



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 324 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. GUBERNUR

JAWA BARAT Cq. BUPATI CIANJUR, diwakili Bupati Cianjur IRVAN RIVANO MUCHTAR, berkedudukan di Jalan Siti Jenab Nomor 31, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada drh. Hj. DWI AMBAR, WS. dan kawan-kawan dari Tim Pemberi Bantuan Hukum (TPBH) Pemerintah Kabupaten Cianjur, beralamat di Jalan Siti Jenab Nomor 31, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2016; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding I;

L a w a n

PT IMPEESA PILAR MANDIRI (PT IPM), diwakili oleh Direktur Utama Arriyadie Rakhmadan, ST., berkedudukan di Jalan Raya Bandung KM 4 Ruko Nomor 02, Terminal Rawabango, Desa Bojong, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bilher Situmorang, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Reaksi nasional (LBH-RN) beralamat di Jalan Perjuangan Nomor 10, Prima Regency, Bekasi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2017; Termohon Peninjauan Kembali dahulu/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

D a n

T. SUSILO HANDOKO, Direktur Utama Perseroan Terbatas Karsa Bayu Bangun Perkasa (PT KBBP), bertempat tinggal di Jalan Pondok Bambu Asri Barat II/3 RT. 001/009, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur; Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Pembanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon

Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah

Halaman 1 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Nomor 079/KPdt/2015 tanggal 28 Agustus 2015 yang telah

berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon kasasi/Turut Tergugat/Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 26 Oktober 1994 Tergugat dan Turut Tergugat telah membuat dan menandatangani kerjasama, sebagaimana tertuang dan ternyata di dalam Surat Perjanjian Nomor 640702/HK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 26 Oktober 1994 (selanjutnya disebut "Perjanjian Nomor 640, Nomor 48"), yang mana Perjanjian Nomor 640, Nomor 48 ini telah mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat/DPRD Kabupaten Cianjur melalui SK. DPRD Cianjur Nomor 10/Dp.172/SKEP/1996, pada tanggal 15 Oktober 1996 dan Menteri Dalam Negeri/Mendagri melalui SK. Mendagri Nomor 640.32 344, tanggal 23 Mei 1997 (bukti - P1, bukti - P2, bukti - P3);
2. Bahwa setelah Perjanjian Nomor 640, Nomor 48 ditanda tangani, kemudian pada tanggal 12 November 1996 Tergugat telah mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 640/SK.276-PLK/1996 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Baru dan Pusat Perbelanjaan antara Tergugat dan Turut Tergugat (bukti - P4);
3. Bahwa sebelum penandatanganan Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, Turut Tergugat telah menunjuk Sdr. Addy Nurjaya, S.E., selaku penerima kuasa Direksi Perseroan Terbatas Karsa Bayu Bangun Perkasa/PT KBBP (dalam hal ini Turut Tergugat), sebagaimana tersebut dalam Surat Keputusan Direksi PT KBBP Nomor 016/SK/KBBP/XII/93, tanggal 28 Desember 1993 (bukti-P5), sehingga yang membuat dan menandatangani Perjanjian Nomor 640, Nomor 48 antara Tergugat dengan Turut Tergugat dikuasakan kepada Sdr. Addy Nurjaya, S.E.;
4. Bahwa alasan Direksi PT KBBP (dalam hal ini Turut Tergugat) menunjuk Sdr. Addy Nurjaya, S.E., sebagai penerima kuasa Direksi PT KBBP (dalam hal ini Tergugat) ketika membuat dan menandatangani Perjanjian Nomor 640, Nomor 48 dengan Tergugat, yang pada waktu itu Sdr. Addy Nurjaya, S.E., berstatus selaku Direktur Utama di PT Impeesa Pilar Mandiri/PT IPM (dalam hal ini Penggugat), karena pada waktu itu Turut Tergugat tidak dapat membebaskan tanah/lahan yang sekarang menjadi Terminal Baru Rawabango sejak Bupati Cianjur mengeluarkan Surat Keputusan Nomor

Halaman 2 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang pada pokoknya tentang Penunjukan PT KBBP (dalam hal ini Turut

Tergugat) selaku Pelaksana Proyek Pembangunan Terminal Bus Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza/ selanjutnya disebut Proyek Terminal Baru dan Pusat Perbelanjaan (bukti P-6, bukti P-7);

5. Bahwa sesuai Perjanjian Nomor 640, Nomor 48 dan SK. Nomor 640, pada tahun 1998 Sdr. Addy Nurjaya, S.E., selaku Penerima Kuasa Direksi PT KBBP (dalam hal ini Turut Tergugat), telah menyelesaikan Pembangunan Terminal Baru Rawabango, yang pembangunannya efektif dimulai sejak tahun 1996 dan selesai tahun 1998, ketika Sdr. Addy Nurjaya, S.E., yang bertindak untuk dan atas nama PT KBBP akan melakukan serah terima Terminal Baru Rawabango pada tahun 1998 kepada Tergugat, sebagaimana disebutkan Pasal 8 ayat (1.a) Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, yakni: "Bangunan Terminal Bis Antar Kota yang sudah selesai dibangun oleh Pihak Kedua dan telah memenuhi segala persyaratan, diserahkan kepada Pihak Ketiga sebagai barang yang masuk dan terdaftar dalam Inventarisasi Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur sebagai konvensi dari Pihak Kedua"; ternyata Tergugat (Pihak Ketiga dalam Perjanjian Nomor 640, Nomor 48) tidak dapat menunjukan alas haknya atas "Hak Pengelolaan Lahan (HPL)" di atas tanah seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ yang terletak di ex Terminal Lama Kelurahan Muka Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur/selanjutnya disebut "ex Terminal Lama", sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) dan (3) jo. Pasal 2 ayat (2) jo. Pasal 7 ayat (1) jo. Pasal 8 ayat (2) Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, menyebutkan pada pokoknya sebagai berikut; "Pihak Ketiga menyediakan tanah seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ terletak di Terminal Lama Kelurahan Muka Kabupaten Cianjur dan memberikan kepada Pihak Kedua Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ tersebut, di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) milik Pihak Ketiga selama 30 (tiga puluh) tahun untuk dibangun Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza";
6. Bahwa karena Tergugat tidak dapat menunjukan alas haknya atas "Hak Pengelolaan Lahan (HPL)" di atas tanah Ex terminal lama, maka pada tahun 1998 Sdr. Addy Nurjaya, S.E., selaku Penerima Kuasa Direksi PT KBBP, telah menunda serah terima Terminal Baru yang telah selesai dibangun kepada Tergugat, akan tetapi pada tahun 2000 terminal baru Rawabango yang berstatus *quo*, ternyata telah diserahkan oleh Mulya Arief yang disebut-sebut selaku Penerima Kuasa Direksi PT KBBP (dalam hal ini Turut

Halaman 3 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT KBBP dan berita acara serah terima Terminal Baru dari Mulya Arief kepada Tergugat ada pada Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghadirkan dalam sidang Pengadilan);

7. Bahwa karena mengetahui serah terima terminal baru Rawabango telah dilakukan oleh Mulya Arief kepada Tergugat, maka Sdr. Addy Nurjaya, S.E., selaku Penerima Kuasa Direksi PT KBBP (dalam hal ini Turut Tergugat) mengajukan keberatan baik kepada Tergugat maupun Turut Tergugat, sehingga Direksi PT KBBP (dalam hal ini Turut Tergugat) mengeluarkan surat, yakni:
 - Surat Keputusan Direksi PT KBBP tentang Pencabutan Sdr. Mulya Arief sebagai Kuasa Direksi pada Proyek Terminal Bis Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 10 Januari 2011 kuasa kepad Mulya Arief (bukti - 8);
 - Surat pelimpahan hak dan wewenang sepenuhnya dari PT KBBP kepada Sdr. Addy Nurjaya, S.E., bertindak untuk dan atas nama PT IPM/dalam hal ini Penggugat berdasarkan Surat Nomor -/KBBP/I/2011, tanggal 20 Januari 2011 selanjutnya disebut "surat pelimpahan" (bukti - P9);
8. Bahwa berdasarkan Surat Pelimpahan Nomor -/KBBP/I/2011, tanggal 20 Januari 2011 dari PT KBBP kepada Penggugat, maka kemudian Penggugat dan Tergugat membuat dan menandatangani Nota Kesepahaman dengan Surat Nomor 01-MOU.PTIPM/I/2012, Nomor 593.33/01/Huk, tentang Pemanfaatan Lahan Ex Terminal Muka untuk Pembangunan Pusat Perbelanjaan Modern, tanggal 9 Januari 2012/ selanjutnya disebut Nota Kesepahaman (bukti-P10);
9. Bahwa karena Pasal 3 ayat (7), (8) dan (9) dari Nota Kesepahaman Nomor 01-MOU-PT IPM/2012, Nomor 593.33/01/Huk tanggal 9 Januari 2012, tersebut pada pokoknya "menghendaki Penggugat menjamin perlindungan hukum dan menghindarkan tuntutan hukum di kemudian hari kepada Tergugat dari pihak-pihak lainnya", sedangkan Surat Pelimpahan tersebut masih dilakukan sepihak oleh Direksi PT KBBP (dalam hal ini Turut Tergugat) kepada Sdr. Addy Nurjaya, S.E., yang bertindak untuk dan atas nama PT IPM (dalam hal ini Penggugat), yang dengan demikian sangat dimungkinkan PT KBBP (dalam hal ini Turut Tergugat) melakukan tuntutan hukum kepada Tergugat di kemudian hari, sehingga Penggugat tidak melanjutkan Nota Kesepahaman tersebut menjadi Surat Perjanjian, melainkan Penggugat mengupayakan adanya surat perjanjian Pelimpahan Hak dan Wewenang sepenuhnya yang mengikat antara Penggugat dan PT KBBP (dalam hal ini

Halaman 4 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan tentang Perjanjian Hak Dan Segala Akibat Hukumnya Atas Surat Perjanjian

Nomor 640702/HK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza tanggal 26 Oktober 1994 (yang selanjutnya disebut Perjanjian Peralihan Hak), yang di kuatkan dengan legalisasi oleh Notaris Soetarno, S.H., di Solo, tanggal 30 Maret 2013, oleh dan antara Penggugat dan Turut Tergugat (bukti - P11);

10. Bahwa berdasarkan Perjanjian Peralihan Hak tanggal 30 Maret 2013, Penggugat telah mengajukan secara tertulis kepada Tergugat tentang Permohonan Tindak Lanjut Atas Surat Perjanjian Nomor 640, Nomor 48 tertanggal 30 Maret 2013/selanjutnya disebut "Surat Permohonan Tindak Lanjut" (bukti P12), yang pada pokoknya Penggugat memberitahukan kepada Tergugat bahwa Penggugat telah memiliki surat perjanjian Peralihan Hak Atas Perjanjian Nomor 640, Nomor 48 yang di buat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan PT KBBP (dalam hal ini Turut Tergugat), sehingga Penggugat berhak atas hak kreditur Turut Tergugat untuk melanjutkan Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, yang belum diselesaikan oleh Tergugat, sebagaimana disebut dalam Pasal 1 *jo.* Pasal 2 *juncto* Pasal 7 *juncto* Pasal 8 Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, menyebutkan:

- Pasal 1, Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, menyebutkan:
 - Ayat (1) Pihak Kesatu menyediakan tanah seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ terletak di Terminal Lama Kelurahan Muka Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur;
 - Ayat (2) Pihak Kedua menyediakan tanah seluas $\pm 15.000 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur termasuk bangunan Terminal dan sarana penunjang sebagai dana kompensasi;
 - Ayat (3) Pihak Kedua diberi Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$;
- Pasal 2, Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, menyebutkan: "Pihak Kesatu menunjuk dan memberi ijin kepada Pihak Kedua untuk melaksanakan pembangunan Terminal Bis Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini, pembangunan termaksud yang akan dilaksanakan:
 1. Pembangunan Terminal Bis Antar Kota, yang meliputi:
 - Pembebasan tanah termasuk pematangan tanah, pengerasan jalan untuk landasan bis dan angkot serta jembatan jalur lambat, saluran turap dan lain-lain;
 - Shelter bis dan angkutan kota, kios-kios;

Halaman 5 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- MCK, lampu penerangan lingkungan/taman;
- Pertamanan, rambu-rambu lalu lintas dan parkir;

2. Pembangunan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza serta Perkantoran, yang meliputi:

- Land-schaping + Air Mancur dan Perparkiran;
- Pengadaan Fire Protecting, Air Conditioner, Tangga Escalator, Sound System dan Lif Barang;
- Pengadaan Genset, Air Bersih, Instalasi Listrik dan Plumbing;
- Pengadaan lampu taman, Telephone dan lain-lain; Pasal 7, Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, menyebutkan: Ayat (1) Pihak Kesatu dan Pihak Kedua sepakat untuk menentukan pembagian tempat usaha bangunan sebagai berikut:
- Pihak Kesatu/dalam hal ini Tergugat menerima bagian dan hak untuk memanfaatkan dan mengelola:
 - a. Terminal bis antar kota dan angkutan kota;
 - b. Fasilitas penunjang;
- Pihak Kedua menerima bagian dan hak untuk mengelola:
 - a. Menerima bagian dengan hak guna pakai kios di terminal bis yang baru di Rawa Bango Desa Bojong Karang Tengah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - b. Diberi Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) selama 30 (tiga puluh) tahun di atas tanah ex Terminal Bis Lama Jalan Dr. Muwardi seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ yang dibangun Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza;

Ayat (2) Pihak Kesatu berhak menarik pendapatan daerah berupa pajak, retribusi sesuai dengan ketentuan/peraturan yang berlaku;

- Pasal 8, Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, menyebutkan: Ayat(1):
 - a. Bangunan Terminal Bis Antar Kota yang sudah selesai dibangun oleh Pihak Kedua dan telah memenuhi segala persyaratan, diserahkan kepada Pihak Kesatu sebagai barang yang masuk dan terdaftar dalam Inventarisasi Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur sebagai konvensi dari Pihak Kedua;
 - b. Bangunan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza yang sudah selesai dibangun oleh Pihak Kedua dan telah memenuhi segala persyaratan, diserahkan kepada Pihak Kesatu sebagai barang yang masuk dan terdaftar dalam Inventarisasi Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur setelah masa Hak Guna

Halaman 6 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id
Waktu, sesuai dengan perjanjian ini;

Ayat (2) kepada Pihak Kedua/dalam hal ini Penggugat Hak Guna Bangunan (HGB) selama 30 (tiga puluh) tahun di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur terhitung sejak dikeluarkan keputusan tentang Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut;

Ayat (3) Pihak Kedua dapat memindahkan/mengalihkan Hak Guna Bangunan (HGB) atas semua dan/atau sebagian dari bangunan yang menjadi penguasaan Pihak Kedua kepada Pihak Ketiga dengan persetujuan Pihak Kesatu apabila tidak dengan persetujuan Pihak Kesatu maka Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut batal demi hukum;

11. Bahwa dengan adanya Surat Permohonan Tindak Lanjut tanggal 30 Maret 2013, yang Penggugat ajukan kepada Tergugat, telah beberapa kali dilakukan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat, yang dalam pertemuan tersebut Tergugat memberitahukan kepada Penggugat bahwa ex Terminal Lama sudah tidak dapat dibangun Proyek Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza sebagaimana disebut dalam Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, karena ex Terminal Lama sudah diperuntukkan sebagai taman terbuka hijau, oleh karenanya Tergugat bersedia membayar ganti kerugian atas pembangunan Terminal Baru Rawabango kepada Penggugat, akan tetapi kemudian Tergugat mengingkari untuk membayar ganti kerugian dimaksud dengan alasan Turut Tergugat masih datang mengaku sebagai pihak yang berhak atas pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza;
12. Bahwa akibat tindakan Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak memberikan hak Penggugat baik untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan (HGB) dan ijin membangun Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Tergugat seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ selama 30 (tiga puluh) tahun), maupun ganti kerugian atas pembangunan Terminal Baru Rawabango, telah membawa kerugian kepada Penggugat, yaitu nilai investasi yang dipergunakan dalam Pembangunan Terminal Baru Rawabango dan nilai investasi yang seharusnya diperoleh dalam Proyek Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza di ex Terminal Lama, yang mana atas kerugian tersebut Penggugat telah berusaha menyelesaikan secara kekeluargaan, baik bertemu langsung maupun menyampaikan surat undangan dan teguran kepada Tergugat (sominasi) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat supaya menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat;

Halaman 7 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menghadirkan Turut Tergugat. Kelalaian ini, menunjukkan Tergugat tidak beritikad baik dengan telah ingkar janji (*wanprestasi*) dalam melakukan kewajibannya kepada Penggugat;

13. Bahwa akibat perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, maka Penggugat telah mengalami kerugian berupa nilai saham yang dipergunakan membangun Terminal Baru Rawabango sebesar Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana disebut dalam Pasal 6 Perjanjian Nomor 640 dan Nomor 48, sejak tahun 1996 hingga gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan;

14. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat akibat perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, terhitung tidak diberikannya hak Penggugat untuk membangun Pusat Perbelanjaan dan Hiburan di atas Terminal Lama, dapat Penggugat perinci sebagai berikut: 14.1. Kerugian materiil, berupa nilai saham yang dipergunakan membangun

Terminal Baru sebagaimana disebut dalam Pasal 6 Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, yang telah dinikmati dan dimiliki Tergugat sejak tahun 1996 hingga gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan berjumlah

Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa apabila nilai investasi sebesar Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah ditanamkan Penggugat di Terminal baru sejak tahun 1996 dan Terminal Baru tersebut telah dimiliki serta dioperasikan Tergugat sampai diajukannya gugatan ini ke Pengadilan, sehingga patut dan adil apabila Penggugat memperhitungkan bunga sebesar 1,5 % setiap bulannya atas nilai investasi sebesar Rp2.250.000.000,00 sebagaimana ketentuan bunga bank yang berlaku umum yang wajib di bayar Tergugat kepada Penggugat, yang dapat Penggugat perinci sebagai berikut:

