



PUTUSAN
Nomor 1079 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. GUBERNUR JAWA BARAT Cq. BUPATI CIANJUR, diwakili Bupati Cianjur Tjetjep Muchtar Soleh, berkedudukan di Jalan Siti Jenab Nomor 31, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wahyudi, S.H., M.H., Kepala Kejaksaan Negeri Cianjur, beralamat di Jalan Dr. Muwardi Nomor 161 Cianjur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2014, selanjutnya memberi kuasa substitusi kepada Widarto Adi Nugroho, S.H., dan kawan-kawan, Para Jaksa Pengacara Negara, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 9 Desember 2014; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding I;

Melawan

PT IMPEESA PILAR MANDIRI (PT IPM), diwakili oleh Direktur Utama Arriyadie Rakhmadan, S.T., 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, beralamat di Jalan Perjuangan Nomor 10, Prima Regency, Bekasi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2014; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan

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 Kasasi dahulu Turut Tergugat/Pembanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Hal. 1 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding I dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Pembanding II di muka persidangan Pengadilan Negeri Cianjur, pada pokoknya atas dalil-dalil:

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 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 (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 640/SK.72-Pb/1993 dan Surat Perintah kerja Nomor 645.7/3062/Pemb.,

Hal. 2 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Kesatu sebagai barang yang masuk dan terdaftar dalam Inventarisasi Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur sebagai konvensi dari Pihak Kedua";

ternyata Tergugat (Pihak Kesatu dalam Perjanjian Nomor 640, Nomor 48) tidak dapat menunjukan alas haknya atas "Hak Pengelolaan Lahan (HPL)" di atas tanah seluas ± 12.000 m² 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 Kesatu menyediakan tanah seluas ± 12.000 m² terletak di Terminal Lama Kelurahan Muka Kabupaten Cianjur dan memberikan kepada Pihak Kedua Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah seluas ± 12.000 m² tersebut, di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) milik Pihak Kesatu 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

Hal. 3 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Tergugat) kepada Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan Sdr. Addy Nurjaya, S.E., (bukti surat kuasa Mulya Arif selaku Penerima Kuasa Direksi 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 dikemudian hari, sehingga Penggugat tidak melanjutkan Nota Kesepahaman tersebut menjadi Surat Perjanjian, melainkan Penggugat

Hal. 4 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



mengupayakan adanya surat perjanjian Pelimpahan Hak dan Wewenang sepenuhnya yang mengikat antara Penggugat dan PT KBBP (dalam hal ini Turut Tergugat), 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/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 jo. Pasal 7 jo. Pasal 8 Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, menyebutkan sebagai berikut:

- Pasal 1, Perjanjian Nomor 640, Nomor 48, menyebutkan:

Ayat (1) Pihak Kesatu menyediakan tanah seluas \pm 12.000 m² terletak di Terminal Lama Kelurahan Muka Kabupaten Daerah Tingkat II Cianjur;

Ayat (2) Pihak Kedua menyediakan tanah seluas \pm 15.000 m² 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 m²;

- 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:

Hal. 5 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
 - Kantor terminal, menara, pos jaga, peron, TPR dan gapura;
 - Bangunan mesjid, instalasi air bersih, instalasi listrik, telephon;
 - 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 ± 12.000 m² 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

Hal. 6 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015

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 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 Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) setelah habis masa waktunya, 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 dihitung 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 ± 12.000 m² selama 30 (tiga puluh) tahun), maupun ganti kerugian atas pembangunan Terminal Baru

Hal. 7 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



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 (*somasi*) untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat supaya menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat. Namun kenyataannya Tergugat tidak pernah melakukan kewajibannya melainkan hanya sekedar janji-janji semata dengan meminta Penggugat 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 dioperasionalkan 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:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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%
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%

Hal. 9 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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%
3	Maret 2001	5.579.703.167,87 + 1,5%
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%

Hal. 10 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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%
6	Juni 2005	11.922.827.219,05 + 1,5%
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%

Hal. 11 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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%
9	September 2009	25.476.948.256,04 + 1,5%
10	Oktober 2009	25.859.102.480,06 + 1,5%

Hal. 12 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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%

Hal. 13 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



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 puluh dua miliar enam puluh satu juta lima ratus Sembilan puluh ribu enam ratus tiga puluh enam koma tujuh rupiah);

14.2. Tanah seluas ± 20.000 m² (2 Ha) yang apabila dijual dengan harga jual terendah sekarang sekitar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/meter, maka dapat diperhitungkan 20.000 m² x 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:

= Rp1.000.000,00/hari x 30 hari x 15 tahun (5400 hari)

= 30.000.000 x 5.400 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 (*conservatoir 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;

