



P U T U S A N
No. 268 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAH K A M A H A G U N G

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

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PT. BRI) (PERSERO) Tbk.,**
berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman Kav. 44-46 Jakarta ;
2. **DANA PENSIUN BRI (DP BRI),** berkedudukan di Jl. Veteran II No. 15 Jakarta, keduanya dalam hal ini memberi kuasa substitusi kepada: HERMUT ACHMADI, SH. dan kawan-kawan, para Jaksa Pengacara Negara berkantor di Jl. Sultan Hasanudin No. 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasar-kan surat kuasa substitusi tanggal 28 September 2011;

Para Pemohon Kasasi I juga para Termohon Kasasi II dahulu
Penggugat I, II/para Terbanding-para Pembanding II;

m e l a w a n

PT. MULIA PERSADA PACIFIC (PT. MPPC), dahulu berkedudukan di Kuningan Plaza North Tower 10/f Jl. HR. Rasuna Said Cay. C. 11-14, Jakarta Selatan 12940, sekarang beralamat di Gedung BRI II, Jl. Jend. Sudirman No. 44-46, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa Kepada: IAN PSPP SIREGAR, SH. Advokat berkantor pada kantor IAN PSPP SIREGAR & REKAN beralamat di Komplek Ruko Fatmawati Festival No. D-16, Jl. R.S. Fatmawati, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2011;

Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat/
Pembanding I-Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi I juga para Termohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat I, II telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II

Hal. 1 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I memiliki 4 (empat) bidang tanah Hak Guna Bangunan yaitu terdiri dari:

- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 2349/Bendungan Hilir, tanah Negara bekas HGB Nomor: 442/Bendungan Hilir;
- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 516/Bendungan Hilir;
- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1146/Bendungan Hilir;
- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 2434, tanah Negara bekas HGB Nomor: 155/Bendungan Hilir;

Seluruhnya seluas 12.193 M² (dua belas ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) terletak di dalam Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, wilayah Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Bendungan Hilir yang dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 44-46, (Buki P.1-P.4);

2. Bahwa Penggugat II telah membebaskan beberapa bidang tanah seluruhnya seluas \pm 15.146,06 M². selain itu juga Penggugat II telah membebaskan sebidang tanah yang dulunya berdiri mesjid milik Yayasan Almubarak seluas \pm 1.643,06 M². Bahwa seluruhnya terdiri dari : (Bukti P-5, P-16);

- sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1311/Bendungan Hilir;
- sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1336/Bendungan Hilir;
- sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1433/Bendungan Hilir, tanah Negara bekas eigendom Nomor: 6935 sebagian;
- sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1434/ Bendungan Hilir, tanah Negara bekas eigendom. verp Nomor: 8526 - sebagian;
- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1435/Bendungan Hilir, tanah Negara bekas eigendom 8526-sebagian;

Hal. 2 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1436/Bendungan Hilir, tanah Negara bekas hak milik Nomor 5/palmerah-sebagian;
- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1437/Bendungan Hilir, tanah Negara bekas eigendom Nomor Bb26-sebagian;
- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 1438/Bendungan Hilir, tanah Negara bekas eigendom, Verp Nomor 6935-Sebagian;
- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 2360/Bendungan Hilir, tanah Negara bekas hak milik Nomor: 2, A, 5, 7, / palmerah, hak milik Nomor. 17, 18, 19, 21/Bendungan Hilir dan bekas eigendom Nomor: 8526, sebagian;
- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 2367/Bendungan Hilir, tanah Negara bekas hak milik Nomor: b/ palmerah, sisa, sebagian dan hak milik Nomor 19i/Bendungan Hilir, sisa, sebagian;
- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 2368/Bendungan Hilir, tanah Negara bekas eigendom Nomor: 8526-sebagian;
- Sebidang tanah dengan SHGB Nomor: 2969/Bendungan Hilir, tanah Negara bekas hak milik Nomor 2/palmerah, sisa, sebagian;

Terletak di dalam Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Wilayah Jakarta Pusat, Kecamatan Tanah Abang, Kelurahan Bendungan Hilir yang di kenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 44-46;

3. Bahwa pada tanggal 11 April 1990 telah diadakan perjanjian BOT (Build, Operate, Transfer) antara Penggugat I yang di wakili oleh Sugianto selaku Direktur Bank Rakyat Indonesia dengan Penggugat II yang dulu dikenal dengan sebutan Yayasan Dana Pensiun BRI (DP-BRI) yang diwakili oleh Moehamad Moeria Bratamidjaja dan Santobri Rachmat selaku Ketua dan Sekretaris dan bertindak untuk dan atas nama Yayasan Dana Pensiun-BRI di mana Penggugat I memberikan hak penuh kepada Penggugat II untuk

Hal. 3 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

menguasai dan melakukan pembangunan gedung BRI II di atas tanah Penggugat I untuk kepentingan Penggugat I atas biaya Penggugat II yang selanjutnya akan dikelola secara komersil oleh Penggugat II ("Point 2.1. surat perjanjian Nomor 52"), (Bukti P.17);

4. Bahwa dalam surat Perjanjian BOT Nomor: 52 jo.Addendum Perjanjian Nomor: 74 (Bukti P.18) diatur:

a. Penggugat I memberikan hak penuh dan izin kepada Penggugat II untuk menguasai dan melakukan pembangunan gedung BRI II diatas Blok B sesuai rencana dasar yang telah disepakati terhitung sejak tanggal efektif sampai dengan berakhirnya jangka waktu pengelolaan gedung BRI II. (Pasal 1.8);

b. Dalam jangka waktu pengelolaan gedung BRI. II selama 30 tahun Penggugat II wajib membayar kepada Penggugat I suatu pembayaran tahunan sebesar US\$ 400.000 (pasal 3.9);

c. Penggugat I memberikan persetujuannya kepada Penggugat II untuk menggunakan sebagian dari tanah Penggugat I untuk pembangunan gedung BRI. III (Pasal2.5);

5. Bahwa pada tanggal 11 April 1990 terah diadakan perjanjian BOT (Build, operate, Transfer) antara Tergugat yang diwakili oleh Handrian Tjahja selaku Direktur (Akta perjanjian No.58) yang kemudian dirubah dan ditambah dengan Addendum perjanjian No. 72, tanggal 24 Mei 1991 yang diwakili oleh Joko Soegiarto Tjandra selaku Direktur Utama yang keduanya dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PT. Mulia Persada Pacific, dengan Penggugat II yang diwakili oleh Moehamad Moelia Bratamidjaja dan Santobri Rachmat selaku Ketua dan Sekretaris dan bertindak untuk dan atas nama Yayasan Dana Pensiun BRI, dimana Penggugat II memberi mengalihkan semua hak yang diperoleh dari Penggugat I kepada Tergugat dalam mengembangkan (membangun) tanah tersebut, (point C Akta Perjanjian Nomor 58), (Bukti P.19);

6. Bahwa Penggugat II dan Tergugat bermaksud untuk atas nama Penggugat I mengembangkan tanah tersebut dengan membangun bangunan perkantoran berikut fasilitas-fasilitas pendukung rainnya (Gedung. BRI II) untuk dikelola secara komersil atas biaya Tergugat yang selanjutnya akan dikelola secara

Hal. 4 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

komersil oleh Tergugat sesuai ketentuan-ketentuan dalam perjanjian, (point E, F, akta Perjanjian Nomor 58);

7. Bahwa perjanjian yang ada, baik diantara Penggugat I dengan Penggugat II, maupun diantara Penggugat II dengan Tergugat adalah "*Perjanjian BOT*" yang berisi hak dan kewajiban dari Tergugat untuk mengembangkan (membangun) diatas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II, mengelola gedung dan menyerahkan gedung serta hak pengelolaan atas gedung kepada Penggugat II pada akhir jangka waktu pengelolaan berdasarkan ketentuan-ketentuan perjanjian (Pasal 1.6.Perjanjian Nomor 58);
8. Bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor 58 jo. Addendum perjanjian Nomor: 72 diatur dan disepakati kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat antara lain yaitu:
 - a. Pembangunan gedung BRI II sekurang-kurangnya berlantai 27 termasuk banking hall berikut fasiritas-fasilitas pendukung lainnya serta gedung parkir penunjangnya minimal sebesar \pm 99.000 M2 (Pasal 1.9.);
 - b. Jangka waktu pengelolaan 30 tahun (pasal 1.16.);
 - c. Pembangunan gedung BRI III yaitu bangunan komersil yang wajib dibangun oleh Tergugat untuk Penggugat II diatas sebagian blok A, sebagian blok B, sebagian blok C dengan lantai/tinggi dan luas minimal sama dengan gedung BRI II dalam jangka waktu pengelolaan gedung BRI II tetapi tidak lebih dari tahun 1995, kecuali apabila Penggugat II belum berhasil membebaskan blok C (Pasal 1.11.);
 - d. Membangun gedung parkir diatas blok A seluas 27.000 M2 . dengan 230 stiker khusus untuk BRI;
 - e. Wajib memperbaiki sarana-sarana lingkungan, landscaping, pemagaran, sarana penunjang seperti sewage treatment plan terutama diblok B (Pasal 3.10);
 - f. Melaksanakan renovasi lobi gedung BRI I sehingga tampak sepadan dengan gedung BRI II dan lift loby lantai III gedung BRI I yang terletak di atas blok D, serta membuat connecting bridge antara BRI I dan gedung parkir. Biaya untuk renovasi dan pembuatan connecting bridge tersebut sekurang-kurangnya Rp 2 milyar akan ditanggung Tergugat, (Pasal 3.17);
 - g. Menyediakan ruangan dan fasilitas untuk shower sejumlah 50 buah di lantai 3, gedung parkir untuk keperluan Penggugat II dan kantin yang merupakan

Hal. 5 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

- fasilitas umum gedung dan dapat dipergunakan oleh seluruh penghuni kompleks (Pasal 3.18);
- h. Menyediakan ruangan seluas 500 M2 yang merupakan 1 blok area pada lantai 3 atau lantai 1 gedung parkir sebagai ganti ruang-ruang di gedung Annex tanpa mengenakan biaya apapun (Pasal 3.19);
 - i. Menyediakan lantai atas gedung parkir yang layak untuk dipergunakan oleh Penggugat II (tanpa dikenakan biaya apapun) sebagai tempat upacara setiap upacara-upacara resmi seperti upacara bendera, peringatan hari-hari besar dan lain-lain serta senam kesegaran jasmani, bela diri (Pasal 3.20);
 - j. Memberi ijin kepada Penggugat II atau anak perusahaannya untuk menggunakan lantai atas gedung parkir (tanpa dikenai biaya apapun) sebagai tempat olah raga volley, badminton, tenis meja dengan memperhatikan kelancaran operasional gedung dan keselamatan lingkungan dan semua sarana (alat-alat) merupakan tanggungjawab Penggugat II (Pasal 3.20);
 - k. Apabila gedung BRI III telah selesai dibangun, maka kapasitas parkir kompleks tersebut harus ditingkatkan sehingga keseluruhannya dapat menampung 2400 mobil (Pasal 3.13);
 - l. Dalam jangka waktu pengelolaan gedung BRI II, Tergugat wajib membayar kepada Penggugat II suatu pembayaran tahunan sebesar US \$ 1,250,000 termasuk pembayaran tahunan yang wajib dibayar oleh Penggugat II kepada Penggugat I sebesar US \$ 400,00 (Pasal 3.9);
9. Bahwa Tergugat menjamin Penggugat II yaitu selama perjanjian berlaku, Tergugat akan tetap terikat secara penuh untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya dalam perjanjian, meskipun telah terjadi penggantian pengurus, perubahan anggaran dasar atau struktur pemilikan saham dengan kewajiban bahwa jika terjadi perubahan pengurus, maka Tergugat wajib memberitahunya segera kepada Penggugat II (Pasal 10.5 Akta perjanjian Nomor 58 jo. Addendum Perjanjian Nomor 72);
10. Bahwa kewajiban yang telah dilaksanakan oleh Tergugat sesuai perjanjian Nomor 58 tanggal 11 April 1990 jo. Addendum Perjanjian Nomor 72 tanggal 24 Mei 1991 sebagai berikut:

Hal. 6 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tergugat telah membangun gedung perkantoran komersil untuk DP-BRI di atas blok B (Gedung BRI II), berlantai 27 dan fasilitas pendukungnya dengan luas kotor gedung serta gedung parkir minimal 99.000 M2, (Bukti P.10);
 - b. Tergugat telah membangun gedung parkir untuk Penggugat II di atas blok A yang akan digunakan sebagai tempat parkir dimana Penggugat II mendapat 230 stiker bebas parkir, (Bukti P.11);
 - c. Tergugat hingga tahun 2009 telah melaksanakan pembayaran tahunan sehubungan dengan pengelolaan gedung BRI II kepada DP-BRI sebesar US \$ 1,250,000 (satu juta dua ratus lima puluh ribu USD), (Bukti P.12);
11. Bahwa kewajiban yang belum dilaksanakan oleh Tergugat sesuai dengan Perjanjian Nomor 58, tanggal 11 April 1990 jo. Addendum Perjanjian Nomor 72, tanggal 24 Mei 1991 adalah sebagai berikut:
- a. Tidak menyediakan ruangan dan fasilitas untuk shower sejumlah 50 (lima puluh) di lantai III gedung parkir untuk keperluan Penggugat II dan kantin yang merupakan fasilitas umum gedung dan dapat dipergunakan oleh seluruh penghuni kompleks (*vide Pasal 3.18 Addendum Perjanjian Nomor 72*);
 - b. Tidak menyediakan ruangan seluas 500 M2 yang merupakan satu blok areal pada lantai III atau lantai 1 gedung parkir untuk keperluan Penggugat II sebagai ganti ruang-ruang di gedung Annex tanpa mengenakan biaya apapun kepada Penggugat II (*vide Pasal 3.19 Addendum perjanjian Nomor 72*);
 - c. Tidak menyediakan lantai atas gedung parkir yang layak digunakan oleh Penggugat II, Penggugat I, atau anak perusahaan untuk tempat upacara, senam kesegaran jasmani, bela diri, tempat olah raga volley, badminton, tennis meja (*vide pasal 3.20 Addendum Perjanjian Nomor 72*);
 - d. Tidak melakukan pemagaran sepenuhnya yaitu antara tanah milik Penggugat I/Penggugat II yang berbatasan dengan fasilitas umum/tanah milik GKBI yang terletak di Jl. Jenderal sudirman Kav 44-46 Jakarta, (*vide pasal 3.10 Addendum perjanjian Nomor 72*):
12. Bahwa sekalipun Penggugat II telah berkali-kali memberi peringatan/ melakukan penagihan supaya Tergugat memenuhi beberapa kewajibannya atas gedung BRI II yang diatur dan disepakati dalam perjanjian Nomor 58,

Hal. 7 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 April 1990 jo. Addendum Perjanjian Nomor 72, tanggal 24 Mei 1991 yang belum dilaksanakan, namun sama sekali tidak diperhatikan Tergugat, oleh karenanya Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat II dan Penggugat I;

13. Bahwa pada tanggal 11 April 1990 telah diadakan perjanjian BOT (Build, Operate, Transfer) antara Tergugat yang diwakili oleh Handrian Tjahja selaku Direktur (Akta Perjanjian Nomor 62) yang kemudian dirubah dan ditambah dengan Addendum Perjanjian No.73 tanggal 24 Mei 1991 yang diwakili oleh Joko Soegiarto Tjandra selaku Direktur Utama dengan Penggugat II yang diwakili oleh Moelia Bratamidjaja dan Santobri Rachmat selaku Ketua dan sekretaris dan bertindak untuk dan atas nama Yayasan Dana Pensiun-BRI dimana Penggugat II mewajibkan Tergugat untuk membangun gedung parkir dan gedung perkantoran kedua (gedung BRI III) berikut fasilitas-fasilitas pendukungnya untuk dikelola secara komersil (point C, D Akta perjanjian Nomor 62 jo. Addendum Perjanjian Nomor 73), (Bukti P.20);

14. Bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor 62 jo. Addendum perjanjian Nomor 73 diatur dan disepakati antara lain yaitu:

- a. Tergugat wajib mulai membangun gedung BRI III di atas sebagian blok A, sebagian blok B, dan blok C dengan lantai/ tinggi dan luas minimal sama dengan gedung BRI II dalam jangka waktu pengelolaan gedung BRI tetapi tidak lebih dari tahun 1995 (Pasal 1.10);
- b. Tergugat wajib membangun gedung parkir di atas blok A dengan kapasitas sekurang-kurangnya 1.300 mobil yang harus selesai selambat-lambatnya sama dengan selesainya pembangunan gedung BRI II (Pasal 3.1);
- c. Jangka waktu perjanjian 30 tahun (Pasal 1.18);
- d. Tergugat wajib untuk mengelola, mengurus, memelihara dan merawat gedung parkir dan gedung BRI III atas biayanya sendiri dan agar pada akhir jangka waktu pengelolaan gedung parkir dan gedung BRI III (Pasal 3.6);
 - Gedung parkir dan gedung BRI III diserahkan kepada Penggugat II dalam keadaan terawat baik, lengkap dan layak untuk dioperasikan sebagai gedung parkir dan perkantoran komersil;
 - Fasilitas-fasilitas umum yang ada dalam keadaan berjalan lancar dan berfungsi dengan baik;

Hal. 8 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

- e. Dalam jangka waktu pengelolaan gedung BRI III, Tergugat wajib membayar kepada Penggugat il suatu pembayaran tahunan sebesar US \$ 1.250.000; (Pasal 3.10);
- f. Tergugat wajib memperbaiki sarana-sarana lingkungan, landscaping, pemagaran, sarana penunjang seperti sewage treatment, terutama di atas blok A dan blok C;
15. Bahwa kewajiban PT. MPPC yang telah diatur dan disepakati oleh para pihak yaitu membangun gedung parkir dan gedung perkantoran kedua (gedung BRI III) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 62 jo. Addendum Perjanjian Nomor 73 sama sekali belum dilaksanakan/direalisasikan oleh Tergugat, sekalipun Penggugat II telah berkali-kali memberi peringatan/melakukan penagihan pembangunan gedung BRI III dan juga memenuhi beberapa kewajibannya atas gedung BRI II;
16. Bahwa oleh karenanya Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat II;
17. Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan:
- "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;*
18. Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan:
- "Penggantian biaya rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya";*
19. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara di atas semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik;
20. Bahwa oleh karena terhadap Tergugat telah berkali-kali diberi peringatan/ penangguhan pembangunan gedung BRI III dan memenuhi beberapa kewajibannya atas gedung BRI II oleh Penggugat II tetapi Tergugat tetap tidak

Hal. 9 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengindahkannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPPerdata Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*);

21. Bahwa hingga saat ini gedung BRI II yang telah terbangun, masih dalam pengelolaan Tergugat dengan tetap membayar biaya pertahun sebesar US \$ 1.250.000 kepada DP-BRI;

22. Bahwa dengan belum dibangunnya gedung BRI III oleh Tergugat yang seharusnya mulai dibangun tidak lebih dari tahun 1995 dalam waktu 24 (dua puluh empat bulan), maka hingga Tahun 2010, Penggugat II telah mengalami kerugian selama 12 (dua belas) tahun, karena sama sekali tidak memperoleh uang pemasukan atas gedung BRI III dari Tergugat;

23. Pasal 1244 KUHPPerdata menyebutkan:

"Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terdugapun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya";

24. Pasal 1246 KUHPPerdata menyebutkan:

"Biaya, rugi, dan bunga yang oleh siberpiutang boleh dituntut akan penggantian, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebutkan dibawah ini";

25. Berdasarkan ketentuan Pasal 1244 dan 1246 KUHPPerdata, apabila suatu perikatan tidak dipenuhi maka terhadap si berutang dapat dituntut untuk mengganti biaya, rugi dan bunga;

26. Bahwa dengan ingkar janjinya (*Wanprestasi*) Tergugat terhadap perjanjian BOT gedung BRI II (Perjanjian Nomor 58 jo. Addendum Perjanjian Nomor 72) serta perjanjian BOT III (Perjanjian Nomor 62 jo. Addendum Perjanjian Nomor 73), maka kerugian yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II berkaitan dengan investasi terhadap asset Negara akibat perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) oleh Tergugat yaitu:

a. Tidak memiliki ruangan dan fasilitas untuk shower sejumlah 50 (lima puluh) di lantai III gedung parkir untuk keperluan Penggugat II dan kantin yang

Hal. 10 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan fasilitas umum gedung dan dapat dipergunakan oleh seluruh penghuni kompleks (vide pasal 3.18 Addendum perjanjian Nomor 72);

- b. Tidak memiliki ruangan seluas 500 M2 yang merupakan satu blok areal pada lantai III atau lantai 1 gedung parkir untuk keperluan Penggugat II sebagai ganti ruang-ruang di gedung Annex tanpa mengenakan biaya apapun kepada Penggugat II (vide Pasal 3.19 Addendum perjanjian Nomor 72);
- c. Tidak memiliki lantai atas gedung parkir yang layak digunakan oleh Penggugat II, Penggugat I atau anak perusahaan untuk tempat upacara, senam kesegaran jasmani, bela diri, tempat olah raga voiley, badminton, tennis meja (vide Pasal 3.20 Addendum Perjanjian Nomor 72);
- d. Tidak memiliki/ada pemagaran sepenuhnya yaitu antara tanah milik Penggugat I/Penggugat II yang berbatasan dengan fasilitas umum/tanah milik GKBI yang terletak di Jl. Jenderal sudirman Kav. 44-46 Jakarta (vide Pasal 3.10 Addendum Perjanjian Nomor: 72);
- e. Kehilangan memperoleh pendapatan dari pembayaran tahunan sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2010, seluruhnya sejumlah Rp 347.801.350.125; (tiga ratus empat puluh tujuh milyar delapan ratus satu juta tiga ratus lima puluh ribu seratus dua puluh lima rupiah) ;