No	Bulan berjalan	Bulan berjalan + 1,5 %
1	Januari 1996	2.250.000.000,00 + 1,5%
2	Februari 1996	2.283.750.000,00 + 1,5%
3	Maret 1996	2.318.006.250,00 + 1,5%
4	April 1996	2.352.776.343,75 + 1,5%
5	Mei 1996	2.388.067.988,00 + 1,5%
6	Juni 1996	2.423.889.008,00 + 1,5%
7	Juli 1996	2.423.889.010,23 + 1,5%
8	Agustus 1996	2.460.247.345,38 + 1,5%
9	September 1996	2.497.151.055,56 + 1,5%
10	Oktober 1996	2.534.608.321,39 + 1,5%
11	November 1996	2.572.627.446,21 + 1,5%
12	Desember 1996	2.611.216.857,09 + 1,5%



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1	Januari 1997	2.650.385.110,76 + 1,5%
2	Februari 1997	2.690.140.887,42 + 1,5%
3	Maret 1997	2.730.493.000,73+ 1,5%
4	April 1997	2.771.450.395,74+ 1,5%
5	Mei 1997	2.813.022.151,67 + 1,5%
6	Juni 1997	2.855.217.483,94+ 1,5%
7	Juli 1997	2.898.045.746,19+ 1,5 %
8	Agustus 1997	2.941.516.432,38+ 1,5%
9	September 1997	2.985.639.178,86 + 1,5%
10	Oktober 1997	3.030.423.766,54 + 1,5%
11	November 1997	3.075.880.123,03 + 1,5%
12	Desember 1997	3.122.018.324,87 + 1,5%
1	Januari 1998	3.168.848.599,74 + 1,5%
2	Februari 1998	3.216.381.328,73+ 1,5%
3	Maret 1998	3.264.627.048,66+ 1,5%
4	April 1998	3.313.596.454,38 + 1,5%
5	Mei 1998	3.363.300.401,19 + 1,5%
6	Juni 1998	3.413.749.907,02 + 1,5%
7	Juli 1998	3.464.956.155,08 + 1,5%
8	Agustus 1998	3.516.930.498,13+ 1,5%
9	September 1998	3.569.684.455,06 + 1,5%
10	Oktober 1998	3.623.229.722,43 + 1,5%
11	November 1998	3.677.578.168,26 + 1,5%
12	Desember 1998	3.732.741.840,78+ 1,5%
1	Januari 1999	3.788.732.968,39 + 1,5%
2	Februari 1999	3.845.563.692,91 + 1,5%
3	Maret 1999	3.903.247.422,35 + 1,5%
4	April 1999	3.961.796.133,68 + 1,5%
5	Mei 1999	4.021.223.077,02 + 1,5%
6	Juni 1999	4.081.541.423,35 + 1,5%
7	Juli 1999	4.142.764.544,07 + 1,5%
8	Agustus 1999	4.204.906.012,87 + 1,5%
9	September 1999	4.267.979.603,06 + 1,5%
10	Oktober 1999	4.331.999.297,01 + 1,5%
11	November 1999	4.396.979.286,55 + 1,5%
12	Desember 1999	4.462.933.975,84 + 1,5%
1	Januari 2000	4.529.877.985,47 + 1,5%
2	Februari 2000	4.597.826.155,25 + 1,5%
3	Maret 2000	4.666.793.547,57 + 1,5%
4	April 2000	4.736.795.450,78+ 1,5%
5	Mei 2000	4.807.847.382,54 + 1,5%
6	Juni 2000	4.879.965.093,27+ 1,5%
7	Juli 2000	4.953.164.569,66 + 1,5%
8	Agustus 2000	5.027.462.038,02 + 1,5%
9	September 2000	5.102.873.968,77 + 1,5%
10	Oktober 2000	5.179.417.078,03+ 1,5%
11	November 2000	5.257.108.334,47+ 1,5%
12	Desember 2000	5.335.964.959,48 + 1,5%
1	Januari 2001	5.416.004.433,87 + 1,5%
2	Februari 2001	5.497.244.500,37 + 1,5%



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4	April 2001	5.663.398.715,38 + 1,5%
5	Mei 2001	5.748.349.696,11 + 1,5%
6	Juni 2001	5.834.574.941,55 + 1,5%
7	Juli 2001	5.922.093.565,67 + 1,5%
8	Agustus 2001	6.010.924.696,15 + 1,5%
9	September 2001	6.101.088.843,68 + 1,5%
10	Oktober 2001	6.192.605.176,33 + 1,5%
11	November 2001	6.285.494.253,97 + 1,5%
12	Desember 2001	6.379.776.667,77+ 1,5%
1	Januari 2002	6.475.473.317,78 + 1,5%
2	Februari 2002	6.572.605.417,54 + 1,5%
3	Maret 2002	6.671.194.489,08+ 1,5%
4	April 2002	6.771.262.416,28+ 1,5%
5	Mei 2002	6.872.831.352,52 + 1,5%
6	Juni 2002	6.975.923.822,08 + 1,5%
7	Juli 2002	7.080.562.680,14 + 1,5%
8	Agustus 2002	7.186.771.120,34 + 1,5%
9	September 2002	7.94.572.687,14 + 1,5%
10	Oktober 2002	7.403.991.277,44 + 1,5%
11	November 2002	7.515.051.146,06 + 1,5%
12	Desember 2002	7.627.776.913,79 + 1,5%
1	Januari 2003	7.742.193.567,49+ 1,5%
2	Februari 2003	7.858.326.471,00+ 1,5%
3	Maret 2003	7.976.201.368,06 + 1,5%
4	April 2003	8.095.844.388,58 + 1,5%
5	Mei 2003	8.217.282.054,04 + 1,5%
6	Juni 2003	8.340.541.285,21 + 1,5%
7	Juli 2003	8.465.649.404,04 + 1,5%
8	Agustus 2003	8.592.634.145,55+ 1,5%
9	September 2003	8.721.523.657,72 + 1,5%
10	Oktober 2003	8.852.346.512,58+ 1,5%
11	November 2003	8.985.131.710,26+ 1,5%
12	Desember 2003	9.119.908.685,91 + 1,5%
1	Januari 2004	9.256.707.316,19 + 1,5%
2	Februari 2004	9.395.557.925,93 + 1,5%
3	Maret 2004	9.536.491.294,81 + 1,5%
4	April 2004	9.679.538.664,23 + 1,5%
5	Mei 2004	9.824.731.744,19 + 1,5%
6	Juni 2004	9.972.102.720,35+ 1,5%
7	Juli 2004	10.121.684.261,01 + 1,5%
8	Agustus 2004	10.273.509.525,00 + 1,5%
9	September 2004	10.427.612.167,08 + 1,5%
10	Oktober 2004	10.584.026.350,03 + 1,5%
11	November 2004	10.742.786.745,05 + 1,5%
12	Desember 2004	10.903.928.546,06 + 1,5%
1	Januari 2005	11.067.487.474,07 + 1,5%
2	Februari 2005	11.233.499.786,08 + 1,5%
3	Maret 2005	11.402.002.283,06 + 1,5%
4	April 2005	11.573.032.317,08 + 1,5%
5	Mei 2005	11.746.627.219,05 + 1,5%



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7	Juli 2005	12.101.669.627,07 + 1,5%
8	Agustus 2005	12.283.194.627,01 + 1,5%
9	September 2005	12.467.442.592,01 + 1,5%
10	Oktober 2005	12.654.454.230,09 + 1,5%
11	November 2005	12.844.271.044,03 + 1,5%
12	Desember 2005	13.036.935.109,09+ 1,5%
1	Januari 2006	13.232.289.136,05 + 1,5%
2	Februari 2006	13.430.976.473,05 + 1,5%
3	Maret 2006	13.632.441.120,06 + 1,5%
4	April 2006	13.836.927.737,04 + 1,5%
5	Mei 2006	14.044.481.653,04 + 1,5%
6	Juni 2006	14.255.148.878,02 + 1,5%
7	Juli 2006	14.468.976.111,03 + 1,5%
8	Agustus 2006	14.686.010.752,09 + 1,5%
9	September 2006	14.909.300.914,01 + 1,5%
10	Oktober 2006	15.129.895.427,08 + 1,5%
11	November 2006	15.536.843.859,02 + 1,5%
12	Desember 2006	15.587.196.517,00 + 1,5%
1	Januari 2007	15.821.004.464,07 + 1,5%
2	Februari 2007	16.058.319.531,06 + 1,5%
3	Maret 2007	16.299.319.531,06 + 1,5%
4	April 2007	16.543.682.239,03 + 1,5%
5	Mei 2007	16.791.837.472,08 + 1,5%
6	Juni 2007	17.043.715.034,08 + 1,5%
7	Juli 2007	17.299.370.760,03 + 1,5%
8	Agustus 2007	17.558.861.321,07 + 1,5%
9	September 2007	17.822.244.241,05 + 1,5%
10	Oktober 2007	18.089.577.905,01 + 1,5%
11	November 2007	18.360.921.573,06 + 1,5%
12	Desember 2007	18.636.335.397,02 + 1,5%
1	Januari 2008	18.636.335.397,02 + 1,5%
2	Februari 2008	19.199.618.634,05 + 1,5%
3	Maret 2008	19.487.612.914,00 + 1,5%
4	April 2008	19.779.927.107,07 + 1,5%
5	Mei 2008	20.076.626.014,03 + 1,5%
6	Juni 2008	20.377.775.404,05 + 1,5%
7	Juli 2008	20.683.442.035,05 + 1,5%
8	Agustus 2008	20.993.693.666,00 + 1,5%
9	September 2008	21.308.599.070,09 + 1,5%
10	Oktober 2008	21.628.228.056,09 + 1,5%
11	November 2008	21.952.651.477,07+ 1,5%
12	Desember 2008	22.281.941.249,08 + 1,5%
1	Januari 2009	22.616.170.368,50 + 1,5%
2	Februari 2009	22.955.412.924,00 + 1,5%
3	Maret 2009	23.299.744.117,08 + 1,5%
4	April 2009	23.649.240.279,05 + 1,5%
5	Mei 2009	24.003.978.883,06 + 1,5%
6	Juni 2009	24.364.038.566,08 + 1,5%
7	Juli 2009	24.729.499.145,03 + 1,5%
8	Agustus 2009	25.100.441.632,04 + 1,5%



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

10	Oktober 2009	25.859.102.480,06 + 1,5%
11	November 2009	25.246.989.017,08 + 1,5%
12	Desember 2009	26.640.693.853,00 + 1,5%
1	Januari 2010	27.040.304.260,07 + 1,5%
2	Februari 2010	27.445.908.824,06 + 1,5%
3	Maret 2010	27.857.597.456,09 + 1,5%
4	April 2010	28.275.461.418,07 + 1,5%
5	Mei 2010	28.699.593.339,09 + 1,5%
6	Juni 2010	29.130.087.239,09 + 1,5%
7	Juli 2010	29.567.038.548,04 + 1,5%
8	Agustus 2010	30.010.544.126,06 + 1,5%
9	September 2010	30.460.702.288,04 + 1,5%
10	Oktober 2010	30.917.612.822,07 + 1,5%
11	November 2010	31.381.377.015,00 + 1,5%
12	Desember 2010	31.852.097.670,02 + 1,5%
1	Januari 2011	32.329.879.135,02 + 1,5%
2	Februari 2011	32.814.827.322,02 + 1,5%
3	Maret 2011	33.307.049.732,00 + 1,5%
4	April 2011	33.806.855.477,09 + 1,5%
5	Mei 2011	34.313.755.310,00 + 1,5%
6	Juni 2011	34.828.461.639,06 + 1,5%
7	Juli 2011	35.350.888.564,01 + 1,5%
8	Agustus 2011	35.881.151.892,05 + 1,5%
9	September 2011	36.419.369.170,08 + 1,5%
10	Oktober 2011	36.965.659.708,03 + 1,5%
11	November 2011	37.520.144.603,09 + 1,5%
12	Desember 2011	38.082.946.772,09 + 1,5%
1	Januari 2012	38.654.190.974,04 + 1,5%
2	Februari 2012	39.234.003.839,00 + 1,5%
3	Maret 2012	39.822.513.896,05 + 1,5%
4	April 2012	40.419.851.604,09 + 1,5%
5	Mei 2012	41.026.149.378,09 + 1,5%
6	Juni 2012	41.641.541.619,05 + 1,5%
7	Juli 2012	42.266.164.743,07 + 1,5%
8	Agustus 2012	42.900.157.241,08 + 1,5%
9	September 2012	43.543.659.573,00 + 1,5%
10	Oktober 2012	44.196.814.466,05 + 1,5%
11	November 2012	44.859.766.683,04 + 1,5%
12	Desember 2012	45.532.663.183,08 + 1,5%
1	Januari 2013	46.215.653.131,03 + 1,5%
2	Februari 2013	46.908.887.928,02 + 1,5%
3	Maret 2013	47.612.521.247,01 + 1,5%
4	April 2013	48.326.709.065,08 + 1,5%
5	Mei 2013	49.051.609.701,07 + 1,5%
6	Juni 2013	49.787.383.847,02 + 1,5%
7	Juli 2013	50.534.194.604,09 + 1,5%
8	Agustus 2013	51.292.207.523,09 + 1,5%
9	September 2013	52.061.590.636,07 + 1,5%

Sehingga total kerugian materil Penggugat sejak tahun 1996 sampai diajukan gugatan ke Pengadilan sebesar Rp52.061.590.636,7 (lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (puluh enam koma tujuh rupiah);

14.2. Tanah seluas $\pm 20.000 \text{ m}^2$ (2 Ha) yang apabila dijual dengan harga jual terendah sekarang sekitar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/ meter, maka dapat diperhitungkan $20.000 \text{ m}^2 \times 1.000.000 = 20.000.000.000,00$ (dua puluh miliar rupiah);

14.3. Nilai keuntungan yang seharusnya diperoleh setiap hari dari pengoperasionalan terminal Rawabango yang apabila diprediksi hitungan terkecil pertiap hari sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), maka dapat diperhitungkan sebagai berikut: =

$\text{Rp}1.000.000,00/\text{hari} \times 30 \text{ hari} \times 15 \text{ tahun} (5400 \text{ hari}) = 30.000.000 \times 5.400 \text{ hari};$

= 5.400.000.000,00 (lima miliar empat ratus juta rupiah);

14.4. Kerugian immateriil, mengakibatkan Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktivitas sehari-hari, akibat kehilangan hak subjektif yang tidak dapat di hitung dengan uang, namun patut diperhitungkan dengan sejumlah uang sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

15. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap Tergugat akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat, apabila terbukti Tergugat lalai dalam memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

16. Bahwa Penggugat merasa khawatir perihal Tergugat akan mengasingkan atau mengalihkan semua harta kekayaannya guna menghindarkan diri dari tanggungjawab membayar semua hak-hak Penggugat atau ganti kerugian akibat perbuatannya sesuai isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, maka untuk menjamin terlaksananya gugatan Penggugat dan tidak menjadi sia-sia kelak, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan meletakkan sita jaminan (*conservetoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat berupa tanah dan bangunan terminal di atasnya yang terletak di Desa Bojong Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur, Provinsi Jawa Barat;

15. Bahwa karena gugatan ini diajukan telah berpedoman sebagaimana disebut Pasal 180 HIR, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa,

Halaman 13 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada

bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

16. Bahwa karena Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), maka sudah patut dan adil Tergugat di hukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

17. Bahwa menurut hukum dengan adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana telah di kemukakan di atas, menimbulkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, biaya, dan bunga akibat adanya perbuatan *wanprestasi* tersebut (*vide* Pasal 1243 KUHPerdara), dan oleh karenanya cukup alasan bagi Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cianjur agar memberikan putusan sebagai berikut:
Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994, Nomor 48/KBBP - CR/X/1994 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 26 Oktober 1994 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan demi hukum Surat Keputusan Nomor 640/SK.276-PLK/1996 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Baru dan Pusat Perbelanjaan, tanggal 12 November 1996, adalah sah dan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan demi hukum Surat Keputusan Dewan Perwakilan Daerah Cianjur/SK. DPRD Cianjur Nomor 10/Dp.172/SKEP/1996, tentang Persetujuan kerjasama antara pemerintah kabupaten daerah Tk. II Cianjur dengan sdr. Addy Nurjaya, S.E., (PT KBBP), tanggal 15 Oktober 1996, adalah sah dan mengikat menurut hukum;
5. Menyatakan demi hukum Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri/SK. Mendagri Nomor 640.32 - 344 tentang Pengesahan SK. Bupati Nomor 640/SK.276-PKL/1996 tanggal 12 November 1996 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 23 Mei 1997, adalah sah dan mengikat menurut hukum;
6. Menyatakan demi hukum Surat Keputusan Direksi PT KBBP Nomor 016/SK/KBBP/XII/93, pada tanggal 28 Desember 1993, tentang penunjukan Sdr. Addy Nurjaya, S.E., sebagai Kuasa Direksi PT KBBP pada Proyek

Halaman 14 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. **Cianjur Plaza** (gugatan Datu II Cianjur, adalah sah dan mengikat demi

hukum;

7. Menyatakan demi hukum Surat Keputusan Direksi PT KBBP atas Penunjukan Sdr. Mulya Arief sebagai Kuasa di Direksi PT KBBP pada Proyek Terminal Bis Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza (yang bukti ini ada pada Tergugat dan mohon majelis memerintahkan untuk dihadirkan dipersidangan) adalah tidak sah dan tidak mengikat demi hukum;
8. Menyatakan demi hukum Surat Keputusan Direksi PT KBBP tentang Pencabutan Sdr. Mulya Arief sebagai Kuasa Direksi pada Proyek Terminal Bis Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 10 Januari 2011 adalah sah dan mengikat demi hukum;
9. Menyatakan serah terima Terminal Baru yang dilakukan oleh Mulya Arief selaku penerima Kuasa Direksi PT KBBP kepada Tergugat (berita acara serah terima Terminal Baru dan bukti pendukung lainnya ada pada Tergugat dan mohon Majelis Hakim untuk menghadirkannya dalam persidangan) tahun 2000 adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum;
10. Menyatakan demi hukum Surat Pelimpahan Hak dan Kewenangan sepenuhnya Surat Nomor -/KBBP//2011, tanggal 20 Januari 2011 dari PT KBBP kepada Sdr. Addy Nurjaya, S.E., yang bertindak untuk dan atas nama PT IPM (dalam hal ini Penggugat) adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum;
11. Menyatakan demi hukum Nota Kesepahaman Nomor 01-MOU-PT IPM/2012, tanggal 9 Januari 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum;
12. Menyatakan demi hukum Surat Perjanjian tentang Peralihan Hak Dan Segala Akibat Hukumnya Atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994, Nomor 48/KBBP - CR/X/1994 Tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza tanggal 26 Oktober 1994 yang di legalisasi oleh Notaris Soetarno, S.H., di Solo tanggal 30 Maret 2013, adalah sah dan mengikat menurut hukum;
13. Menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak memberikan dan/atau setidak-tidaknya menghalangi Penggugat untuk memperoleh Hak Guna Bangunan (HGB) dan ijin membangun Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Tergugat seluas ± 12.000 m2 selama 30 (tiga puluh tahun) di ex Terminal Lama, sebagaimana