17. Bahwa karena gugatan ini diajukan telah berpedoman sebagaimana disebut Pasal 180 HIR, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
18. 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;
19. 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 KUHPerduta), 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

Hal. 15 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



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 Pembangunan Terminal Bus Antar Kota dan Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza di Kabupaten Dati 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/I/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

Hal. 16 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 setidaknya-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 \pm 12.000 m² selama 30 (tiga puluh tahun) di ex Terminal Lama, sebagaimana disebut dalam Pasal 1 ayat (1) dan (3) jo. Pasal 2 ayat (2) jo. Pasal 7 ayat (1) jo. Pasal 8 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 Kec. Karang Tengah, Kab. 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

Hal. 17 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Subsidiar:

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:

1. Bahwa Tergugat memandang terdapat ketidaksesuaian antara dalil Penggugat pada 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 hukum 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 ditunjukkan 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

Hal. 18 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



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 Direksi PT KBBP bukan bertindak untuk dan atas nama PT IPM (Penggugat) karena PT IPM pada saat itu belum didirikan;

a. 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

Hal. 19 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



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 *jo.* 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:

a. Bahwa sebenarnya hal apakah yang telah "dinikmati dan dimiliki Tergugat 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;

Hal. 20 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



- 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 *wanprestasi* bertitik tolak dari ketentuan Pasal 1237 KUHPerdara dimana jangka 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 teranggal 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 Pcrjanjian Kerjasama Nomor 640,

Hal. 21 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Nomor 48 adalah:

a. Tanah seluas \pm 12.000 m² yang terletak di Terminal Lama Kelurahan Muka Kabupaten Cianjur;

b. Tanah seluas \pm 15.000 m² 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 dari tanggung jawab membayar hak Penggugat atau ganti kerugian Penggugat dan guna menjamin terlaksananya gugatan Penggugat 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 Penggugat 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 Penggugat 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 Penggugat dapat menjelaskan tentang adanya daya upaya Tergugat yang konkret untuk menghilangkan harta kekayaannya;

b. Bahwa selain itu apabila permohonan sita jaminan yang dimaksudkan

Hal. 22 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Penggugat 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 diletakkan 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 Penggugat pun tidak menyebut 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* telah bersertifikat sepatutnya disebutkan sertifikat hak yang tercantum di dalamnya, nama pemiliknya, taksiran harganya atau identitas lainnya (*vide* Buku Hukum Acara Perdata, karangan M. Yahya Harahap, SH, 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;

a. 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

Hal. 23 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



gugatan *wanprestasi* kepada Tergugat (Pekab Cianjur) dalam hal pemenuhan Perjanjian Kerjasama Nomor 640 - Nomor 48 antara Tergugat (Pekab 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 KUHPerduta timbul dari adanya persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta, sehingga atas dasar tersebut maka gugatan *wanprestasi* timbul ketika telah ada perjanjian diantara para pihak sesuai dengan yang digariskan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, 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 Pusat Perbelanjaan & Hiburan Cianjur Plaza yang dibuat oleh 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

Hal. 24 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



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 sungguh sangat tidak relevan apabila Penggugat menuntut ganti kerugian 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

Hal. 25 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



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 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 sebagaimana dimaksud 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 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

Hal. 26 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



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, S.T., oleh karena Penggugat tidak menyertakan Addy Nurjaya, S.E., sebagai pihak dalam kapasitasnya sebagai Kuasa Direksi PT KBBP dalam perkara *quo* maka gugatan Penggugat kurang subyek hukumnya;

4. Bahwa gugatan Penggugat tidak cermat, hal tersebut dapat dilihat dari *petitum* 11 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 Perbelanjaan & 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 Penggugat dengan Tergugat, maka akan menjadi rancu dan secara hukum menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas 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

Hal. 27 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sama sekali bukan pihak yang melakukan perjanjian dengan Tergugat maupun Turut Tergugat sebagaimana di maksud 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 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 Pembangunan Terminal Baru dan Pusat Perbelanjaan, tanggal 12 November 1996 adalah sah dan 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 Mel 1997

Hal. 28 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



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 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;
7. 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 rupiah) setelah gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
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 dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 312/PDT/2014/PT BDG tanggal 27 Oktober 2014;
Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding I pada tanggal 2 Desember 2014 kemudian terhadapnya

Hal. 29 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat/Pembanding I dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dan Surat Kuasa Substitusi tanggal 9 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 312/PDT/2014/PT BDG *jo.* Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Desember 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 15 Januari 2015, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 29 Januari 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. *Judex Facti* telah lalai dalam memutus perkara *a quo* karena tidak cukup dalam memberikan pertimbangan hukumnya:

1. Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi sama sekali tidak memberikan satupun uraian pendapat atau pertimbangan hukumnya terhadap dalil-dalil keberatan Pembanding/Tergugat sebagaimana yang telah diuraikan pada point 1 sampai dengan 8 halaman 5 sampai dengan 7 dalam Putusan Nomor 312/PDT/2014/PT BDG, padahal keseluruhan dalil keberatan yang disampaikan Pembanding/Tergugat tersebut bukan merupakan suatu pengulangan dan apa yang telah diperiksa Majelis Hakim Tingkat Pertama melainkan suatu fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi dengan berdasarkan kepada bukti-bukti konkrit sebagaimana terungkap dalam persidangan namun luput dan perhatian atau pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama;
2. Bahwa mengingat Pengadilan Tinggi adalah merupakan peradilan ulangan maka jelas *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi sebelum menyatakan menguatkan Putusan Tingkat Pertama Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. seharusnya terlebih dahulu memeriksa ulang bukti-

Hal. 30 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



bukti berikut mempertimbangkan fakta yang ada (*de novo*) yang berkenaan dengan dalil-dalil keberatan yang telah disampaikan Pembanding/Tergugat sebagaimana point 1 di atas agar tercipta suatu putusan yang memuat dasar alasan yang jelas dan terperinci (*onvoldoende gemotiverd*) sebagaimana diatur dalam Pasal 178 HIR/189 RBG namun hal tersebut seolah diabaikan oleh *Judex Facti*, sehingga oleh karena itu mohon Yang Mulia Hakim Agung pada Mahkamah Agung yang memeriksa yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan: bahwa *Judex Facti* telah lalai dalam menetapkan putusan karena tidak mencukupkan pertimbangan hukum pada saat menetapkan putusan;

B. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pada saat memberikan putusan terhadap perkara *a quo*:

1. Adanya kontradiksi dalam putusan, yaitu:

a. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah keliru apabila menguatkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. karena putusan tingkat pertama yang dikuatkan *a quo* telah mengandung kontradiksi, dimana di satu sisi pada point 7 amar Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. jelas-jelas telah mensahkan 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, dari PT KBBP kepada Penggugat (bukti P.11), akan tetapi di sisi lain apabila memperhatikan kepada isi pertimbangan hukum yang terkandung dalam putusan *a quo* ternyata *Judex Facti* juga mengakui keberadaan Surat Nomor -/KBBP/I/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 dan PT KBBP kepada Sdr. Addy Nurjaya yang bertindak untuk dan atas nama PT IPM (bukti P9) hal ini ditunjukkan dengan ditolaknya *petitum* point 10 dalam gugatan yang jelas-jelas telah memohon agar bukti P.9 dinyatakan tidak sah, sehingga dengan ditolaknya *petitum a quo* telah menunjukkan bahwa kedua pengalihan hak atas Perjanjian Nomor 640/02/Hk/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 yang dilakukan Turut Tergugat (PT KBBP)

Hal. 31 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



sebagaimana bukti P.11 maupun bukti P.9 di atas dianggap sah & mengikat, sehingga, sehingga hal tersebut jelas telah menimbulkan suatu ketidakpastian hukum siapa sebenarnya pihak yang berkapasitas sebagai kreditur yang sah dalam tindak lanjut Perjanjian Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 *a quo*, dan hal tersebut tentunya akan berimplikasi terhadap proses eksekusinya dikemudian hari, sehingga oleh karena itu sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini agar menyatakan membatalkan Putusan Nomor 312/PDT/2014/PT BDG yang telah menguatkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj.;

- b. Bahwa selain itu Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. yang dikuatkan *Judex Facti* tingkat banding *a quo* bukannya menyelesaikan suatu masalah hukum melainkan telah menimbulkan masalah hukum baru, karena dengan diakuinya keberadaan bukti P.9 sebagaimana di atas maka hal tersebut telah menimbulkan suatu keadaan hukum bahwa sdr. Addy Nurjaya, S.E., seolah-olah masih berkapasitas dalam 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 yang telah dialihkan oleh PT KBBP kepadanya sebagaimana surat pelimpahan (bukti P.9) tersebut, terlebih lagi apabila dihubungkan dengan point 6 amar Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. yang telah menyatakan "Surat Keputusan Direksi 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 Daerah Tingkat II Cianjur adalah sah dan mengikat menurut hukum" sehingga akhirnya efek dan adanya penerapan hukum yang keliru tersebut fakta hukumnya pada saat ini Sdr. Addy Nurjaya, S.E., juga telah mengajukan gugatan atas perjanjian Nomor 640/02/Hk/1994 - Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 kepada Pemohon Kasasi sebagaimana gugatan Nomor 35/Pdt.G/2014/PN Cj., berikut pula mengajukan gugatan kepada direksi PT IPM (Arryadhi Rakmadan) dan organ PT IPM lainnya karena diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) berkenaan dengan adanya pergantian direksi PT IPM bahkan pihaknya (Sdr. Addy