Tahun	Cash In Flow (US \$)	Jk. Waktu (31.01.201 0)	Future Value	Nilai US\$ (31.01.2010)	Denda US \$ (31.01.2010)	Jumlah US \$ (31.01.2010)	Jumlah Rp (31.01.2010)
1998	1.250.000	12	3.896	4.870.000			
1999	1.250.000	11	3.479	4.348.125			
2000	1.250.000	10	3.106	3.882.250			
2001	1.250.000	9	2.773	3.466.375			
2002	1.250.000	8	2.476	3.095.000			
2003	1.250.000	7	2.211	2.763.375			
2004	1.250.000	6	1.974	2.467.250			
2005	1.250.000	5	1.762	2.202.875			
2006	1.250.000	4	1.574	1.966.875			
2007	1.250.000	3	1.405	1.756.125			
2008	1.250.000	2	1.254	1.568.000			
2009	1.250.000	1	1.120	1.400.000			
2010	1.250.000	0	1.000	1.250.000			
TOTAL				35.036.250	2.102.175	37.138.425	347.801.350.125

- f. Kehilangan kesempatan memperoleh gedung BRI III pada akhir periode BOT yang akan berakhir pada tahun 2022 yang nilainya pada tahun 2010

Hal. 11 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperkirakan Rp 887.040.000.000; (delapan ratus delapan puluh tujuh milyar empat puluh juta rupiah);

27. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 angka 10 surat perjanjian BOT Nomor 62 tanggal 11 April 1999 jo. Addendum Perjanjian Nomor 73 tanggal 24 Mei 1991, Tergugat wajib membayar biaya pertahun kepada Penggugat II dimana pembayaran pertama dilakukan 6 (enam) bulan sejak tanggal efektif pengoperasian gedung BRI III. Namun sampai gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, gedung BRI III belum dibangun oleh Tergugat sehingga biaya tahunan yang wajib dibayarkan oleh MPPC tidak dibayarkan;
28. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara, sehubungan dengan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat I serta Penggugat II dan mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat I serta Penggugat II, maka para Penggugat mempunyai hak untuk menuntut pembatalan perjanjian dan menuntut pembayaran ganti rugi;
29. Bahwa guna menjamin agar hak-hak para Penggugat tidak bersifat illusoir, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR sita jaminan perlu diletakkan terhadap harta milik Tergugat atau harta yang dikuasai oleh Tergugat;
30. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR putusan didalam perkara ini harus merupakan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada perlawanan, permohonan banding atau permohonan kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PUTUSAN SELA:

1. Mengabulkan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh para Penggugat;
2. Meletakkan sita jaminan terhadap bangunan yang dikenal dengan nama bangunan BRI II;
3. Meletakkan sita jaminan terhadap semua uang yang diperoleh oleh Tergugat dari pembayaran uang yang dibayarkan oleh para pengguna gedung BRI II kepada Penggugat atas penggunaan bangunan BRI II;

Hal. 12 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang merugikan para Penggugat;
3. Menyatakan Perjanjian Nomor 58 tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian Nomor 72 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan Gedung BRI II berakhir karena terjadinya Wanprestasi terhitung sejak tanggal didaftarkanya gugatan ini;
4. Menyatakan Perjanjian Nomor 62 tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian Nomor 73 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan Gedung BRI III berakhir karena terjadinya Wanprestasi terhitung sejak tanggal didaftarkanya gugatan ini;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Gedung BRI II, Gedung parkir dengan seluruh fasilitas yang ada beserta hak pengelolaannya kepada Penggugat I melalui Penggugat II;
6. Menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) per hari untuk setiap hari Tergugat lalai melaksanakan penyerahan sebagaimana dimaksud dalam angka 5 di atas;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa pembayaran tahunan sewa Gedung BRI III yang seharusnya sudah diterima Penggugat II sejak tahun 1998 kepada Penggugat II sebesar Rp 347.801.350.125,- (tiga ratus empat puluh tujuh milyar delapan ratus satu juta tiga ratus lima puluh ribu seratus dua puluh lima rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat II kehilangan nilai Gedung BRI III yang pada tahun 2010 sejumlah Rp 887.040.000.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh milyar empat puluh juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 6,5 % per tahun (suku Bunga Acuan Penjaminan Lembaga Penjamin

Hal. 13 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

Simpanan) dikalikan dengan jumlah ganti rugi yang harus dibayarnya kepada Penggugat I/Penggugat II;

10. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya verstek, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Mohon Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

I. Alasan penolakan pertama : Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak memberikan surat kuasa, kepada Kejaksaan R.I. karena Penggugat I dan Penggugat II bukan negara atau pemerintah;

I.1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat I bukanlah Badan Usaha Milik Negara yang seluruh modalnya dimiliki Negara dan tidak terbagi atas saham, sehingga seandainya yang dipersoalkan adalah tanah seluas 12.193 M2 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan tanah seluas 16.789 M2 atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, maka jelas tanah tersebut bukan TANAH NEGARA ATAU ASSET NEGARA, melainkan asset swasta in casu asset PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan asset Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia;

I.2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak berhak memberikan surat Kuasa Khusus dengan Hak substitusi kepada Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara, karena Penggugat I dan Penggugat II bukanlah Negara atau Pemerintah, melainkan badan hukum swasta murni;

Hal. 14 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

I.3. Bahwa Pasal 1 ayat (2) UU No. 17 Tahun 2002 tentang Keuangan Negara, mengatur sebagai berikut: "pemerintah adalah pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah";

I.4. Bahwa mengenai siapa yang berwenang mewakili pemerintah dapat dilihat dari Pasal 1 ayat (1) UU No. 32 Tahun 2004 tentang pemerintahan Daerah, mengatur: *"Pemerintah pusat selanjutnya disebut pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945"*. Sedangkan siapa yang berwenang mewakili pemerintah Daerah berdasarkan Pasal 1 ayat (3) UU No. 32 Tahun 2004: *"Pemerintah daerah adalah Gubernur, bupati atau walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah"*;

I.5. Bahwa karenanya, jika dalam perkara a quo, Penggugat I dan Penggugat II diwakili oleh Jaksa yang bertindak selaku pengacara Negara maka terbukti:

Pertama (I) : Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan Direksi Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia tidak berwenang mewakili negara atau pemerintah memberikan kuasa kepada Jaksa Pengacara Negara melainkan yang berwenang adalah Presiden R.I. atau Aparat Pemerintah Daerah;

Kedua (II) : Jaksa pengacara Negara hanya dapat bertindak untuk dan atas nama negara dan/atau pemerintah, berdasarkan surat kuasa dari Presiden R.I. selaku Kepala Negara yang berwenang untuk bertindak mengatasnamakan negara dan/atau pemerintah berdasarkan Undang-Undang;

I.6. Bahwa PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku Penggugat I dan Dana Pensiun BRI selaku Penggugat II adalah BADAN HUKUM BERBEDA dengan NEGARA SEBAGAI BADAN HUKUM;

I.7. Bahwa Ahli Hukum Keuangan Publik, Prof. Dr. Arifin P. Soeria Atmadja, S.H., berpendapat *"Dalam hal pendirian perseroan terbatas, pemerintah tidak dapat bertindak menggunakan kekuasaan dan kewenangan publiknya untuk mengatur mengelola perseroan. Hal*

Hal. 15 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana disebabkan keikutsertaan pemerintah dalam perseroan bertindak sebagai badan hukum privat sehingga tanggung jawab pengelolaannya pun tidak dapat dibebankan pada pemerintah sebagai badan hukum publik". Hal ini berarti PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) memiliki akibat hukum bahwa kedudukan pemerintah dalam perseroan terbatas TIDAK DAPAT DIKATAKAN SEBAGAI MEWAKILI NEGARA SEBAGAI BADAN HUKUM PUBLIK;

I.8. Bahwa subyek hukum didalam ranah hukum perdata antara lain adalah orang perorangan dan badan hukum. Untuk tidak menyesatkan Majelis Hakim Yang Mulia bahwa Penggugat I dan Penggugat II seakan-akan merupakan Negara dan pemerintah sehingga berhak menunjuk Jaksa Pengacara Negara, Tergugat mengutip tulisan DR. Ridwan Khairandy, SH. MH., yang berjudul: "Analisis putusan Mahkamah Agung Mengenai Kepailitan PT Dirgantara Indonesia", dimuat di Majalah Jurnal Hukum Bisnis, Volume 28 No. 1 Tahun 2009, halaman 30 sampai 35 sebagai berikut :

"PT oleh hukum dipandang, memiliki kedudukan mandiri terlepas dari orang atau badan hukum lain dari orang yang mendirikanannya. Di satu pihak PT merupakan wadah yang menghimpun orang-orang yang mengadakan kerjasama dalam PT, tetapi di lain pihak segala perbuatan yang dilakukan dalam rangka kerjasama dalam PT itu oleh hukum dipandang semata-mata sebagai perbuatan badan itu sendiri. Oleh karena itu segala keuntungan yang diperoleh dipandang sebagai hak dan harta kekayaan badan itu sendiri. Demikian pula sebaliknya jika terjadi suatu utang atau kerugian dianggap menjadi beban PT sendiri yang dibayarkan dari harta kekayaan PT. (mengutip Rudhy Prasetya, Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas disertai dengan ulasan Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 1995, Alumni, Bandung, 1995 halaman 9);

Penyetoran modal pada saat pendirian maupun pada saat penambahan modal PT dalam bentuk saham merupakan suatu penyertaan. Suatu penyertaan adalah keikutsertaan seseorang

Hal. 16 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

mengambil bagian dalam suatu badan hukum. Penyertaan itu diwujudkan melalui lembaga saham (mengutip Rudhy Prasetya).

Wujud penyertaan itu adalah penyetoran sejumlah nilai nominal saham yang telah ditentukan dalam Anggaran Dasar. Penyetoran atas saham itu sendiri menurut Pasal 27 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1995 dapat berwujud uang atau bentuk lainnya;

Secara yuridis, modal yang disertakan ke dalam perseroan bukan lagi menjadi kekayaan orang menyertakan modal, tetapi menjadi kekayaan perseroan itu sendiri. Di sini terjadi pemisahan kekayaan antara kekayaan pemegang saham dan perseroan. Dengan karakteristik yang demikian, tanggung jawab pemegang saham atas kerugian atau utang perseroan juga terbatas. Utang atau kerugian tersebut semata-mata dibayar secukupnya dari harta kekayaan yang tersedia dalam perseroan.

Dengan konsep yang demikian itu, maka ketika Negara menyertakan modalnya dalam bentuk saham ke dalam Persero dari kekayaan Negara yang dipisahkan, demi hukum kekayaan itu kekayaan Persero. Tidak lagi menjadi kekayaan Negara. Konsekuensinya segala kekayaan yang didapat baik melalui penyertaan Negara maupun yang diperoleh dari kegiatan bisnis Persero, demi hukum menjadi kekayaan Persero itu sendiri;

Ketika pemerintah melalui mengambil inisiatif untuk menghapus Pasal 19 dan 20 PP No. 14 Tahun 2005 tentang tata cara Penghapusan piutang Negara/Daerah Menteri Keuangan menyatakan:

"selanjutnya, pengurusan piutang perusahaan negara/daerah dilakukan berdasarkan UU Perseroan Terbatas dan UU Badan Usaha Milik Negara. Jadi, disebutkan bahwa aturan yang mengatur bank-bank BUMN adalah UU Perseroan Terbatas dan Undang-Undang Badan Usaha Milik Negara."

Akhirnya, pemerintah melalui PP No. 39 Tahun 2006 menghapus Pasal 19 dan pasal 20 PP 14 Tahun 2005. Selanjutnya Pasal II ayat (1) PP No. 33 Tahun 2006 menentukan pada saat berlakunya PP ini mulai berlaku:

Hal. 17 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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)



a. *Pengurusan piutang Negara/Daerah untuk selanjutnya dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dibidang perseroan Terbatas dan Badan Usaha Milik Negara beserta peraturan pelaksanaannya;*

b. *Pengurusan Piutang BUMN/Persero;*

Dengan ketentuan terlihat jelas piutang-piutang BUMN, Persero tidak dapat dikategorikan sebagai piutang negara, tetapi piutang-piutang BUMN sendiri. Oleh karena piutang merupakan bagian kekayaan perseroan, maka keseluruhan kekayaan yang dimiliki BUMN adalah BUMN itu sendiri, bukan kekayaan Negara.

Oleh karenanya, jika Penggugat I dan Penggugat II mendalilkan tanah Penggugat I dan Penggugat II sebagai Asset Negara sehingga menunjuk Jaksa Pengacara Negara sebagai kuasa hukumnya, maka Surat Kuasa tersebut adalah KELIRU DAN SALAH, sehingga terbukti Surat Kuasa Penggugat I dan Penggugat II cacat hukum”;

I.9. Bahwa dengan demikian Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat dikatakan sebagai bagian dari negara dalam kapasitas sebagai badan hukum publik ataupun sebagai bagian dari pemerintahan, sehingga tidak berhak memberi kuasa kepada Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara Kejaksaan Agung Republik Indonesia;

II. Alasan penolakan kedua (II): Surat kuasa Penggugat I dan Penggugat II cacat hukum karena bukan surat kuasa bersifat khusus dan bahkan tidak menyebutkan ke Pengadilan mana gugatan akan diajukan dan tidak menyebutkan gugatan perihal wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (PMH) dan tidak ada kuasa berisi untuk menuntut ganti rugi;

Cacat Hukum Pertama: Surat Kuasa Penggugat I dan Surat Kuasa Penggugat II bersifat Surat Kuasa Umum;

Surat Kuasa Penggugat I;

2.1. Bahwa jika diamati, Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi dari Penggugat I kepada Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara Nomor: 58-DIR/HKM/02/2010 tanggal 19 Februari 2010 yang sebagian dikutip kembali berbunyi : -----*-

“SURATKUASA”
Nomor:B.58-DIR/HKM/02/2010

Hal. 18 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Yang bertanda tangan dibawah ini :

SOFYAN BASIR, Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, bertempat tinggal di Jakarta, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut mewakili Direksi, oleh karena itu berdasarkan Anggaran Dasar perseroan yang telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor 68 tanggal 25 Agustus 2006, Tambahan Nomor 23079, bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44-46 Jakarta Pusat (selanjutnya disebut, "Pemberi Kuasa")

Dengan ini memberi kuasa kepada :

EDWIN P. SITUMORANG, SH, MH, Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara Kejaksaan Agung Republik Indonesia, beralamat di Jalan Sultan Hasanudin Nomor 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut "Penerima Kuasa")

.....**KHUSUS**.....

untuk dan atas nama serta mewakili pemberi Kuasa atas jabatannya tersebut dalam menyelesaikan permasalahan Asset Negara berupa tanah seluas 12.193 meter persegi atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan tanah seluas 16.789 meter persegi atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia yang diatasnya terdapat hak pengelolaan yang diperoleh PT. Mulia Persada Pacific berdasarkan Perjanjian Built, Operate and Transfer (BOT) antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan PT Mulia Persada Pasific.

Selanjutnya penerima kuasa diperkenankan untuk melakukan negosiasi, somasi, menghadap dimuka Pengadilan-Pengadilan, Hakim-Hakim, Panitia-Panitia, Panitia-Panitera, Pejabat-Pejabat, mengajukan segala permohonan, akte-akte dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan persoalan tersebut diatas, menjalankan perbuatan-perbuatan, memberikan keterangan-keterangan yang menurut hukum harus dijalankan atau diberikan oleh seorang kuasa, melakukan pembayaran-pembayaran dalam perkara ini, mempertahankan dan membela kepentingan-kepentingan Pemberi Kuasa, mengajukan gugatan, replik, rereplik, alat bukti, kesimpulan, naik Banding ketingkat Pengadilan Banding; mengajukan dan menandatangani risalah-risalah Memori dan atau Kontra Memori Banding, mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung, mengajukan dan menandatangani risalah-risalah Memori dan atau Kontra Memori Kasasi, mengajukan upaya hukum peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung, mengajukan dan menandatangani risalah-risalah Memori dan Kontra Memori Peninjauan Kembali, mohon eksekusi, membalas segala perlawanan, mengadakan Perdamaian, dan pada umumnya melakukan dan membuat segala sesuatu yang dianggap perlu oleh yang diberi kuasa untuk mencapai tujuan tersebut di atas.

Surat Kuasa ini diberikan dengan Hak Substitusi.

Jakarta, 19 Februari 2010

PENERIMA KUASA	PEMBERI KUASA :
JAKSA AGUNG MUDA PERDATA DAN TATA USAHA NEGARA	PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
(tanda tangan)	(tanda tangan + Materai)
EDWIN P SITUMORANG, SH, MH	SOFYAN BASIR DIREKTUR UTAMA

- 2.2. Bahwa surat Kuasa Penggugat I adalah SURAT KUASA UMUM, yang tidak dapat digunakan untuk mengajukan gugatan perkara Wanprestasi/ ingkar janji di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena:
- Tidak menyebut secara jeras dan spesifik surat kuasa, untuk mengajukan perkara di pengadilan dan tidak menyebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Hal. 19 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tidak menyebut pengadilan yang mengadili perkara.
- Tidak menyebut dengan tegas kedudukan pihak yang digugat (apakah sebagai Tergugat, ternyata menarik PT Muria persada Pacific sebagai Tergugat).
- Tidak menyebut dasar hukum suatu gugatan (apakah Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum).
- Penerima kuasa tidak pernah dikuasakan menggugat ganti rugi seperti tercantum didatam surat gugatan.

2.3. Terlebih lagi, walaupun disebutkan dalam surat kuasa untuk mengurus asset berupa tanah, dalam kedua surat kuasa tersebut tidak disebutkan secara jelas dan terperinci mengenai letak, batas-batas ataupun atas hak yang mendasari tanah tersebut;

Terlebih lagi, yang benar dan ditandatangani Penggugat I dan Tergugat judul dari perjanjian adalah perjanjian Nomor 58 Tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian Nomor 72 tanggal 24 Mei 1991 dan Perjanjian Nomor 62 Tanggal 11 April 1990 Jo. perjanjian Nomor 73 Tanggal 24 Mei 1991 Bukan Perjanjian Built operate and Transfer sebagaimana disebut dalam surat kuasa Penggugat I;

Surat Kuasa Penggugat II;

2.4. Bahwa Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi dari Penggugat II kepada Jaksa Agung Muda perdata dan Tata Usaha Negara Nomor B.10-PEN/DIR/02/2010 tanggal 19 Februari 2010 yang sebagian dikutip kembali berbunyi:

"SURAT KUASA KHUSUS"

Nomor: B. 10 -PEN/DIR/02/2010

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. **PURWANTO** Direktur Utama Dana pensiun Bank Rakyat Indonesia
2. **SRI PTANGGONO** Direktur Dana pensiun Bank Rakyat Indonesia
3. **SJAM ISNADI,** Direktur Dana pensiun Bank Rakyat Indonesia
4. **WASI KIRANA,** Direktur Dana pensiun Bank Rakyat Indonesia

Keempatnya bersama-sama bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan surat Keputusan Direksi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk selaku Pendiri Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia Nokep:646-DIR/SDM/10/2009 tanggal 28-10-2009 tentang Perpanjangan Masa Jabatan Pengurus Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, dan oleh karenanya sesuai ketentuan pasal 11 ayat (2) huruf (c) Peraturan Dana pensiun dari Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia yang telah mendapat pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: KEP-35/KM.10/2009 tanggal 28-09-2009 yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 2 tanggal 5-01-2010 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2010, berwenang bertindak untuk dan atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (disingkat dengan nama Dana Pensiun BRI) yang merupakan kelanjutan dari Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia sesuai ketentuan pasal 3 Peraturan Dana Pensiun BRI tersebut diatas berkedudukan di Jl.Veteran II No. 15, lantai 2 Jakarta pusat.

Hal. 20 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBERI KUASA**
Dengan ini memberikan kuasa kepada :
Nama : EDWIN P. SITUMORANG, SH, MH
Jabatan : Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara
Alamat Kantor : Jl. Sultan Hasanudin No.1 Kebayoran Baru Jakarta Selatan
Selanjutnya disebut sebagai **PENERIMA KUASA**

KHUSUS

untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa atas jabatannya tersebut dalam menyelesaikan permasalahan asset Negara berupa tanah seluas 12.193 M2 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan tanah seluas 16.789 M2 atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia yang di atasnya terdapat hak pengelolaan yang diperoleh PT. Mulia Persada Pacific berdasarkan Perjanjian Built Operate and Transfer (BOT) antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan PT Mulia Persada Pacific”
Dalam melaksanakan kuasa ini, Penerima kuasa berhak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa melakukan perbuatan hukum sebagai berikut:

1. Melakukan negosiasi, memanggil pihak-pihak terkait dengan permasalahan dimaksud, melakukan somasi.
2. Menghubungi, menghadap Pengadilan dan/atau instansi/pejabat lainnya yang relevan.
3. Membuat dan menandatangani surat gugatan, replik, kesimpulan, surat surat atau dokumen lainnya yang diperlukan serta melakukan pembayaran-pembayaran dalam perkara ini.
4. Memberikan keterangan-keterangan atau menyanggah keterangan-keterangan yang diajukan oleh pihak lawan.
5. Mengajukan permohonan-permohonan, termasuk permohonan sita jaminan, permohonan putusan serta merta atau menyangkal permohonan-permohonan yang diajukan pihak lawan.
6. Mengajukan alat bukti atau menyangkal alat bukti yang diajukan pihak lawan.
7. Mengajukan permohonan banding dan membuat serta menandatangani memori banding atau kontra memori banding.
8. Mengajukan permohonan kasasi dan membuat serta menandatangani memori kasasi atau kontra memori kasasi.
9. Mengajukan upaya hukum peninjauan kembali.
10. Mengajukan permohonan eksekusi
11. Melakukan perbuatan hukum lainnya yang perlu dan bermanfaat dalam pelaksanaan kuasa ini demi kepentingan pemberi Kuasa.

Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi

Jakarta, 19 Februari 2010

Penerima Kuasa

Pemberi Kuasa

DANA PENSIUN
BANK RAKYAT INDONESIA
DIREKSI

(tanda tangan)
ERWIN P. SITUMORANG, SH.,MH.

(tanda tangan)

PURWANTO
Direktur Utama

(tanda tangan)

SRI PRANGGONO
Direktur

(tanda tangan)

Hal. 21 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



SJAM ISNADI
Direktur

(tanda tangan)

WASI KIRANA
Direktur

Surat Kuasa Penggugat II tersebut adalah SURAT KUASA UMUM, yang tidak dapat digunakan untuk mengajukan gugatan perkara Wanprestasi/ingkar janji di Pengadilan Negeri Jakarta pusat, karena:

- Tidak menyebut secara jelas dan spesifik surat kuasa, untuk mengajukan perkara di pengadilan dan tidak menyebut pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
- Tidak menyebut pengadilan yang mengadili perkara.
- Tidak menyebut dengan tegas kedudukan pihak yang digugat (apakah sebagai Tergugat, ternyata menarik PT Mulia Persada Pacific sebagai Tergugat I).
- Tidak menyebut dasar hukum suatu gugatan (apakah Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum).
- Penerima kuasa tidak pernah dikuasakan menggugat ganti rugi seperti tercantum didalam surat gugatan.

2.6. Terlebih lagi, walaupun disebutkan dalam surat Kuasa untuk mengurus asset berupa tanah, dalam kedua Surat Kuasa tersebut tidak disebutkan secara jelas dan terperinci mengenai letak, batas-batas ataupun alas hak yang mendasari tanah tersebut. Bahkan mengenai perjanjian *Built Operate and Transfer* yang disebut dalam Surat Kuasa, sama sekali tidak menyebutkan nomor ataupun tanggal perjanjian;

Terlebih lagi, yang benar dan ditandatangani Penggugat II dan Tergugat adalah Perjanjian Nomor: 58 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian Nomor: 72 tanggal 24 Mei 1991 dan perjanjian Nomor: 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Perjanjian Nomor: 73 tanggal 24 Mei 1991 bukan berjudul perjanjian *Built, operate and Transfer* sebagaimana disebut dalam surat kuasa Penggugat II;

Hal. 22 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



2.7. Bahwa permasalahan yang timbul antara Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat adalah mengenai dugaan adanya Wanprestasi (ingkar janji) Perjanjian yang berhubungan dengan *Built, Operate and Transfer (BOT)* Gedung BRI II dan Gedung BRI III dan bukan sengketa atau permasalahan mengenai tanah sebagaimana didalilkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk (Penggugat I) dan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia (Penggugat II) sebagai asset negara, *quod non*, dalam surat Kuasa Khusus dengan Hak substitusi dari Penggugat I kepada Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara Nomor: 58DIR/HKM/02/2010 tanggal 19 Februari 2010 dan surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi dari Penggugat II kepada Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara Nomor 8.10-PEN/DIR/02/2010 tanggal 19 Februari 2010;

2.8. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam petitum gugatannya angka 3 dan 4 memohon Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar;

“

3. Menyatakan Perjanjian Nomor 58 tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian Nomor 72 Tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan Gedung BRI II berakhir karena terjadinya Wanprestasi terhitung sejak tanggal didaftarkannya gugatan ini ;

4. Menyatakan Perjanjian Nomor 62 Tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian Nomor 73 Tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan Gedung BRI III berakhir karena terjadinya Wanprestasi terhitung sejak tanggal didaftarkannya gugatan ini.

2.9 Bahwa berdasarkan petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II terbukti Penggugat I dan Penggugat II mengakui bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *aquo* adalah mengenai hak pengelolaan gedung yang lahir dari perjanjian yang berhubungan dengan Built Operate and transfer (BOT) Gedung BRI II dan Gedung BRI III antara Penggugat II dengan Tergugat dan bukan mengenai permasalahan atas tanah yang didalilkan Penggugat I dan Penggugat II sebagai asset negara (*quod non*), sebagaimana yang telah dikutip Tergugat dalam kedua surat Kuasa Penggugat I dan Penggugat II tersebut;

2.10. Bahwa Yurisprudensi MARI No. 3412 K/Pdt/1983 menyebutkan: „**Kuasa khusus yang hanya menyebut objek perkara, tetapi tidak menyebut pihak yang hendak digugat, tidak memenuhi syarat formil sebagai surat kuasa khusus dan karenanya bertentangan dengan ketentuan Pasal 123 HIR.**

Hal. 23 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



2.11. Bahwa surat Kuasa Penggugat I dan Penggugat II juga bertentangan dengan SEMA RI No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 tentang surat Kuasa Khusus: ***"surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya: dalam perkara perdata harus jelas disebutkan A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya."***

Cacat Hukum Kedua : Jaksa Pengacara Negara telah bertindak melampaui Kewenangan sebagai Kuasa berdasarkan surat Kuasa yang diberikan Penggugat I dan Penggugat II;

Surat Kuasa untuk menyelesaikan permasalahan asset negara, bukan untuk mengajukan gugatan Wanprestasi ;

2.12. Bahwa Pengajuan gugatan oleh Jaksa Pengacara Negara mengenai adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat (hal mana dengan ini Tergugat bantah) berdasarkan perjanjian Nomor 58 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian Nomor 72 tanggal 11 April 1990 dan Perjanjian Nomor 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian Nomor 73 tanggal 24 Mei 1991 tidak mempunyai alas hak, sehingga sudah seharusnya batal demi hukum, mengingat pengajuan gugatan didasarkan adanya Surat Kuasa Penggugat I Nomor: 58-DIR/HKM/02/2010 dan Surat Kuasa Penggugat II Nomor B.10-PEN/DIR/02/2010 yang peruntukannya bukan untuk memberikan kewenangan pada Jaksa Pengacara Negara mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan perjanjian Nomor 58 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum perjanjian Nomor 73 tanggal 11 April 1990 dan Perjanjian Nomor 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian Nomor 73 tanggal 24 Mei 1991, namun kuasa diberikan untuk menyelesaikan permasalahan mengenai asset negara, *quod non*, berupa tanah seluas 12.193 m2 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk dan tanah seluas 16.789 m2 atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia.

2.13. Bahwa Pasal 1797 KUHPerdata:

"si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya".

Dengan demikian pengajuan gugatan Wanprestasi oleh Jaksa pengacara Negara telah melampaui kewenangan kuasa yang diberikan kepadanya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengingat kuasa yang diberikan kepadanya adalah mengurus mengenai permasalahan asset tanah dan pusat untuk mengajukan gugatan wanpretasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Cacat Hukum Ketiga:

Surat Kuasa memberikan kewenangan pada Jaksa Pengacara Negara untuk menyelesaikan permasalahan asset tanah seluas 12.193 M2 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan tanah seluas 16.789 M2 atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia tetapi Jaksa pengacara Negara mendalilkan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia mempunyai tanah seluas 16.789,06 M2.

2.14. Bahwa Surat Kuasa Penggugat I Nomor 58-DIR/HKM/02/2010 tanggal 19 Februari 2010 dan Surat Kuasa Penggugat II Nomor B.10PEN/DIR/02/2010 tanggal 19 Februari 2010 memberikan kuasa pada Jaksa Pengacara Negara untuk menyelesaikan permasalahan mengenai asset negara, quod non, berupa tanah seluas 12.193 M2 atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan tanah seluas 16.789 M2 atas nama Dana pensiun Bank Rakyat Indonesia;

2.15. Bahwa ternyata, Jaksa Pengacara Negara mendalilkan dalam butir 2 halaman 2 surat gugatannya bahwa Penggugat II memiliki tanah seluas 16.789,06 M2 dengan perincian seruas : 15.146,06 M2 ditambah tanah yang dulunya milik yayasan Almubarak seluas 1.643 M2;

Bukti Ketiga cacat Hukum Kedua : Penggugat I tidak berhak memberikan Surat Kuasa karena tidak mempunyai hubungan hukum apa pun dengan Tergugat.

2.16. Bahwa jika diamati, surat Kuasa Khusus dengan Hak substitusi dari Penggugat I kepada Jaksa Agung Muda perdata dan Tata usaha Negara Nomor: 58-DIR/HKM/02/2010 tanggal 19 Februari 2010 yang sebagian dikutip kembali berbunyi:

KHUSUS

untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa atas jabatannya tersebut dalam menyelesaikan permasalahan asset Negara berupa tanah seluas 12.193 M2 atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan tanah seluas 16.789 M2 atas nama Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia yang diatasnya terdapat hak pengelolaan yang diperoleh PT. Mulia Persada Pacific berdasarkan Perjanjian Built Operate and Transfer (BOT) antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan PT Mulia Persada Pacific"

Jelas-jelas membuktikan yang mempunyai hubungan hukum atas suatu Perjanjian adalah antara Penggugat II dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian yang berhubungan dengan Built Operate and Transfer (BOT). sedangkan gugatan aquo adalah mengenai pelaksanaan atas suatu

Hal. 25 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian BOT antara Penggugat II dan Tergugat I yang tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat I.

III. ALASAN PENOLAKAN KETIGA (III):

PENGUGAT I TIDAK BERKUALITAS MENGAJUKAN GUGATAN (EXCEPTIO PERSONA STANDI IN JUDICIO) KARENA BUKAN PIHAK DALAM PERJANJIAN BUILT OPERATE AND TRANSFER (BOT) YANG DITANDATANGANI OLEH PENGUGAT II DAN TERGUGAT;

3. Bahwa pada tanggal 11 April 1990 Tergugat dan Penggugat I telah menandatangani Akta perjanjian Nomor 58, dibuat di hadapan Nyonya Subagio Reksodipuro, SH., Notaris di Jakarta, (Bukti T-1) yang kemudian diubah dengan Addendum perjanjian No. 72 tanggal 24 Mei 1991 dibuat dihadapan Agus Madjid, SH. Notaris di Jakarta, (Bukti T-2) selanjutnya disebut "Perjanjian No. 58 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum perjanjian No. 72 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan BOT Gedung BRI II";
4. Bahwa pada tanggal 11 April 1990 Tergugat dan Penggugat II telah menandatangani Akta Perjanjian Nomor 62, dibuat dihadapan Nyonya Subagio Reksodipuro, SH., Notaris di Jakarta, (Bukti T-3) yang kemudian diubah dengan Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991 dibuat dihadapan Agus Madjid, SH. Notaris di Jakarta, (Bukti T-4) selanjutnya disebut "Perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan BOT Gedung BRI III;
5. Bahwa para pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian No. 58 tanggal 11 April 1990 (Bukti T-1) adalah sebagai berikut:
 - a. Pihak Pertama: Tuan Handrian Tjahja selaku Direktur PT. Mulia Persada Pacific, yang selanjutnya disebut dengan MPPC.
 - b. Pihak Kedua : Tuan Moehamad Moelia Bratamidjaja dan Tuan Santobri Rachmat yang masing-masing berturut-turut berkapasitas sebagai Ketua dan sekretaris yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia, yang untuk selanjutnya disebut dengan YDP-BRI (yayasan Dana Pensiun-Bank Rakyat Indonesia).

Hal. 26 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa para pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian Nomor 62 tertanggal 11 April 1990 (Bukti T-3) adalah sebagai berikut :

1. Pihak Pertama: Tuan Handrian Tjahja selaku Direktur PT. Mulia Persada Pacific, yang selanjutnya disebut dengan MPPC.
2. Pihak Kedua : Tuan Moehamad Moelia Bratamidjaja dan Tuan Santobri Rachmat yang masing-masing berturut-turut berkapasitas sebagai Ketua dan sekretaris yayasan Dana pensiun Bank Rakyat Indonesia, yang untuk selanjutnya disebut dengan YDP-BRI (Yayasan Dana Pensiun-Bank Rakyat Indonesia).

7. Bahwa para pihak yang membuat dan menandatangani Addendum Perjanjian Akta Perjanjian Nomor 72 tertanggal 24 Mei 1991 (Bukti T-2) adalah sebagai berikut :

1. Pihak Pertama : Tuan Joko Soegiarto Tjandra selaku Direktur Utama PT. Mulia Persada Pasific. Yang selanjutnya disebut dengan MPPC.
2. Pihak Kedua : Tuan Moehamad Moelia Bratamidjaja dan Tuan Santobri Rachmat yang masing-masing berturut-turut berkapasitas sebagai Ketua dan sekretaris yayasan Dana pensiun Bank Rakyat Indonesia, yang untuk selanjutnya disebut dengan YDP-BRI (Yayasan Dana Pensiun-Bank Rakyat Indonesia).

8. Bahwa para pihak yang membuat dan menandatangani Addendum Perjanjian dengan Akta Perjanjian Nomor 73 tertanggal 24 Mei 1991 (Bukti T-4) adalah sebagai berikut :

1. Pihak Pertama : Tuan Joko Soegiarto Tjandra selaku Direktur Utama PT. Mulia Persada Pasific. Yang selanjutnya disebut dengan MPPC.
2. Pihak Kedua : Tuan Moehamad Moelia Bratamidjaja dan Tuan Santobri Rachmat yang masing-masing berturut-turut berkapasitas sebagai Ketua dan sekretaris yayasan Dana pensiun Bank Rakyat Indonesia, yang untuk selanjutnya

Hal. 27 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut dengan YDP-BRI (Yayasan Dana Pensiun-Bank Rakyat Indonesia).

9. Bahwa dengan demikian terbukti, Penggugat I bukan merupakan pihak, dan tidak menandatangani perjanjian No. 58 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian No. 72 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan BOT Gedung BRI II maupun perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan BOT Gedung BRI III, oleh karenanya Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat, mengenai pelaksanaan ataupun hal-hal yang berhubungan dengan BOT Gedung BRI II maupun Perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan BOT Gedung BRI III yang berhubungan dengan BOT Gedung BRI III.

Bahkan sebagai pelaksanaan penandatanganan perjanjian No. 58 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum perjanjian No. 72 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan BOT Gedung BRI II, Tergugat telah melakukan pembayaran-pembayaran Tahunan sehubungan pengelolaan Gedung BRI II, kepada Penggugat II, bukan kepada Penggugat I.

10. Bahwa sesuai KUHPdata, yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dan Doktrin sebagai berikut ;

10.1. Pasal 1340 KUHPdata:

"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya,,

- 10.2. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1270 K/Pdt/1991 tanggal 30 November 1992; (perkara Kwan Swee Ling alias Effendi Sukwanto melawan Gimono Suyono alias Gee Tio Yong dan Nyonya Nani Wijaya alias Nyonya Ong Hok Yao), (Bukti T-5):

"Suatu Perjanjian Kerjasama,, mengenai perkumpulan arisan yang dituangkan dalam Akta Notaris, dimana di dalamnya diatur dan ditentukan siapa yang ditunjuk sebagai penyelenggara (pengurus) serta siapa pula yang harus menjadi penanggung jawab atas Perkumpulan Arisan tersebut perjanjian Kerjasama yang demikian itu hanya mengikat dan berlaku bagi para pihak yang membuat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama tersebut. Bilamana suatu saat salah seorang dari Pembuat Perjanjian Kerjasama tersebut

Hal. 28 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



meninggal dunia, maka secara yuridis, hak dan kewajibannya tidak beralih kepada istrinya almarhum, ex Pasal 1340 B.W”;

10.3. Doktrin, M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul: Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, Pembuktian dan Putusan pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, April 2005, halaman 115 antara lain menulis:

“Penerapan pembatasan yang dapat bertindak sebagai pihak dalam suatu perjanjian, sangat rasional demi tegaknya ketertiban umum (public order). Akan terjadi kekacauan dalam kehidupan masyarakat apabila pihak ketiga dibenarkan bertindak sebagai pihak dalam proses peradilan atas perjanjian yang dibuat pihak lain”.

IV. ALASAN PENOLAKAN KEEMPAT (IV) : GUGATAN PENGUGAT I DAN PENGUGAT II KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL)

Bukti Pertama alasan penolakan Keempat: Tidak Jelas Timbulnya Kerugian Selama 12 Tahun.

11. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat II mendalilkan pada halaman 9 angka 22 mengenai adanya kerugian yang telah dialami oleh Penggugat II selama 12 tahun karena belum dibangunnya Gedung BRI III oleh Tergugat. dalil Penggugat I tersebut adalah kabur dan tidak jelas, karena tidak menjelaskan kapan dimulainya perhitungan mengenai kerugian tersebut dan sejak peristiwa hukum mana yang digunakan oleh Penggugat II untuk mendasari dimulainya perhitungan tersebut.

Waktu yang dimulai sejak tanggal pengoperasian komersil Gedung BRI III dan berakhir bersamaan dengan berakhirnya jangka waktu pengelolaan Gedung BRI II”.

12. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan BOT Gedung BRI III telah diatur ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

12.1. Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991 : "Gedung BRI III ialah bangunan perkantoran komersil yang wajib mulai dibangun oleh MPPC untuk YDP-BRI di atas sebagian Blok A, sebagian Blok B dan Blok C dengan lantai/tinggi dan luas yang minimal sama dengan Gedung BRI II, dalam jangka waktu pengelolaan Gedung

Hal. 29 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BRI II tetapi tidak lebih dari Tahun 1995, kecuali apabila YDP-BRI belum berhasil membebaskan Blok C;

12.2. Perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990, Pasal 1.12 : "tanggal pelaksanaan pembangunan ialah tanggal dimulainya pembangunan secara fisik setelah memperoleh izin pendahuluan untuk membangun/izin pembangunan sementara";

12.3. Perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990, Pasal 1.14 : "tanggal pengoperasian komersial Gedung II ialah tanggal pertama setelah 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak diperolehnya izin pendahuluan untuk membangun Gedung II tidak lebih dari tahun 1995";

12.4 Perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990, Pasal 3.10 : "Dalam jangka waktu pengelolaan Gedung Parkir dan Gedung BRI III MPPC wajib membayar kepada YDP-BRI suatu pembayaran tahunan sebesar US\$ 50,000 (lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat) untuk Gedung Parkir dan US\$ 200,000 (duaratus ribu dolar Amerika Serikat) untuk Gedung BRI III. Pembayaran tahunan pertama wajib dilaksanakan pada setiap 6 (enam) bulan sebelum ulang tahun yang pertama tanggal pengoperasian komersil. Pembayaran tahunan berikutnya wajib dilaksanakan pada setiap 6 (enam) bulan sebelum tanggal ulang tahun berikutnya dari tanggal pengoperasian komersil";

12.5. Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991, Pasal 1.18: "Jangka waktu pengelolaan Gedung BRI III ialah suatu jangka waktu yang dimulai sejak tanggal pengoperasian komersil Gedung BRI III dan berakhir bersamaan dengan berakhirnya jangka waktu pengelolaan Gedung BRI II";

12.6. Bahwa berdasarkan Pasal 1.12, pasal 1.14 perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Pasal 3.10 dan pasal 1.18 Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991 dalam perjanjian tersebut di atas, tidak ada perhitungan pembayaran atas uang pemasukan atas Gedung BRI III baru harus dibayarkan oleh Tergugat terhitung 6 (enam) bulan sebelum ulang tahun yang pertama tanggal pengoperasian komersil;

Hal. 30 dari 98 hal. Put. No. 268 K/Pdt/2012



12.7. Bahwa Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991, pasal 3.10. mengatur mengenai dalam jangka waktu pengelolaan Gedung BRI III, Tergugat wajib membayar kepada YDP-BRI suatu pembayaran tahunan dengan perhitungan sebagai berikut: Lamanya Jangka waktu Pengelolaan Gedung BRI III oleh Tergugat 30 x US\$ 1,250,000; dengan ketentuan:

- Pembayaran tahunan pertama wajib dilaksanakan pada 6 (enam) bulan sebelum ulang tahun yang pertama tanggal Pengoperasian Komersil;
- Pembayaran tahunan berikutnya wajib dilaksanakan pada setiap 6 (enam) bulan sebelum tanggal ulang tahun berikutnya dari Tanggal Pengoperasian Komersil.

13. Bahwa mengenai tanggal pengoperasian komersil masih bergantung pada tanggal diperolehnya izin pendahuluan dimana izin pendahuluan ini tidak dapat diperoleh oleh Tergugat dari pihak Dinas Tata Kota Jakarta, karena Pihak Dinas Tata Kota Jakarta pada pokoknya menyatakan pembangunan pada lokasi dimana seharusnya dibangun Gedung BRI III hanya dimungkinkan 10 lantai.