Halaman 15 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id ayat (2) Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994, Nomor 48/KBBP - CR/X/1994 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza tanggal 26 Oktober 1994, maupun ganti kerugian atas investasi pembangunan Terminal Baru Rawabango, merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

14. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan sebidang Tanah berikut bangunan Terminal Baru Terminal Rawabango dan sarana penunjang yang ada di atasnya, yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Daerah Tk.II Cianjur, kepada Penggugat dalam keadaan bebas dari segala alas hak yang melekat di atasnya seperti keadaan semula sejak keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van dewijsge*);

15. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebagaimana tersebut poin 14.1-14.4 di atas sebesar Rp88.068.236.310,00 (delapan puluh delapan miliar enam puluh delapan juta dua ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus sepuluh rupiah) setelah gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsge*);

16. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat demi hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan keputusan dalam perkara ini;

17. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;

18. Menyatakan putusan hukum yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

19. Menghukum Penggugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat:

A. Eksepsi *obscuur libel*:

a.1. Ketidaksesuaian antara dalil yang satu dengan yang lain:

Halaman 16 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id halaman 1 alenia 2 dengan dalil *posita* pada point 4

dalam gugatan, yaitu sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat pada halaman 1 dan 2 alenia 2 dalam gugatan telah menerapkan bahwa: "PT Impeesa Pilar Mandiri (PT IPM) adalah suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut huku yang berlaku di Indonesia yaitu berdasarkan Anggaran Dasar yang dimuat dalam Akta Nomor 34 tanggal 31 Oktober 1997 dibuat oleh R. Imam Soesatyo Prawirokoesoemo, S.H., yang telah dirubah dan terakhir Akta Nomor 05 tertanggal 7 Januari 2011 dibuat oleh Ana Saidah Rahayu, S.H., Notaris di Cianjur dengan Pengesahan Menteri Kehakiman Nomor C-1770HT.01.01. TH.99", sehingga dari keterangan tersebut menunjukkan bahwa PT IPM (Penggugat) didirikan sejak tahun 1997 dan baru mendapat pengesahan Menteri Kehakiman RI pada tahun 1999;
- b. Bahwa akan tetapi mengapa kemudian pada bagian *posita* lain Penggugat justru telah secara tegas dan jelas mendalilkan seolah-olah Sdr. Addy Nurjaya. S.E., pada saat membuat dan menandatangani perjanjian Nomor 640 - Nomor 48 itu telah berstatus sebagai Direktur Utama PT IPM (Penggugat), atau memberi kesan bahwa PT IPM itu sudah ada ketika Perjanjian Nomor 640, Nomor 48 dibuat yakni sejak tanggal 26 Oktober 1994, hal ini ditunjukan dengan adanya bunyi *posita* point 4 yang menyatakan: "Bahwa alasan Direksi PT KBBP menunjuk sdr. Addy Nurjaya, S.E., sebagai penerima kuasa direksi PT KBBP ketika membuat dan menandatangani perjanjian Nomor 640, Nomor 48 dengan Tergugat, yang pada waktu itu Sdr. Addy Nurjaya, S.E., berstatus selaku Direktur Utama di PT Impeesa Pilar Mandiri/PT IPM (dalam hal ini Penggugat). . . "; padahal apabila mendasarkan kepada bunyi dalil Penggugat pada halaman 1 alenia 2 sebagaimana yang telah Tergugat uraikan sebelumnya di atas, maka sebenarnya pada saat Perjanjian Kerjasama Nomor 640 - Nomor 48 dibuat (pada tanggal 26 Oktober 1994) jelas-jelas PT IPM (Penggugat) itu tidak ada karena belum didirikan sehingga atas hal tersebut maka sdr. Addy Nurjaya pun pada saat membuat dan menandatangani Perjanjian Nomor 640 - Nomor 48 masih dalam kapasitas sebagai person (perseorangan) yang bertindak sebagai Kuasa

Halaman 17 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id karena PT IPM pada saat itu belum didirikan;

c. Bahwa mengacu kepada kedua dalil tersebut di atas jelas menunjukkan telah terdapatnya unsur *obscuur libel* dalam formulasi gugatan yang diajukan Penggugat sehubungan adanya ketidaksesuaian antara keterangan yang satu dengan keterangan yang lainnya dimana disatu sisi Penggugat menerangkan PT IPM itu didirikan pada tahun 1997 dan baru mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman RI pada tahun 1999 namun disisi lain Penggugat sendiri justru telah menyatakan bahwa PT IPM telah ada sejak tahun 1994;

2. Bahwa selain itu Tergugat memandang antara dalil Penggugat pada halaman 1 alenia 2 dengan dalil *posita* point 13 dalam gugatan telah menunjukkan adanya ketidakselarasan/tidak saling mendukung sehingga mengakibatkan kaburnya dalil gugatan, dimana pada *posita* point 13 Penggugat pada intinya telah menyatakan bahwa PT IPM (Penggugat) adalah pihak yang telah mengalami kerugian berupa nilai saham yang dipergunakan membangun Terminal Rawabango sebagaimana disebut dalam Pasal 6 Perjanjian Nomor 640 - Nomor 48 sejak tahun 1996, akan tetapi apabila merujuk kepada dalil- Penggugat pada alenia 2 halaman 1 dalam gugatan sebagaimana yang telah dibahas Tergugat pada point 1 di atas justru Penggugat sendiri telah menerangkan bahwasanya PT IPM itu didirikan sejak tahun 1997 dan baru mendapat pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tahun 1999, sehingga bagaimana mungkin Penggugat sebagai suatu badan hukum perseroan terbatas bisa menanamkan saham/investasi untuk pembangunan Terminal Rawabango dari sejak tahun 1996 sedangkan nyatanya pada tahun tersebut PT. IPM belum ada/belum didirikan, sehingga atas hal tersebut maka dalil *posita* Penggugat pada point 13 merupakan suatu dalil yang kabur dan mengada-ada sehingga sudah sepatutnya diabaikan;

A.2. Ketidakjelasan dalil *posita* dalam gugatan:

1. Bahwa dalil *posita* point 14 *juncto* 14.1 yang pada intinya telah menyatakan: Penggugat telah mengalami kerugian materil berupa nilai saham yang dipergunakan membangun Terminal Rawabango sebagaimana disebut Pasal 6 Perjanjian Nomor 640 - Nomor 48 yang telah dinikmati dan dimiliki Tergugat sejak tahun 1996, adalah suatu dalil yang tidak jelas/kabur karena:

Halaman 18 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id

- sejak tahun 1996 dari Penggugat (PT IPM) itu?, apakah objek terminal Rawabango-nya ataukah nilai saham Penggugat untuk pembangunan terminal Rawabango?;
- b. Bahwa apabila yang dimaksudkan Penggugat telah dinikmati dan dimiliki Tergugat sejak tahun 1996 itu adalah objek terminal Rawabango-nya maka hal tersebut merupakan dalil yang mengada-ada karena bagaimana mungkin Tergugat dapat menikmati dan memiliki terminal Rawabango sejak tahun 1996 sedangkan faktanya berdasarkan dalil Penggugat sendiri pada *posita* point 5 justru telah menyatakan: bahwa pembangunan terminal Rawabango baru efektif dilaksanakan Turut Tergugat pada tahun 1996 dan diselesaikan pada tahun 1998, sehingga sungguh sangatlah berlebihan bilamana Penggugat mengklaim Tergugat sudah "menikmati" dan "memiliki" terminal Rawabango sejak tahun 1996, karena apa yang bisa dinikmati tergugat dari terminal Rawabango pada tahun 1996, karena pada saat itu jelas-jelas terminal a *quo* belum dapat difungsikan karena baru dilaksanakan pembangunannya (belum selesai pembangunannya) dan atas dasar apa pula Penggugat telah menyatakan bahwa Tergugat sudah "memiliki" terminal Rawabango sejak tahun 1996 karena pada saat itu (1996) belum ada serah terima terminal Rawabango kepada Tergugat;
- c. Bahwa adapun apabila yang dimaksudkan Penggugat telah dinikmati dan dimiliki Tergugat sejak tahun 1996 itu adalah nilai saham Penggugat yang dipergunakan membangun terminal Rawabango maka jelas-jelas hal tersebut juga merupakan suatu dalil yang mengada-ada karena sebagaimana telah Tergugat uraikan sebelumnya pada bagian a.1 point 2 di atas bahwasanya tidaklah mungkin Penggugat mengeluarkan saham untuk pembangunan terminal sejak tahun 1996 karena faktanya PT IPM sendiri pada tahun tersebut belum didirikan; sehingga dengan mendasarkan kepada hal-hal tersebut di atas maka jelas menunjukkan bahwa formulasi gugatan yang diajukan Penggugat telah kabur dan atas hal tersebut sudah sepatutnya gugatan a *quo* dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Bahwa kemudian apabila dilihat dari segi tuntutan ganti rugi (*compensation, indemnification*), maka tuntutan ganti rugi dalam

Halaman 19 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana pada waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut yaitu sejak saat terjadi kelalaian, hal mana apabila memperhatikan kepada dalil *posita* point 10, 11 dan 12 gugatan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. *a quo*, maka sebenarnya kelalaian Tergugat yang dimaksudkan Penggugat itu sehubungan tidak dipenuhinya permohonan Penggugat untuk diberikan HGB dan ijin membangun Pusat Perbelanjaan Cianjur Plaza di atas lahan Terminal Muka Cianjur yang diajukan Penggugat kepada Tergugat dalam surat terganggu 30 Maret 2013, sehingga sungguh tidak patut dan berlebihan apabila Penggugat dalam petitumnya justru telah mengajukan ganti rugi sejak tahun 1996 kepada Tergugat karena apabila bersandar kepada ketentuan Pasal 1237 maka perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut yaitu sejak saat terjadi kelalaian;

3. Bahwa selain itu sebenarnya tanah yang mana yang dimaksudkan oleh Penggugat pada *posita* point 14.2 yang telah menyatakan bahwa: "Tanah seluas $\pm 20.000 \text{ m}^2$ (2 Ha) yang apabila dijual dengan harga jual terendah sekarang sekitar Rp1.000.000,00/per meter, maka dapat diperhitungkan $20.000 \text{ m}^2 \times 1.000.000,00 = 20.000.000,00$ " karena apabila memperhatikan kepada dalil *posita* Penggugat pada point 10 yang telah menguraikan mengenai objek tanah yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 640, Nomor 48 adalah:

- a. Tanah seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ yang terletak di Terminal Lama Kelurahan Muka, Kabupaten Cianjur;
- b. Tanah seluas $\pm 15.000 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur;

Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tanah seluas (2 Ha) jelas-jelas tidak ada kaitannya dengan objek yang disengketakan dalam perkara ini dan semakin ketidakjelasan/kaburnya dalil gugatan;

- a.3. Dalam hal sita jaminan:

1. Bahwa pada *posita* point 16 dalam gugatan, Penggugat Lelah mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat berupa tanah dan bangunan terminal di atasnya yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Karang Tengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, atas dasar alasan merasa khawatir Tergugat akan mengasingkan atau mengalihkan semua harta kekayaannya guna menghindarkan diri

Halaman 20 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat guna menjamin terlaksananya gugatan Peggugat

agar menjadi tidak sia-sia kelak;

2. Bahwa permohonan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat sebagaimana di atas jelas-jelas mengandung unsur *obscuur libel*, karena:
 - a. Bahwa alasan sita yang diajukan Peggugat hanya didasarkan kepada suatu kekhawatiran atau persangkaan secara subjektif tanpa didukung dengan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung, hal ini ditunjukkan dengan tidak adanya satupun posita Peggugat yang menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan, dan menurut Pasal 227 HIR dan Pasal 720 Rv, alasan itu baru objektif apabila didukung fakta atau petunjuk yang nyata, paling tidak Peggugat dapat menjelaskan tentang adanya daya upaya Tergugat yang konkret untuk menghilangkan harta kekayaannya;
 - b. Bahwa selain itu apabila permohonan sita jaminan yang dimaksudkan Peggugat itu ditujukan terhadap harta kekayaan Tergugat berupa tanah dan bangunan terminal yang terletak di Desa Bojong, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur, hal mana telah jelas dan nyata objek yang dimohonkan untuk disita itu adalah tanah dan bangunan *a quo* atas nama Pemkab Cianjur sehingga mutlak merupakan asset milik Pemerintah Kabupaten Cianjur sehingga apabila tanah dan bangunan yang dimohonkan untuk disita *a quo* merupakan harta kekayaan milik negara maka tidak dapatlah dapat diletakan sita jaminan, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, dimana dalam pasal tersebut ditegaskan bahwa pihak manapun dilarang untuk dilakukan penyitaan terhadap uang dan barang milik Negara/ daerah dan/atau yang dikuasai Negara/daerah yang sifatnya absolut atau mutlak;
 - c. Bahwa kemudian Peggugat pun tidak menyebutkan secara rinci identitas barang yang hendak dimohonkan untuk di sita tersebut, meliputi: letak dan batas-batasnya serta ukurannya dengan ketentuan, hal mana jika tanah yang dimohonkan sitaan *a quo*

Halaman 21 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terang-mudi dalamnya, nama pemiliknya, taksiran harganya atau identitas lainnya (*vide* Buku Hukum Acara Perdata, karangan M. Yahya Harahap, S.H, Hal. 291), hal ini diperlukan untuk menunjukkan kejelasan identitas objek yang hendak disita, sehingga dengan adanya permintaan sita yang tidak menyebut secara jelas identitasnya, maka hal tersebut dianggap merupakan permintaan yang kabur objeknya sehingga tidak sepatutnya untuk diletakkan sita;

3. Bahwa mengingat alasan sita yang diajukan Penggugat hanya didasarkan kepada suatu kekhawatiran atau persangkaan secara subjektif bahkan objek sitaan merupakan asset milik Pemerintah Daerah, maka sudah sepatutnya dalil Penggugat mengenai permohonan sita jaminan sudah sepatutnya ditolak atau tidak dapat diterima karena telah memenuhi unsur *obscuur libel*;

B. Penggugat tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan *wanprestasi* dan menuntut ganti rugi Terminal Rawa Bango Kepada Tergugat;

1. Bahwa Penggugat (PT IPM) tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan *wanprestasi* kepada Tergugat (Pemkab Cianjur) dalam hal pemenuhan Perjanjian Kerjasama Nomor 640 - Nomor 48 antara Tergugat (Pemkab Cianjur) dengan Turut Tergugat (PT KBBP), terlebih lagi sampai menuntut ganti rugi pembangunan terminal Rawabango kepada Tergugat, hal ini dikarenakan:

- a. Bahwa ditinjau dari segi sumber hukum maka *wanprestasi* menurut Pasal 1243 KUHPperdata timbul dari adanya persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata, sehingga atas dasar tersebut maka gugatan *wanprestasi* timbul ketika telah ada perjanjian diantara para pihak sesuai dengan yang digariskan dalam Pasal 1320 KUHPperdata, akan tetapi gugatan *wanprestasi* Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. ini justru diajukan Penggugat kepada Tergugat ketika diantara kedua pihak tersebut tidak terjalin hubungan hukum (persetujuan/perjanjian), sehingga menjadi tidak berdasar hukum dan tidak beralasan apabila Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat tanpa didasarkan kepada suatu alas hak (persetujuan/perjanjian) diantara para pihak *a quo*;
- b. Bahwa adapun terkait adanya perjanjian peralihan hak don segala akibat hukumnya atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan

Halaman 22 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Turut Tergugat, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar alas hak Penggugat untuk mengajukan gugatan *wanprestasi* kepada Tergugat terlebih lagi dijadikan alas hak menuntut ganti rugi pembangunan terminal Rawabango kepada Tergugat karena:

- 1) Perjanjian Peralihan Hak yang dibuat oleh Penggugat dengan Turut Tergugat itu bertentangan dan tidak dibenarkan oleh Perjanjian Kerjasama antara Tergugat dengan Turut Tergugat Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza, yang merupakan perjanjian awal/induk yang mengatur mengenai pelaksanaan pembangunan terminal Rawabango dan Cianjur Plaza di atas lahan terminal Muka Cianjur, hal ini ditunjukkan dengan adanya bunyi Pasal 5 Perjanjian Peralihan Hak *a quo* yang telah menyatakan bahwa "Surat Perjanjian peralihan hak ini mengesampingkan dan menyatakan tidak berlaku Pasal 5 ayat (2) Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 yang menyebutkan: Pihak Kedua tidak dibenarkan untuk mengalihkan Perjanjian Kerjasama ini Kepada Pihak lain", padahal sebenarnya Perjanjian 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 itu bukan terjadi/ dibuat diantara kedua pihak tersebut (Penggugat dengan Turut Tergugat) melainkan terjadi antara Tergugat dengan Turut Tergugat sehingga menjadi suatu perbuatan yang salah kaprah, tidak berdasar hukum apabila Penggugat berinisiatif mengadakan dan menerima Peralihan Hak atas Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 dari Turut Tergugat tanpa sepengetahuan/tanpa melibatkan Tergugat selaku pihak dalam Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994, terlebih lagi apabila peralihan hak tersebut dibuat dengan cara mengesampingkan bunyi Pasal 5 Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 *a quo*;
- 2) Bahwa atas dasar tersebut maka tidak mendasar apabila Penggugat mengklaim Tergugat telah melakukan *wanprestasi* karena diantara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada hubungan hukum dalam hal pelaksanaan pembangunan terminal Rawabango maupun pembangunan Cianjur Plaza, bahkan

Halaman 23 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ke pengadilan pembangunan Rawabango kepada Tergugat karena Penggugat sendiri adalah pihak luar yang tidak ada kaitannya dengan Perjanjian Kerjasama Nomor 640 - Nomor 48 bahkan faktanya Turut Tergugat selaku pihak yang terikat dengan perjanjian Nomor 640 - Nomor 48 sama sekali tidak pernah melakukan gugatan maupun meminta tuntutan ganti rugi kepada Tergugat baik secara lisan maupun secara litigasi mengajukan gugatan di Pengadilan;