Hal. 32 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nurjaya, S.E.,) telah menyatakan telah melaporkan PMH tersebut kepada Kepolisian Republik Indonesia hal ini sebagaimana dalam isi *posita* Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2014/PN Cj. yang pada saat ini sedang diperiksa di PN Cianjur;

2. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam mempertimbangkan keabsahan 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 PT Karsa Bayu Bangun Persada dengan PT Impeesa Pilar Mandiri (bukti P.11), karena:

- a. Bahwa sebelum *Judex Facti* menguatkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. yang di dalamnya telah mengesahkan bukti P.11 yang menjadi dasar gugatan *wanprestasi* oleh Penggugat I Terbading/Termohon Kasasi kepada Tergugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi maka sudah sepatutnya *Judex Facti* memeriksa terlebih dahulu kewenangan para pihak yang menandatangani Perjanjian Peralihan Hak *a quo* terlebih dahulu 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 cukup 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 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 padahal adanya peralihan hak tersebut jelas menimbulkan adanya peralihan sisi finansial suatu Perseroan Terbatas dalam pelaksanaan suatu proyek, sehingga atas hal tersebut maka menjadi suatu yang keliru & tidak berdasarkan hukum apabila *Judex Facti* (baik pada tingkat pertama maupun banding) dengan begitu saja menyatakan bahwa Perjanjian Peralihan Hak dari PT KBBP kepada PT IPM sebagaimana bukti P.11 dinyatakan sah menurut hukum;
- b. Bahwa adapun apabila merujuk kepada ketentuan Pasal 613 ayat (2) KUHPerduta maka jelas peralihan suatu hak haruslah diberitahukan kepada pihak debitur yang terkait dalam pengalihan hak *a quo* dan oleh

Hal. 33 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



karenanya maka dianggap belum berlaku bagi pihak debitur yang terkait dengan pengalihan hak *a quo* bilamana pengalihan dari kreditur awal kepada kreditur baru belum diberitahukan dan disetujui oleh debitur, sedangkan fakta hukumnya pengalihan hak yang lebih dahulu diberitahukan kepada debitur (dalam hal ini Pemohon Kasasi) adalah pengalihan sebagaimana bukti P.9 (pelimpahan wewenang dari PT KBBP kepada PT IPM yang diwakili oleh Addy Nurjaya) hal mana sebagai tindak lanjut adanya pengalihan tersebut maka telah diadakanlah Nota Kesepahaman Nomor 01-MOU.PT IPM/I/2012 - Nomor 593.33/01/Huk tanggal 9 Januari 2012 tentang Pemanfaatan Lahan Ex Terminal Muka untuk Pembangunan Pusat Perbelanjaan Moderen (bukti P.10) yang dibuat dan ditandatangani oleh Pembanding/Tergugat dengan Terbanding/Penggugat, yang pada intinya berisi tindak lanjut pelaksanaan Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP-CR/X/1994 oleh PT IPM selaku pihak yang diberi pengalihan hak dari PT KBBP, akan tetapi ternyata PT IPM sendiri tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam Nota Kesepahaman *a quo* sehingga tidaklah salah & beralasan hukum apabila Pemohon Kasasi menolak adanya peralihan hak untuk yang kedua kalinya dari PT KBBP kepada PT IPM sebagaimana bukti P.11 yang dijadikan sebagai dasar mengajukan gugatan *a quo*, karena sebelumnya PT IPM sendiri sudah tidak mampu melaksanakan tindak lanjut Perjanjian Nomor 640/02/HK/1994 - Nomor 48/KBBP- CR/X/1994 yang telah dilimpahkan oleh PT KBBP kepadanya sebagaimana bukti P.9 (pelimpahan wewenang dari PT KBBP kepada PT IPM yang diwakili oleh Addy Nurjaya), sehingga atas fakta hukum tersebut maka jelas bukti P.11 (yang dijadikan dasar hak Penggugat/Termohon Kasasi mengajukan gugatan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj.) adalah merupakan suatu bentuk upaya akal-akalan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (PT IPM) untuk membuka jalan kembali baginya agar Pembanding/Tergugat dapat menerima kembali Terbanding/Penggugat (PT IPM) sebagai pihak yang berkapasitas melanjutkan perjanjian Nomor 640 – Nomor 48 pasca tidak terpenuhinya nota kesepahaman (bukti P.10) yang dibuat atas dasar adanya bukti P.9. Dan oleh sebab itu maka *Judex Facti* seharusnya menyatakan bukti P.11 adalah tidak sah dan tidak dapat dijadikan alas hak Terbanding/Penggugat untuk mengajukan kembali pelaksanaan pembangunan Cianjur Plaza karena