14. Bahwa dengan demikian, penghitungan kerugian selama 12 tahun yang didalikan Penggugat II karena tidak diperolehnya uang pemasukan atas Gedung BRI III adalah suatu hal yang kabur dan tidak jelas, karena Penggugat II tidak dapat menjelaskan bagaimana angka 12 tahun tersebut diperoleh.

Bukti Kedua Alasan Penolakan Keempat: Posita dan petitum Gugatan Bertentangan, Tidak Rinci dan Tidak Jelas mengenai uang paksa (dwangsom), sita jaminan dan tuntutan ganti rugi.

15. Bahwa posita dan petitum yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II terbukti telah bertentangan, karena apa yang dimintakan oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam petitum gugatan tidak dijabarkan terlebih dahulu dalam posita gugatan sekiranya terbukti sebagai berikut:

- *Mengenai Uang Paksa (dwangsom) Dalam posita/dalil gugatan yang diajukan Penggugat I dan Penggugat II sama sekali tidak mendalilkan*



mengenai adanya dwangsom (uang paksa) akan tetapi dalam petitum dimintakan adanya dwangsom (uang paksa).

- *Mengenai sita jaminan Dalam posita/dalil gugatan pada halaman 11 angka 29, Penggugat I dan Penggugat II hanya mendalilkan "meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat atau harta yang dikuasai oleh Tergugat ". Akan tetapi dalam petitum Penggugat I dan Penggugat II meminta dilakukannya sita jaminan terhadap:*

- 1. Bangunan yang dikenal dengan nama bangunan BRI*
- 2. Terhadap semua uang yang diperoleh oleh Tergugat dari pembayaran uang yang dibayarkan oleh para pengguna gedung BRI II kepada Penggugat atas penggunaan bangunan BRI II.*

16. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menjelaskan dan menyebutkan secara rinci mengenai kerugian yang telah dialami oleh Penggugat I dan Penggugat II, selain hanya menyebutkan jumlah keseluruhan kerugian materil yang telah dialaminya, sehingga dengan tidak dijelaskannya secara rinci mengenai tuntutan ganti rugi, maka hal tersebut menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II menjadi cacat hukum;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga patut untuk ditolak.

V. ALASAN PENOLAKAN KELIMA (V) : GUGATAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II PREMATUR (EXCEPTTO DILATORIA)

17. Bahwa berdasarkan Perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan BOT gedung BRI III, dalam Pasal 1.18, disebutkan:

"Jangka waktu pengelolaan Gedung BRI III ialah suatu jangka waktu yang dimulai sejak tanggal pengoperasian komersil Gedung BRI III dan berakhir bersamaan dengan berakhirnya jangka waktu Gedung BRI II.

Demikian juga Pasal 1.16 yang menyebutkan sebagai berikut:

"Jangka waktu pengelolaan Gedung BRI II ialah suatu jangka waktu yang dimulai terhitung sejak tanggal pengoperasian komersil Gedung BRI III dan berlangsung untuk suatu jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa apabila dihubungkan dengan ketentuan dalam Perjanjian dan Addendumnya, Pasal 1.18: Tergugat memperoleh hak untuk menguasai dan mengelola gedung BRI III.
 19. Bahwa dengan demikian, selama jangka waktu pengelolaan belum berakhir, yaitu masih berlangsung sampai dengan tahun 2022 (apabila dipersamakan dengan jangka waktu berakhirnya hak pengelolaan Gedung BRI II) maka sampai dengan saat ini, secara hukum penguasaan dan hak pengelolaan atas tanah yang akan dibangun untuk Gedung BRI III adalah masih menjadi hak dari Tergugat. oleh karenanya Penggugat I dan Penggugat II hanya berhak menuntut ganti rugi pada tahun 2022 sehingga gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah Premature.
 20. Bahwa gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah Prematur semakin terbukti karena Penggugat I dan Penggugat II menuntut ganti rugi berdasarkan nilai asset dimasa yang akan datang yang tidak ada fisiknya yang diperkirakan senilai Rp. 887.040.000.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh miliar empat puluh juta rupiah). Metode perhitungan secara future value atas aset yang belum ada fisiknya, juga bertentangan dengan Prinsip Akuntansi Indonesia, dimana standar perhitungan secara future value barulah dapat dihitung apabila barang yang dihitung secara future value tersebut telah nyata keberadaan barangnya (obyek yang diapraise/ dinilai jelas).
- Maka berdasar hukum sekali Majelis Hakim Yang Terhormat menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima.

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa Tergugat Konvensi selanjutnya dalam Rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat I Konvensi disebut sebagai Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi disebut sebagai Tergugat II Rekonvensi.
- Tergugat I Rekonvensi Melanggar Perjanjian Sewa.
- Bahwa pada tanggal 1 Agustus 1997 Penggugat Rekonvensi selaku pengelola gedung BRI II menyewakan ruang perkantoran Gedung BRI II di Jalan Jend. Sudirman No. 44-46 Jakarta Pusat, kepada Tergugat I Rekonvensi berdasarkan Lease Agreement (Perjanjian Sewa) tertanggal 1 Agustus 1997

Hal. 33 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



(Bukti PR-1), yang telah diubah dengan First Ammendment to Lease Agreement (Perubahan Pertama Perjanjian Sewa) tanggal 2 Juli 2002 (Bukti PR-2), yang telah diubah dengan second Ammendment to Lease Agreement (Perubahan Kedua Perjanjian Sewa) tanggal 5 Desember 2005 (Bukti PR-3) dan terakhir diubah dengan Third Ammendment to Lease Agreement (Perubahan Ketiga Perjanjian Sewa) tanggal 23 Juli 2008 (Bukti PR-4).

- Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa dan Perubahan Ketiga Perjanjian Sewa tersebut Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi telah menyepakati antara lain hal-hal sebagai berikut :

1. Penggugat Rekonvensi menyewakan kepada Tergugat I Rekonvensi ruangan digedung BRI II yaitu ruangan:

Suite	Lantai	Luas Area
301	Tiga	1,958.00 m2
401	Empat	2,061.00 m2
501	Lima	2,056.00 m2
601	Enam	

2,056.00 m2

8,131.00 m2

2. Harga sewa pokok (base rent) sebesar US\$ 8,10 per meter persegi setiap bulan atau sama dengan US\$ 790,333.20 per tahun yang dibayar tiga (3) bulan dimuka.
3. Biaya pelayanan (service charge) sebesar US\$ 6,30 per meter persegi setiap bulan atau sama dengan US\$ 614,730.60 per tahun yang dibayar tiga (3) bulan di muka.
4. Biaya sistem telepon US\$ 100 untuk setiap cabang sambungan telepon (extention) per tahun.
5. Masa sewa selama tiga (3 tahun), yang berakhir tanggal 15 Mei 2011.
6. Untuk setiap pembayaran yang tertunggak, lebih dari 7 (tujuh) hari maka penyewa wajib membayar denda keterlambatan (late payment charges) sebesar 2% (dua persen) per bulan (vide Schedule III Pasal 3A bukti PR-1).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah menandatangani perjanjian sewa berikut perubahannya, maka selanjutnya Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan kewajibannya menyerahkan pemakaian ruangan sewa tersebut kepada Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi telah pula menikmati kemanfaatan ruang sewa sehubungan dengan usahanya.

TERGUGAT I REKONVENSI CIDERA JANJI (WANPRESTASI) MENOLAK MEMBAYAR UANG SEWA KEPADA PENGGUGAT REKONVENSI BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA

- Bahwa Tergugat I Rekonvensi telah wanprestasi dengan tidak membayar uang sewa (rental) dan biaya pelayanan (service charge) kepada Penggugat Rekonvensi yang telah jatuh tempo sejak tanggal 15 Mei 2010, sejumlah US\$ 1,565,772.38 (satu juta lima ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh dua dan tiga puluh delapan sen Dolar Amerika) dan karenanya Penggugat Rekonvensi telah menulis surat tagihan (invoice) sejumlah US\$ 1,565,772.38 (satu juta lima ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh dua Dolar Amerika dan tiga puluh delapan sen) tertanggal 1 Juni 2010 (PR-5) dan tanggal 18 Juni 2010 (PR-6).
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti Tergugat I Rekonvensi telah berhutang pada Penggugat Rekonvensi uang sejumlah US\$ 1,565,772.38 (satu juta lima ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh dua dan tiga puluh delapan sen Dolar Amerika) ditambah denda keterlambatan membayar sebesar 2% (dua persen) per bulan sejak tanggal 15 Mei 2010.

Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum karena menyebarkan informasi dan tuduhan tidak berdasar bahwa Penggugat Rekonvensi telah merugikan keuangan Negara.

- Bahwa Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa dasar dengan menyebarkan informasi dan berita yang tidak benar dengan menuduh Penggugat Rekonvensi telah merugikan keuangan negara dan wanprestasi terhadap Tergugat I

Hal. 35 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi, padahal kenyataannya Penggugat Rekonvensi tidak melakukan wanprestasi apapun.

- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil dan karenanya menggugat ganti kerugian kepada Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi secara tanggung renteng dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil sebesar US\$ 100.000.000. (seratus juta Dollar Amerika Serikat) ditambah bunga sebesar 6% per tahun terhitung sejak gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai semua dibayar lunas akibat Penggugat Rekonvensi kehilangan berbagai proyek bisnis, kehilangan keuntungan dan ditolak oleh Bank untuk mendapatkan pinjaman karena kekhawatiran bahwa Penggugat Rekonvensi seolah-olah wanprestasi kepada Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dan merugikan keuangan negara, padahal kenyataannya Penggugat Rekonvensi tidak melakukan tindakan wanprestasi.
- b. Kerugian immateriil dari Penggugat Rekonvensi yang apabila dihitung adalah sebesar US\$ 150.000.000.(seratus lima puluh juta Dollar Amerika Serikat) ditambah bunga sebesar 6% per tahun terhitung sejak gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai semua dibayar lunas, mengingat Penggugat Rekonvensi adalah suatu perusahaan yang telah memiliki citra, nama baik dan reputasi yang baik dimata masyarakat dan kalangan pebisnis, sehingga perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi yang menuduh dan menyebarkan informasi bahwa Penggugat Rekonvensi telah merugikan negara telah merusak citra, nama baik dan kehormatan dan reputasi Penggugat Rekonvensi di kalangan pebisnis dan dunia usaha.

SITA JAMINAN:

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia maka Penggugat Rekonvensi mohon Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat II Rekonvensi antara lain: seluruh barang-barang, peralatan kantor, meja, komputer milik Tergugat Rekonvensi yang terletak pada lantai 3, 4, 5 dan 6 Gedung BRI II di Jalan Jend. Sudirman No. 44-46 Jakarta Pusat, serta harta

Hal. 36 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekayaan milik Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi lainnya yang datanya akan disusulkan kemudian.

- Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada bukti otentik dan alasan yang mendesak, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada verzet, banding dan kasasi.
- Bahwa karena Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi adalah pihak yang dikalahkan maka wajar apabila Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi (PT. Mulia Persada Pacific) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk telah wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi (PT. Mulia Persada Pacific) sehubungan dengan Lease Agreement (Perjanjian Sewa) tertanggal 1 Agustus 1997, First Ammendment to Lease Agreementf (Perubahan Pertama Perjanjian Sewa) tanggal 2 Juli 2002, second Ammendment to Lease Agreement (Perubahan Kedua Perjanjian Sewa) tanggal 5 Desember 2005, dan Third Ammendment to Lease Agreementf (Perubahan Ketiga Perjanjian Sewa) tanggal 23 Juli 2008.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan.
4. Menghukum Tergugat I Rekonvensi (PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk) membayar uang sewa kepada Penggugat Rekonvensi (PT. Mulia Persada Pacific) sejumlah uang US\$ 1,565,772.38 (satu juta lima ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh dua dan tiga puluh delapan sen Dolar Amerika) ditambah denda keterlambatan membayar sebesar 2 % (dua persen) per bulan terhitung sejak tanggal 15 Mei 2010 sampai seluruhnya dibayar lunas oleh Tergugat I Rekonvensi (PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk).

Hal. 37 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

5. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) dan Tergugat II Rekonvensi (Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia) telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi (PT Mulia Persada Pacific).
6. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi (Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia) secara tanggung renteng untuk segera membayar ganti rugi kerugian materiil sebesar US\$ 100.000.000.(seratus juta Dollar Amerika serikat) kepada Penggugat Rekonvensi (PT Mulia Persada Pacific) ditambah bunga sebesar 6% per tahun terhitung sejak gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai semua dibayar lunas akibat Penggugat Rekonvensi (PT Mulia Persada Pacific) kehilangan berbagai proyek bisnis, kehilangan keuntungan dan ditolak oleh Bank untuk mendapatkan pinjaman karena kekhawatiran bahwa Penggugat Rekonvensi (PT Mulia Persada Pacific) seolah-olah wanprestasi kepada Tergugat I Rekonvensi (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) dan Tergugat II Rekonvensi (Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia), padahal kenyataannya Penggugat Rekonvensi (PT Mulia Persada Pacific) tidak melakukan tindakan wanprestasi.
7. Menghukum Tergugat I Rekonvensi (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) dan Tergugat II Rekonvensi (Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia) secara tanggung renteng untuk segera membayar ganti rugi kerugian immateriil sebesar US\$ 150.000.000.(seratus lima puluh juta Dollar Amerika Serikat) kepada Penggugat Rekonvensi (PT Mulia Persada Pacific) ditambah bunga sebesar 6 % per tahun terhitung sejak gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai semua dibayar lunas, mengingat Penggugat Rekonvensi (PT. Mulia Persada Pacific) adalah suatu perusahaan yang telah memiliki citra, nama baik dan reputasi yang baik dimata masyarakat dan kalangan pebisnis, sehingga perbuatan Tergugat I Rekonvensi (PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk) dan Tergugat II Rekonvensi (Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia) dengan menyebarkan tuduhan tidak berdasar yang telah merusak citra, nama baik dan kehormatan dan reputasi Penggugat Rekonvensi (PT. Mulia Persada Pacific) di kalangan pebisnis dan dunia usaha.

Hal. 38 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi.

ATAU;

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 157/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST. tanggal 30 Desember 2010 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang merugikan para Penggugat;
3. Menyatakan Perjanjian No. 58 tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian No. 72 tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan Gedung BRI II berakhir karena terjadinya Wanprestasi terhitung sejak didaftarkanya gugatan ini;
4. Menyatakan perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991, yang berhubungan dengan Gedung BRI III berakhir karena terjadinya wanprestasi terhitung sejak didaftarkanya gugatan ini;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Gedung BRI II, Gedung parkir dengan seluruh fasilitas yang ada beserta hak pengelolaannya kepada Penggugat I melalui Penggugat II;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa pembayaran tahunan sewa Gedung BRI III yang seharusnya sudah diterima Penggugat II sejak tahun 1998 kepada Penggugat II sebesar Rp 347.801.350.125; (tiga ratus empat puluh tujuh miliar delapan ratus satu juta tiga ratus lima puluh ribu seratus dua puluh lima rupiah);

Hal. 39 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



7. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 791.000; (tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Penggugat I, II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 203/PDT/2011/PT.DKI. tanggal 4 Agustus 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat dan Tergugat masing-masing pada tanggal 15 September 2011 dan tanggal 26 September 2011 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat dan Tergugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 28 September 2011 dan tanggal 19 Oktober 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 September 2011 dan tanggal 7 Oktober 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 77/Srt.Pdt.Kas/2011/PN.JKT.PST. dan No. 79/Srt.Pdt.Kas/2011/PN.JKT. PST. jo No. 157/PDT.G/2010/ PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Oktober 2011 dan tanggal 20 Oktober 2011;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding/Pembanding II dan Tergugat/Pembanding/Terbanding II yang pada tanggal 10 November 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding/Terbanding II dan para Penggugat/para Terbanding/Pembanding II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 18 November 2011 dan tanggal 22 November 2011;

Menimbang bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/para Penggugat dan Pemohon Kasasi II/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I/para Penggugat:

Judex Facti telah salah menerapkan peraturan hukum yang berlaku, dalam putusannya Judex Facti tidak sempurna/tidak seksama/tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya (onvoldoende gemotiveerd).

1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat banding dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 203/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 04 Agustus 2011 halaman 10 alinea ke-4, pada intinya menyebutkan :

"Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum putusan baik dalam konpensasi maupun dalam rekompensi oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, dengan tambahan pertimbangan sebagaimana di bawah ini ..."

2. Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 157/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst, tanggal 30 Desember 2010 halaman 127 alinea ke-5, pada intinya menyebutkan :

"Bahwa terhadap petitum No.6 yaitu petitum tentang dwangsom, Majelis Hakim harus menolaknya oleh karena penyerahan gedung bersifat eksekusi riil sehingga tidak dapat dituntut dengan dwangsom."

3. Pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding dalam halaman 10 alinea ke-4 dan Majelis Hakim tingkat pertama dalam halaman 127 dan ke-5 sebagaimana dikutip diatas, telah salah dalam menerapkan hukum dengan alasan :
 - a. Menunjuk kepada Pendapat DR Harifin A Tumpa, SH., MH (Ketua Mahkamah Agung RI dalam bukunya Memahami Eksistensi Uang Paksa

Hal. 41 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

(Dwangsom) dan Implementasinya di Indonesia mengatakan bahwa Lembaga Dwangsom adalah merupakan suatu alat eksekusi karena penempatannya di dalam UU (Rechtsreglement Burgelijke Rechtsvordering) dalam Buku II yang berjudul “Tentang Pelaksanaan Putusan dan Akta-akta Autentik, “ Pembuat UU memandang dwangsom itu sebagai alat untuk memaksa agar putusan pengadilan dilaksanakan. Hal ini tergambar dalam rumusan ketentuan Pasal 611a. Dengan Kata lain, dapat dikatakan bahwa dwangsom adalah merupakan sisi lain dari eksekusi, yang seolah-olah bekerja dari samping. Eksekusi Riil atau verhaal eksekusi bekerja secara langsung untuk terlaksananya hukuman pokok, sedangkan dwangsom bekerja dari samping yang merupakan alat penekan seperti halnya penyenderaan (gijzeling) bagi siterhukum agar siterhukum melakukan (te doen) atau menyerahkan suatu benda tertentu sehingga beliau menyatakan bahwa Eksekusi Riil bukanlah halangan untuk menjatuhkan dwangsom oleh karena putusan Hakim yang bersifat condemnatoir seperti (Mengosongkan suatu Bangunan/Tanah, Menyerahkan suatu barang, Melakukan suatu perbuatan tertentu, Membayar sejumlah uang dan tidak melakukan sesuatu perbuatan tertentu dan atau menghentikan suatu perbuatan tertentu) kesemua putusan yang berisi penghukuman tersebut dapat disertai suatu hukuman tambahan berupa pembayaran uang paksa (dwangsom) hal mana beliau katakan dengan menunjuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 244 K / Pdt / 2008 Tanggal 9 Desember 2008 yang menyatakan bahwa kemungkinan eksekusi riil tidak menjadi halangan untuk menjatuhkan dwangsom.

b. Pasal 606 huruf a dan b Rv menyebutkan :

huruf a :

“S sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”

Hal. 42 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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)



huruf b :

"Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum."

c. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 1 September 1971 Nomor : 496 K/Sip/1971 pada intinya menyatakan antara lain :

"Pembayaran uang paksa (dwangsom) ini hanya mungkin terhadap perbuatan yang harus dilakukan oleh Tergugat yang tidak terdiri dari pembayaran suatu jumlah uang. "

d. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 26 Pebruari 1973 Nomor : 791 K/Sip/1972 pada intinya menyatakan antara lain :

"uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."

e. M. Yahya Harahap, SH (Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, PT.Gramedia Pustaka Utama-Jakarta, Cetakan keempat, Tahun 1993, halaman 303) pada pokoknya menyatakan :

*"Eksekusi riil biasanya dibarengi dengan **"uang paksa"** atau **dwangsom**. Dan memang uang paksa hanya dibenarkan dalam eksekusi riil, sedang pada eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak mungkin dibarengi uang paksa."*

f. DR.Lilik Mulyadi, SH.,MH (Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia:Teori, Praktik, Teknik membuat dan permasalahannya, halaman 76) pada pokoknya menyebutkan :

*"dwangsom bersifat **"pressie middel"** yakni sebagai upaya tekanan agar terhukum mau mematuhi atau melaksanakan hukuman pokok/tuntutan primair."*

g. Berdasarkan dasar hukum, pendapat ahli dan yurisprudensi di atas, maka dapat disimpulkan



bahwa
penyerahan
gedung yang
berupa eksekusi
riil, dapat disertai
dengan tuntutan
dwangsom (uang
paksa,) karena
bukan merupakan
pembayaran
sejumlah uang.
Dengan demikian
Majelis Hakim
tingkat banding
salah menerapkan
hukum atau
Majelis Hakim
tingkat banding
tidak
mempertimbangka
n dengan jelas dan
saksama bahwa
penyerahan
gedung BRI II
adalah merupakan
eksekusi riil yang
justru dapat
disertai dengan
dwangsom dan
bukan merupakan
pembayaran
sejumlah uang.