2. Bahwa mengacu kepada hal-hal tersebut di atas maka tidak ada satupun dasar hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat karena alas hak yang dijadikan dasar Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat (perjanjian Peralihan Hak) jelas-jelas tidak sah/cacat hukum, selain itu Penggugat pun tidak berhak menuntut kepada Tergugat untuk mengembalikan Terminal Rawabango kepada Penggugat serta menuntut ganti rugi pembangunan terminal Rawabango karena sebenarnya Turut Tergugat sendiri selaku pihak yang melakukan Perjanjian Kerjasama Nomor 640 - Nomor 48 dengan Tergugat sama sekali belum pernah mengajukan tuntutan ganti rugi atas hal tersebut bahkan telah berkomitmen bahwa Pihak nya tidak akan melakukan tuntutan ganti rugi karena pembangunan dan penyerahan terminal Rawabango a quo adalah merupakan bentuk pemenuhan prestasi yang menjadi kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PT KBBP (Turut Tergugat) kepada Tergugat sebagai bentuk pelaksanaan perjanjian kerjasama Nomor 640 - Nomor 48 dan menjadi syarat mutlak agar pihaknya dapat melaksanakan pembangunan Pusat Perbelanjaan Cianjur plaza di atas lahan terminal Muka Cianjur; Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menerima eksepsi Tergugat dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban di bawah ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat dalam perkara ini, sebab Penggugat bukanlah para pihak yang melakukan perjanjian kerjasama kontrak dalam membangun proyek Terminal baru bis antar kota dan Pembangunan tempat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza

Halaman 24 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha

Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota dan Pusat Berbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza antara Pemda Cianjur dengan PT KBBP berikut Addendumnya, yang para pihaknya adalah Tergugat (Pemkab Cianjur) dan Turut Tergugat (PT Karsa Bayu Bangun Perkasa) dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta yuridis;

3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan sebagai Perseroan Terbatas yang didirikan menurut hukum yang berlaku dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di Indonesia, bahwa jika mencermati *posita* dan petitum Penggugat yang menjelaskan peran dari Addy Nurjaya, S.E., sebagai Kuasa Direksi PT Karsa Bayu Bangun Persada (KBBP) dalam menjalankan pembangunan proyek terminal baru dan Plaza Cianjur maka gugatan Penggugat terjadi kurang pihak karena Addy Nurjaya, S.E. sebagai Kuasa Direksi yang kemudian setelah Kuasa Direksi tersebut dicabut oleh Turut Tergugat kemudian Addy Nurjaya, S.E., menjadi Direktur PT IPM (Penggugat) sekarang digantikan oleh Arriyadie Rakhmadan, ST., oleh karena Penggugat tidak menyertakan Addy Nurjaya, S.E., sebagai pihak dalam kapasitasnya sebagai Kuasa Direksi PT KBBP dalam perkara *a quo* maka gugatan Penggugat kurang subyek hukumnya;

4. Bahwa gugatan Penggugat tidak cermat, hal tersebut dapat dilihat dari *petitum* dan petitum 12 yaitu sebagai berikut:

Petitum 11: "Menyatakan demi hukum Nota Kesepahaman Nomor 01-MOU-PT IPM/2012. Tanggal 9 Januari 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum";

Petitum 12: "Menyatakan demi hukum surat perjanjian tentang peralihan hak dan segala akibat hukumnya alas surat perjanjian Nomor 640/02/HK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota dan Pusat Berbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza tanggal 26 Oktober 1994 yang dilegalisasi oleh Notaris Soetarno, S.H., di Solo tanggal 30 Maret 2013 adalah sah dan mengikat menurut hukum;

Bahwa jika melihat dari klausul-klausul isi perjanjian tersebut baik di Nota Kesepahaman maupun di dalam Surat Perjanjian Peralihan Hak sudah sangat jelas menerangkan bahwa Surat Perjanjian Peralihan Hak tersebut dibuat karena lahirnya Nota Kesepahaman antara Pengugat dengan

Halaman 25 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat tidak mengajukan keberatan karena di dalam *petitum* 11 menyatakan Nota

Kesepahaman tersebut minta dibatalkan atau tidak sah dan tidak mengikat secara hukum akan tetapi di sisi lain *petitum* 12 menyatakan agar Surat Perjanjian Peralihan Hak tersebut agar dikuatkan atau disahkan dan mengikat secara hukum, dengan demikian *petitum* gugatan Penggugat dibuat tidak saling mendukung satu sama lain dan hal ini menjadikan diantara *petitum* gugatan tidak sinkron serta menjadikan tidak jelas atau kabur;

5. Bahwa jika melihat dan membaca dengan seksama dalil-dalil gugatan Penggugat baik didalam *posita* dan *petitum* maka menurut hemat kami titel gugatan wan prestasi dalam perihal gugatan Penggugat adalah kurang tepat yang lebih tepat adalah gugatan perbuatan melawan hukum karena Penggugat sama sekali bukan pihak yang melakukan perjanjian dengan Tergugat maupun Turut Tergugat sebagaimana di maksud dalam Surat Perjanjian Nomor 640702/HK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota dan Pusat Berbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza antara Pemda Cianjur dengan PT KBBP beserta *addendumnya*;

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas, maka jelas gugatan Penggugat tersebut secara yuridis formal adalah cacat hukum. Dan karenanya pula gugatan Penggugat tersebut layak atau pantas untuk ditolak seluruhnya, atau setidaknya gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cianjur telah memberikan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj. tanggal 8 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tentang Kerjasama Kontrak bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 26 Oktober 1994 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan demi hukum Surat Keputusan Nomor 640/SK.276-PLK/1996 tentang Kerjasama Kontrak bagi Tempat Usaha dalam Rangka

Halaman 26 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengikat menurut hukum;

4. Menyatakan demi hukum Surat Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah/SK. DPRD Cianjur Nomor 10/Dp.172/SKEP/1996, tentang Persetujuan Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur dengan Sdr. Addy Nurjaya, S.E., (PT KBBP) tanggal 15 Oktober 1996 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
5. Menyatakan demi hukum Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri/SK. Mendagri Nomor 640.32-344, tentang Pengesahan SK. Bupati Nomor 640/SK.276-PLK/96, tanggal 12 November 1996 tentang Kerjasama Kontrak bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 23 Mei 1997 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan demi hukum Surat Keputusan Direksi PT KBBP Nomor 016/SK/KBBP/XII/93, pada tanggal 28 Desember 1993, tentang Penunjukan Sdr. Addy Nurjaya, S.E, sebagai Kuasa Direksi pada Proyek Pembangunan Terminal Bus Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza di Kabupaten Dati II Cianjur adalah sah dan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan demi hukum surat perjanjian tentang peralihan hak dan segala akibat hukumnya atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994, tentang Kerjasama Kontrak bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 26 Oktober 1994, yang dilegalisasi oleh Notaris Soetarno, S.H., di Solo tanggal 30 Maret 2013 adalah sah dan mengikat menurut hukum;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memberikan Hak Guna Bangunan (HGB) dan ijin membangun Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza di atas Hak Pengelolaan (HPL) milik Tergugat seluas ± 12.000 m² selama 30 (tiga puluh) tahun di eks Terminal Lama, sebagaimana disebut dalam Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/94 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 26 Oktober 1994, maupun ganti kerugian atas investasi pembangunan Terminal Baru Rawabango, merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan seketika yang secara keseluruhannya sebesar Rp8.087.500.000,00 (delapan miliar delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu

Halaman 27 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp211.000,00 (dua ratus sebelas ribu rupiah);

11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 312/Pdt/2014/PT.BDG. tanggal 27 Oktober 2014 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I: PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. GUBERNUR JAWA BARAT cq. BUPATI CIANJUR, semula Tergugat;
- Menyatakan tidak dapat diterima permohonan banding dari Pembanding II: T. SUSILO HANDOKO, Direktur Utama dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama PT. KARSA BAYU BANGUN PERKASA (PT. KBBP), semula Turut Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 8 April 2014 Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding, semula Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ini sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1079 K/Pdt/2015 tanggal 28 Agustus 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. GUBERNUR JAWA BARAT Cq. BUPATI CIANJUR tersebut;

Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 312/PDT/2014/PT BDG. tanggal 27 Oktober 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj. tanggal 8 April 2014, sehingga amar selengkapnyanya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. GUBERNUR JAWA BARAT Cq. BUPATI CIANJUR, semula Tergugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. tanggal 8 April 2014 yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menyatakan permohonan banding dari Pembanding II T. SUSILO HANDOKO, Direktur Utama dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama PT KARSA BAYU BANGUN PERKASA (PT KBBP), semula Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Halaman 28 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan membayar perkara dalam tingkat banding ini sebanyak Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah);

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1079 K/Pdt/2015 tanggal 28 Agustus 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 16 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 7 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 1079 K/PDT/2015 *juncto* Nomor 312/PDT/2014/PT. Bdg. *juncto* Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Desember 2016;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat/Terbanding pada tanggal 20 Desember 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 13 Januari 2017;

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

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

A. DALAM HAL PENERAPAN HUKUMAN KEPADA PEMOHON PK untuk MEMBAYAR GANTI RUGI SEBESAR Rp 8.087.500.000,00 (Delapan miliar delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai & seketika kepada Termohon PK sebagaimana amar point 9 putusan Nomor 49/PDT.G/2013/PN.CJ.;

Bahwa *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah keliru apabila menguatkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj khususnya dalam hal penerapan hukuman kepada Pemohon PK untuk membayar ganti kerugian kepada Termohon PK

Halaman 29 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj yang dikuatkan oleh

Putusan MA RI NOMOR 1079 K/PDT/2015, hal ini didasarkan kepada alasan- alasan sebagai berikut:

1. PENERAPAN HUKUMAN MEMBAYAR GANTI KERUGIAN SEBESAR Rp8.087.500.000,00 DIDASARKAN KEPADA SUATU PERTIMBANGAN HUKUM YANG TIDAK DIDUKUNG DENGAN BUKTI KONKRIT DAN TANPA MEMPERHATI KAN KEPADA FAKTA - FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DALAM PERSIDANGAN;

a. Bahwa apabila memperhatikan kepada isi Putusan Nomor

49/Pdt.G/2013/PN.Cj yang telah dikuatkan oleh Putusan MA RI Nomor 1079 K/Pdt/2015, maka dapat diketahui bahwa *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam menetapkan besaran nilai ganti kerugian Rp8.087.500,000,00 yang harus dibayarkan oleh Pemohon PK kepada Termohon PK, telah didasarkan kepada pertimbangan - pertimbangan hukum mulai dari halaman 119 s/d hal. 120 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ. yang diantaranya berbunyi sebagai berikut :

Alenia Kedua hal. 119 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ;

"Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil gugatan

Penggugat point 13, Pasal 6 bukti P.1, T.1 dan TT.5, di antaranya telah menyatakan : besarnya nilai saham Pihak Kedua adalah:

- a) Biaya pembangunan terminal bis antar kota beserta seluruh sarana dan fasilitas penunjangnya sebesar: Rp. 1.500.000.000,-
- a) Di atas lahan yang terletak di Desa Bojong seluas ± 15.000m² sebagai dana kompensasi Rp. 750.000.000,-
Rp. 2.250.000.000,-

Alenia Ke-2 hal. 119 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj.;

"Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 6 tersebut, dapat diketahui jumlah yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebagai nilai saham untuk pembangunan Terminal Bis Rawabango beserta sarana penunjang lainnya";

Alenia Keempat hal. 119 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ.;

"Menimbang, bahwa terhadap posita point 14.1, menurut Majelis Hakim Karena bunga bank pemerintah yang berlaku umum rata- rata sebesar 1%, maka apabila jumlah itu dikaitkan dengan nilai saham Penggugat sebesar Rp2.250.000.000,00 yang dihitung sejak mulai beroperasinya Terminal Rawabango atau sejak serah terima terminal rawabango seperti yang dinyatakan dalam Bukti Surat T.13

Halaman 30 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Pengadilan Tinggi Cianjur atau bulan November 2013, diperoleh

jumlah keseluruhan Rp2.250.000.000,00 x 1% per bulan =
Rp.22.500.000,- x 129 bulan = Rp.2.902.500.000,-"

Alenia Kesatu hal.120 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ.:

"Menimbang, bahwa hal tersebut masih ditambah lagi dengan nilai keuntungan yang sedianya dapat diperoleh oleh Penggugat dari pengoperasian terminal bis Rawabango (posita point 14.3), maka jumlah yang pantas diterima oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim sebesar Rp500.000,00/hari x 3870 hari/129 bulan = Rp1.935.000.000,00"

Alenia Ketiga hal. 120 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ :

"Menimbang , bahwa mengenai ganti kerugian immaterial yang tercantum posita gugatan 14.4 menurut Majelis Hakim karena materi pokok gugatan mengenai wanprestasi dinyatakan dikabulkan, maka dengan hilangnya harapan untuk menikmati keuntungan yang sedianya akan diperoleh dari pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 *Juncto* Nomomr 48/K6BP-CR/X/1994 dapat dikabulkan pula dengan jumlah yang pantas sebesar Rp1.000.000.000,00";

Alenia Keempat hal.120 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ :

"Menimbang, dari pertimbangan di atas, maka secara keseluruhan jumlah ganti rugi yang harus dibayar Tergugat adalah Rp2.250.000.000,00 + Rp2.902.500.000,00 + Rp1.935.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 = Rp8.087.500.000,00";

- b. Bahwa apabila memperhatikan kepada pertimbangan - pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka jelas terlihat bahwa yang menjadi patokan awal bagi Hakim dalam menghitung/ mengkalkulasikan sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh Pemohon PK kepada Termohon PK sebagaimana di atas ternyata awal mulanya lebih didasarkan kepada Termohon PK sebagaimana di atas ternyata awal mulanya lebih didasarkan kepada besaran nilai saham Rp2.250.000.000,00 sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 6 Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 *Juncto* Nomor 48/KBBP-CR/X/1994, hal mana menurut *Judex Facti* nilai saham sebesar Rp2.250.000.000,00 tersebut merupakan nilai saham yang telah dikeluarkan oleh Penggugat/ Termohon PK untuk pembangunan terminal Bis Rawabango beserta sarana penunjang lainnya. Akan tetapi pertimbangan hukum tersebut sangatlah tidak sesuai dengan

Halaman 31 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ. (khususnya

pada hal. 70 - 73 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj.) yang telah menguraikan mengenai bukti - bukti yang diajukan Termohon PK/Penggugat dalam persidangan, maka jelas telah menunjukkan bahwa selama persidangan berlangsung tidak ada satupun bukti maupun fakta hukum yang menunjukkan bahwa Termohon PK/Penggugat telah mengeluarkan nilai saham sebesar Rp2.250.000,00 untuk Pembangunan Terminal Bis Rawabango beserta sarana penunjang lainnya sebagaimana yang dimaksudkan dalam pertimbangan hukum di atas;

c. Bahwa adapun hal - hal lain yang semakin menunjukkan bahwa Termohon PK/Penggugat bukan pihak yang telah mengeluarkan nilai saham atas pembangunan Terminal Rawabango Cianjur, ditunjukan dengan adanya data & fakta hukum sebagai berikut:

1) Bahwa apabila memperhatikan kepada :

- Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Cianjur Nomor 640/SK.276.PLK/1996 tanggal 12 November 1996 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bis Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan Addy Nurjaya, SE (Vide: Bukti P-4 dalam halaman 71 Putusan Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.CJ](#));
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 640.32-344 tanggal 23 Mei 1997 tentang Pengesahan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Cianjur No.640/SK.276-PLK/96 tanggal 12 November 1996 tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Terminal Bis Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza antara Pemerintah Daerah Tingkat II Cianjur dengan Addy Nurjaya, S.E , (Vide : Bukti P -3 dalam Hal. 70 - 71 Putusan Nomor 49/Pdt.G/20i3/PN.CJ);

Maka pada pokoknya kesemua isi bukti yang diajukan di atas justru telah menerangkan bahwa pihak yang mengejuarkan nilai saham untuk pembangunan terminal rawabango beserta fasilitas penunjang sebagaimana perjanjian kerjasama Nomor 640/02/Hk/1994 - Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 itu adalah Sdr. ADDY NURJAYA, S.E. (SECARA PERSON), yang berkapasitas sebagai Kuasa Direksi PT. KBBP (Turut Termohon PK), hal mana pada

Halaman 32 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id) TIDAK ADA SANGKUT PAUTNYA DENGAN

TERMOHON PK, bahkan dalam isi Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ. juga tidak ditemukan satupun bukti yang menunjukkan bahwa seluruh nilai saham/ biaya yang telah dikeluarkan oleh SDR. ADDY NURJAYA MAUPUN OLEH KUASA DIREKSI PT. KBBP YANG LAINNYA (DALAM HAL INI MULYA ARIEF) pada saat melaksanakan perjanjian kerjasama *a quo* adalah MERUPAKAN BIAYA YANG BERSUMBER DARI TERMOHON PK/PENGGUGAT, BAHKAN FAKTA HUKUMNYA TERMOHON PK SENDIRI BARU DITETAPKAN SEBAGAI BADAN HUKUM JAUH HARI SETELAH PERJANJIAN KERJASAMA DIBUAT;

- 2) Bahwa di sisi lain sdr. Addy Nurjaya sendiri selaku pihak personal yang telah diberi kuasa oleh PT. KBBP untuk melaksanakan Perjanjian Kerjasama Nomor nomor 640/02/Hk/1994 - Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 fakta hukumnya justru telah menyatakan dengan tegas bahwa pihaknya: TIDAK MENYETUJUI TERHADAP TINDAKAN-TINDAKAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ, hal ini ditunjukkan dengan adanya Bukti T -22 dalam hal. 79 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ yang berupa: Surat Addy Nurjaya, S.E. yang ditujukan kepada Sekretaris Daerah Kabupaten Cianjur DAN BUKTI T - 30 dalam hal. 79 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ berupa Surat Nomor Khusus/22.01.2014 tanggal 22 Januari 2014 dari Addy Nurjaya, S.E. yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur;
- 3) Bahkan Pihak Turut Termohon PK/Turut Tergugat pun selaku pihak yang diklaim Penggugat sebagai pihak pemberi peralihan hak sepenuhnya kepada Penggugat justru telah membantah dan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat hal ini sebagaimana ditunjukkan dari isi Jawaban Turut Tergugat atas Gugatan Perkara Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ yang disampaikan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 24 Februari 2014 (*Vide*: alenia terakhir point 8 pada halaman 68 - 69 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ.) yang pada pokoknya menyatakan bahwa :
 - "Tidak beralasan hukum jika menuntut kepada tergugat tentang ganti kerugian...";

Halaman 33 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang seharusnya diperoleh dalam pembangunan proyek pembangunan pusat perbelanjaan dan hiburan cianjur plaza adalah dalil yang mengada-ada) karena secara hukum hak....".