Hal. 34 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



sebelum terbitnya bukti P.11 fakta hukumnya Terbanding/Penggugat nyata-nyata telah melalaikan kewajibannya dalam memenuhi Nota Kesepahaman yang dibuat atas dasar adanya pelimpahan hak yang pertama dari PT KBBP sebagaimana bukti P.9;

- c. Bahkan di sisi lain dengan adanya peralihan hak tersebut justru telah mengubah kewajiban dari Pemohon Kasasi yakni dari yang asalnya PT KBBP tidak akan mengajukan gugatan & ganti rugi terhadap serah terima terminal Rawabango (sebagaimana isi klausul 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, atau bukti T.13 jo. TT.9) menjadi diharuskan mengganti biaya atas terminal Rawabango kepada PT IPM sedangkan PT IPM sendiri sama sekali tidak dapat melaksanakan Pembangunan Cianjur Plaza di atas terminal Muka sebagaimana yang menjadi kewajibannya dalam menindaklanuti Perjanjian Nomor 640/02/Hk/1994, Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 sehingga hal ini pun jelas mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Kasasi;
- d. Bahwa kemudian apabila memperhatikan kepada bunyi Pasal 3 angka 1 dalam Perjanjian Peralihan Hak (bukti P.11) telah menyatakan bahwa: "Pihak Pertama (Turut Tergugat/PT KBBP) 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 (Penggugat/PT IPM) 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", kemudian dari keterangan saksi sdr. Lian Jefri (saksi dan Terbanding/Penggugat) juga telah menyatakan bahwa: "PT KBBP mengalihkan hak sepenuhnya kepada PT IPM karena PT IPM telah memberikan kompensasi kepada PT KBBP" (*vide* hal. 75 pointer kedua), akan tetapi dalam pemeriksaan persidangan di tingkat pertama fakta hukum yang ada justru Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menunjukkan kebenaran/bukti asli tentang adanya pemberian sejumlah nilai (kompensasi) dari Terbanding/Penggugat kepada Turut Tergugat sebagaimana bunyi pasal di atas, padahal bukti sejumlah nilai yang diberikan Termohon Kasasi/Penggugat kepada PT KBBP *a quo* sepatutnya ditunjukkan dan dibuktikan keasliannya dalam persidangan karena timbulnya peralihan hak/pengambil alihan pelaksanaan

Hal. 35 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



perjanjian kerja sama bukti P.1 *jo.* bukti T.1 dari PT KBBP kepada PT IPM tidak terlepas dari adanya pemberian sejumlah nilai (kompensasi) sebagaimana yang dimaksudkan Terbanding dalam Pasal 3 angka 1 di atas, sehingga menjadi sangat beralasan apabila PT KBBP (Turut Tergugat) dalam jawaban atas gugatan *a quo* telah menyatakan membantah/menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat bahkan menyatakan Penggugat tidak berhak menerima ganti rugi dari Pembanding/Tergugat, namun nyatanya fakta-fakta hukum di atas juga luput dan pertimbangan *Judex Facti* dalam mempertimbangkan mengenai keabsahan bukti P.11;

- e. Bahwa dengan mendasarkan kepada fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas, maka jelas *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum apabila telah menguatkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. karena bukti P.11 yang menjadi dasar gugatan PT IPM kepada Pemohon Kasasi adalah merupakan peralihan yang tidak sah/tidak dapat dibenarkan secara hukum;
3. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum apabila telah menghukum Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, karena suatu tuntutan kerugian, tanpa adanya rincian kerugian termaksud yang diderita secara langsung oleh Penggugat dan tanpa didukung oleh fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan adalah tidak dapat dibenarkan dalam Hukum Acara Perdata, karena:
 - a. Bahwa *Judex Facti* telah keliru apabila telah menguatkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. yang dalam salah satu amarnya mengharuskan Pemohon Kasasi untuk membayar ganti kerugian kepada Termohon Kasasi, padahal selama proses persidangan di tingkat pertama berlangsung hal-hal yang diungkapkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam persidangan *a quo* hanyalah menjelaskan mengenai peranan Sdr. Addy Nurjaya, S.E., dalam proses pembangunan Rawabango dan mencoba mengait-kaitkan segala tindakan Addy Nurjaya tersebut sebagai suatu prestasi Terbanding/Penggugat dalam pelaksanaan Perjanjian Nomor 640/02/Hk/1994, Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 (lihat isi *posita/fundamentum petendi* gugatan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN.Cj)), namun fakta hukumnya segala dalil *posita* Penggugat tersebut menjadi sia-sia karena dalam pemeriksaan persidangan tidak ada satupun bukti