4. Selanjutnya Pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 157/PDT/2008/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.DKI, tanggal 30 Desember 2010 halaman 127-128 alinea ke-6, pada intinya menyebutkan :

"Sedangkan Petitum No. 8 Majelis hakim menolaknya oleh karena para Penggugat tidak dapat membuat perincian dan asal usul angka tuntutan ganti rugi nilai gedung BRI III Yang dituntut oleh para Penggugat "

5. Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan tanggal 30 Desember 2010 Nomor : 157/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst sebagaimana dikutip pada butir 4 di atas, merupakan pertimbangan hukum yang tidak saksama , tidak lengkap mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti yang diajukan Para Pemohon Kasasi, dengan alasan :

- a. Berdasarkan Pasal 13.2 Perjanjian BOT Nomor 58 Tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian Nomor 72 Tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan Gedung BRI II serta Pasal 12.2 Perjanjian BOT Nomor 62 Tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian Nomor 73 Tanggal 24 Mei 1991 yang berhubungan dengan Gedung BRI III , Tterungkap fakta bahwa Termohon Kasasi/Tergugat wajib membangun dan menyerahkan 2(dua) buah gedung perkantoran yaitu Gedung BRI II dan Gedung BRI III kepada Para Pemohon Kasasi. Namun faktanya Termohon Kasasi/ Tergugat hanya membangun dan menyerahkan sebuah gedung perkantoran yaitu Gedung BRI II sehingga Para Pemohon Kasasi **kehilangan keuntungan** memperoleh Gedung BRI III yang terletak di Jl. Jendral Sudirman Kavling 44-46 Kelurahan Bendungan Hilir Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat
- b. Berdasarkan Pasal 1.10 Perjanjian BOT No.62 Tanggal 11 Mei 1990 jo. Addendum Perjanjian No.73 Tanggal 24 Mei 1991, besaran ganti rugi kehilangan nilai Gedung BRI III yang pada Tahun 2010 dinilai sejumlah Rp.887.040.000.000,-(delapan ratus delapan puluh tujuh milyar empat puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan Termohon Kasasi kepada Para Pemohon Kasasi berasal dari perkiraan nilai Gedung BRI II yang telah terbangun (sesuai huruf c dan d diatas yaitu yang tersebut dalam ditentukan **bahwa Gedung BRI III dibangun minimal sama dengan Gedung BRI II)** (vide bukti tambahan P1.PII-90 terlampir);
- c. Bahwa Majelis Hakim tingkat banding tidak mempertimbangkan bukti perincian nilai bangunan BRI III sebesar Rp. 887.040.000.000,-(delapan

Hal. 45 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

ratus delapan puluh tujuh milyar empat puluh juta rupiah) yang telah diajukan oleh Para Pemohon Kasasi yaitu bukti P1.PII-90 ;

- d. Prof. Subekti, SH (Pokok-pokok Hukum Perdata, PT. Intemasa-Jakarta, Cetakan XXXIII, Tahun 2008, Halaman 148) pada intinya menyebutkan :
“Yang dimaksudkan kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan(kosten), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang(schaden), tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan(interessen) yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya siberhutang tidak lalai(winstderving).”
- e. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 610 K/Sip/1968 tertanggal 23 Mei 1970 menyebutkan “ Meskipun Tuntutan Ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas sedangkan Penggugat Mutlak menuntut sejumlah itu, Hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepantasnya harus dibayar hal ini tidak melanggar pasal 178 ayat 3 HIR (ex aequo et bono), Bahwa dan lagi pula dengan menunjuk kepada Pendapat Prof Dr Mariam Darus Badruzaman, SH. dalam bukunya kompilasi Hukum Perikatan dan dengan menunjuk ketentuan Pasal 1248 KUH Perdata beliau **mengatakan bahwa Kerugian yang dapat dituntut oleh kreditor kepada debitor adalah jika kerugian itu merupakan suatu akibat dari ingkar janji serta kerugian itu harus merupakan suatu akibat langsung dari ingkar janji tersebut.**
- f. Selain itu dalam amar putusan hakim pengadilan tingkat pertama butir 6 mengabulkan petitium Para Penggugat No. 7 yang berbunyi:
“Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi berupa pembayaran tahunan sewa Gedung BRI III yang seharusnya sudah diterima Penggugat II sejak tahun 1998 kepada Penggugat II sebesar Rp. 347.801.350.125,- (tiga ratus empat puluh tujuh milyar delapan ratus satu juta tiga ratus lima puluh ribu seratus dua puluh lima rupiah);”
- g. Bahwa Petitum No.7 dari Para Penggugat yang kemudian dikabulkan oleh Judex Factie dalam amar putusan No. 6 didasarkan pada Pasal 3.10 Perjanjian Nomor 62 Tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian

Hal. 46 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 73 Tanggal 24 Mei 1991 berhubungan dengan Gedung BRI III, yaitu :

“dalam jangka waktu pengelolaan Gedung BRI III, MPPC wajib membayar kepada YDP-BRI suatu pembayaran tahunan dengan perhitungan sebagai berikut : lamanya jangka waktu pengelolaan Gedung BRI III oleh MPPC x US \$ 1,250,000...”

- h. Dengan dikabulkannya ganti rugi berupa pembayaran tahunan sewa Gedung BRI III yang seharusnya sudah diterima Penggugat II / Pemohon Kasasi sejak tahun 1998 oleh Judex Factie, maka Judex factie juga mengakui bahwa berdasarkan perjanjian BOT Nomor 62 tanggal 11 April 1990 dan addendum Perjanjian Nomor 73 tanggal 24 Mei 1991 seharusnya Gedung BRI III saat ini sudah dibangun dan ada nilainya.
 - i. Dengan demikian Majelis Hakim tingkat banding tidak saksama mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan termasuk bukti-bukti yang diajukan Para Pemohon Kasasi.
6. Selanjutnya Pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor :157/PDT/2008/PT.DKI, tanggal 30 Desember 2010 halaman 128 alinea ke-2, pada intinya menyebutkan :

“Menimbang Pada Petitum No. 9 para Penggugat telah meminta supaya menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 6,5% pertahun (suku bunga acuan penjamin lembaga Penjamin Simpanan) dikalikan dengan jumlah ganti rugi yang harus dibayarkan kepada Penggugat I/Penggugat II terhdap petitum ini Majelis harus menolaknya oleh karena ganti rugi yang dikabulkan telah diperhitungkan dengan bunga yang dituntut oleh Para Penggugat “

7. Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan tanggal 30 Desember 2010 Nomor : 157/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst sebagaimana dikutip pada butir 6 diatas, merupakan pertimbangan hukum yang tidak saksama / tidak cermat dan tidak menguraikan alasan yang berdasar, yaitu :

- a. Pasal 1239 KUH Perdata mengatur :

Hal. 47 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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)



"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila siberutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga "

b. Pasal 1243 KUH Perdata mengatur :

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. "

- c. Bahwa dalam putusannya, Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding menilai akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat maka Termohon Kasasi/Tergugat harus membayar ganti rugi berupa pembayaran tahunan sewa Gedung BRI III sebagaimana yang diatur dalam huruf a dan b di atas. Dengan demikian karena Termohon Kasasi/Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut dalam huruf a dan b di atas, kewajiban membayar bunga pada kerugian tersebut harus dikenakan juga pada Termohon Kasasi/Tergugat;
- d. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama seperti yang tersebut dalam point 6 yaitu *"...telah diperhitungkan dengan bunga yang dituntut oleh Para Penggugat"*, tidak mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi tentang perincian ganti rugi pembayaran tahunan sewa Gedung BRI III yaitu belum termasuk bunga, hanya future value yang merupakan unsur nilai waktu terhadap uang. Future value adalah konsep perhitungan uang dengan memasukkan unsur waktu yang berbeda dengan perhitungan bunga.
- e. Menurut Prof Purwahid Patrik, SH. dalam bukunya Dasar Dasar Hukum Perikatan menyebutkan dalam menghitung bunga yang tercantum dalam Pasal 1250 KUHPerdata *"jika debitor wanprestasi Kreditor yang dirugikan tidak perlu membuktikan berapa besar ia menderita kerugian jika bunga itu sudah dicantumkan dalam perjanjian (stipulated/liquidated damages), maka Itu berarti kalau kreditor menderita rugi, maka kreditor tetap*

Hal. 48 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



mendapat penggantian bunga 6% setahun, jika tidak ditentukan dalam perjanjian (expectation damages) maka kreditor dapat menentukan sendiri berapa besarnya jumlah bunga yang ditimbulkan dari akibat dari wanprestasi tersebut bunga kompensatoir (beliau mengatakan dulu memang tidak boleh menentukan bunga lebih dari ketentuan UU tetapi sekarang telah diperbolehkan)".

- f. Berdasarkan fakta dan bukti perincian ganti rugi pembayaran sewa tahunan tanah Gedung BRI III, maka Judex factie tidak saksama/salah menilai bahwa jumlah ganti rugi yang dikabulkan tersebut belum termasuk perhitungan bunga.

Alasan kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat:

DALAM EKSEPSI:

1. Dalam Konvensi:

I. ALASAN KASASI PERTAMA (I):

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah melakukan kesalahan karena surat kuasa dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II kepada kuasa hukumnya bukan kuasa khusus akan tetapi hanya surat kuasa yang biasa dipakai di luar Pengadilan, tidak bersifat surat kuasa khusus seperti diharuskan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia, Pasal 123 HIR, Sema R.I. dan jurisprudensi. selain itu dua (2) surat kuasa tersebut tidak menyebutkan gugatan diajukan di Pengadilan Negeri yang mana (tidak ada tertulis Pengadilan Negeri Jakarta Pusat), dan tidak menyebutkan untuk menggugat pengakhiran perjanjian BOT berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, tidak menyebutkan tanggal dan nomor perjanjian BOT, tidak menyebutkan apakah untuk mengajukan gugatan ganti rugi dan besarnya ganti rugi, dan yang paling parah adalah surat kuasa tersebut tidak menyebutkan siapa dan nama Tergugat dan tidak menyebutkan apakah kuasa untuk menggugat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, akan tetapi murni gugatan dibuat atas inisiatif kejaksaan (tun) tanpa instruksi dan tanpa surat kuasa khusus.

- Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru mengutip Pasal 30 ayat (2) UU No. 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia khususnya Pasal 30 ayat (2):

Hal. 49 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Kejaksaan dapat mewakili Negara atau Pemerintah dalam perkara Perdata atau Tata Usaha Negara"; Padahal bunyi lengkap dari Pasal 30 ayat (2) Undang-Undang No. 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan Republik Indonesia, selengkapanya berbunyi sebagai berikut :

"(2) Di bidang perdata dan tata usaha negara, kejaksaan dengan KUASA KHUSUS dapat bertindak baik di dalam maupun di luar Pengadilan untuk dan atas nama negara atau Pemerintah";

- Bahwa seandainya Judex Facti berpendapat Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dapat menunjuk Jaksa sebagai Kuasa Hukum Negara, maka penunjukkan tersebut HANYA SAH BERLAKU JIKA JAKSA MEMPEROLEH SURAT KUASA KHUSUS, dan dalam perkara ini terbukti Surat Kuasa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II kepada Kejaksaan, TIDAK BERSIFAT KHUSUS.

Hal ini membuktikan bahwa jika Jaksa dapat mewakili Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II maka Jaksa tidak secara otomatis mewakili di persidangan perdata TETAPI HARUS ADA SURAT KUASA KHUSUS dan telah dipertegas Mahkamah Agung dalam Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Buku II halaman 53 butir 1.b yang dikutip sebagai berikut:

"b. Jaksa DENGAN KUASA KHUSUS sebagai kuasa/wakil Negara/ Pemerintah sesuai dengan Undang-Undang No. 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan RI Pasal 30 ayat (2)."

- Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta TELAH KELIRU MENILAI SURAT KUASA Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II kepada Jaksa Pengacara Negara telah memenuhi ketentuan Pasal 123 HIR. Surat kuasa dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II kepada kuasanya masing-masing tertanggal 19 Februari 2010 (selanjutnya disebut "Surat Kuasa"), BUKAN SURAT KUASA KHUSUS ATAU CACAT FORMIL karena:

- a. Surat kuasa tidak menyebut secara jelas dan spesifik apakah untuk mengajukan perkara di pengadilan dan juga didalam surat kuasa TIDAK MENYEBUT NAMA PENGADILAN NEGERI Jakarta Pusat atau TIDAK MENYEBUTKAN KOMPETENSI RELATIF; jadi TIDAK ADA KUASA dari

Hal. 50 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi I/Penggugat I dan Termohon Kasasi II/ Penggugat II kepada kuasa hukumnya untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

b. Pengadilan Tinggi DKI tidak mempertimbangkan eksepsi Pemohon Kasasi perihal SURAT KUASA tidak menyebutkan nama dan pihak yang digugat sebab tidak disebutkan apakah PT Mulia Persada Pacific sebagai Tergugat apa bukan; atau surat kuasa TIDAK MENYEBUT-KAN IDENTITAS SIAPA TERGUGAT;

c. Pengadilan Tinggi DKI tidak mempertimbangkan eksepsi Pemohon Kasasi perihal surat kuasa tidak menyebut dasar hukum suatu gugatan (apakah WANPRESTASI atau PERBUATAN MELAWAN HUKUM); jadi surat kuasa BUKAN SURAT KUASA KHUSUS;

d. Pengadilan Tinggi DKI tidak mempertimbangkan eksepsi Pemohon Kasasi perihal surat kuasa tidak menyebutkan objek apa saja yang digugat (apakah pemutusan perjanjian atau apakah ganti rugi dan besarnya ganti rugi);

e. Pengadilan Tinggi DKI tidak mempertimbangkan eksepsi Pemohon Kasasi perihal penerima kuasa tidak pernah dikuasakan oleh para Penggugat/para Termohon Kasasi untuk menggugat ganti rugi seperti tercantum di dalam surat gugatan; sebab di dalam surat kuasa tidak ada kuasa untuk menggugat ganti rugi. Jadi bukan surat kuasa khusus karena tidak menyebut objek gugatan;

f. Surat Kuasa tidak menyebut kuasa untuk menggugat pemutusan perjanjian BOT di Akta No. 58 tanggal 11 April 1990, Addendum Perjanjian No. 72 tanggal 24 Mei 1991, Perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991.

- Dua (2) Surat Kuasa dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II melanggar SEMA No. 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 seperti diringkas oleh yang M. Yahya Harahap, SH (pensiunan Hakim Agung) sebagai berikut :

"1). SEMA No. 2 Tahun 1959, Tanggal 19 Januari 1959 Berdasar-kan SEMA ini digariskan syarat Kuasa Khusus yang dianggap memenuhi ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR, yaitu:

- i. menyebutkan kompetensi relatif, di PN mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;*
- ii. menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat);*

Hal. 51 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



iii. menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berpekara. Paling tidak, menyebut jenis atau masalah perkaranya. Misalnya, perkara warisan atau transaksi jual beli.

Itulah syarat formil Surat Kuasa Khusus yang diatur dari huruf (a) SEMA dimaksud. Syarat itu bersifat kumulatif. Salah satu syarat tidak dipenuhi, mengakibatkan :

- Surat Kuasa Khusus cacat formil,
- dengan sendirinya kedudukan kuasa sebagai pihak formil mewakili pemberi kuasa, tidak sah, sehingga gugatan yang ditandatangani kuasa tidak sah. Bahkan semua tindakan yang dilakukannya tidak sah dan tidak mengikat, dan gugatan yang diajukannya tidak dapat diterima."

- Bahwa di dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan putusan Pengadilan", (Sinar Grafika, April 2005) halaman 19, M. Yahya Harahap, SH, mengutip beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. yang mengharuskan suatu gugatan harus didasarkan pada SURAT KUASA yang bersifat KHUSUS, sebagai berikut:

(1) Putusan MA RI No. 3412 K/Pdt/1983 pada pokoknya mempertimbangkan Kuasa Khusus yang hanya menyebut objek perkara, TETAPI TIDAK MENYEBUT PIHAK YANG HENDAK DIGUGAT, tidak memenuhi syarat formil sebagai Surat Kuasa Khusus karena bertentangan dengan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01/1971 tanggal 23 Januari 1971, oleh karena itu surat kuasa tersebut tidak sah.

(2) Putusan MA RI No. 3410 K/Pdt/1985 menjelaskan, surat kuasa yang tidak menyebutkan pihak yang hendak digugat dan objek perkara, tidak sah sebagai Surat Kuasa Khusus. Oleh karena itu gugatan yang diajukan dan ditandatangani kuasa tidak sah dan karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

(3) Putusan MA RI No. 57 K/Pdt/1984 yang menyatakan, surat kuasa yang

diberikan Penggugat kepada kuasa, yang di dalamnya tidak disebut



pihak atau orang yang hendak digugat, menyebabkan surat kuasa itu tidak memenuhi Surat Kuasa Khusus yang disyaratkan undang-undang, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima.

Catatan:

Surat kuasa dari para Penggugat/para Termohon Kasasi kepada Kejaksaan (TUN) tidak menyebutkan nama pihak yang digugat;

Bahwa Surat Kuasa Khusus harus menyebutkan objek apa saja yang digugat sudah merupakan Yurisprudensi sebagaimana ditulis Retnowulan Susantio S.H. (mantan Hakim Agung) dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek dikutip sebagai berikut :

"Mengenai Surat Kuasa Khusus yaitu surat kuasa yang diharuskan dipakai dalam persidangan di Pengadilan Negeri, sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 123 (1) H.I.R., oleh Mahkamah Agung telah diberi petunjuk dalam S.E.M.A. No. 2/ 1959 tertanggal 19 Januari 1959, yang berpendapat dalam lampiran buku ini.

Mahkamah Agung dalam putusannya bahwa surat kuasa dari Penggugat asal, tertanggal 20 Juni 1983 yang menjadi dasar bagi kuasanya untuk mengajukan gugatan tidaklah khususnya sifatnya, karena tidak menyebutkan objek apa saja yang digugat".

- Dalam Surat Kuasa Khusus harus disebutkan dengan jelas perihal objek apa saja yang digugat. Mahkamah Agung dalam Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II pada halaman 54 butir 3 dikutip sebagai berikut:

"3. Surat Kuasa Khusus harus mencantumkan secara jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, dengan subyek dan obyek yang tertentu pula."

Catatan:

Surat Kuasa tanggal 19 Februari 2010 dari para Penggugat/para Termohon Kasasi kepada kuasa hukumnya tidak menyebut objek perkara apakah wanprestasi, atau perbuatan melanggar hukum, tidak menyebut siapa nama Tergugat/Pemohon Kasasi, tidak menyebut gugatan diajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Pengadilan Negeri mana dan tidak menyebutkan jumlah gugatan ganti rugi atau gugatan pemutusan perjanjian.

Dalam Surat Kuasa Khusus harus mencantumkan nama Tergugat/ Pemohon Kasasi, Namun ternyata dalam surat kuasa Penggugat I/ Termohon Kasasi I dan Penggugat II/Termohon Kasasi II tidak disebutkan nama Tergugat/Pemohon Kasasi.

- Bahwa perihal keharusan nama Tergugat/Pemohon Kasasi di dalam Surat Kuasa Khusus telah diatur tegas oleh Mahkamah Agung dalam Pedoman Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II pada halaman 54 butir 4 yang dikutip sebagai berikut :

"4. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya."

Catatan:

Surat kuasa dari Penggugat/Termohon Kasasi tidak menyebutkan mengajukan gugatan tentang apa, apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dan tidak menyebutkan apakah untuk mengugat ganti rugi atau pemutusan perjanjian.

Bahwa Saksi Ahli Dr. Frans H. Winarta di persidangan tanggal 26 November 2010 mempertegas bahwa Surat Kuasa harus bersifat khusus dengan mengutip HIR, SEMA R.I. maupun beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dan Praktek di Pengadilan sebagai berikut:

"Agar suatu surat kuasa dapat digunakan untuk mewakili kepentingan si pemberi kuasa di depan Pengadilan, maka kuasa tersebut harus memenuhi ketentuan-ketentuan Kuasa Khusus dalam undang-undang, yaitu sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 123 ayat (1) H.I.R., yang menyatakan sebagai berikut:

"Bilamana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakannya untuk melakukan itu dengan surat kuasa yang teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu sendiri hadir. Penggugat dapat juga memberi kuasa itu dalam surat permintaan yang ditandatanganinya dan dimasukkan menurut ayat pertama Pasal 118 atau jika gugatan dilakukan dengan lisan menurut Pasal 120, maka dalam hal

Hal. 54 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

terakhir ini, yang demikian itu harus disebutkan dalam catatan yang dibuat surat gugat ini "

- Adapun ketentuan Pasal 118 ayat (1) H.I.R. menentukan bahwa Surat Kuasa Khusus harus dibuat secara tertulis dan dicantumkan dengan jelas Pengadilan Negeri tempat berperkara. Berikut kutipannya berikut:

"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya "

- Selanjutnya, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") No. 2/1959 Jo. SEMA No. 6/1994 tentang Surat Kuasa Khusus menentukan sebagai berikut:

"Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-Undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya: dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya "

- Di dalam Surat Kuasa tanggal 19 Februari 2010 dari para Penggugat/ para Termohon Kasasi kepada kuasa hukumnya tidak disebutkan siapa nama Tergugat/ Pemohon Kasasi, tidak ada jumlah kerugian dan tidak ada dalam Pengadilan);
- Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah SALAH/DAN KELIRU menyimpulkan Surat Kuasa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi "kepada Kejaksaan telah memenuhi syarat sebagai Surat Kuasa Khusus, SEBAB suatu surat kuasa dapat dikatakan Surat Kuasa Khusus apabi/a menyebutkan dasar gugatan, atau pengadilan tempat berperkara, atau kedudukan pihak yang digugat;

Hal. 55 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

DALAM POKOK PERKARA:

PERIHAL GEDUNG BRI:

- Alasan kasasi kedua (II) :

Judex Facti telah salah menerapkan hukum tentang cara penerapan besarnya ganti rugi;

Bahwa sekiranya benar terjadi kerugian dari para Termohon Kasasi dengan alasan tidak disediakan keran untuk mandi (*shower*) sejumlah 50 dan masalah pagar, (hal kerugian ini dibantah oleh Pemohon Kasasi), Judex Facti telah salah menerapkan hukum tentang cara penerapan besarnya ganti rugi, karena jumlah ganti rugi yang diberikan Judex Facti kepada para Termohon Kasasi telah jutaan kali di atas nilai kerugian yang di dalilkan oleh para Termohon Kasasi.

sebab sekiranyapun terjadi kerugian para Termohon Kasasi akibat tidak dibangun *shower* (keran untuk mandi) (yang nilainya kecil, hanya puluhan juta rupiah) dan pagar maka sangat tidak pantas dan tidak masuk akal apabila diganti rugii dikompensasi dengan gedung BRI II yang dibangun sebesar Rp 800.000.000.000,- (delapan ratus millar rupiah) oleh Pemohon Kasasi yang jangka waktu pengelolaannya sampai dengan tahun 2022 harus diakhiri dan diberikan pengelolaannya kepada Termohon Kasasi II sebagai kompensasi kepada para Termohon Kasasi.