Sehingga dengan mengacu kepada adanya hal-hal di atas, maka jelas Hakim pada saat menerapkan pertimbangan hukumnya (khususnya alenia ketiga halaman hal. 119 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj. yang pada pokoknya menyatakan: "...dapat diketahui JUMLAH YANG TELAH DIKELUARKAN OLEH PENGGUGAT SEBAGAI NILAI SAHAM untuk pembangunan terminal Bis Rawabango beserta sarana penunjang lainnya") telah terjebak oleh dalil - dalil posita Penggugat/ Termohon PK Dalam Gugatan Nomor 49/PDT.G/2013/PN.CJ (*vide*: point 12,13,14 Hal, 10 - 18 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) yang sebenarnya hanya sekedar menjelaskan peranan Sdr. Addy Nurjaya dan mengaitkan segala tindakan Addy Nurjaya tersebut sebagai suatu prestasi Termohon PK/Penggugat dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 - NOMOR 48/KBBP-CR/X/1994 (*Vide*: BUKTI P-1 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ), tanpa memperhatikan kepada bukti-bukti konkrit yang menguatkan dalil Penggugat/Termohon PK *a quo*;

d. Bahwa selain itu *Judex Juris* telah keliru pula apabila telah menguatkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ, hal ini mengingat Penerapan hukuman kepada Pemohon PK untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp8.087.500.000,- secara tunai dan seketika kepada Termohon PK dalam Putusan *a quo* penerapan hukuman tersebut TANPA MEMPERHATIKAN KEPADA BESARNYA PENGELUARAN YANG SESUNGGUHNYA BENAR-BENAR DIDERITA TERMOHON PK, karena:

- 1) Apabila memperhatikan kepada daftar Bukti Surat Penggugat sebagaimana termuat dalam isi Putusan Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.CJ](#). khususnya pada hal. 70-73, maka Bukti yang menunjukan rincian pengeluaran yang dikeluarkan Termohon PK/Penggugat ternyata HANYALAH SUATU BUKTI P. 18 YANG PADA POKOKNYA BERUPA FOTO COPY DOKUMENTASI/ FOTO PENANDATANGANAN PELIMPAHAN HAK Dan WEWENANG SEPENUHNYA DARI PT. KARSA

Halaman 34 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id TANGGAL 20 JANUARI 2011 Dan PENYERAHAN 3

(TIGA) LEMBAR CEK SEBAGAI KOMPENSASI PEMBAYARAN DARI PT. IMPEESA PILAR MANDIRI KEPADA PT. KARSA BAYU BANGUN PERKASA, hal mana apabila melihat kepada uraian pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur pada hal. 73 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ ternyata telah menerangkan bahwa BUKTI P - 18 *a quo* TIDAK DAPAT DITUNJUKAN ASLINYA DI PENGADILAN (HANYA COPY DARI COPY), padahal seharusnya apabila benar telah terjadi pembayaran kompensasi tersebut sudah sewajarnya Termohon PK mampu menghadirkan/ menunjukkan Bukti asli P -18 *a quo* bukan copy dari foto copy;

- 2) Bahwa terlebih lagi salah satu dasar terbitnya Surat Perjanjian Peralihan Hak Dan Segala Akibat Hukumnya atas Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tanggal 30 Maret 2013 (*Vide*: Bukti P-11 dalam hal. 72 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) itu dikarenakan oleh adanya pembayaran kompensasi hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 3 angka 1 Perjanjian Peralihan Hak *a quo* (yang berbunyi: "Pihak Pertama berhak atas sejumlah nilai tertentu yang dibuat terpisah secara khusus dan tidak disebutkan dalam Surat Perjanjian Peralihan Hak ini atas Peralihan Hak Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam mengambil alih Dan melaksanakan seluruhnya Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 beserta surat-surat lainnya yang terkait"), sehingga menjadi sungguh sangatlah berlebihan apabila kemudian Pemohon PK diwajibkan untuk membayar ganti kerugian melebihi dari apa yang telah dikeluarkan oleh Termohon PK pada saat pelaksanaan pembayaran kompensasi yang diklaimkan tersebut di atas Dan tidak semestinya dihubungkan oleh *Judex facti* terhadap nilai saham dalam perjanjian kerjasama sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada alenia ketiga hal.119 Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj sebagaimana yang telah dibahas pada bagian sebelumnya di atas;

Halaman 35 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengenai ganti rugi sebesar Rp 8.087.500.000,00

dikarenakan telah adanya Perjanjian peralihan hak dan segala akibat hukumnya atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa kepada PT. Impeesa Pilar Mandiri tertanggal 30 Maret 2013 yang dilegalisasi oleh Notaris Soetarno (Vide: Bukti P-11 dalam hal.72 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ), maka bukan berarti dengan adanya perjanjian/ peralihan hak tersebut menjadikan *Judex Facti* menjadi merasa perlu menerapkan hukuman kepada Pemohon PK untuk mengganti seluruh nilai saham atas pembangunan terminal bis rawabango beserta seluruh fasilitas penunjang lainnya sebagaimana dimaksud Pasal 6 perjanjian kerjasama, berikut mengakumulasikan nilai saham pembangunan tersebut dengan bunga dan keuntungan sekaligus ganti kerugian imateril kepada pihak Termohon PK, hal ini mengingat:

- 1) Bahwa pada saat lahirnya perjanjian peralihan hak dan segala akibat hukumnya atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tertanggal 30 Maret 2013 yang dibuat oleh Termohon PK/Penggugat dengan Turut Termohon PK/Turut Tergugat yang dilegalisasi oleh Notaris Soetarno, S.H. (Vide : BUKTI P-11 hal.71 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.O), fakta hukumnya Termohon PK/Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Nota Kesepahaman (Vide Bukti P .10 hal. 71 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.C/2013/PN.Cj) hal mana untuk menunjukkan kebenaran adanya kelalaian/ ketidakmampuan Termohon PK dalam melaksanakan Nota Kesepahaman tersebut ditunjukkan dengan adanya fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan sebagai berikut:
 - Bahwa Termohon PK tidak pernah melaksanakan pembayaran Bank Garansi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 ayat 10 Nota Kesepahaman (mengenai pembayaran Bank Garansi), hal mana untuk membuktikan adanya kelalaian Termohon PK atas persyaratan *a quo* ditunjukkan dengan adanya pengakuan Termohon PK/Penggugat sendiri sebagaimana bunyi Posita Penggugat sendiri pada angka 9 dalam Gugatan Nomor

Halaman 36 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Put. G/2013/PN.CJ) yang justru telah menyatakan: "...

Penggugat tidak melanjutkan Nota Kesepahaman tersebut menjadi surat perjanjian, melainkan Penggugat "mengupayakan" adanya surat perjanjian pelimpahan hak dan wewenang sepenuhnya sehingga dibuat dan ditandatangani Surat Perjanjian tentang Peralihan Hak dan Segala Akibat Hukumnya atas surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/94,..." sehingga dari adanya pengakuan Termohon PK/Penggugat tersebut secara sederhana telah terungkap fakta hukum bahwasanya Penggugat telah secara nyata & tegas mengakui tidak melaksanakan Nota Kesepahaman antara Pemerintah Kabupaten Cianjur Dengan PT. Impeesa Pilar Mandiri Nomor 01 - MOU - PT. IPM/I/2012 dan Nomor 593.33/01/HUK, tentang Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Muka Untuk Pembangunan Pusat Pembelanjaan Modern, tanggal 09 Januari 2012 (*Vide*: BUKTI P.10 hal 71 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ);

- Bahwa kemudian jikalau Termohon PK/Penggugat dapat memenuhi seluruh persyaratan yang telah diuraikan sebagaimana di atas (*quodnon*), maka adanya pemenuhan tersebut tentunya akan dibuktikan Termohon PK dalam persidangan perkara *a quo* untuk lebih menguatkan dalil gugatannya, akan tetapi nyatanya hal tersebut tidak dilakukan dan yang ada justru Termohon PK/Penggugat dalam Gugatan Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.Cj](#) malah mengajukan petitum agar Nota Kesepahaman antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Impeesa Pilar Mandiri Nomor 01-MOU-PT. IPM/I/2012 dan Nomor 593.33/01/HUK, tentang Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Muka Untuk Pembangunan Pusat Pembelanjaan Modern, tanggal 09 Januari 2012 dinyatakan tidak sah (*vide* : petitum point 11 dalam gugatan Nomor [49/PDT.G/2013/PN.CJ](#). sebagaimana telah dituangkan pada hal 20 Dalam Putusan Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.CJ](#));

Sehingga dengan mendasarkan kepada hal di atas maka sepatutnya sejak awal hakim tidak mengabulkan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat (Termohon PK) karena

Halaman 37 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menjadi kewajibannya dalam suatu perikatan (*non*

adimpleti contractus) terhadap Nota Kesepahaman antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Impessa Pilar Mandiri Nomor 01 - MOU - PT. IPM//2012 dan Nomor 593.33/01/HUK, tentang Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Muka Untuk Pembangunan Pusat Pembelanjaan Modern, tanggal 09 Januari 2012 yang dibuat sebelum terbitnya perjanjian peralihan hak dan segala akibat hukumnya atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 TERTANCGAL 30 MARET 2013 yang dibuat oleh Termohon PK/Penggugat dengan Turut Termohon PK/Turut Tergugat yang dilegalisasi oleh Notaris Soetarno, S.H. (*Vide*: BUKTI P-11 hal.71 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ);

- 2) Bahwa selain itu, dikarenakan Termohon PK/Penggugat sendiri telah lalai kepada Pemohon PK/Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, maka sepatutnya perhitungan ganti rugi yang dibebankan kepada Pemohon PK/Tergugat pun harus terbatas kepada biaya yang sesungguhnya dikeluarkan / diderita Termohon PK pada saat proses melanjutkan pelaksanaan perjanjian kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 (khususnya dalam hal pembangunan cianjur plaza di atas lahan eks terminal muka) tanpa menghitung lagi seluruh biaya dalam pembangunan terminal rawabango karena :
 - Untuk biaya pembangunan terminal rawabango telah dibebaskan oleh pihak pemberi peralihan hak (dalam hal ini Turut Termohon PK/ PT.KBBP), hal ini sebagaimana ditunjukkan dalam Berita Acara Serah Terima Terminal Bis Rawabango kepada Pemerintah Kabupaten Cianjur Nomor 011/SKL/KBBP/II/03 dan Nomor 551.22/0535/HK tanggal 28 Februari 2003 (Bukti T.13 *Juncto* TT.9), yang pada pokoknya telah menerangkan bahwa Turut Termohon PK (PT. KBBP) telah membebaskan Pemohon PK dari segala tuntutan apapun atas penyerahan terminal Rawabango *a quo* (tidak akan menuntut ganti rugi atas adanya serah terima pembangunan terminal Rawabango);

Halaman 38 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) yang berupa Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 640.32-344 tanggal 23 Mei 1997 tentang Pengesahan Surat keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Cianjur Nomor 640/SK.276-PLK/96 tanggal 12 November 1996 Tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam Rangka Pembangunan Terminal Bis Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza Antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan Addy Nurjaya, S.E. (hal mana Bukti Surat tersebut telah dinyatakan sah Dan mengikat oleh *Judex Facti* sebagaimana amar point 5 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) juga telah mengatur bahwa segala bentuk kerugian dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama Nomor 640/02/HK/1994- Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 menjadi tanggung-jawab ADDY NURJAYA, hal mana untuk pembebanan ganti rugi terhadap _ pembangunan terminal rawabango pun idealnya didasarkan kepada hasil perhitungan akuntan publik, sehingga menjadi terlalu berlebihan apabila *Judex Facti* telah menghitung - hitung sendiri nilai pembangunan terminal rawabango ke.mudian mengalikan dengan bunga dan keuntungan yang seharusnya diperoleh, padahal dalam salah satu bukti surat yang telah disahkan oleh *Judex Facti* sendiri justru mengamanatkan bahwa ganti rugi atas pembangunan Terminal Rawabango mengacu kepada hash perhitungan konsultan publik;

- f. Bahwa dengan mendasarkan kepada data & fakta di atas, maka sebenarnya penerapan pertimbangan hukum pada alenia ketiga hal.119 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ, yang berbunyi : "...dapat diketahui jumlah yang telah dikeluarkan oleh penggugat sebagai nilai saham untuk Pembangunan Terminal Bis Rawabango Beserta Sarana Penunjang Lainnya" merupakan suatu pertimbangan hukum yang keliru & tidak cukup bukti, sehingga sangat beralasan apabila Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1079K/Pdt/2015 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 312/PDT/2014/PT.BDG *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ dibatalkan oleh Yang MUIia Majelis Hakim Agung yang memeriksa

Halaman 39 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id rincian kerugian yang diderita secara langsung oleh penggugat dan tanpa didukung oleh bukti dalam persidangan tidak dapat dibenarkan untuk dikabulkan, hal ini mengacu kepada adanya Yurisprudensi sebagai berikut:

- 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/Sip/1975, yang pada pokoknya menyatakan: "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut";
- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Mei 1983 Nomor 556 K/Sip/1980, yang menyatakan: "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak.....";

2. PENERAPAN GANTIKERUGIAN SEJUMLAH UANG SECARA TUNAI DAN SEKETIKA SEBAGAIMANA BUNYI AMAR POINT 8 PUTUSAN NOMOR 49/PDT.G/20U/PN.CJ TIDAK BISA DIJALANKAN SECARA SEPIHAK HANYA OLEH PEMOHON PK/TERGUGAT (BUPATI CIANJUR) SAJA;

Bahwa *Judex Juris* telah keliru apabila menguatkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ, karena dalam Putusan *a quo Judex Facti* telah menerapkan petitem yang menghukum Pemohon PK untuk membayar sejumlah uang secara tunai dan seketika, padahal sangat tidak dimungkinkan bagi Pemohon PK untuk melakukan pembayaran secara tunai dan seketika kepada Termohon PK karena :

- a. Bahwa sebagaimana diketahui pihak yang dituntut/ dihukum untuk mengganti rugi sejumlah uang dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/20i3/PN.CJ. adalah "PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. GUBERNUR JAWA BARAT Cq. BUPATI CIANJUR", sehingga dengan demikian pihak yang dituntut untuk membayar ganti kerugian tersebut adalah Bupati Cianjur, akan tetapi di sisi lain kedudukan Bupati Cianjur sendiri hanyalah sebagai pihak yang diberikan hak oleh Undang-Undang untuk mewakili Daerah otonomnya/ Legal mandatory dari Daerah Otonom (*Vide*: Pasal 65 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah), namun bukan berarti pula dengan kedudukannya itu Bupati Cianjur dianggap mempunyai harta kekayaan atas Daerah otonom yang diwakilinya tersebut sehingga menjadi diberikan konsekwensi untuk membayar ganti rugi sejumlah uang senilai Rp8.087.500.000,- secara tunai dan seketika

Halaman 40 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluangkan suatu biaya berupa uang tunai (satu sen pun) maka Bupati Cianjur selaku unsur pelaksana pemerintahan daerah tidak dapat begitu saja mengeluarkan/mencairkan uang tunai, karena uang tunai tersebut bukan merupakan harta kekayaan Bupati Cianjur melainkan milik Daerah Kabupaten Cianjur selaku daerah otonom (yang merupakan Badan Hukum Publik), sehingga Pemohon PK/Tergugat terikat dengan mekanisme Pengelolaan Keuangan yang diatur berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dimana untuk melakukan suatu pembayaran harus terlebih dahulu dianggarkan dalam Perda APBD yang telah disetujui oleh DPRD, hal ini sejalan dengan:

- 1) Pasal 3 ayat (6) Undang - Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara *Juncto* Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 Tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, telah menyatakan bahwa: "Semua penerimaan dan pengeluaran daerah baik dalam bentuk uang, barang dan/atau jasa dianggarkan dalam APBD";
 - 2) Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara telah menyatakan : "Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah yang selanjutnya disebut APBD adalah rencana keuangan tahunan pemerintahan daerah yang disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah";
 - 3) Pasal 65 huruf d Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, telah mengatur bahwa salah satu tugas Kepala Daerah adalah: menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang APBD, Rancangan perda tentang Perubahan APBD, dan rancangan Perda tentang Pertanggungjawaban Pelaksanaan APBD kepada DPRD untuk dibahas bersama"
- b. Bahwa di sisi lain pihak DPRD Kabupaten Cianjur sendiri nyatanya tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj oleh pihak Pemohon Eksekusi (PT. Impeesa Pilar Mandiri), hal mana akibatnya dalam Putusan perkara *a quo* pun tidak terdapat antar yang menyatakan agar DPRD Kabupaten Cianjur Untuk tunduk dan patuh terhadap adanya P utusan *a quo*, padahal sebagaimana telah diuraikan di atas pihak DPRD Kabupaten Cianjur mempunyai peranan penting dalam membahas & menyetujui Anggaran Belanja Daerah yang diusulkan oleh Pemerintah Daerah; bahkan lebih dari itu Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994-NOMOR

Halaman 41 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) yang merupakan objek sengketa

dalam perkara *a quo* pun tentunya tidak akan pernah dapat dijalankan sepanjang tidak ada persetujuan dari pihak DPRD Kabupaten Cianjur sebagaimana Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah/SK DPRD Cianjur Nomor 10/DP.172/SKEP/1996 tentang Persetujuan Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur dengan Sdr. Addy Nurjaya, SE (PT. KBBP) tanggal 15 Oktober 1996, sehingga oleh karena itu sudah sepatutnya apabila *Judex Jacti* sejak awal membatalkan penerapan hukuman membayar ganti rugi secara tunai dan seketika atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima mengingat tanpa adanya Pihak DPRD Kabupaten Cianjur sebagai pihak partii daiam perkara *a quo* maka berimplikasi terhadap kesulitan dalam proses pelaksanaannya (eksekusinya) apabila tidak pernah ada titik temu persetujuan dengan DPRD untuk mengalokasikan pembayaran sebagaimana Putusan *a quo* dalam APBD;