Hal. 36 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



yang menunjukkan telah adanya biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Terbanding/Penggugat untuk menopang prestasi Addy Nurjaya tersebut namun hanyalah dalil-dalil pengakuan semata Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam gugatannya, Dan justru sebaliknya berdasarkan data dan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan Sdr. Addy Nurjaya sendiri selaku pihak personal yang diberi kuasa oleh Turut Tergugat (PT KBBP) untuk melaksanakan Perjanjian Nomor 640/02/Hk/1994, Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 nyatanya tidak menyetujui terhadap tindakan-tindakan Penggugat mengajukan gugatan *a quo* hal ini ditunjukkan dengan adanya bukti T-22 dan bukti T-30, sehingga menjadi suatu kekeliruan dan tidak mendasar apabila *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi kembali menguatkan putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. sedangkan *fundamentum petendi* yang menjadi dasar gugatan tidak cukup bukti;

- b. Bahwa selain itu pada saat proses pembangunan terminal Rawabango Sdr. Addy Nurjaya tidak ada hubungannya dengan Penggugat karena pada saat itu Sdr. Addy Nurjaya bertindak untuk dan atas nama (dalam kapasitasnya) sebagai kuasa Direksi Turut Tergugat bahkan dalam Surat Keputusan Direksi PT KBBP Nomor 016/SK/KBBP/XII/93 tanggal 1993 tentang Penunjukan Sdr. Addy Nurjaya, S.E., selaku Kuasa Direksi PT KBBP (bukti P-5) jelas-jelas telah menunjukkan bahwa pemberian kuasa untuk melaksanakan perjanjian kerjasama *a quo* diberikan PT KBBP secara langsung kepada person Sdr. Addy Nurjaya (*in persona*) bukan kepada PT IPM/Penggugat) atau dalam kapasitasnya Sdr. Addy Nurjaya selaku Direktur Utama PT IPM, sehingga jelas segala tindakan yang dilakukan Addy Nurjaya pada saat itu adalah bertindak secara personal untuk dan atas nama PT KBBP dan sama sekali tidak ada kaitannya dengan Penggugat (PT IPM);
- c. Bahwa di sisi lain Turut Tergugat (PT KBBP) sendiri selaku pihak dalam Perjanjian Nomor 640/02/Hk/1994, Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 nyatanya tidak akan menuntut ganti rugi atas adanya serah terima pembangunan terminal Rawabango 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 Jo. TT.9) sehingga dengan mendasarkan kepada data dan fakta-fakta hukum

Hal. 37 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah terungkap dalam persidangan sebagaimana diuraikan di atas, maka jelas *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena suatu tuntutan kerugian, tanpa adanya rincian kerugian termaksud yang diderita oleh Para Penggugat dan tanpa didukung oleh fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan adalah tidak dapat dibenarkan dalam hukum acara perdata;

d. Bahwa selain itu menjadi sangat tidak mendasar pula apabila Pemohon Kasasi diharuskan mengganti rugi atas pengelolaan Terminal Rawabango pasca serah terima terminal *a quo*, karena apabila memperhatikan kepada isi bukti T.13 Jo. TT.9 sebagaimana diuraikan huruf e di atas ternyata Pemohon Kasasi dibebaskan dan segala tuntutan apapun atas penyerahan terminal Rawabango *a quo*, terlebih lagi mengingat penggunaan terminal Rawabango tersebut adalah untuk kepentingan umum maka tidak relevan apabila Pemohon Kasasi diwajibkan untuk membayar bunga atas pengelolaan terminal *a quo* karena jelas pengelolaan tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pemerintahan yang hasilnya (PAD nya) dikembalikan kepada masyarakat melalui program/kegiatan maupun pemeliharaan sehingga menjadi tidak relevan apabila *Judex Facti* mengabulkan tuntutan ganti rugi atas terminal Rawabango *a quo*;

e. Bahwa dengan telah dilanggarnya azas kebenaran formil dalam hukum acara perdata dalam pertimbangan hukumnya, maka sudah sepatutnyalah putusan mengenai ganti rugi ini dibatalkan, hal tersebut di atas diperkuat dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22 Agustus 1974 Nomor 78 K/Sp/1973, yang menyatakan: "Menuntut Yurisprudensi Mahkamah Agung, ganti rugi haruslah dibuktikan.....";
- 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.....";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/Sip/1975, yang menyatakan: "Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terinci kerugian dan besarnya kerugian tersebut;