- Bahwa harga 50 keran untuk mandi (*shower*) dan pagar hanyalah sekitar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), sangat tidak sebanding dengan harga gedung BRI II yang dibangun sebesar Rp 800.000.000.000,- (delapan ratus miliar rupiah) ditambah fakta bahwa selama 18 (delapan belas) tahun secara terus menerus Termohon Kasasi II setiap tahunnya menerima uang sebesar US\$ 1.250.000 (satu juta dua ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat) dari Pemohon Kasasi dengan total penerimaan sebesar US\$ 22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu Dollar Amerika Serikat) dengan kurs per hari ini US\$ 1 = Rp. 9.050,- ekuivalen dengan Rp. 203.625.000.000,- (dua ratus tiga miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah).

Hal. 56 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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)



KERUGIAN TERMOHON KASASI (VERSI TERMOHONN KASASI)	JUDE X FACT IE MEN GHU KUM PEM OHO N KASA SI SEBE SAR
Harga 50 Shower (Keran Mandi) dan pagar sekitar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).	Harga Gedun g BRI II Rp 800.00 0.000.0 00,- (delapa n ratus miliar rupiah), yang dibiayai dan dibang un oleh Pemoh on Kasasi yang seharu snya masih dikuasa i Pemoh on Kasasi sampai dengan tahun 2022 tetapi harus diserah kan kepada Termoh on Kasasi II.



	Di samping membangun Gedung BRI II dengan harga Rp 800.000.000,- (delapan ratus miliar Rupiah) Pemohon Kasasi juga membayar kepada Termohon Kasasi II sebesar US\$ 1,250.000. (satu juta dua ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat) setiap tahun secara terus menerus selama 18 (delapan belas) tahun total sejumlah US\$ 22.500.000
--	--



	(dua puluh dua juta lima ratus ribu Dollar Amerik a Serikat)
--	--

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menghukum GANTI RUGI YANG TIDAK SEBANDING dengan kerugian yang didalilkan oleh Termohon Kasasi bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. bahwa harus ada bukti nyata suatu kerugian sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988.

"Setiap Tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut jelas/tidak sempurna."

Maka terbukti Isi Surat Gugatan para Termohon Kasasi/Penggugat dan Isi putusan Judex Facti, bertentangan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung karena surat gugatan tidak menyebutkan "Uraian atau Perincian Kerugian". Sekiranya benar ada kerugian (hal kerugian ini dibantah oleh Pemohon Kasasi) yang terjadi maka harusnya Judex Facti memutus sesuai besarnya jumlah kerugian bukan dengan cara mengambil Gedung BRI yang nilainya jutaan kali lipat dari kerugian yang didalilkan oleh para Termohon Kasasi.

2. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 3 September 1983 No. 19 K/Sip/1983.

"Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, Jagi pula belum diperiksa oleh Judex Facti, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."



Maka terbukti isi surat gugatan para Termohon Kasasi/Penggugat dan isi putusan Judex Facti, bertentangan dengan Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung karena surat gugatan tidak menyebutkan "Uraian atau Perincian Kerugian". Sekiranya benar ada kerugian (hal kerugian ini dibantah oleh Pemohon Kasasi) yang terjadi maka harusnya Judex Facti memutus sesuai besarnya jumlah kerugian bukan dengan cara mengambil Gedung BRI yang nilainya jutaan kali lipat dari kerugian yang didalilkan oleh para Termohon Kasasi.

3. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 8 Mei 1980 No. 550 K/Sip/1979.

"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.

Gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dalam gugatan balik dituntut pula orang-orang yang tidak menjadi pihak

dalam perkara ini "

Maka terbukti Isi Surat Gugatan para Termohon Kasasi/Penggugat dan isi putusan Judex Facti, bertentangan dengan Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung karena surat gugatan tidak menyebutkan "Uraian atau Perincian Kerugian". Sekiranya benar ada kerugian (hal I kerugian ini dibantah oleh Pemohon Kasasi) yang terjadi maka harusnya Judex Facti memutus sesuai besarnya jumlah kerugian bukan dengan cara mengambil Gedung BRI yang nilainya jutaan kali lipat dari kerugian yang didalilkan oleh para Termohon Kasasi.

- Alasan kasasi ketiga (III):

Judex Facti telah salah menerapkan hukum karena memberlakukan isi perjanjian lama yang sudah tidak berlaku, padahal sudah ada perjanjian baru yang disepakati dan telah lama dilaksanakan para pihak Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melakukan kesalahan karena keliru mendasarkan putusannya kepada Pasal 3.18, Pasal 3.19, dan Pasal 3.20) dari Addendum Perjanjian Nomor 72 yaitu isi perjanjian yang sudah tidak berlaku, karena sudah diubah dan diamandemen oleh para pihak karena para pihak, telah membuat kesepakatan baru untuk mengubah (amandemen) kesepakatan lama di Pasal

Hal. 60 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.18, Pasal 3.19, dan Pasal 3.20 dari Addendum Perjanjian, dan para Termohon Kasasi telah puluhan tahun menikmati hasil perubahan/amandemen tersebut, sehingga mengada-ada apabila para Termohon Kasasi masih menggugat berdasar versi perjanjian sebelum diamandemen dan terbukti terjadi pelepasan hak (*rechtsverwerking*) dari para Termohon Kasasi untuk menuntuk pelaksanaan Pasal 3.18, Pasal 3.19, dan Pasal 3.20.

- Adapun gugatan para Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi adalah sebagai berikut :

- Gugatan Pertama:

Gugatan pertama di dalam Surat Gugatan (Vide Pasal 3.18 Addendum Perjanjian Nomor 72) : yaitu perihal gugatan wanprestasi karena tidak menyediakan ruangan dan fasilitas untuk *shower* (keran untuk mandi) sejumlah 50 (lima puluh) di lantai III gedung parkir (semula 5 lantai) untuk keperluan Termohon Kasasi II dan kantin yang merupakan fasilitas umum gedung dan dapat dipergunakan oleh seluruh penghuni kompleks.

- Gugatan Kedua :

Dalam Surat Gugatan: (Vide Pasal 3.19 Addendum Perjanjian Nomor 72) : Perihal Gugatan Wanprestasi dengan alasan Pemohon Kasasi/ Tergugat tidak menyediakan ruangan seluas 500 m2 yang merupakan satu blok areal pada lantai III atau lantai I gedung parkir untuk keperluan Termohon Kasasi II sebagai ganti ruang-ruang di gedung Annex tanpa mengenakan biaya apa pun kepada Termohon Kasasi II.

- Gugatan Ketiga :

Dalam Surat Gugatan (Vide Pasal 3.20 Addendum (Perjanjian Nomor 72): Perihal Gugatan wanprestasi dengan alasan tidak menyediakan lantai atas gedung parkir yang layak digunakan oleh Termohon Kasasi II, atau anak perusahaan untuk tempat upacara, senam kesegaran jasmani, bela diri, tempat olah raga volley, badminton, tenis meja (Vide Pasal 3.20. Addendum Perjanjian Nomor 72).

- Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah keliru karena tidak mempertimbangkan fakta/bukti baru adanya kesepakatan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebagaimana terbukti sebagai berikut :

Bukti Pertama (I) Adanya Kesepakatan Baru :

Hal. 61 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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)



"Dari bukti surat menyurat para Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi dan dari bukti perbuatan nyata dan hasil nyata yang telah lama (puluhan tahun) dinikmati para Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi ternyata para Pihak telah lama sepakat untuk mengubah Pasal 3.18, Pasal 3.19, dan Pasal 3.20 dari Addendum Perjanjian No. 72 dan hasil kesepakatan baru tersebut telah lama dinikmati dan dipergunakan oleh para Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi sehingga tidak berdasar apabila para Termohon Kasasi menggugat pelaksanaan dari kesepakatan lama padahal para Termohon Kasasi telah lama menikmati hasil kesepakatan baru".

Sebagai perubahan dari Pasal 3.18, Pasal 3.19, dan Pasal 3.20 Addendum Perjanjian No. 72 maka Pemohon Kasasi telah berkorban dengan cara menyerahkan tanah lahan kosong (rencana semula akan dipakai Pemohon Kasasi untuk parker motor) kepada Termohon Kasasi II untuk pembangunan fasilitas keran mandi (*shower*) dan sarana olah raga.

- Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah keliru karena tidak mempertimbangkan fakta/bukti baru adanya kesepakatan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebagaimana terbukti sebagai berikut :

Kesepakatan lama	(Pasal 3.18 Addendum Perjanjian No. 72)	Kesepakatan Baru (Addendum Perjanjian No. 72)
Kantin yang merupakan fasilitas umum dan bagian dari sarana olah raga di lantai III GEDUNG PARKIR yang dibangun semula oleh Pemohon Kasasi berlokasi di dekat BRI I ini sebanyak 5 lantai) atau <i>shower/keran</i> mandisaran olahraga semula dijanjikan dibangun didalam gedung parkir (berlantai/bertingkat 5).		Kantin y dan bagi DIPINDAH dibangun hak tanah di belakang BOT yang akan dib (beda dengan gec dipakai untuk pem Dipindah menjadi (bukan Pemohon Tanah B Pemohon Kasasi bahkan biaya per



Kesepakatan lama	(Pasal 3.19 Addendum Perjanjian No. 72)
	Kesepakatan Baru (T-24) atas perubahan pelaksanaan dari Addendum Perjanjian No. 72
Fasilitas ruangan seluas 500 M2 yang merupakan satu blok area pada lantai III atau lantai I gedung parkir sebagai ganti ruang-ruang di gedung Annex.	Fasilitas ruangan seluas 500 M2 merupakan satu blok area pada lantai I gedung parkir set ruang-ruang di gedung Annex dipindah ke bangunan yang tanah kosong (hak tanah BOT Pemohon Kasasi) dibelakang tanah BOT yang kosong ini menurut rencana akan dibangun (beda dengan gedung parkir dekat BRI II).

Kesepakatan lama	(Pasal 3.20 Addendum Perjanjian No. 72)
	Kesepakatan Baru (T-24) atas perubahan pelaksanaan dari Addendum Perjanjian No. 72
Tidak menyediakan lantai atas gedung parkir yang layak digunakan oleh Termohon Kasasi II, atau anak perusahaan untuk tempat upacara, senam, kesegaran jasmani, bela diri, tempat olah raga volley, badminton, tenis meja.	Tidak menyediakan lantai atas gedung parkir yang layak digunakan oleh Termohon Kasasi II, atau anak perusahaan untuk tempat upacara, senam, kesegaran jasmani, bela diri, tempat olah raga volley, badminton, tenis meja.

- **BUKTI: PERSETUJUAN** dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II atas usulan perubahan Pasal 3.19 yaitu Surat Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tanggal 6 Agustus 1993, (Bukti T-26) yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi yang dikutip sebagai berikut:

"Nomor : B.637-SUN/PPD/93 Jakarta, 6 Agustus 1993
Lampiran : 1 (satu) set
Perihal : Lahan kosong untuk Kepada
 Tambahan gedung parkir. PT. Mulia Persada Pacific
 Up. Sdr. Handrian Tjahya
 Kuningan Plaza
 Nort Tower, lantai 10
 Jl. H.R. Rasuna Said Kav.C 11-14
 Jakarta. 12940.

Surat PT. Mulia Persada Pacific (PT. MPPC) No. 008/MPPC/JTS/I-92 tgl. 23-01-1992.

Hal. 63 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Sesuai surat PT. MPPC tersebut diatas yang menyatakan bahwa dengan adanya penambahan lantai gedung parkir yang ada sekarang dari rencana semula sebanyak 5 (lima) lantai menjadi 9 (sembilan) lantai maka PT. MPPC tidak lagi akan membangun lahan kosong yang terletak dibelakang BRI I (disebelah gedung parkir yang ada saat ini) dengan bangunan baru atau fasilitas pendukung lainnya dan oleh karenanya dapat dipergunakan oleh DPBRI UNTUK KEPERLUAN UPACARA/SARANA OLAH RAGA.

Sehubungan dengan kesediaan Saudara tersebut maka kami minta agar lahan kosong dimaksud dapat segera dikeluarkan dari perjanjian BOT sesuai surat kami No.B.137-SUN/PDP/92 tgl. 17-02-1992 (copy terlampir) dan disiapkan Addendum Perjanjian BOT untuk ditanda tangani para pihak. Demikian agar maklum dan atas perhatian serta kerja sama Saudara sebelumnya kami ucapkan terima kasih.

Dana Pensiun
Bank Rakyat Indonesia
Pengurus

TRISULO BB. PATANDUNG
KETUA WAKIL KETUA

Inti pokok dari surat Termohon Kasasi II tanggal 6 Agustus 1993 (Vide T-26) adalah :

- a. Termohon Kasasi II setuju bahwa ruangan seluas 500 M2 sebagai ganti ruang-ruang di gedung Annex untuk berbagai keperluan Dana Pensiun BRI dibangun di lokasi baru sesuai usulan Pemohon Kasasi dan disepakati Termohon Kasasi II DIPINDAHKAN LOKASINYA yang semula menurut Pasal 3.19 Adendum Perjanjian No. 72 dibangun di gedung parkir tingkat 4 dipindahkan ke lokasi lain di atas tanah kosong tanah BOT dari Tergugat/ Pemohon Kasasi yang terletak dibelakang gedung BRI II.
- b. Akibatnya tidak berlaku lagi KETENTUAN DALAM PASAL 3.19 Addendum

Perjanjian No. 72 tentang pembangunan ruangan seluas 500 M2 sebagai ganti ruang-ruang di gedung Annex.

- BUKTI : PERSETUJUAN Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II atas persetujuan perubahan Pasal 3.19 yaitu Surat Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tanggal 12 Januari 1994 (Bukti T-27) mengakui telah menggunakan sebagian lahan kosong yang terletak di belakang gedung BRI I telah digunakan sebagai lahan untuk keperluan upacara/sarana olahraga, dan mohon kepada Pemohon Kasasi agar lahan kosong tersebut dikeluarkan dari Perjanjian BOT, yang dikutip selengkapnya sebagai berikut :

Hal. 64 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : B.17-ORG/FAS/94
Lampiran : 1 (satu expl.)
Perihal : Parkir Sepeda Motor

Jakarta, 12 Januari 1994

Kepada
PT. MULIA PERSADA PAXIFIC
Up. General Manager Building BRI II
Jalan Jenderal Sudirman No. 44-46
di –
JAKARTA.

Surat Edaran PT. Mulia Persada Pacific tanggal 03 Januari 1994

Menunjuk surat edaran tsb. di atas perihal penggunaan lahan yang terletak dibelakang gedung BRI I (yang semula direncanakan untuk membangun tambahan gedung parkir) sebagai tempat pemindahan parkir sepeda motor, dengan ini diberitahukan bahwa kami keberatan atas penggunaan halaman dimaksud dengan alasan sbb :

1. Lahan dimaksud telah diserahkan pengelolaanya kepada YDP BRI/BRI sesuai surat PT MPPC No. 008/MPPC/JST/I-92 tanggal 23 Januari 1991 (copy terlampir);
2. Kami dalam waktu dekat merencanakan mendirikan bangunan di atas lahan dimaksud untuk keperluan gudang;
3. Sebagian lahan tersebut selama ini kami pergunakan untuk kegiatan upacara dan olah raga.

Demikian untuk dimaklumi dan atas perhatiannya disampaikan terima kasih.

BANK RAKYAT INDONESIA

Sugianto Chalid As
Direktur Wakil Kepala Urusan

Tembusan:

1. Urusan Logistik KP BRI
2. Urusan SDH KP BRI
3. Yayasan Dana Pensiun BRI

Catatan :

Kalimat dalam bukti T-27 di atas "*lahan telah diserahkan kepada Yayasan Dana Pensiun BRI "* membuktikan bahwa lahan di BOT dari Pemohon Kasasi telah diserahkan ke Yayasan Dana Pensiun BRI (Termohon Kasasi II) sebagai pengganti tempat bangunan yang semula berdasarkan pasal 3.18 addendum Perjanjian akan dibangun di gedung parkir (semula 5 tingkat) kalimat terbukti T-27 berbunyi: "*... sebahagian lahan tersebut selama ini kami pergunakan untuk kegiatan UPACARA dan OLAHRAGA "*

Kata upacara dan olahraga mencakup bahwa SHOWER/keran untuk mandi untuk olahraga telah disetujui dipindahkan ke LAHAN KOSONG LAHAN

Hal. 65 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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)



BOT/hak dari Pemohon Kasasi, yang dulunya sesuai Pasal 3.18 dari Addendum Perjanjian akan dibangun di dalam gedung parkir (semula 5 tingkat) dan dilahan kosong/lahan BOT tersebut telah dibangun bangunan antara lain untuk olahraga dan fasilitas olahraga (shower/keran untuk mandi) (vide T-1, T-2, T-2a, T-2b, T-2c, T-2d, T-2e dan T-2f).

Inti pokok dari Bukti T -27 adalah sebagai berikut :

Kesepakatan tersebut dalam Pasal 3.19 (tentang fasilitas pengganti ruang-ruang di gedung Annex) Addendum Perjanjian No. 72 TIDAK JADI DILAKSANAKAN ATAU DICANCEL atau diubah/amandemen, kedua belah pihak sepakat untuk mengubah Pasal 3.19 Addendum Perjanjian No. 72.

- PERSETUJUAN dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II atas usulan

perubahan Pasal 3.20 yaitu Surat Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tanggal 6 Agustus 1993, yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi yang dikutip sebagai berikut :

Nomor : B.637-SUN/PPD/93

Lampiran : 1 (satu) set)

Perihal : Lahan kosong untuk tambahan gedung parkir.

Jakarta, 6 Agustus 1993

Kepada

Yth. Direksi

PT. Mulia Persada Pacific

Up. Sdr. Handrian Tjahya

Kuningan Plaza North Tower Lt. 10

Jl. H.R. Rasuna Said Kav. C.11-14

Jakarta 12940.

Surat PT. Mulia Persada Pacific (PT MPPC) No. 008/MPPC/JTS/I-92 tgl. 23-01-1992.

Sesuai surat PT. MPPC tersebut diatas yang menyatakan bahwa dengan adanya penambahan lantai gedung parkir yang ada sekarang dari rencana semula sebanyak 5 (lima) lantai menjadi 9 (sembilan) lantai maka PT. MPPC tidak lagi akan membangun lahan kosong yang terletak dibelakang BRI I (disebelah gedung parkir yang ada saat ini) dengan bangunan baru atau fasilitas pendukung lainnya dan oleh karenanya dapat dipergunakan oleh DPBRI UNTUK KEPERLUAN UPACARA/SARANA OLAH RAGA.

Sehubungan dengan kesediaan Saudara tersebut maka kami minta agar lahan kosong dimaksud dapat segera dikeluarkan dari perjanjian BOT sesuai surat kami No.B.137-SUN/PDP/92 tgl. 17-02-1992 (copy terlampir) dan disiapkan Addendum Perjanjian BOT untuk ditanda tangani para pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian agar maklum dan atas perhatian serta kerja sama Saudara sebelumnya kami ucapkan terima kasih.

Dana Pensiun
Bank Rakyat Indonesia
Pengurus

TRISULO BB PATANDUNG
KETUA WAKIL KETUA

Inti pokok dari surat Termohon Kasasi II tanggal 6 Agustus 1993 (vide T-26) adalah :

- a. Termohon Kasasi II setuju bahwa ruangan seluas 500 M2 sebagai ganti ruang-ruang di gedung Annex untuk berbagai keperluan Dana Pensiun BRI dibangun di lokasi baru sesuai usulan Pemohon Kasasi dan disepakati Termohon Kasasi II DIPINDAHKAN LOKASINYA yang semula menurut Pasal 3.20 Addendum Perjanjian No. 72 dibangun di gedung parkir tingkat 4 dipindahkan ke lokasi lain di atas tanah kosong tanah BOT dari Pemohon Kasasi yang terletak dibelakang gedung BRI I.
- b. Akibatnya tidak berlaku lagi KETENTUAN DALAM PASAL 3.20 Addendum

Perjanjian No. 72 tentang pembangunan tempat upacara, senam kesegaran jasmani, bela diri, tempat olah raga volley, badminton, tennis meja di gedung parkir lantai 4.