3. PENERAPAN GANTI KERUGIAN SEJUMLAH UANG SECARA TUNAI DAN SEKETIKA SEBAGAIMANA BUNYI AMAR POINT 8 PUTUSAN NOMOR 49/PDT.G/2013/PN.CJ. DIBERIKAN KEPADA PIHAK YANG TIDAK JELAS KEBERADAANNYA;

Bahwa selanjutnya hal lain yang menunjukkan adanya kekeliruan/ kekhilafan hakim dalam menetapkan Putusan adalah tidak dipertimbangkannya suatu fakta hukum yang jelas - jelas menunjukkan bahwa PT. Impeesa Pilar Mandiri (Termohon PK) tidak jelas keberadaannya sejak dari awal mula lahirnya gugatan hingga terbitnya putusan Mahkamah Agung Ri Nomomr 1079K/Pdt/2015, padahal apabila,hal ini dipertimbangan dengan matang maka jelas menjadi tidak wajar apabila gugatan Penggugat dikabulkan dan Pemohon PK dinyatakan wanprestasi dan dihukum untuk membayar ganti kerugian sejumlah uang secara seketika, hal ini mengingat:

- a. Bahwa apabila merujuk kepada identitas para pihak dalam Gugatan Nomor 49/Pdt.G/22013/PN.CJ. maupun dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj *Juncto* Nomor 312/PDT/2014/PT.BDG Jo. nomor 1079K/Pdt/2015, telah diterangkan bahwa PT. Impeesa Pilar Mandiri berkedudukan di Jalan Raya Bandung KM 4 Ruko Nomor 02 Terminal Rawabango, Desa Bojong, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat;

Halaman 42 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan bahwa ternyata di lokasi sebagaimana tersebut di atas tidak ditemukan keberadaan PT. Impeesa Pilar Mandiri, hal ini ditunjukkan dengan adanya Bukti T - 24 yang berupa Bukti Pengiriman Surat dari Kantor Pos Cianjur tanggal 30 Agustus 2013 yang ditujukan kepada PT. Impeesa Pilar Mandiri (Termohon PK) Dan pengiriman surat tersebut gagai antar sehingga dari bukti tersebut jelas menunjukkan-bahwa keberadaan PT. Impeesa Pilar Mandiri (Termohon PK) tidak berada di Ruko Terminal Rawabango sebagaimana yang diklaimkan pihaknya dalam Indentitas Gugatan maupun Putusan

Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ. *Juncto* Putusan

Kasasi Nomor 1079K/Pdt/2015, hal mana bukti tersebut diperoleh Pemohon PK/Tergugat pada saat hendak menyampaikan Surat Undangan Nomor 005/5903/Huk tanggal 29 Agustus 2013 perihal Undangan, yang ditujukan kepada Termohon PK guna membahas tindaklanjut pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 – NOMOR 48/KBBP-CR/X/1994 khususnya dalam hal pembangunan Cianjur Plaza, dimana ternyata surat undangan yang disampaikan Pemohon PK itu berdasarkan bukti T-24 di atas dinyatakan gagal antar, sehingga hal tersebut menjadi salah satu pertimbangan bagi Pemohon PK untuk tidak mengabulkan pemberian ijin HGB kepada Termohon PK demi untuk menjaga asset/ kekayaan milik daerah dari pihak-pihak yang tidak dapat dipertanggung-jawabkan keberadaannya;

c. Bahwa selain itu untuk mempertegas adanya fakta hukum yang menunjukkan bahwa Termohon PK adalah suatu perusahaan yang hanya ada di atas kertas (paper company), dibuktikan dengan adanya surat-surat pendukung yang kami lampirkan dalam alasan PK ini antara lain sebagai berikut:

- ✓ Surat Kepala Desa Bojong Nomor 140/03/Pm/2016 tanggal 14 Januari 2016 perihal Keterangan, yang pada intinya berisi menyatakan bahwa berdasarkan hasil pengecekan pihak Desa beserta Ketua RT Dan RW di lokasi Jln. Raya Bandung KM. 4 Ruko Nomor 02 Terminal Rawabango Desa Bojong Kecamatan Karang Tengah Kabupaten Cianjur maka disimpulkan bahwa PT. Impeesa Pilar Mandiri tidak ada keberadaannya Dan tidak berkedudukan di lokasi termaksud;
- ✓ Surat Keterangan Kepala UPTD Terminal Angkutan Umum Rawabango Nomor 800/262.A/Dishubkominfo, yang pada intinya

Halaman 43 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



- ✓ Surat dari Kepala Dinas Perhubungan Komunikasi Dan Informatika Kabupaten Cianjur Nomor 551.11/803.A/Lalin tanggal 19 September 2016 perihal Informasi Perizinan PT. Impeesa Pilar Mandiri, yang pada intinya menerangkan bahwa Dinas Perhubungan Komunikasi Dan Informatika Kabupaten Cianjur tidak pernah mengeluarkan ijin atau rekomendasi terkait PT. Impeesa Pilar Mandiri Dan tidak berkedudukan di Ruko No.2 Terminal Rawabango;
 - ✓ Surat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cianjur Nomor S-14250/WPJ.09/KP06/2016 tanggal 29 Agustus 2016 perihal Informasi Pajak a.n. PT. Impeesa Pilar Mandiri, pada intinya telah menerangkan bahwa Perusahaan tersebut terdaftar sebagai Wajib Pajak pada KPP Pratama Cianjur dengan menggunakan alamat Jl. Arief Rahman Hakim Nomor 4, Kelurahan Muka Cianjur (bukan di Jln. Raya Bandung KM 4 Ruko Nomor 02 Terminal Rawabango Desa Bojong Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur) dengan status Wajib Pajak adalah Non Efektif;
 - ✓ Surat Kepala Kelurahan Muka Cianjur Nomor 580/152/PM tanggal 21 September 2016 perihal Keterangan PT. Impeesa Pilar Mandiri, yang pada pokoknya telah menerangkan bahwa berdasarkan hasil pengecekan di lapangan ternyata PT. Impeesa Pilar Mandiri tidak berdomisili di alamat Jalan Arif Rahman Hakim Nomor 4 Kelurahan Muka dan tidak diketahui keberadaannya, sehingga dari adanya surat tersebut semakin menunjukkan bahwa kedudukan Termohon PK tidak jelas keberadaannya;
 - ✓ Surat Panggilan Sidang dalam Koran Harian Pagi Radar Cianjur tertanggal 8 Agustus 2016, yang mana dengan adanya Surat panggilan dalam Koran ini berarti telah menunjukkan dengan diterbitkannya kedua surat panggilan tersebut menunjukkan bahwa PT. Impeesa Pilar Mandiri (Terlawan) tidak diketahui lagi keberadaannya;
 - ✓ Relas Panggilan Sidang Secara Umum Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Cjr. tanggal 4 Oktober 2016 yang ditujukan kepada PT. Impeesa Pilar Mandiri, hal mana dengan adanya relas panggilan sidang secara umum tersebut menandakan bahwa PT. Impeesa Pilar Mandiri (Termohon PK/Penggugat) tidak diketahui keberadaannya.
- d. Bahwa dengan adanya fakta hukum ketidakjelasan keberadaan Termohon PK/Penggugat maka jelas adanya pembebanan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak yang tidak jelas keberadaannya berpotensi mengakibatkan kerugian keuangan daerah, karena selain pembayaran kepada pihak yang tidak jelas keberadaannya tidak sejalan dengan azas kehati-hatian dalam mengeluarkan sejumlah keuangan daerah, di sisi lain uang yang dipergunakan untuk pembayaran itu pun tentunya diperoleh dari anggaran keuangan negara/daerah yang notabene sebenarnya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan hajat hidup orang banyak (masyarakat cianjur pada umumnya), sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Hakim Agung yang memeriksa Peninjauan Kembali ini menyatakan membatalkan amar point 9 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ yang telah dikuatkan oleh Putusan Nomor 1079K/Pdt/2015;

4. BAHWA OBJEK DALAM PERJANJIAN KERJASAMA YANG DISENGKETAKAN DALAM PERKARA NOMOR 49/PDT.G/2013/PN.CJ YANG DIKUATKAN OLEH PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 1079 K/PDT/2015 (DALAM HAL INI TERMINAL RAWABANGO) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAHAN DAERAH MENJADI KEWENANGAN PIHAK PROVINSI JAWA BARAT DALAM HAL PENGELOLAANNYA;
 - a. Bahwa sebagaimana diketahui pada tanggal 2 Oktober 2014 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, hal mana pada lampiran huruf O Pembagian Urusan Pemerintahan Konkuren Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/ Kota dalam Undang-Undang tersebut telah menetapkan bahwa pengelolaan terminal penumpang tipe B dikelola oleh Pemerintah Provinsi;
 - b. Bahwa adapun yang dimaksud dengan terminal tipe B itu berdasarkan Pasal 8 ayat (3) Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor PM 132 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Terminal Penumpang Angkutan Jalan, pada pokoknya telah menyatakan bahwa terminal penumpang tipe B merupakan : "Terminal yang peran utamanya melayani kendaraan umum untuk angkutan Antar Kota dalam provinsi yang dipadukan dengan pelayanan angkutan perkotaan dan/atau angkutan perdesaan", hal mana peran pelayanan tersebut di atas sejalan dengan fungsi pelayanan Terminal Rawabango sebagai Terminal BisLAntar Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 Nomor 48/KBBP-CR/X/94 tertanggal 26 Oktober

Halaman 45 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hiburan Cianjur Plaza;

- c. Bahwa dengan adanya amanat Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 sebagaimana di atas, maka fakta hukumnya pada saat perkara Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ sedang diperiksa di Pengadilan Tinggi Bandung, maka Terminal Rawabango sebagai salah satu objek dalam perjanjian kerjasama Nomor 640/02/HK/1994-Nomor 48/KBBP-CR/X/94 yang disengkelakan dalam perkara *a quo*, termasuk sebagai urusan kewenangan Provinsi Jawa Barat dalam hal pengelolannya, sehingga Bupati Cianjur sangat keberatan apabila kemudian pembebanan ganti rugi nilai saham sebagaimana dimaksud dalam point 9 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj diserahkan sepenuhnya kepada Pemkab Cianjur, sedangkan pada saat pemeriksaan perkara *a quo* sedang berlangsung Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 telah mengatur bahwa terminal penumpang yang peran utamanya melayani kendaraan Antar Kota merupakan urusan kewenangan Provinsi;
- d. Bahwa dengan demikian maka jelas terdapat kekhilafan *Judex Facti* apabila pelaksanaan pembayaran ganti rugi sebagaimana amar point 9 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ. telah dibebankan sepenuhnya kepada Pemohon PK padahal berdasarkan Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 terminal menjadi urusan kewenangan Provinsi;

Bahwa dengan mendasarkan kepada keseluruhan alasan-alasan sebagaimana telah yang diuraikan di atas, maka mohon Yang Mulia Hakim Agung yang memeriksa Peninjauan Kembali *a quo* membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1079 K/Pdt/2015 terlebih lagi dalam hal penerapan hukuman kepada Pemohon PK untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 8.087.500.000,00 secara seketika dan sekaligus kepada Termohon PK;

B. DALAM HAL DIKABULKANNYA PETITUM YANG MENYATAKAN BAHWA PEMOHON PK TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA TERMOHON PK.

1. Bahwa dalam point 13 Gugatan Nomor 49/PDT.G/2013/PN.CJ sebagaimana telah diuraikan pada halaman 21 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj, Termohon PK/Penggugat telah mengajukan petitum yang berbunyi:

Halaman 46 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat Hak Guna Bangunan (HGB) Dan Ijin

membangun Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) milik Tergugat seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ selama 30 (tiga puluh tahun) di Ex Terminal Lama sebagaimana disebut dalam Pasal 1 ayat (1 dan 3) *Juncto* Pasal 2 ayat (2) *Juncto* Pasal 7 ayat (i) *Juncto* Pasal 8 ayat (2) Surat Perjanjian Nomor 640/02/1 iK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 Tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza tanggal 26 Oktober 1994 merupakan perbuatan *wanprestasi*";

2. Bahwa kemudian terhadap adanya petitum point *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memutuskan perkara *a quo* telah mengabulkan petitum tersebut sebagaimana termuat dalam amar point 8 halaman 123 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ (hal mana Putusan *a quo* telah dikuatkan oleh Putusan MA RI Nomor 1079 K/Pdt/2015), yang berbunyi sebagai berikut:

"Perbuatan Tergugat yang tidak memberikan Hak Guna Bangunan (HGB) dan ijin membangun Pusat Perbelanjaan & hiburan Cianjur Plaza di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) tanah Eks Terminal Muka milik Tergugat seluas $\pm 12.000 \text{ m}^2$ selama 30 tahun di eks Terminal Lama sebagaimana disebut dalam Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 Tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat *Perbelanjaan* & Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 26 Oktober 1994, maupun ganti kerugian atas Investasi pembangunan Terminal Bam Rawabango merupakan perbuatan ingkarjanji (*wanprestasi*)";

3. Bahwa apabila memperhatikan kepada keseluruhan bunyi petitum point 13 Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ maupun amar point 8 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj sebagaimana telah diuraikan di atas, maka jelas terdapat suatu kekeliruan hakim pada saat menerapkan amar point 8 Putusan *a quo*, yakni dengan memasukan redaksi: "maupun ganti kerugian atas investasi pembangunan terminal baru Rawabango" sehingga seolah-olah menurut hakim *wanprestasinya* Pemohon PK/Tergugat kepada Termohon PK/Penggugat selain dikarenakan Pemohon PK tidak memberikannya HGB dan Ijin membangun Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza berikut pula diakibatkan karena tidak memberikan ganti kerugian atas investasi pembangunan Terminal Baru Rawabango, padahal sebenarnya untuk hal ganti rugi atas Investasi Pembangunan Terminal Rawabango jelas-jelas tidak

Halaman 47 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagaimana petutun point 13 yang diajukan Penggugat (karena pokok

alasan *wanprestasi* pada petittum 13 hanya memuat unsur: Tergugat tidak memberikan HGB Dan ijin membangun di atas,terminal Muka), sehingga dengan demikian adanya penambahan redaksi: "maupun ganti kerugian atas investasi pembangunan terminal baru rawabango" telah menunjukkan bahwa hakim yang memeriksa perkara *a quo* melakukan suatu kekeliruan dengan telah bertindak (aktif) menambah sesuatu hal pokok alasan untuk menjadi bagian dari alasan dikabulkannya gugatan *wanprestasi a quo* sedangkan hal/pokok alasan yang dimasukkan oleh Hakim itu sebenarnya tidak menjadi bagian dari pokok alasan dalam pengajuan tuntutan yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, sehingga oleh karena itu patut dinyatakan telah mengabaikan asas-asas dalam hukum acara perdata;

4. Bahwa selain itu adanya penerapan redaksi dalam amar point 8 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ yang pada intinya menyatakan "Tergugat tidak memberikan ganti rugi atas investasi pembangunan terminal baru rawabango" sebagaimana telah dijelaskan di atas, ternyata lebih didasarkan kepada adanya pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ. yang pada pokoknya telah menyimpulkan bahwa Termohon PK/Penggugat adalah pihak yang secara nyata telah mengeluarkan saham untuk pembangunan terminal bis Rawabango beserta sarana penunjang lainnya, hal ini sebagaimana ditunjukkan dalam:

- ✓ Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada alenia ketiga hal .119 Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 49/Pdt.G/20i3/PN.CJ, yang berbunyi: "Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 6 tersebut, dapat diketahui jumlah yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebagai nilai saham untuk pembangunan Terminal Bis Rawabango beserta sarana penunjang lainnya";
- ✓ Pertimbangan Hukum *Judex Facti* pada alenia terakhir hal. 120 Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ, yang berbunyi: "...sementara telah ternyata bahwa dasar dikabulkannya gugatan *wanprestasi* ini diantaranya adalah adanya serah terima terminal rawabango yang telah dihitung juga sebagai bagian dari nilai saham yang dikeluarkan oleh Penggugat....";
PADAHAL apabila melihat kepada seluruh bukti - bukti surat yang telah diajukan oleh Termohon PK/Penggugat sendiri sebagaimana termuat dalam halaman 70 - 73 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ nyatanya dalam pembuktian Termohon PK/Penggugat tersebut tidak ada

Halaman 48 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id telah mengeluarkan biaya untuk investasi

- pembangunan Rawabango ataupun sebagai pihak yang telah memberikan dana kepada para kuasa Direksi PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa dalam melaksanakan pembangunan terminal Rawabango;
5. Adapun di sisi lain fakta hukum yang terungkap dalam persidangan justru menunjukkan bahwa ternyata Pihak PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa selaku pelaksana Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/XZ1994 Tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 26 Oktober 1994 (*Vide*: Bukti P - 1 dalam halaman 70 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/ PN.CJ) maupun T. Susilo Handoko selaku Direktur PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa (Turut Termohon PK/Turut Tergugat) sebagai pihak yang telah memberikan hak kepada Termohon PK/Penggugat untuk melanjutkan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 Tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza, tanggal 26 Oktober 1994 (*Vide* : Bukti P - 1 dalam halaman 70 Putusan Nomor 49/Pdt.G/20u/PN.CJ) sebagaimana dituangkan dalam Surat Perjanjian Peralihan Hak Dan Segala Akibat Hukumnya Atas Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 yang dibuat pada tanggal 30 Maret 2013 dan dilegalisasi oleh Notaris Soetarno (*Vide*: Bukti P-11 dalam hal.71 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN .CJ. fakta hukumnya telah menyatakan dengan tegas bahwa:
- Pihak PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa tidak akan menuntut ganti rugi atas seluruh biaya pembangunan terminal Rawabango , hal ini ditunjukkan dengan adanya Bukti T - 12 dan Bukti T -13 dalam halaman 78 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj. yang beruna Surat tanda terima pelepasan hak atas tanah terminal Rawabango Nomor 593/1733/HK - Nomor 01/PH/KBBP/V/02 tanggal 22 Mei 2002 Junto Berita Acara Serah Terima Terminal Bis Rawabango Kepada Pemerintah Kabupaten Cianjur Nomor 011/SKL/KBBP/II/03 - Nomor W.22/0535/HK tanggal 28 Februari 2003;
 - Selain itu Pihak Turut Termohon PK/Turut Tergugat (T. Susilo Handoko selaku Direktur PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa) nyatanya dalam Jawaban Turut Tergugat sebagaimana diuraikan pada point 8 halaman 68 - 69 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ. pada