Hal. 38 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum dalam memutus point 8 amar putusan Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. yang dikuatkan dengan Putusan Nomor 312/PDT/2014/PT BDG yang telah menyatakan Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, karena:
- Bahwa ditinjau dan segi sumber hukum maka *wanprestasi* menurut Pasal 1243 KUHPerdata timbul dan adanya persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga apabila mendasarkan kepada ketentuan tersebut maka dapat dimaknai bahwa gugatan *wanprestasi* itu timbul/terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana perjanjian yang digariskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, namun faktanya gugatan *wanprestasi* Nomor 49/Pdt.G/2013/PN Cj. ini justru diajukan Penggugat/ Terbanding kepada Pembanding/Tergugat ketika di antara kedua pihak yang bersengketa *a quo* tidak terikat oleh suatu hubungan hukum (persetujuan/perjanjian) sehubungan tidak terlaksananya Nota Kesepahaman Antara Pemerintah Kabupaten Cianjur dengan PT Impessa Pilar Mandiri Nomor 01-MoU- PT IPM/I/2012 dan Nomor 59333/01/HUK, tentang Pemanfaatan Lahan Eks Terminal Muka untuk Pembangunan Pusat Pembelian Moderen, tanggal 9 Januari 2012 (bukti P.10), sehingga atas hal tersebut maka gugatan *a quo* tidak memenuhi unsur sebagai gugatan *wanprestasi*, bahkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan nyatanya Turut Tergugat sendiri 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 telah disampaikan Turut Tergugat di PN Cianjur pada tanggal 24 Februari 2014;
 - Bahwa selain itu gugatan *wanprestasi* yang diajukan Terbanding/ Penggugat kepada Pembanding/Tergugat jelas-jelas tidak benar dan tidak mendasar karena tidak ada satupun unsur *wanprestasi* yang telah dilakukan Pembanding/Tergugat kepada Terbanding/Penggugat, justru sebaliknya fakta hukum yang ada Terbanding/Penggugat yang telah lalai memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam nota kesepahaman (bukti P.10) hal mana kelalaian Terbanding/Penggugat itulah yang

Hal. 39 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



mengakibatkan tidak adanya kapasitas Terbanding/ Penggugat untuk melanjutkan Perjanjian Nomor 640/02/Hk/1994, Nomor 48/Kbbp-Cr/X/1994 (bukti P.1); adapun terhadap adanya pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim pada alenia ketiga halaman 117 dan alenia kesatu halaman 118 dalam putusan yang telah menyatakan bahwa Pembanding/Tergugat telah melakukan *wanprestasi* karena tidak berkenan memberikan HGB di atas HPL tanah Terminal Muka kepada Terbanding/Penggugat, jelas-jelas keliru karena:

- 1) Bahwa pasca adanya serah terima terminal Rawabango sebagaimana tanda bukti: T.13 *jo.* TT.9, ternyata di antara Pembanding/Tergugat dengan Turut Tergugat telah terjadi serah terima penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Eks Terminal Muka yang dituangkan dalam Akta Perjanjian di Notaris Dida Heppyda Sutaryat, S.H., sebagaimana bukti TT.10, sehingga jelas dengan adanya fakta hukum tersebut telah menunjukkan bahwa Pembanding/Tergugat tidak pernah menghalang-halangi niat dan telah memberi ijin kepada subjek hukum dalam Perjanjian Kerjasama sebagaimana bukti P.1 *jo.* T.1 *jo.* TT.5 berikut perubahannya sebagaimana Perjanjian Kerjasama dalam alat bukti TT. 6 serta Perjanjian Kerjasama sebagaimana alat bukti T.14 *jo.* TT.7 untuk melaksanakan pembangunan Cianjur Plaza di atas lahan eks Terminal Muka, akan tetapi fakta hukumnya pembangunan Cianjur plaza *a quo* tidak terlaksana sebagaimana jangka waktu yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kerjasama bukti P.1 *jo.* T.1 *jo.* TT.5 meskipun telah diberikan penambahan jangka waktu sebagaimana dalam perubahan perjanjian kerjasama sebagaimana bukti TT.6 dan bukti T.14 *jo.* TT.7 di atas, sehingga Pembanding/Tergugat menerbitkan surat sebagaimana bukti T.31, namun fakta hukumnya pasca terbitnya bukti T. 31 *a quo* Pihak Turut Tergugat (selaku subjek dalam perjanjian kerjasama bukti P.1 *jo.* T.1 *jo.* TT.5) tetap berkehendak untuk melanjutkan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama sebagaimana di atas khususnya dalam hal pembangunan Cianjur Plaza *a quo* hal ini ditunjukkan dengan terbitnya bukti surat P.9 yang kemudian telah ditindaklanjuti dengan adanya Nota Kesepahaman (bukti P.10) sebagaimana yang telah diuraikan pada point 2 huruf b di atas, akan tetapi fakta hukumnya Termohon Kasasi/Terbanding/