PERSETUJUAN Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II atas persetujuan perubahan Pasal 3.20 yaitu Surat Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tanggal 12 Januari 1994 (Bukti T-27) mengakui telah menggunakan sebagian lahan kosong yang terletak di belakang gedung BRI I telah digunakan sebagai lahan untuk keperluan upacara/sarana olahraga, dan mohon kepada Pemohon Kasasi agar lahan kosong tersebut dikeluarkan dari Perjanjian BOT, yang dikutip selengkapnya sebagai berikut :

Nomor : B.17-ORG/FAS/94
Lampiran : 1 (satu expl.
Perihal : Parkir Sepeda Motor

Jakarta, 12 Januari 1994

Kepada
PT. MULIA PERSADA PACIFIC
Up. General Manager Building BRI II
Jalan Jenderal Sudirman No. 44-46
di –
JAKARTA.

Hal. 67 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

Surat Edaran PT. Mulia Persada Pacific tanggal 03 Januari 1994

Menunjuk surat edaran tsb. di atas perihal penggunaan lahan yang terletak dibelakang gedung BRI I (yang semula direncanakan untuk membangun tambahan gedung parkir) sebagai tempat pemindahan parkir sepeda motor, dengan ini diberitahukan bahwa kami keberatan atas penggunaan halaman dimaksud dengan alasan sbb :

1. Lahan dimaksud telah diserahkan pengelolaanya kepada YDP BRI/BRI sesuai surat PT MPPC No. 008/MPPC/JST/I-92 tanggal 23 Januari 1991 (copy terlampir);
2. Kami dalam waktu dekat merencanakan mendirikan bangunan di atas lahan dimaksud untuk keperluan gudang;
3. Sebagian lahan tersebut selama ini kami pergunakan untuk kegiatan upacara dan olah raga.

Demikian untuk dimaklumi dan atas perhatiannya disampaikan terima kasih.

BANK RAKYAT INDONESIA

Sugianto

Chalid As

Direktur

Wakil Kepala Urusan

Tembusan:

1. Urusan Logistik KP BRI
2. Urusan SDH KP BRI
3. Yayasan Dana Pensiun BRI

Inti pokok dari surat edaran Pemohon Kasasi tanggal 12 Januari 1994 (Vide T-27) adalah sebagai berikut :

Kesepakatan tersebut dalam Pasal 3.20 (tempat upacara, senam kesegaran jasmani, bela diri, tempat olah raga volley, badminton, tenis) Addendum Perjanjian No. 72 TIDAK JADI DILAKSANAKAN ATAU DICANCEL atau diubah/amandemen kedua belah pihak sepakat untuk mengubah Pasal 3.20 Addendum Perjanjian No. 72.

BUKTI: PELAKSANAAN PERSETUJUAN Termohon Kasasi II melalui surat tanggal 30 Agustus 2002 yang menyetujui usulan pembangunan tempat upacara, senam kesegaran jasmani, bela diri, tempat olah raga volley, badminton, tenis), di halaman belakang Gedung Parkir BRI I, yang berbunyi sebagai berikut (Bukti T-29) :

Nomor : B.1312-LOG/PLO/2002
Lampiran :
Perihal : Rencana pembangunan

Jakarta, 30 Agustus 2002
Kepada Yth.

Hal. 68 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

Sarana Olah Raga.

Direksi

PT. MULIA PERSADA PACIFIC
Plaza Kuningan, Menara Utara Lt. 10
Jl. HR. Rasuna Said Kav. C.11-14
JAKARTA.

Bersama ini kami beritahukan kepada Saudara bahwa Direksi BRI telah menyetujui atas rencana pembangunan sarana Olah Raga di halaman belakang (parkir) Gedung BRI I Jl. Jendral Sudirman No. 44-46 Jakarta, sebagaimana gambar layout terlampir.

Sehubungan hal tersebut, mengingat di halaman belakang tersebut berdiri bangunan penyemaian tanaman dan parkir sepeda motor, maka kami minta agar bangunan dan parkir motor tersebut agar dipindahkan ke tempat lain.

Demikian pemberitahuan kami dan atas perhatian Saudara disampaikan terima kasih.

BANK RAKYAT INDONESIA
DIVISI LOGISTIK

Rulianti

Hartono

Kepala Divisi Wakil Kepala Divisi

Tembusan:
PT. MPPC, Gedung BRI II

- BUKTI: PELAKSANAAN PERSETUJUAN perubahan Pasal 3.20 yaitu Termohon Kasasi II melalui Termohon Kasasi I dalam suratnya tanggal 6 November 2002 Nomor B. 1078-LOG/PLO/08/2002 sebagai berikut (Bukti T-30) :

Nomor : B.1078-LOG/PLO/08/2002
Lampiran : 1 (satu) lembar
Perihal : Rencana pembangunan
Sarana Olah Raga.

Jakarta, 6 November 2002.

Kepada Yth.
Direksi
PT. MULIA PERSADA PACIFIC
Plaza Kuningan, Menara Utara Lt.10
Jl. HR. Rasuna Said Kav. C11-14
JAKARTA.

Sehubungan dengan sedang dilaksanakannya pembangunan Sarana Olah Raga di halaman belakang (parkir) Gedung BRI I Jl. Jendral Sudirman No. 44-46 Jakarta, dengan ini kami mengharapkan untuk parkir sepeda motor dilokasi area tersebut dapat digeser 6,5 meter dari kondisi saat ini.

Hal tersebut dikarenakan akan dilaksanakan pekerjaan penambahan cor pondasi beton serta pagar untuk fasilitas lapangan bola basket.

Mengingat waktu penyelesaian pekerjaan tersebut diatas relatif singkat (akhir Nopember 2002), maka kami mengharapkan pergeseran parkir sepeda motor tersebut dapat dilaksanakan dalam waktu tidak terlalu lama (paling lambat minggu ini).

Hal. 69 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

Demikian atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

BANK RAKYAT INDONESIA
DIVISI LOGISTIK

Rulianti Hartono
Kepala Divisi Wakil Kepala Divisi

Tembusan:

1. Divisi Sekretaris Perusahaan Kampus BRI
2. General Manager BRI II
3. Arsip.

Inti pokok surat dari Pemohon Kasasi tanggal 6 November 2002 adalah :

"Disepakati untuk MENGUBAH/MENGAMANDEMEN ketentuan Pasal 3.20 dari Addendum: Perjanjian No. 72."

- BUKTI: PELAKSANAAN PERSETUJUAN Termohon Kasasi II melalui surat tanggal 30 Agustus 2002 yang menyetujui usulan pembangunan ruangan seluas 500 m² sebagai pengganti ruang-ruang di gedung Annex (semula menurut Pasal 3.19 Addendum Perjanjian No. 72 dibangun di gedung parkir 4 tingkat lantai 3 atau lantai 1) dipindahkan ke lahan kosong (tanah hak BOT dari Pemohon Kasasi) yang berlokasi di halaman belakang (parkir) gedung BRI I yang berbunyi sebagai berikut (Bukti T-29):

Nomor : B.1312-LOG/PLO/2002
Lampiran :
Perihal : Rencana pembangunan
Sarana Olah Raga.

Jakarta, 30 Agustus 2002

Kepada Yth.
Direksi
PT. MULIA PERSADA PACIFIC
Plaza Kuningan, Menara Utara Lt. 10
Jl. HR. Rasuna Said Kav. C.11-14
JAKARTA.

Bersama ini kami beritahukan kepada Saudara bahwa Direksi BRI telah menyetujui atas rencana pembangunan sarana Olah Raga di halaman belakang (parkir) Gedung BRI I Jl. Jendral Sudirman No. 44-46 Jakarta, sebagaimana gambar layout terlampir.

Sehubungan hat tersebut, mengingat di halaman belakang tersebut berdiri bangunan penyemaian tanaman dan parkir sepeda motor, maka kami minta agar bangunan dan parkir motor tersebut agar dipindahkan ke tempat lain.

Demikian pemberitahuan kami dan atas perhatian Saudara disampaikan terima kasih.

BANK RAKYAT INDONESIA
DIVISI LOGISTIK

Hal. 70 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rulianti

Hartono

Kepala Divisi

Wakil Kepala Divisi

Tembusan:
PT. MPPC, Gedung BRI II

- BUKTI: PELAKSANAAN PERSETUJUAN perubahan Pasal 3.19 yaitu Termohon Kasasi II melalui Termohon Kasasi I dalam suratnya tanggal 6 November 2002 Nomor B. 1078-LOG/PLO/08/2002 sebagai berikut (Bukti T-30):

Nomor : B.1078-LOG/PLO/08/2002
Lampiran : 1 (satu) lembar
Perihal : Rencana pembangunan
Sarana Olah Raga.

Jakarta, 6 November 2002.

Kepada Yth.
Direksi
PT. MULIA PERSADA PACIFIC
Plaza Kuningan, Menara Utara Lt.10
Jl. HR. Rasuna Said Kav. C11-14
JAKARTA.

Sehubungan dengan sedang dilaksanakannya pembangunan Sarana Olah Raga di halaman belakang (parkir) Gedung BRI I Jl. Jendral Sudirman No. 44-46 Jakarta, dengan ini kami mengharapkan untuk parkir sepeda motor dilokasi area tersebut dapat digeser 6,5 meter dari kondisi saat ini.

Hal tersebut dikarenakan akan dilaksanakan pekerjaan penambahan cor pondasi beton serta pagar untuk fasilitas lapangan bola basket.

Mengingat waktu penyelesaian pekerjaan tersebut diatas relatif singkat (akhir Nopember 2002), maka kami mengharapkan pergeseran parkir sepeda motor tersebut dapat dilaksanakan dalam waktu tidak terlalu lama (paling lambat minggu ini).

Demikian atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

BANK RAKYAT NDONESIA
DIVISI LOGISTIK

Rulianti

Hartono

Kepala Divisi

Wakil Kepala Divisi

Tembusan:

1. Divisi Sekretaris Perusahaan Kanpus BRI
2. General Manager BRI II
3. Arsip.

MAKA TERBUKTI:

- Gugatan Para Termohon Kasasi tidak berdasar atau SALAH SASARAN karena masih menggugat berdasar

Hal. 71 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

KESEPAKATAN LAMA Pasal 3.18, Pasal 3.19, dan Pasal 3.20 Addendum Perjanjian No. 72 (yaitu *shower* dibangun di dalam gedung parkir yang berlantai 5, tentang pembangunan seluas 500 m² sebagai ganti ruang-ruang di gedung Annex, dan tempat upacara, senam kesegaran jasmani, bela diri, tempat olah raga volley, badminton, tenis meja), padahal telah terjadi kesepakatan baru (dibangun diatas LAHAN kosong diatas Tanah BOT yang harusnya dipergunakan Pemohon Kasasi untuk lahan parkir motor) dan *shower* (keran untuk mandi) tersebut telah dibangun di lahan kosong dan telah lama dinikmati oleh para Termohon Kasasi (vide bukti-bukti pembangunan gedung di atas lahan kosong BOT/tanah BOT dari Tergugat/Pemohon Kasasi T-1, T-2, T-2a, T-2b, T-2c, T-2d, T-2e, dan T-2f). Bahwa gedung parkir (semula 5 lantai) oleh Yayasan Dana Pensiun BRI/Termohon Kasasi II telah setuju diubah menjadi 9 lantai atas biaya Tergugat/Pemohon Kasasi.

- Fasilitas untuk tempat upacara, senam kesegaran jasmani, bela diri, tempat olah raga volley, badminton, tenis meja menjadi dibangun di lokasi baru sesuai usulan Pemohon Kasasi dan disepakati Termohon Kasasi II.
- Bukti Kedua Adanya Kesepakatan Baru : Terjadi Barter yaitu BRI membangun Gedung 4 lantai untuk bangunan tempat Sarana Olah Raga *Ishower* (Keran Untuk Mandi) Upacara (pengganti kewajiban tersebut dalam Pasal 3.18 dari Addendum Perjanjian No. 72) dan Pengganti Gedung Annex 500 m (pengganti kewajiban semula tersebut dipasal 3.19 dari Addendum Perjanjian) dan barternya dari Pemohon Kasasi/Tergugat menyerahkan tanah BOT seluas 1.500 m² bahkan Pemohon Kasasi/ Tergugat dengan biaya sendiri meningkatkan gedung parkir dari semula lima (5) lantai menjadi sembilan (9) lantai.

Hal. 72 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

- Pemohon Kasasi dengan ini mengutip Persetujuan Dana Pensiun BRI, dengan Surat Dana Pensiun BRI tanggal 6 Agustus 1993 (Bukti T -26) dikutip sebagian sebagai berikut:

"Sehubungan dengan kesediaan Saudara tersebut maka kami minta agar lahan kosong dimaksud dapat segera dikeluarkan dari perjanjian BOT sesuai surat kami No.B.137-SUN/PDP/92 tgl. 17-02-1992 (copy terlampir) dan disiapkan Addendum Perjanjian BOT untuk ditanda tangani para pihak."

- Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah keliru dengan tidak mempertimbangkan adanya bukti atau fakta bahwa semua hal yang dituntut dalam surat gugatan (pembangunan *shower*, sarana olah raga, upacara, kantin dan pengganti ruang Annex) TELAH DISEPAKATI dibangun di gedung tambahan setinggi 4 lantai dan lapangan Tennis, tempat upacara di belakang Gedung BRI I di atas tanah BOT seluas 1.500 m² (tanah yang menjadi hak PT Mulia Persada Pacific/Pemohon Kasasi) sehingga Pemohon Kasasi telah mengorbankan penghasilannya dari parkir motor di atas tanah BOT seluas 1.500 m² dengan perincian sebagai berikut:

- Luas Tanah : 1.500 m2

(Keterangan: Apabila dipakai parkir motor sesuai rencana semula maka akan dapat menampung motor sebanyak \pm 1500 motor setiap harinya.

- Harga parkir per hari tiap motor : Rp 8.000,-

- Hari kerja per tahun : 290 hari

- Lama Perjanjian BOT : 30 Tahun

Total penghasilan Pemohon Kasasi dari parker selama 30 tahun:

1.500 m2 x Rp 8.000,- x 290 hari kerja x 30 tahun

: Rp 104.400.000.000,-

(seratus empat milyar empat ratus juta rupiah)

Hal. 73 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka Pemohon Kasasi rela berkorban pendapatan dari parkir sebesar Rp 104.400.000.000 (seratus empat miliar empat ratus juta rupiah) sebagai barter atas kewajiban-kewajiban tersebut di dalam surat gugatan.

Apabila dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan oleh Dana Pensiun BRI untuk membangun bangunan 4 lantai maka perhitungannya adalah sebagai berikut :

Luas Bangunan Tambahan (4 lantai) yang dibangun BRI

Harga bangunan per meter

: Rp 2.500.000,-

Maka total harga/biaya pembangunan gedung 4 lantai oleh Dana Pensiun BRI adalah

: Rp 3.160.000.000,-

(tiga milyar seratus enam puluh juta rupiah)

Jadi perbandingan pengorbanan jauh lebih besar di pihak Pemohon Kasasi yaitu:

- Tanah 1500 m² (semula untuk parkir 30 tahun) : Rp 104.400.000.000,-
- Biaya yang dikeluarkan Dana BRI untuk bangunan 4 lantai : Rp 3.160.000.000,-

Selisih pengorbanan (barter) dari Pemohon Kasasi : Rp 101.240.000.000,-
(seratus satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah);

Jadi terbukti telah ada kesepakatan baru untuk memindahkan pembangunan *shower*, sarana olah raga, upacara, kantin dan pengganti ruang Annex dan lain-lain yang semula dibangun di atas gedung parkir diubah menjadi di atas tanah BOT (tanah yang menjadi hak dari Pemohon Kasasi).

Bukti Ketiga Adanya Kesepakatan Baru : Pemohon Kasasi membiayai 50% izin AMDAL dan IMB pembangunan gedung prasarana olahraga di atas lahan BOT.

- Keran untuk mandi (*shower*) dan ruang pengganti seluas 500 m² (hal yang dituntut para Termohon Kasasi) untuk sarana olah raga dan kantin telah dibangun oleh Termohon Kasasi II dan telah disepakati bahkan telah dilaksanakan

Hal. 74 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

bahwa sebagai imbalan Kontra Prestasi maka Pemohon Kasasi membiayai 50% pembangunan biaya Amdal dan IMB untuk pembangunan *shower* (keran air), kantin dan ruang pengganti 500 m² tersebut dan juga Pemohon Kasasi wajib membangun Gedung Parkir yang semula 4 lantai menjadi 9 lantai atas biaya Pemohon Kasasi.

- Bahwa berdasarkan Bukti T-42 berupa gambar bangunan yang diberi judul "Pembangunan Gedung Prasarana Olahraga Kantor Pusat PT BRI Jakarta", yang di dalamnya sudah dibangun keran untuk mandi (*shower*), kantin, ruang pengganti seluas 500 m² yang dipakai untuk klinik, satpam, koperasi, musholla, lapangan badminton dan sebagainya.

Untuk pembangunan Gedung tersebut, Pemohon Kasasi menyediakan biaya Amdal dan IMB (Bukti lihat surat Pemohon Kasasi No. 036/MPCC/HT/XII/04 tanggal 14 Desember 2004 beserta lampirannya, Bukti T-40a, T-40b, T-40c, T-40d, T-40e dan T-40f; dan kuitansi pembayaran tanggal 14 Desember 2004 (bukti T-41).

Bukti Keempat Adanya Kesepakatan Baru :

- Bahwa Pembangunan Gedung BOT BRI III, berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 62, dibuat di hadapan Nyonya Subagio Reksodipuro, SH., Notaris di Jakarta, yang ditandatangani pada tanggal 11 April 1990 oleh Pemohon Kasasi dan Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia/Termohon Kasasi II (Bukti T-3) dan Akta Perjanjian No. 73, dibuat dihadapan Agus Madjid, SH. Notaris di Jakarta, yang ditandatangani tanggal 24 Mei 1991 oleh Pemohon Kasasi dan Yayasan Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia/Termohon Kasasi II (Bukti T-4), SAMA SEKALI TIDAK MENYEBUT PEMBANGUNAN GEDUNG PARKIR 9 (SEMBILAN) LANTAI. Hal ini berarti pembangunan gedung parkir 9 (sembilan) lantai tidak untuk BOT BRI III, karena Perjanjian BOT BRI III ditandatangani pada tanggal 11 April 1990 dan 24 Mei 1991. Sedangkan berdasarkan kesepakatan di kemudian hari (Bukti T-24 s/d Bukti T-30) Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah membuat kesepakatan baru yaitu Pemohon Kasasi menyerahkan tanah BOT seluas 1.500 M2 kepada Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II.

Hal. 75 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti Pelaksanaan Adanya Kesepakatan Baru :

Kesepakatan baru telah lama dilaksanakan oleh Pemohon Kasasi dan para Termohon Kasasi.

Bahwa selanjutnya kesepakatan baru tersebut telah lama dilaksanakan seperti terbukti dari hal-hal sebagai berikut:

1. Pemohon Kasasi atas biaya sendiri telah membangun 9 (sembilan) lantai gedung parkir dari kewajiban semula hanya 4 (empat) lantai;
2. Termohon Kasasi II telah membangun bangunan yang menampung sarana fasilitas umum seperti *shower* dan kantin (kewajiban semula berdasarkan Pasal 3.18 Addendum Perjanjian No. 72) di lahan kosong (termasuk ruangan pengganti gedung Annex seluas 500 m²) (kewajiban semula berdasarkan Pasal 3.19 Addendum Perjanjian No 72) di belakang gedung BRI I seperti terbukti dari Gambar "Pembangunan Gedung Prasarana Olahraga Kantor Pusat PT BRI Jakarta (Vide T-42) yang di dalamnya jelas-jelas sudah dibangun *SHOWER* (keran mandi) terlihat kode "SH" artinya *shower* dan juga ada tertulis "KANTIN", ada koperasi dan ruangan fasilitas lainnya, dan untuk pengurusan AMDAL dan IMB dari gedung prasarana fasilitas umum ini Pemohon Kasasi menyediakan 50% biaya (Vide bukti T-40, T-40a, T-40b, T-40c, T-40d, T-40e, T-40f dan T-41);
3. Bahwa selama 18 (delapan belas) tahun secara terus menerus Termohon Kasasi II setiap tahunnya menerima uang sebesar US\$ 1.250.000 (satu juta dua ratus lima puluh ribu Dollar Amerika Serikat) dari Pemohon Kasasi dengan total penerimaan sebesar US\$ 22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu Dollar Amerika Serikat) (dengan kurs per hari ini US\$ 1 = Rp. 9.050,- ekuivalen dengan Rp.203.625.000.000,- (dua ratus tiga milyar enam ratus dua puluh lima juta Rupiah)). Termohon Kasasi II tidak pernah mengajukan protes apa pun seperti terlihat dari Bukti T -6 sampai Bukti T -23, oleh karenanya terbukti telah terjadi pelepasan hak (*rechtsverwerking*) dari para Termohon Kasasi untuk menuntut pelaksanaan perjanjian berdasarkan Pasal 3.18, Pasal 3.19 dan Pasal 3.20 Addendum Perjanjian No. 72.