Halaman 49 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat tentang ganti kerugian dan dalil Penggugat yang menyatakan adanya kerugian atas Pembangunan Terminal Rawabango dan nilai investasi yang seharusnya diperoleh dalam Pembangunan Cianjur Plaza adalah dalil yang mengada-ada; Sehingga dari adanya fakta-fakta hukum sebagaimana di atas jelas telah menunjukkan suatu kekeliruan apabila Hakim dalam amar point 8 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ. telah menerapkan alasan "tidak memberikan ganti rugi atas investasi terminal Rawabango" sebagai bagian dari alasan dikabulkannya gugatan wanprestasi *a quo* karena fakta hukumnya Termohon PK tidak pernah mengeluarkan biaya/ investasi untuk pembangunan rawabangosedangkan di sisi lain pihak yang telah menyerahkan terminal rawabango (PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa) pun tidak pernah menuntut hal tersebut sehingga terlalu berlebihan apabila "tidak adanya ganti rugi pembangunan terminal rawabango kepada Termohon PK" dijadikan sebagai salah satu dasar alasan dikabulkannya gugatan wanprestasi *a quo*. (hal mana untuk lebih jelasnya mengenai tidak adanya bukti Termohon PK bukan sebagai pihak yang mengeluarkan investasi pembangunan Rawabango sebagaimana tersebut di atas telah kami bahas secara detail & tersendiri pada bagian a halaman 5 - 7 di atas);

6. Bahwa selanjutnya terhadap pokok alasan diajukannya tuntutan wanprestasi pada petitum point 13 sebagaimana diuraikan pada point 1 halaman 12 Memori PK di atas khususnya dalam hal "tindakan Tergugat (Pemohon PK) tidak memberikan Hak Guna Bangunan (HGB)" juga sepatutnya tidak perlu dikabulkan hakim, karena pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan suatu perbuatan/tindakan dalam lingkup yurisdiksi hukum publik yang penetapannya bukan dikeluarkan oleh Pemohon PK/Tergugat melainkan diterbitkan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (*Vide*: Pasal 22 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB Dan Hak Pakai atas Tanah, *Juncto* Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan), sehingga dengan demikian sangatlah tidak relevan apabila "pemberian HGB" menjadi bagian dari tuntutan/ petitum gugatan yang perlu dikabulkan dalam perkara ini mengingat pemberian HGB bukan menjadi kewenangan dari pihak Pemohon PK/Tergugat, terlebih lagi Pemohon PK sendiri sebenarnya sejak dari awal telah mempersilahkan kepada pihak yang

Halaman 50 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (dalam hal ini PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa)

untuk memproses HGB di atas HPL tersebut kepada instansi yang terkait, hal ini sebagaimana ditunjukkan dengan Bukti TT - 10 dalam halaman 83 Putusan Nomor 497Pdt.G/2013/PN.CJ yang berupa: Turunan Akta Perjanjian Notaris Dida Heppyda Sutaryat, SH Notaris Dan PPAT di Cianjur dengan Akta Notaris Nomor 4 tertanggal 10 September 2003 perihal Serah Terima Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Ex-Terminal Muka Antara Ir. Wasidi Swastomo (Pemda Cianjur) dengan Mulya Arif (PT. KBBP), namun bukti ini diabaikan keberadaannya oleh Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

7. Bahwa kemudian terkait dengan adanya pokok alasan pada petitum point 13 (sebagaimana diuraikan dalam point 1 halaman 12 Memori PK di atas), khususnya dalam hal alasan diajukan gugatan *wanprestasi* sehubungan adanya tindakan/perbuatan Pemohon PK yang "tidak memberikan ijin membangun Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) tanah eks Terminal Muka milik Tergugat kepada Penggugat/Termohon PK", maka hal tersebut dilakukan Pemohon PK/Tergugat dikarenakan oleh adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana diketahui yang menjadi dasar Termohon PK/Penggugat mengajukan permohonan kepada Pemohon PK/Tergugat untuk melaksanakan Pembangunan Cianjur Plaza di atas tanah HPL eks terminal Muka sehubungan dengan telah adanya Surat Perjanjian Peralihan Hak Dan Segala Akibat Hukumnya Atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tertanggal 30 Maret 2013 yang dilegalisasi oleh Notaris Soetarno, S.H. (*Vide*: Bukti P-11 dalam hal. 71 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) yang dibuat antara T. Susilo Handoko selaku Direktur PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa/ Turut Termohon PK dengan PT. Impeesa Pilar Mandiri /Termohon PK);
- b. Akan tetapi perlu kami terangkan terlebih dahulu bahwa sebenarnya sebelum lahirnya Surat Perjanjian Peralihan Hak sebagaimana Bukti P-11 di atas (yang kemudian dijadikan dasar Termohon PK/Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.Cj.](#) kepada Pemohon PK/Tergugat *a quo*) fakta hukumnya Termohon PK/Penggugat telah diberikan kesempatan oleh Pemohon PK untuk melaksanakan kelanjutan Perjanjian Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bis Antar Kota Dan

Halaman 51 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 48/KBBP-CR/X/94 tanggal 26 Oktober 1994 (*Vide*: BUKTI P-1

hal. 70 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ), hal ini sebagaimana dituangkan dalam Nota Kesepahaman Antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Impeesa Pilar Mandiri Nomor 01 - MOU - PT. IPM/II/2012 dan Nomor 593.33/01/HUK, tentang Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Muka untuk Pembangunan Pusat Pembelanjaan Modern, tanggal 09 Januari 2012 (*Vide* : BUKTI T-19 hal. 79 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2012/PN.CJ); hal mana Nota Kesepahaman *a quo* telah dijadikan sebagai Bukti surat pula oleh pihak Termohon PK/Penggugat sebagaimana Bukti P – 10 dalam halaman 71 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ, sehingga dengan demikian baik Pemohon PK maupun Termohon PK sama-sama mengakui adanya keberadaan Nota Kesepahaman *a quo*, terlebih lagi lahirnya Nota Kesepahaman *a quo* pun pada pokoknya adalah untuk mengakomodir adanya permohonan yang diajukan termohon pk/penggugat sendiri sebagaimana surat Nomor 02/ipm/2011 tanggal 21 Januari 2011 perihal Permohonan Kontrak Kerja (MUO) BARU (*VIDE*: Bukti T - 18 dalam halaman 78 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ. *Juncto* BUKTI T - 28 halaman 79 Putusan Nomor 40/Pdt.G/2013/PN.CJ. perihal Buku Register Penerimaan Surat Masuk Setda Kabupaten Cianjur, yang menunjukkan bahwa Surat Nomor 02/IPM/2011 tanggal 21 Januari 2011 di atas telah diterima secara resmi oleh Pemohon PK);

c. Bahwa adapun Nota kesepahaman sebagaimana Bukti P - 10 *Juncto* Bukti T-18 *a quo* pada intinya telah memuat beberapa syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh Termohon PK/ Penggugat apabila hendak melanjutkan pelaksanaan pembangunan Cianjur Plaza di atas tanah HPL eks terminal Muka sebagai bagian dari kelanjutan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bis Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza Nomor 640/02/Ukl 1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/94 tanggal 26 Oktober 1994 (*Vide*: BUKTI P-1 dalam Putusan Nomor 49/Pdt .G/2013/PN.O), antara lain sebagai berikut:

- 1) PT. IPM menjamin sebelum berakhirnya nota kesepahaman ini akan menyelesaikan dan memperlihatkan kepada Pemkab Cianjur mengenai Akta Perubahan terhadap Akta Pendirian PT. Nomor 34 tanggal 31 Oktober 1997 yang dibuat oleh Notaris Cianjur Sdr. R.

Halaman 52 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Pasal 3 ayat 6 Nota Kesepahaman *a quo*);

- 2) Sebelum masa berlakunya nota kesepahaman ini PT. IPM diwajibkan menyerahkan uang jaminan pelaksanaan pembangunan Cianjur Plaza sebesar 5 % dari nilai perkiraan biaya pembangunan Cianjur Plaza sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 2 kepada Bank atas rekening Pemkab Cianjur (Vide pasal 3 ayat 10 Nota Kesepahaman *a quo*); Hal mana kedua persyaratan di atas mutlak harus dipenuhi Termohon PK/Penggugat bilamana hendak menindaklanjuti Perjanjian Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bis Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza Nomor 640/02/Hk/1994 - Nomor 48/Kbbp-Cr/X/94 tanggal 26 Oktober 1994 (Vide: Bukti P-1 hal. 70 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.C/2013/PN.CJ), untuk menjadi tolok ukur bagi Pemohon PK/Tergugat dalam mengidentifikasi kelayakan Penggugat sebagai pihak yang mempunyai kapasitas kesungguhan dan kesanggupan financial dalam rangka melaksanakan Pembangunan Pusat Perbelanjaan dan Hiburan Cianjur Plaza di atas lahan terminal Muka Cianjur agar permasalahan terbengkalainya pembangunan Cianjur plaza oleh PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa di atas lahan Terminal Muka dapat terselesaikan oleh Termohon PK/Penggugat;
- d. Bahwa namun sangat disesalkan ternyata Termohon PK/Penggugat sama sekali tidak dapat melaksanakan isi Nota Kesepahaman Antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT Impesa Pilar Mandiri Nomor 01 – [MOU - PT. IPM/1/2012](#) dan Nomor 593.33/01/HUK, tentang Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Muka Untuk Pembangunan Pusat Pembelanjaan Modern, tanggal 09 Januari 2012 (Vide: BUKTI P. 10 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) yang sebenarnya telah dibuat dan disepakati bersama sebagaimana diuraikan pada huruf c di atas, hal mana untuk menunjukkan kebenaran adanya kelalaian / ketidakmampuan Termohon PK dalam melaksanakan Nota Kesepahaman tersebut ditunjukkan dengan adanya data berupa bukti surat baru maupun fakta - fakta hukum yang terungkap dalam persidangan sebabbagai berikut:

Halaman 53 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Termohon PK tidak melaksanakan kewajiban pengujian terhadap Akta Pendirian PT. Nomor 34 tanggal 31 Oktober 1997 yang dibuat oleh Notaris Cianjur Sdr. R. Imam Soesatyo Prawirokoesoemo kepada Pemohon PK dalam tenggang waktu Nota Kesepahaman dan tidak pula melaksanakan pembayaran Bank Garansi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 ayat 10 Nota Kesepahaman (mengenai pembayaran Bank Garansi), hal mana untuk membuktikan adanya kelalaian Termohon PK atas persyaratan dalam Nota Kesepahaman *a quo* ditunjukkan dengan adanya pengakuan Termohon PK/Penggugat sendiri sebagaimana bunyi Posita Penggugat sendiri pada angka 9 dalam Gugaian Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj. (Vide : hal 6 dalam Putusan Nomor 49/PdLG/2013/PN.CJ) yang justru telah menyatakan:

"...Penggugat tidak melanjutkan Nota Kesepahaman tersebut menjadi surat perjanjian, melainkan Penggugat "mengupayakan" adanya surat perjanjian pelimpahan hak dan wewenang seiperuhnya sehingga dibuat dan ditandatangani Surat Perjanjian tentang Peralihan Hak dan Segala Akibat Hukumnya atas surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/94...." sehingga dari adanya pengakuan Termohon PK/Penggugat tersebut secara sederhana telah terungkap fakta hukum bahwasanya Penggugat telah secara nyata & tegas mengakui tidak melaksanakan Nota Kesepahaman Antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Impessa Pilar Mandiri Nomor 01 - MOU - PT. IPM/I /2012 dan Nomor 593.33/01/HUK. tentang Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Muka Untuk Pembangunan Pusat Pembelian Modern, tanggal 09 Januari 2012 (Vide: BUKTI P.10 hal. 71 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PKCJ);

- 2) Bahwa kemudian selain tidak melaksanakan Nota Kesepahaman sebagaimana mestinya seiperli yang telah diuraikan di atas, fakta hukumnya pada sekitar tanggal 9 Februari 2012 ternyata Pemohon PK/Tergugat melalui Sekretaris Daerah juga pernah menyampaikan Surat Nomor 119/395/HUK tertanggal 9 Februari 2012 Perihal Permintaan Kelengkapan Data, (hal mana surat ini kami jadikan sebagai bukti surat baru/ novum yang dilampirkan dalam permohonan Peninjauan Kembali ini), yang pada pokoknya Surat tersebut

Halaman 54 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



yang merupakan jalinan akta hasil rapat umum pemegang saham (RUPS) luar biasa yang ditandatangani di hadapan Notaris berkenaan dengan adanya pelimpahan hak & kewajiban terkait proyek pembangunan pusat perbelanjaan modern di atas lahan eks terminal muka dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa kepada PT. Impeesa Pilar Mandiri, hal mana dokumen yang dimohonkan tersebut sangatlah penting bagi Pemohon PK/Tergugat untuk menjamin bahwa adanya pengalihan hak dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa kepada PT. Impeesa Pilar Mandiri untuk melanjutkan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/94 Tanggal 26 Oktober 1994 bukan sekedar perbuatan T. Susilo Handoko (Turut Termohon PK) secara pribadi melainkan adanya pengalihan proyek tersebut telah mendapat persetujuan dari para pemegang saham PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), mengingat adanya pelimpahan kewenangan itu jelas telah menimbulkan adanya peralihan asset/ finansial pada suatu Perusahaan ke Perusahaan lain (dalam hal ini dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa kepada PT. Impeesa Pilar Mandiri), akan tetapi fakta hukumnya hal itupun tidak dipenuhi meskipun Bukti surat yang dijadikan *Novum a quo* telah disampaikan kepada Pihak Termohon PK pada tanggal 9 Februari 2012 (lihat tanda terima penyerahan surat dibalik Bukti *Novum a quo* Dan lihat pula Bukti- Bukti surat yang diajukan Termohon PK/Penggugat dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj. tidak ada bukti mengenai Salinan Akta RUPS yang dimohonkan itu);

- 3) Bahwa kemudian jikalau Termohon PK/Penggugat dapat memenuhi seluruh persyaratan yang telah diuraikan sebagaimana di atas (*quodnon*), maka adanya pemenuhan tersebut tentunya akan dibuktikan Termohon PK dalam persidangan perkara *a quo* untuk lebih menguatkan dalil gugatannya, akan tetapi nyatanya hal tersebut tidak dilakukan dan yang ada justru Termohon PK/ Penggugat dalam Gugatan Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.Cj.](#) malah mengajukan petitum agar Nota Kesepahaman Antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Impeesa Pilar Mandiri Nomor 01-MOU-PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Terminal Muka Untuk Pembangunan Pusat

Pembelanjaan Modern, tanggal 09 Januari 2012 dinyatakan tidak sah (*vide* : petitem point 11 dalam gugatan nomor [49/Pdt.G/2013/PN.Cj](#)) sebagaimana telah dituangkan pada hal 20 Dalam Putusan Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.CJ](#)), sehingga dengan adanya permohonan petitem tersebut ditambah lagi dengan adanya "pengakuan Termohon PK/ Penggugat sendiri yang menyatakan tidak melanjutkan Nota Kesepahaman sebagaimana diuraikan di atas jelas semakin menegaskan bahwa Termohon PK/Penggugat memang tidak melaksanakan nota kesepahaman antara pemerintah kabupaten cianjur dengan PT. Impeesa Pilar Mandiri Nomor 01 - MOU - PT. IPM/I/2012 dan Nomor 593-33/OI/HUK, tentang pemanfaatan lahan eks terminal muka untuk pembangunan pusat pembelanjaan modern, tanggal 09 Januari 2012 (sebagaimana BUKTI P .10 hal.71 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ *a quo*);

Sehingga dengan mendasarkan kepada hal - hal di atas, maka jelas menunjukkan bahwa pada saat lahirnya perjanjian peralihan hak dan segala akibat hukumnya atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - NOMOR 48/KBBP-CR/X/1994 tertanggal 30 Maret 2013 yang dibuat oleh Termohon PK/Penggugat dengan Turut Termohon PK/Turut Tergugat yang dlegalisasi oleh Notaris Soetarno, S.H. (*Vide*: BUKTI P -11 hal.71 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj), fakta hukumnya Termohon PK/Penggugat telah lalai memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Nota Kesepahaman (*Vide* BUKTI P .10 hal. 71 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) sebagaimana telah diuraikan di atas, sehingga dengan demikian sepatutnya sejak awal hakim tidak mengabulkan tuntutan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat (Termohon PK) karena sudah jelas-jelas Termohon PK/Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam suatu perikatan sebagaimana yang dituangkan dalam Nota Kesepahaman antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Impeesa Pilar Mandiri Nomor 01- MOU - PT. IPM/I/2012 dan Nomor 593-33/01/HUK, tentang Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Muka Untuk Pembangunan Pusat Pembelanjaan Modern, tanggal 09 Januari 2012 yang telah dibuat dan disepakati bersama oleh

Halaman 56 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (non adimpleti contractus);

e. Bahwa di sisi lain meskipun Termohon PK/Penggugat tidak melaksanakan Nota Kesepahaman maupun ketentuan lainnya sebagaimana diuraikan di atas, akan tetapi terhadap adanya permohonan kembali dari Termohon PK/Penggugat untuk melanjutkan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HW1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/94 Tanggal 26 Oktober 1994 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Terminal Bis Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza atas dasar telah adanya Perjanjian Peralihan Hak Dan Segala Akibat Hukumnya Atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tertanggal 30 Maret 2013 Yang Dilegalisasi Oleh Notaris Soetarno, S.H. (Vide : BUKTI P-11 hal. 71 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj), maka Pemohon PK/Tergugat pun tetap mencoba beritikad baik kepada Termohon PK/Penggugat dengan menanggapi adanya permohonan tersebut dengan mengadakan Rapat pembahasan pada hari Selasa tanggal 3 September 2013 bertempat di Ruang Sekretaris Daerah Kabupaten Cianjur (Vide : BUKTI T - 21 dalam Putusan Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.CJ](#)), akan Tetapi Dari Adanya Rapat Pembahasan Tersebut Kemudian Diketahui Fakta Hukum Bahwa Ternyata:

- 1) Termohon PK/Penggugat tidak mempunyai keberadaan kantor perusahaan yang jelas (hal ini ditunjukkan dengan adanya Bukti Pengiriman Surat dari Kantor Pos Cianjur tanggal 30 Agustus 2013 yang ditujukan kepada PT. Impeesa Pilar Mandiri (Termohon PK) Dan pengiriman surat tersebut gagal antar (Vide : BUKTI T - 24 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) sehingga dari bukti tersebut telah menunjukkan bahwa meskipun PT. Impeesa Pilar Mandiri (Termohon PK/Penggugat) telah terdaftar sebagai Badan Hukum namun keberadaannya tidak jelas karena fakta hukumnya perusahaan *a quo* tidak berada di alamat Jln. Raya Bandung KM 4 Ruko Nomor 02 Terminal Rawabango Desa Bojong Kecamatan Karangtengah Kabupaten Cianjur sebagaimana yang diklaimkan pihaknya dalam Indentitas Gugatan maupun Putusan Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.CJ](#). *Juncto* Putusan Kasasi Nomor 1079 K/Pdt/2015, sehingga hal inilah yang menjadi salah satu dasar alasan Pemohon PK/Tergugat tidak mengizinkan lahan Eks Terminal Muka yang merupakan asset milik Pemerintah

Halaman 57 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengelolaan Atas Tanah Terminal Muka Cianjur)

dikelola oleh Termohon PK/Penggugat karena sangatlah rentan menimbulkan kerugian bagi Daerah Kabupaten Cianjur apabila Pemerintah Kabupaten Cianjur mengadakan kelanjutan pembangunan dengan pihak yang tidak jelas keberadaannya. adapun untuk lebih menguatkan dalil Pemohon PK/ Tergugat mengenai Ketidakjelasan Keberadaan Kantor Perusahaan PT. Impeesa Pilar Mandiri/ Termohon PK/Penggugat, maka dalam alasan/ memori PK ini telah kami sampaikan & lampirkan pula surat - surat (bukti pendukung) yang menunjukkan bahwa hingga pasca putusan Nomor 1079K/PDT/2015 (Saat Ini) Fakta Hukumnya Keberadaan PT. Impeesa Pilar Mandiri masih tidak diketahui jelas keberadaannya sehingga sangat rentan menimbulkan kerugian keuangan negara/ daerah apabila Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur harus memberikan pembayaran ganti rugi sebagaimana putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/Pn.Cj kepada pihak yang jelas-jelas tidak diketahui keberadaannya (*vide* : bagian a point 3. c halaman 11 di atas);

- 2) Bahwa selain itu pada saat rapat pembahasan pada hari Selasa tanggal 3 September 2013 bertempat di Ruang Sekretaris Daerah Kabupaten Cianjur (*Vide* : BUKTI T - 21 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) sebagaimana di atas pun telah hadir pula Sdr. Addy Nurjaya, SE selaku mantan Direktur Utama PT. Impeesa Pilar Mandiri (Termohon PK/Penggugat) hal mana pada saat rapat itu Sdr. Addy Nurjaya justru telah menyampaikan surat kepada Pemohon PK/Tergugat melalui Sekretaris Daerah yang isinya menerangkan bahwa dirinya tidak pernah mengangkat/ menunjuk Kuasa Hukum untuk mengurus permasalahan perjanjian Rawabango, kemudian Pihaknya tidak pernah datang ke Notaris dan merubah akta pendirian PT. IPM yang baru (hal ini sebagaimana ditunjukkan dalam BUKTI T -22 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/ PN.CJ), bahkan kemudian pada saat persidangan perkara a quo berlangsung Sdr. Addy Nurjaya telah melayangkan surat yang ditujukan kepada PN. Cianjur yang isinya menolak gugatan yang diajukan Penggugat (*VIDE* : BUKTI T -30 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/ 2013/ PN.CJ);

f. Bahwa dengan mendasarkan kepada adanya fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan pada huruf d & e di atas, maka telah jelas

Halaman 58 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id memberikan ijin kepada Termohon PK/Penggugat

dalam melaksanakan Pembangunan Cianjur Plaza di atas lahan Eks Terminal Muka Cianjur dikarenakan adanya fakta hukum :

- 1) Termohon PK telah melalaikan Nota Kesepahaman Antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Impeesa Pilar Mandiri Nomor 01 - MOU - PT. IPM/I /2012 DAN NOMOR 593.33/01/HUK, tentang Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Muka untuk Pembangunan Pusat Pembelanjaan Modern, TANGGAL 09 Januari 2012;
- 2) Tidak Ada Kejelasan Mengenai Keberadaan Kantor Perusahaan Termohon PK;
- 3) Tidak pernah ada jaminan dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa kepada Pemohon PK/Tergugat bahwa PT. Impeesa Pilar Mandiri (Termohon PK/Penggugat) Selaku pihak yang diberikan hak melanjutkan perjanjian kerjasama Nomor 640/02/Hk/1994 - Nomor 48/Kbbp-Cr/X/94 Tanggal 26 Oktober 1994 khususnya dalam hal pembangunan Cianjur Plaza adalah pihak yang berkompeten baik dari sisi anggaran maupun teknis untuk melaksanakan pembangunan Cianjur Plaza di atas lahan eks terminal muka; Bahkan tanpa didukung dengan salinan akta hasil Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Luar Biasa yang ditandatangani di hadapan Notaris berkenaan dengan adanya pelimpahan hak & kewajiban terkait Proyek Pembangunan Pusat Perbelanjaan Modern Di Atas Lahan Eks Terminal Muka dari PT. karsa bayu bangun perkasa kepada pt. impeesa pilar mandiri, padahal hal tersebut sudah sedari awal (sebelum Perjanjian peralihan hak itu terbit) telah dimohonkan oleh Pemohon PK/Tergugat sebagaimana Surat Nomor 119/395/HUK tertanggal 9 Februari 2012 Perihal Permintaan Kelengkapan Data, (untuk menjamin kebenaran bahwa pelimpahan hak melanjutkan proyek itu bukan semata - mata dilakukan oleh tindakan T. Susilo Handoko secara pribadi melainkan atas dasar adanya kesepakatan para pemegang saham PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa agar terjadi kejelasan & tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari);

Sehingga atas adanya hal - hal tersebut maka pada akhirnya Pemohon PK/Tergugat tidak bersedia apabila kelanjutan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 (Vide: BUKTI P-1 dalam Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ)

Halaman 59 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (kekayaan milik Pemda) dari Termohon PK/Penggugat

selaku pihak yang tidak diketahui jelas keberadaannya, tidak diketahu kompetensinya baik dari sisi anggaran maupun teknis untuk melaksanakan pembangunan, serta telah melalaikan Nota Kesepahaman antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT. Impessa Pilar Mandiri Nomor 01 - MOU - PT. IPM//2012 dan Nomor 593.33/01/HUK, Tentang Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Muka Untuk Pembangunan Pusat Pembelian Modern, tanggal 09 Januari 2012 (*Vide* : Bukti P .10 hal.71 dalam Putusan Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.CJ](#)). yang telah disepakatinya sendiri (*non adimpeti contractus*) sebagaimana telah diuraikan pada huruf di halaman 17-18 memori PK di atas;

8. Di sisi lain meskipun pihak Termohon PK/Penggugat telah memegang Perjanjian Peralihan Hak Dan Segala Akibat Hukumnya Atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 tertanggal 30 Maret 2013 yang dilegalisasi oleh Notaris Soetarno, SH (*Vide* : BUKTI P -11 hal. 71 dalam Putusan Nomor [49/Pdt.G/2013/PN.Cj](#)), namun Perjanjian Peralihan Hak tersebut tidak serta merta mengakibatkan Termohon PK/Penggugat mempunyai kapasitas untuk mengajukan tuntutan kepada Pemohon PK/Tergugat selaku subjek pihak ketiga dalam perjanjian peralihan hak *a quo*, hal ini mengingat perjanjian *a quo* dibuat secara sepihak antara Termohon PK/Penggugat dengan Turut Termohon PK (T. Susilo Handoko selaku Direktur PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa) tanpa melibatkan Pemohon PK / Tergugat sehingga Yang sah sebagai pihak Penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian terbatas padadhi para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut, patokan ini sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang berbunyi "persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya", terlebih lagi lahirnya Perjanjian Peralihan Hak (Bukti P -11) tersebut jelas dibuat atas dasar kehendak sepihak Termohon PK/ Penggugat (sebagaimana telah dijelaskan pada point 7 huruf d angka 2) halaman 8 di atas) sehingga jelas sudah bahwa lahirnya Peralihan Hak tersebut menjadi sebuah paksaan bagi Pemohon PK/Tergugat agar tetap melanjutkan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/K8BP-CR/X/1994 (Bukti P-1) dengan Termohon PK/Penggugat, bahkan lahirnya Peralihan hak tersebut telah menimbulkan suatu ketakutan bagi Pemohon PK/Tergugat bahwa harta kekayaan (asset Negara) menjadi terancam dikelola oleh

Halaman 60 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon PK/Tergugat telah jelas dan nyata pihak Termohon PK/Penggugat tidak mempunyai kredibilitas untuk melanjutkan Pembangunan Cianjur Plaza sehubungan dengan tidak dilaksanakannya persyaratan dalam Nota Kesepahaman sebagaimana telah diuraikan di atas;

Bahwa dengan mendasarkan kepada hal - hal tersebut di atas, maka mohon yang Mulia Hakim Agung yang memeriksa & memutus Peninjauan Kembali atas Putusan Kasasi Nomor 1079K/Pdt/2015 membatalkan Putusan a quo dikarenakan tidak ada unsur wanprestasi yang telah dilakukan oleh Pemohon PK dalam sengketa kelanjutan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 (Vide: BUKTI P-1 dalam hal.70 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ) a quo;

- C. DALAM HAL MEMPERTIMBANGKAN KEABSAHAN PERJANJIAN PERALIHAN HAK DAN SEGALA AKIBAT HUKUMNYA ATAS SURAT PERJANJIAN NOMOR 640/02/HK/1994 - NOMOR 48/KBBP-CR/X/1994 TENTANG KERJASAMA KONTRAK BAGI TEMPAT USAHA DALAM RANGKA PEMBANGUNAN TERMINAL BUS ANTAR KOTA DAN PUSAT PERBELANJAAN & HIBURAN CIANJUR PLAZA, YANG DILEGALISASI OLEH NOTARIS SOETARNO, S.H. DI SOLO TERTANGGAL 30 MARET 2013 ANTARA T. SUSILO HANDOKO SELAKU DIREKTUR PT. KARSA BAYU BANGUN PERKASA DENGAN PT. IMPEESA PILAR MANDIRI (BUKTI P.11);

1. Bahwa sebelum menguatkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ yang di dalamnya telah mengesahkan Bukti P .11 yang menjadi dasar gugatan Wanprestasi oleh Termohon PK/Penggugat kepada Pemohon PK/Tergugat maka sudah sepatutnya apabila Hakim memeriksa terlebih dahulu kewenangan para pihak yang menandatangani Perjanjian Peralihan Hak a quo terlebih kepada kreditur lamanya (PT. KBBP), karena jelas kreditur lama yang mengalihkan tersebut haruslah pihak yang berwenang untuk mengalihkan piutang tersebut, baik dari segi kewenangan berbuat mewakili suatu perseroan maupun dari segi telah dipenuhinya persyaratan korporasi seperti telah mendapatkan persetujuan komisarisnya, sedangkan faktanya. dalam persidangan tidak ada satupun bukti yang menunjukkan ataupun meyakinkan bahwa Sdr. Susilo Handoko telah memperoleh persetujuan dari komisaris ataupun para pemegang saham pada PT. KBBP untuk mengalihkan sepenuhnya hak maupun akibat hukum dalam perjanjian Nomor 640 - 48 padahal adanya peralihan hak tersebut jelas menimbulkan adanya peralihan sisi

Halaman 61 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id salinan Akta Hasil Rapat Umum Pemegang Saham

(RUPS) Luar Biasa yang ditandatangani di hadapan Notaris berkenaan dengan adanya pelimpahan hak & kewajiban terkait Proyek Pembangunan Pusat Perbelanjaan Modern Di Atas Lahan Eks Terminal Muka dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa kepada PT. Impeesas Pilar Mandiri, sebagaimana yang dimohonkan Pemohon PK/Tergugat kepada Termohon PK/Penggugat dalam Surat Nomor 119/395/HUK tertanggal 9 Februari 2012 Perihal Permintaan Kelengkapan Data, yang telah dibahas pada bagian A halaman 11 point 6 huruf f angka 3) di atas dalam Memori PK ini;

2. Bahwa dengan mendasarkan kepada hal tersebut maka menjadi suatu yang keliru & tidak berdasarkan hukum apabila hakim dengan begitu saja menyatakan bahwa Perjanjian Peralihan Hak dari PT. KBBP kepada PT. IPM sebagaimana bukti P .11 dinyatakan sah menurut hukum, sehingga atas hal tersebut maka mohon kiranya Yang Mulia Hakim Agung yang memeriksa Peninjauan Kembali ini-menyatakan membatalkan bunyi amar point 7 Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ yang dikuatkan dengan Putusan Nomor 1079 K/Pdt/2015;

D. PERTIMBANGAN HUKUM DALAM PUTUSAN NOMOR 49/PDT.G/2013/PN.CJ. YANG TELAH DIKUATKAN OLEH PUTUSAN NOMOR 1079 K/PDT/2015 MENGANDUNG KONTRADIKSI;

Bahwa *Judex Juris* telah keliru apabila menguatkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ karena dalam putusan tingkat pertama *a quo* telah terdapat pertimbangan hukum yang mengandung kontradiksi, yaitu:

1. Bahwa di satu sisi pada point 7 amar Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.CJ yang dikuatkan oleh Putusan MA RI Nomor 1079K/Pdt/2015 telah menyatakan sah bukti P .11 berupa Surat Perjanjian Tentang Peralihan Hak Dan Segala Akibat Hukumnya Atas Surat Perjanjian Nomor 640/02/Hk/1994 - Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 Tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan Dan Hiburan Cianjur Plaza (dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa/PT. KBBP kepada suatu badan hukum yang bernama PT. Impeesas Pilar Mandiri /PT.IPM), akan tetapi di sisi lain dalam Putusan *a quo* juga masih tetap mengakui keabsahan Bukti P.9 berupa Surat No/KBBP//2011 tanggal 20 Januari 2011 mengenai Pelimpahan Hak Dan Kewenangan Sepenuhnya Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 Tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha

Halaman 62 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Dan Pusat Peradilan Dan Hiburan Cianjur Plaza (dari PT. Karsa Bayu

Bangun Perkasa /PT. KBBP kepada Sdr. Addy Nurjaya selaku Direktur Utama PT. Impeesa Pilar Mandiri sehingga harus dimaknai bahwa pelimpahan hak tersebut diberikan oleh PT. KBBP kepada Addy Nurjaya secara personal), hal ini ditunjukkan dengan tidak dikabulkannya petitum Penggugat point 10 dalam gugatan yang telah memohon agar bukti P.9 *a quo* dinyatakan tidak sah;

2. Bahwa dengan masih diakuinya keberadaan Bukti P .9 sebagaimana uraian di atas, maka secara sederhana telah menunjukkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1079K/Pdt/2015 telah memberi ruang & makna kepada Sdr. Addy Nurjaya, S.E. (secara person) bahwa dirinya masih berkapasitas sebagai pihak penerima peralihan hak yang sah atas Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/Hk/1994 -Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 tentang kerjasama kontrak bagi tempat usaha dalam rangka pembangunan pembangunan terminal bus antar kota dan pusat perbelanjaan & hiburan Cianjur Plaza;
3. Bahwa dengan adanya kontradiksi dalam penerapan hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka jelas menunjukkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj yang dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1079K/Pdt/2015 masih menunjukkan ketidakjelasan (sumir) tentang Pihak yang sah bertindak melanjutkan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/1994 - Nomor 48/Kbbp-Cr/X/0z/1994 (objek sengketa), bahkan putusan *a quo* bukannya menyelesaikan masalah secara final melainkan tetap berpotensi menimbulkan masalah baru serta tidak relevan apabila eksekusi dijalankan sepanjang : Surat - surat sebagaimana dimakud pada point 1) s/d point 4) di atas berikut Surat Nomor/KBBP/II/2011 tanggal 20 Januari 2011 mengenai Pelimpahan Hak Dan Kewenangan Sepenuhnya Perjanjian Nomor 640/02/Hk/1994 - Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 Tentang Kerjasama Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Pembangunan Pembangunan Terminal Bus Antar Kota Dan Pusat Perbelanjaan Dan Hiburan Cianjur Plaza dari PT. Karsa Bayu Bangun Perkasa (PT. KBBP) kepada personal yakni Sdr. Addy Nurjaya (secara Person) masih tetap dianggap sah & mengikat;

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

Halaman 63 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id *quo* telah dilakukan serah terima Terminal Bis

Rawabango sedangkan lahan yang seharusnya dipergunakan sebagai dana kompensasi pembangunan terminal *a quo* sesuai perjanjian kerja sama Nomor 640/02/HK/1994 *juncto* Nomor 48/KBPP-CR/X/1994 tanggal 26 Oktober 1994 telah dipergunakan sebagai Taman Terbuka Hijau, oleh karenanya Tergugat tidak memiliki niat untuk memberikan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) milik Tergugat kepada Penggugat, sehingga Tergugat telah wanprestasi;

Bahwa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali mengenai ganti rugi, wanprestasi, keabsahan perjanjian, dan pertimbangan dalam putusan yang mengandung kontradiksi adalah merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti* dan *Judex Juris* dalam putusannya;

Bahwa bukti-bukti permohonan Peninjauan Kembali tidak memenuhi syarat sebagai surat-surat bukti yang bersifat menentukan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 67 huruf a, b dan pasal 69 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung R.I. sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Pemerintah Republik Indonesia cq. Gubernur Jawa Barat cq. Bupati Cianjur tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

Halaman 64 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
KEMENTERIAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. GUBERNUR

JAWA BARAT CQ. BUPATI CIANJUR tersebut;

- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 7 Agustus 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim

Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp</u>	<u>2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 65 dari 66 Hal. Put. Nomor 324 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,
NIP.19630325 198803 1 001