Hal. 40 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Penggugat selaku subjek hukum yang menggantikan peran Turut Tergugat nyatanya telah melalaikan segala persyaratan yang telah ditetapkan dalam Nota Kesepahaman (bukti P.10) *a quo* sehingga dengan tidak terlaksananya Nota Kesepahaman *a quo* telah membawa konsekuensi hukum tidak adanya hubungan hukum lagi di antara Terbanding/Penggugat;

- 2) Bahwa kemudian adanya Perjanjian Peralihan Hak (bukti P.11) pasca Terbanding/Penggugat tidak memenuhi Nota Kesepahaman (bukti P.10) sebagaimana diuraikan di atas, sama sekali tidak menunjukkan kepada pihak Pemkab Cianjur (Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat) bahwa PT IPM (Termohon/Terbanding/Penggugat) mempunyai kredibilitas dan kemampuan untuk melanjutkan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Nomor 640/02/Hk/1994, Nomor 48/KBBP-CR/X/1994, khususnya dalam hal pembangunan pusat pertokoan Cianjur Plaza di atas lahan eks Terminal Muka *a quo*, namun meskipun demikian Pembanding/Tergugat pun sebelumnya telah beritikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tindak lanjut perjanjian kerjasama Nomor 640 - 48 yang dimohonkan Terbanding/Penggugat atas dasar telah adanya perjanjian peralihan hak tersebut dengan mengadakan Rapat Pembahasan pada hari Selasa tanggal 3 September 2013 bertempat di Ruang Sekretaris Daerah Kabupaten Cianjur (bukti T-21), hal mana dalam rapat tersebut Tergugat bukan saja mengundang Penggugat (PT IPM) akan tetapi juga mengundang Turut Tergugat (akan tetapi PT KBBP tidak hadir dalam rapat *a quo*, selain itu dalam rapat *a quo* telah hadir pula Sdr. Addy Nurjaya, S.E., selaku mantan Direktur Utama PT IPM hal mana pada saat rapat itu Sdr. Addy Nurjaya justru telah menyampaikan surat kepada 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 (bukti T-22), sehingga terjadi perdebatan di antara pihak Addy Nurjaya dengan Pihak PT IPM (Penggugat), yang selanjutnya pada saat persidangan berlangsung pun Sdr. Addy Nurjaya (Pemegang Saham PT IPM) telah melayangkan Surat

Hal. 41 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



yang ditujukan kepada PN Cianjur yang isinya menolak gugatan yang diajukan Penggugat (bukti T-30), namun fakta hukum tersebut begitu saja diabaikan Majelis Hakim padahal hal-hal tersebut merupakan suatu fakta hukum terbaru yang memungkinkan terjadinya konflik internal dalam tubuh PT IPM sendiri, ditambah lagi dengan adanya ketidakjelasan kedudukan/kantor PT IPM (Terbanding/Penggugat) sebagaimana yang telah diuraikan pada point 1 huruf b di atas sehingga fakta-fakta tersebut semakin menunjukkan ketidakpercayaan Pembanding/ Tergugat kepada Terbanding/Penggugat sebagai suatu badan hukum yang mampu melaksanakan Pembangunan Cianjur Plaza;

- c. Bahwa dan fakta-fakta hukum di atas jelas menunjukkan tidak ada satupun unsur *wanprestasi* yang telah dilakukan Pembanding/Tergugat kepada Terbanding/Penggugat justru sebaliknya Terbanding/Penggugatlah yang telah melalaikan segala persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Nota Kesepahaman (bukti P.10) sehingga oleh sebab itu maka sangat tidak sepatutnya apabila Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah melakukan *wanprestasi* kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 22 Desember 2014, dan kontra memori kasasi tanggal 29 Januari 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan

Hal. 42 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki sepanjang mengenai redaksi amar putusan Pengadilan Tinggi, sehingga amarnya seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. GUBERNUR JAWA BARAT Cq. BUPATI CIANJUR tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

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 Pemanding I **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. GUBERNUR JAWA BARAT Cq. BUPATI CIANJUR**, semula Tergugat;

Hal. 43 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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;
- 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);

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **26 Agustus 2015** oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jum'at** tanggal **28 Agustus 2015** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Para Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
 ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.
 ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
 ttd/.
 Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP.

Panitera Pengganti,
 ttd/. Retno Kusri, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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 kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
 a.n. Panitera,
 Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 44 dari 44 hal. Putusan No.1079 K/Pdt/2015