penunjukan pemenang hanyalah pada dua dalil yaitu:

- Dalil angka 34, dimana **PENGGUGAT** mendalilkan **TERGUGAT IV** menandatangani surat tertanggal 4 Januari 2016, **faktanya TERGUGAT IV menandatangani surat itu dalam jabatannya sebagai Direksi dan bukan selaku pribadi.**

3. Bahwa dengan **PENGGUGAT** tidak dapat merinci perbuatan melawan hukumnya maka Perbuatan tersebut dengan demikian tidak terkait dan tidak merupakan penyebab dari kerugian yang dialami **PENGGUGAT**.

4. Sebagaimana teori perbuatan melawan hukum yang unsurnya yaitu:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan tersebut harus melawan hukum;
3. Ada Kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian;
5. Ada kesalahan.

Salah satu unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian, sementara berdasarkan uraian di atas ternyata **PENGGUGAT** tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan **TERGUGAT IV**.

BAHWA DENGAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENUNJUKKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA YANG DILAKUKAN SERTA KETERKAITAN ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERSEBUT DENGAN KERUGIAN MAKA TERBUKTI BAHWA GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG HARUS DITOLAK UNTUK SELURUHNYA

Berdasarkan seluruh uraian-uraian di atas, maka **TERGUGAT IV** mohon kepada Majelis Hakim yang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi **TERGUGAT IV** untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara



1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Membebankan seluruh biaya perkara kepada **PENGGUGAT**.

ATAU

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bandung yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 7 Februari 2017 Nomor 345/Pdt.G/2016/PN.Bdg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSII

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.6.616.000,00.(enam juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta permohonan banding Nomor 33/Pdt.B./2017/PN.BDG. tanggal 7 April 2017, yang dibuat oleh SUGENG WAHYUDI, SH MH Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 7 Februari 2017 Nomor 345/Pdt.G/2016/PN.Bdg dan telah diberitahukan kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 27 april 2017,
- Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III Terbanding IV semula Tergugat IV masing –masing pada tanggal 4 Mei 2017.
- Terbanding V semula Turut Tergugat I pada tanggal 18 Mei 2017, melalui Pengadilan Negeri Semarang.
- Terbanding VI semula Turut Tergugat II pada tanggal 15 Mei 2017.
- Terbanding VII semula Turut Tergugat III pada tanggal 23 Mei 2017 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat.



- Terbanding VIII semula Turut Tergugat IV dan Terbanding XII semula Turut Tergugat VIII masing-masing pada tanggal 15 Mei 2017.
- Terbanding IX semula Turut Tergugat V mohon bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung pemberitahuan banding dengan surat No W.11 VI/2104/HT/02.02/V/2017.tanggal 2 Mei 2017.
- Terbanding X semula Turut Tergugat VI pada tanggal 26 Mei 2017 melalui Pengadilan Negeri Bale Bandung.
- Terbanding XI semula Turut Tergugat VII pada tanggal 29 Mei 2017 melalui Pengadilan Negeri Tangerang.
- Terbanding XIII semula Turut Tergugat IX pada tanggal 16 Juni 2017 . melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Membaca surat memori banding tertanggal 18 Mei 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 18 Mei 2017 dan telah diberitahukan kepada pihak terbanding I, II,III dan terbanding IV masing masing pada tanggal 20 Juli 2017 dan kepada para turut terbanding masing-masing pada 6 Junii 2017;

Membaca surat kontra memori banding dari kuasa Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IX tertanggal 21 Juni 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Juni 2017 dan telah diberitahukan kepada pembeding semula penggugat pada tanggal 8 Nopember 2017 kepada para terbanding I sampai dengan terbanding IV semula tergugat I sampai dengan tergugat IV pada tanggal 20 Juli 2017;

Membaca surat kontra memori banding dari kuasa Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tertanggal 2 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 2 Agustus 2017 dan telah diberitahukan kepada para pihak masing masing pada tanggal 27 September 2017 kepada Pembeding semula Penggugat dan 22 Agustus 2017 kepada para turut Terbanding semula turut tergugat I sampai dengan turut tergugat IX;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Nomor 345/Pdt.G/2016/PN.Bdg yang dibuat oleh Juru Sita pada Pengadilan Negeri Bandung telah memberi kesempatan kepada para pihak masing-masing pada tanggal 8 Nopember 2017 kepada pembeding semula penggugat dan tanggal 6 September 2017 kepada para terbanding semula para tergugat dan para turut terbanding semula turut tergugat untuk melihat dan membaca



serta memeriksa berkas perkara perdata Nomor 345/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 7 Februari 2017 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung, terhitung setelah tanggal pemberitahuan tersebut diatas;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

Bahwa, Hakim Pengadilan Tingkat pertama keliru saat menyatakan penetapan Pembanding sebagai pemenang pemilih mitra Pendayagunaan Aset Terbanding I di Jalan Laswi Sukabumi belum menimbulkan hak Kewajiban karena masih digantungkan pada Persetujuan dewan komisaris dan Pemegang Saham Terbanding I;

Bahwa, Hakim Pengadilan Tingkat pertama telah salah dalam membuat pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa belum tercapainya kesepakatan antara Pembanding dan Terbanding.

Bahwa Pembanding tidak memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris dan Pemegang saham yang merupakan satu-satunya syarat yang dapat membatalkan Keputusan pemenang pemilihan mitra yang bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu gugat;

Dan mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung in casu Majelis Hakim Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini pada pokoknya :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding adalah sah ;



- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 7 Februari 2017 Nomor 345/Pdt.G/2016/PN.Bdg. dengan mengadili sendiri, serta Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Menimbang, bahwa Kuasa hukum dari Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IX dan kontra memori banding dari Tergugat I sampai dengan tergugat IV dalam kontra memori bandingnya mengajukan kontra memori banding pada pokoknya;

mohon kepada Majelis Hakim Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini pada pokoknya:

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 7 Februari 2017 Nomor 345/Pdt.G/2016/PN.Bdg.

Membebankan biaya perkara kepada Pemanding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 7 Februari 2017 Nomor 345/Pdt.G/2016/PN.Bdg., Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 7 Februari 2017 Nomor 345/Pdt.G/2016/PN.Bdg. cukup beralasan hukum haruslah dipertahankan dan **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa karena Pemanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekompensi tetap berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dikedua tingkat peradilan ;



Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang peradilan ulangan di Jawa dan Madura juga pada Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;

- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 345/Pdt/G/2016/PN.Bdg. tanggal 7 Februari 2017 yang dimohonkan banding;

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari **Jumat** tanggal **19 Januari 2018** oleh kami, **ABDUL FATTAH .S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H.**, dan **SIR JOHAN. S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 546/PEN/PDT/2017/PT.BDG. tanggal 8 Desember 2017, putusan tersebut pada hari **RABU** tanggal **24 Januari 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Hj. FARIDA, S.H.**. Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya ,-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

HERMAN HELLER HUTAPEA , S.H.,

ABDUL FATTAH .S.H.,M.H.,



SIR JOHAN . S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Hj. FARIDA, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

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

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