Alasan kasasi keempat (IV) :

Hal. 76 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

- Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum karena suatu perubahan perjanjian tidak harus dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perubahan ketentuan dalam suatu perjanjian dapat dilakukan melalui surat menyurat atau perbuatan para pihak yang secara sadar dan sukarela menundukkan diri terhadap perubahan ketentuan tersebut.
- Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dan keliru menilai suatu Amandemen (Perubahan) Perjanjian harus dituangkan dalam bentuk Perjanjian.
- Bahwa sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdara) maka suatu perjanjian dapat diubah dengan berbagai cara yaitu:
 - diubah dengan kesepakatan secara lisan;
 - diubah secara tertulis dengan surat menyurat;
 - diubah dengan perjanjian baru dibawah tangan atau akta notaris;
 - diubah dengan perbuatan nyata (*by conduct*) atau tindakan nyata yang mengenyampingkan suatu isi perjanjian dikenal dengan nama "waiver".
- Bahwa SUATU PERUBAHAN PERJANJIAN TIDAK HARUS DITUANGKAN DALAM BENTUK PERJANJIAN, HAL INI SESUAI dengan Undang-Undang, Yurisprudensi dan Doktrin.
 1. Sesuai dengan Undang-Undang:

Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan salah satu syarat sahnya Perjanjian adalah : "Kesepakatan".

Pasal 1339 KUHPerdara :

"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan oleh undang-undang".
 2. Sesuai dengan Doktrin :

Prof. Subekti S.H., dalam bukunya "*Hukum Perjanjian*" (Penerbit PT Intermedia, Cetakan XIV, halaman 28) menyebutkan :

"Karena suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan, maka perjanjian itu lahir pada detik diterimanya suatu penawaran (offerte). Apabila seseorang melakukan suatu penawaran (offerte), dan penawaran itu diterima oleh orang lain secara tertulis, artinya orang lain ini

Hal. 77 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

menulis surat bahwa ia menerima penawaran itu, pada detik manakah lahirnya perjanjian itu. Apakah pada detik dikirimkannya surat ataukah pada detik diterimanya surat itu oleh pihak yang melakukan penawaran?

Menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap lahir pada saat pihak yang melakukan penawaran (offerte) menerima jawaban yang termaktub dalam surat tersebut, sebab detik itulah yang dapat dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasanya mungkin ia tidak membaca surat itu, adalah tanggungannya sendiri. ia dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu yang sesingkat-singkatnya "

3. Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. putusan MA RI No. 1284 K/Pdt/1998 tanggal 18 Desember 2000, Putusan MA RI No. 2673 K/Pdt/1999 tanggal 25 Desember 2000 : Persetujuan secara diam-diam (Silent Agreement).

Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1284 K/Pdt/1998, tanggal 18 Desember 2000 antara PT Dua Berlian melawan Lee Kum Kee Co. Ltd dan PT Promex. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyebutkan: *"Antara Tergugat dan Tergugat I telah terjadi perjanjian diam-diam atau silent agreement, karena setelah berakhirnya perjanjian "sole distributorship" sesuai dengan jangka waktu yang secara formal tertulis dalam perjanjian, ternyata Tergugat dan Tergugat terus melakukan kegiatan pendistribusian saos makanan tersebut lebih dari satu tahun. Konsekuensi yuridisnya adalah perjanjian sole distributorship berlaku sebagai hukum bagi Tergugat dan Tergugat I, meskipun perjanjian formalnya sudah berakhir."*

Maupun pendapat ahli hukum Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H., yang mengakui eksistensi *"persetujuan secara diam-diam"* (buku : *"Beberapa Yurisprudensi Perdata yang penting serta Ketentuan Hukum Acara Perdata"*, yang dibuat dan dianalisa oleh Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, SH., Mahkamah Agung R.I.).

- Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tidak memberikan pertimbangan hukum atas keterangan ahli yang diajukan Pemohon Kasasi, Saudara ahli Dr. Frans H. Winarta, yang

Hal. 78 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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)



menyatakan perubahan perjanjian dapat dilakukan melalui surat menyurat. Adapun selengkapnya pendapat ahli Dr. Frans H. Winarta yang diserahkan dalam Kesimpulan pada tanggal 23 Desember 2010 adalah sebagai berikut :

"Oleh karena KUHPdata tidak mengatur mengenai bentuk formalitas dari suatu perjanjian, maka perjanjian diantara para pihak tidak pula serta-merta harus dibuat dalam bentuk suatu perjanjian tertulis yang dibuat dan ditandatangani secara tegas oleh para pihak. Dengan adanya suatu penawaran (*offer*) dalam bentuk tertentu (misalnya surat-menyurat) dan penerimaan (*acceptance*), maka hal tersebut merupakan perjanjian di antara para pihak".

- Sejalan dengan hal tersebut, M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "Segi-Segi Hukum Perjanjian", (Bandung: Alumni, 1986, halaman 23 dan halaman 24), menyatakan bahwa :

"Tindakan atau perbuatan (handeling) yang menciptakan persetujuan, berisi "pernyataan kehendak" antara para pihak. Dengan demikian persetujuan tiada lain dari pada "persesuaian kehendak" antara para pihak. Persesuaian kehendak atau pernyataan kehendak dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan/ surat dan lain-lain. Pihak yang satu menawarkan atau memajukan "usul" (proposal), serta pihak yang lain menerima atau menyetujui usul tersebut. Jadi dalam persetujuan terjadi acceptance/penerimaan atau persetujuan usul. Dengan adanya penawaran atau usul serta "persetujuan" oleh pihak lain atas usul; lahirlah persetujuan atau "kontrak" yang "mengakibatkan ikatan hukum" bagi para pihak."

Pada intinya, doktrin-doktrin hukum tersebut di atas menyatakan bahwa perjanjian harus dianggap lahir pada saat pihak yang melakukan penawaran (*offer*) menerima jawaban (*acceptance*) dari pihak lain yang menyatakan bahwa pihak yang lain ini setuju dan menerima penawaran atau usul tersebut..

- Penerapan atas ketentuan dalam KUHPdata dan doktrin-doktrin hukum tersebut di atas dapat terlihat dalam kasus hipotesis berikut: A dan B membuat dan menandatangani suatu perjanjian. Masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang telah disepakati bersama dalam perjanjian tersebut. Pada suatu hari A mengirimkan surat penawaran (*offer*)



kepada B yang isinya memuat ketentuan-ketentuan mengenai perubahan kewajiban-kewajiban A dan B dalam perjanjian tersebut. Setelah menerima surat tersebut, B mengajukan surat balasan yang menyetujui perubahan kewajiban A dan B dimaksud (*acceptance*). Dengan demikian, ketentuan-ketentuan dalam surat-surat tersebut mengikat para pihak dan telah menggantikan kewajiban-kewajiban A dan B sebelumnya dalam perjanjian.

- Para pihak dapat menyepakati dalam perjanjian bahwa perubahan-perubahan dari perjanjian akan dibuat dalam bentuk addendum dan ditandatangani oleh para pihak. Namun, dalam hal para pihak melakukan korespondensi dalam bentuk surat menyurat yang isinya merubah ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut maka berdasarkan Pasal 1339 KUHPdata, ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi para pihak adalah ketentuan-ketentuan dalam surat-surat tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, perjanjian tidak hanya mengikat untuk ketentuan-ketentuan yang secara tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga mengikat hal-hal yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Alasan kasasi kelima (V) :

- Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian karena Pemohon Kasasi tidak wanprestasi berdasarkan gugatan keempat dalam surat gugatan perihal tidak melakukan pemagaran sebab pemohon kasasi telah melakukan pemagaran dan hak pengelolaan (bot) termasuk manajemen keamanan selama 30 tahun adalah hak mutlak dari Pemohon Kasasi dan Majelis Hakim salah menerapkan hukum dengan menghukum Pemohon Kasasi menyerahkan hak gedung BRI II senilai ratusan juta rupiah hanya karena soal sepele yaitu pagar.

Gugatan Keempat: Gugatan Perihal wanprestasi dengan alasan tidak melakukan pemagaran sepenuhnya antara tanah milik Termohon Kasasi I/ Termohon Kasasi II yang berbatasan dengan fasilitas umum/tanah milik GKBI yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 4-46 Jakarta (Vide Pasal 3.10. Addendum Perjanjian Nomor 72).

- Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum karena isi Perjanjian Pasal 3.10. Perjanjian BOT No. 58 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian No. 72 tanggal 24 Mei 1991 TIDAK MENGHARUSKAN

Hal. 80 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DILAKUKAN PEMAGARAN SECARA TEGAS. Terbukti Pemohon Kasasi telah melakukan pemagaran dan memberi tanda batas yang dapat membedakan tanah Termohon Kasasi I/ Termohon Kasasi II dengan fasilitas umum/tanah milik GKBI yang terletak di Jl. Jend. Sudirman Kav. 4-46 Jakarta.

- Bahwa pagar akan menghalangi parkir dan apabila pagar tersebut dibangun tinggi permanent 100%, maka seluruh nasabah BRI dan penyewa di Gedung BRI II akan tertutup aksesnya menuju Gedung Parkir karena Gedung Parkir terletak di BRI I (di antara Gedung BRI I dan Gedung BRI II) dan untuk mencapai Gedung Parkir seluruh nasabah BRI dan penyewa Gedung BRI II harus memutar dari belakang Gedung BRI.

Temuan Fakta Persidangan :

Terbukti seluruh kompleks BRI I dan BRI II dikelilingi pagar permanen yang mengelilingi semua pagar ke Jalan Sudirman dan pemagaran juga telah dilakukan mengelilingi Gedung BRI I, Gedung BRI II dan tanah pihak ketiga, sehingga terbukti benar-benar aman. Sedangkan pagar antara Gedung BRI I dan Gedung BRI II sebagian dipagar semi permanen dan sebagian lagi dibuat terbuka antara Gedung BRI II dan Gedung GKBI agar tamu-tamu penyewa dari Gedung BRI II dapat parkir ke Gedung Parkir.

- Bahwa sekalipun benar Pemohon Kasasi wanprestasi terhadap Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II (hal mana Pemohon Kasasi bantah secara tegas, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dan keliru menghukum Pemohon Kasasi untuk menyerahkan Gedung BRI II senilai RATUSAN MILIAR hanya gara-gara masalah sepele yaitu pagar dan keran untuk mandi (shower).

- Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta karenanya terbukti bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 610 K/ Sip/1968 yang berbunyi :

"Dalam hal pihak yang mengajukan tuntutan ganti rugi berhak untuk mendapatkan ganti rugi itu tetapi jumlah yang dituntutnya dianggap tak pantas, Hakim berwenang menetapkan jumlah yang sepatasnya harus diberikan".

Bahwa terbukti pemagaran sepenuhnya tidak mungkin dilakukan demi kelancaran arus masuk lalu lintas kendaraan.

Alasan kasasi keenam (VI) :

Hal. 81 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah melakukan kesalahan berat karena tidak menilai dan mempertimbangkan bahwa Termohon Kasasi I tidak pernah menandatangani perjanjian *built operate and transfer* (bot) yaitu perjanjian No. 58 tanggal 11 April 1990, addendum perjanjian No. 72 tanggal 24 Mei 1991, perjanjian No. 62 tanggal 11 April 1990 dan Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991.
- Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, telah keliru dan salah dengan tidak mempertimbangkan fakta bahwa Termohon Kasasi I bukanlah pihak berdasarkan Perjanjian BOT sebagaimana diakui sendiri oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dalam replik butir 3a, yang dikutip kembali oleh Pemohon Kasasi sebagai berikut:

"a. Bahwa dalam Perjanjian No. 58 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian No. 72 tanggal 24 Mei 1991 maupun Perjanjian No. 62 Tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian No. 73 tanggal 24 Mei 1991 yang kesemuanya adalah perjanjian antara Dana Pensiun Bank Rakyat Indonesia dengan PT Mulla Persada Pacific dimana PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) tbk (Penggugat I) bukan merupakan pihak".

- Bahwa walaupun Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat sebagaimana disebut dalam halaman 12 putusan yang menyebutkan karena Penggugat II/Termohon Kasasi II mendapat hak penuh dari Penggugat I/Termohon Kasasi I untuk menguasai dan melakukan pembangunan Gedung BRI di atas tanah Penggugat I/Termohon Kasasi I untuk kepentingan Penggugat I/ Termohon Kasasi I, maka sangat keliru apabila Termohon Kasasi I mengajukan gugatan a quo, sebab, seharusnya yang berhak mengajukan gugatan aquo adalah Termohon Kasasi II sebagai Pihak dalam Perjanjian BOT dengan Pemohon Kasasi. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa Termohon Kasasi I tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Pemohon Kasasi, dan walaupun Termohon Kasasi I merasa berkepentingan dengan gugatan Termohon Kasasi II mengenai wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi, maka

Hal. 82 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

mekanismenya adalah Termohon Kasasi I mengajukan permohonan Intervensi sesuai Pasal 279-282 RV.

PERIHAL GEDUNG BRI III.

Alasan kasasi ketujuh (VII) :

- Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum tentang keadaan memaksa/kahar (force majeure atau overmacht), sebab ketentuan hukum Pemerintah R.I. telah berlaku sejak tahun 1991 yang berisi larangan membangun gedung lebih dari 10 lantai di kompleks BRI Jalan Jendral Sudirman kavling 42-43 Jakarta seperti terbukti dari Surat Penegasan Pemda DKI dengan Surat nomor 175/1.711.53 tertanggal 29 Maret 2011 (T-62)

sehingga sejak tahun 1991 oleh peraturan tidak dimungkinkan bagi Pemohon Kasasi untuk membangun gedung 27 lantai sehingga salah putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memutuskan Pemohon Kasasi telah wanprestasi karena tidak membangun gedung 27 lantai.

- Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dibenarkan dan diambil seluruhnya oleh Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta bahwa keadaan memaksa/kahar (force majeure atau overmacht) hanya ada pada saat kewajiban itu terbit terhadap BRI III sampai akhir tahun 1995 untuk pembangunan Gedung BRI III, yang pada saat itu berlaku SK Gubernur DKI No. 678 Tahun 1994. Kenyataanya tidak dibangunnya Gedung BRI III (27 lantai) adalah karena alasan KEADAAN MEMAKSA/KAHAR (FORCE MAJEURE ATAU OVERMACHT yaitu Peraturan Pemprov DKI (bersifat public/bersifat memaksa) yang melarang dibangun gedung dari sepuluh (10) lantai di kompleks BRI terhitung SEJAK DIBANGUN Gedung BRI II DITAHUN

Hal. 83 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

1991, karena lahan yang tersedia sejak tahun 1991 sudah tidak mencukupi atau sempit sesuai aturan tata kota karena sebagian besar sisa tanah telah dipakai untuk membangun GEDUNG BRI II DAN GEDUNG PARKIR LANTAI II dan oleh karenanya Dinas Tata Ruang Pemda DKI selalu menolak memberikan izin untuk membangun Gedung BRI III setinggi 27 lantai meskipun telah diminta/dimohonkan berkali-kali oleh Pemohon Kasasi sesuai kesaksian dari 3 (tiga) saksi fakta yaitu Sdr. Handrian Tjahja dan Sdr. Jhonny Sukarya) dan Ir H. Wiryatmoko, M.T. (yang juga menjabat Kepala Dinas Tata Ruang Pemda DKI) seperti TERBUKTI SEBAGAI BERIKUT:

- a. Bukti I Keadaan Memaksa/Kahar (*force majeure* atau *overmacht*) telah terjadi sejak Tahun 1991 atau larangan untuk membangun gedung BRI III (27 tingkat/lantai) sudah terjadi sejak Tahun 1991 dan terjadi terus menerus sampai Tahun 2010 dan Tahun 2011 atau sampai sekarang sehingga salah pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Tahun 1995 belum ada Kahar (*Force Majeure*).

Surat penegasan tanggal 29 Maret 2011 dari Kepala Dinas Tata Ruang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (vide bukti tambahan Pemohon Kasasi/T-62) yang dikutip sebagai berikut:

Nomor : 175/-1-711.53

Jakarta, 29 Maret 2011.

Sifat : Penting

Lampiran : Penjelasan Bangunan Gedung Kepada
Baru pada Komplek BRI Jl. Jend. Yth. PT. Mulia Persada Pacific
Sudirman Kav. 42-43 Jakarta. Gedung BRI
Jl. Jend. Sudirman No. 44-46
di –
JAKARTA.

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor:02/MPPC/VS/III-2011 tanggal 11 Maret 2011 perihal permohonan penjelasan dan penegasan atas ketentuan yang berlaku untuk pembangunan gedung baru pada Kompleks BRI di Jalan Jendral Sudirman Kav. 42-43 Jakarta, dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Bahwa pada kompleks BRI yang terletak di Jl. Sudirman Kav. 42-43 telah diterbitkan Rencana Tata Letak Bangunan (RTLb) tahun 1990 dan tahun 2003, luas daerah perencanaan efektif 25.568 M2, sedangkan dalam SIPPT Nomor 10451-1.711.5 tanggal 16 Maret 1991 point 1, Yayasan Dana Pensiun BRI diwajibkan membebaskan lahan untuk keserasian blok seluas 925 M2, sehingga daerah perencanaan menjadi ± 26.493 M2.

Hal. 84 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dari daerah perencanaan ± 26.493 M2 tersebut diatas, maka luas tambahan untuk KDB ± 3736 M2 (14,10%) dan luas untuk KLB 20.328,8 M2 (0,767), SEHINGGA SETELAH DIBANGUNNYA GEDUNG BRI II PADA TAHUN 1991 MAKA

TAMBAHAN

BANGUNAN BARU PADA KOMPLEKS BRI HANYA DAPAT DIBANGUN 10 LANTAI BUKAN 27 LANTAI SEPERTI ukuran bangunan BRI II yang telah terbangun, dengan asumsi:

- a. Luas lantai dasar sampai dengan lantai 9 sama dengan luas per lantai kantor BI II, yaitu dengan ukuran lantai $45,6 \times 45,6 = 2079,36$ M2 dan lantai 10 lebih kecil dengan luas 1614,43 M2 ($40,18 \times 40,18$) M2 atau,
- b. Bangunan tipikal dari lantai 1 sampai dengan 10, dengan ukuran luas per lantai dari luas lantai dasar BRI II ($45,6 \times 44,58$) M2 (lebih kecil dari luas lantai dasar BRI II ($45,6 \times 45,6$)).

Demikian, agar maklum.

KEPALA DINAS TATA RUANG
PROVINSI DKI JAKARTA
IR. H. WIRAYATMOKO. MT
Nip. 195803121986101001

TEMBUSAN:

1. Sekretaris DTR Provinsi DKI Jakarta
2. Plh. Ka. Bidang PmRK DTR Provinsi DKI Jakarta
3. Ka. SDTR Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Butir 2 dari Surat tanggal 29 Maret 2011 (Bukti T-62) dikutip sebagai berikut:

"... sehingga setelah dibangunnya Gedung BRI II pada tahun 1991 maka tambahan bangunan baru pada komplek BRI hanya dapat dibangun 10 lantai bukan 27 lantai seperti ukuran bangunan BRI II ... "

Dari kutipan tersebut diatas terbukti bahwa *Force Majeure* (peraturan publik bersifat memaksa) telah terjadi sejak tahun 1991 dan *Force Majeure* terus menerus terjadi sampai sekarang (tahun 2011) karena tidak ada perubahan Peraturan Perda DKI dan karena lahan kosong sudah TINGGAL SEDIKIT ATAU AMAT SEMPIT, sehingga TERBUKTI SALAH PERTIMBANGAN HUKUM HAKIM JUDEX FACTI.

Isi surat Kepala Dinas Tata Kota Pemprov DKI tanggal 29 Maret 2011 (Bukti T-62) telah sesuai dengan fakta di lapangan karena pada kenyataannya sisa lahan kosong sangat sempit dan tidak mungkin didirikan gedung 27 tingkat/lantai ditambah 2 lantai Basement.

Di kompleks BRI yang tidak begitu luas pada saat ini telah berdiri Gedung BRI I (21 tingkat/lantai), Gedung BRI II (27 tingkat/lantai), ditambah 2 lantai

Hal. 85 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

Basement, Gedung Parkir (11 tingkat/lantai), Gedung Sarana Olahraga/upacara (4 tingkat/lantai). Di depan pagar belakang perumahan penduduk dan di samping berbatasan dengan jalan Jend. Gatot Subroto telah berdiri Gedung GKBI (34 tingkat/lantai) dan 4 lantai Basement sehingga apabila dalam kompleks BRI dibangun Gedung BRI III setinggi 27 lantai maka seluruh pandangan ke atas (ke langit) akan tertutup oleh gedung2 tersebut, disamping itu akan merusak lingkungan hidup dan bertentangan dengan aturan tata kota.

b. Bukti II keadaan Memaksa/Kahar (*force majeure* atau *overmacht*) terjadi sejak tahun 1991 sampai dengan tahun sekarang (2011) :

- Berdasarkan BLAD PLANNING (LEMBAR RENCANA KOTA) PEMDA DKI JAKARTA (Vide bukti T-43) di lokasi yang direncanakan dibangun BRI III (27 lantai) hanya dimungkinkan/menurut peraturan hanya boleh dibangun bangunan setinggi 8 (delapan) lantai dan belakangan menjadi maksimum 10 (sepuluh) lantai sesuai kesaksian dari 3 (tiga) saksi fakta yaitu Sdr. Handrian Tjahja, Sdr. Jhonny Sukarya, dan Ir. H. Wiriyatmoko, M.T. (yang juga menjabat Kepala Dinas Tata Ruang Pemda DKI);

Catatan:

Termohon Kasasi II sudah lama mengetahui adanya larangan membangun setinggi 27 (dua puluh tujuh) lantai (sesuai Perjanjian BOT untuk Gedung BRI III), bahkan sejak tahun 1992 sampai dengan tahun 2000 pimpinan dari Termohon Kasasi II ikut aktif berusaha melobby Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta agar diizinkan untuk membangun gedung 27 (dua puluh tujuh) lantai;

- Sesuai dengan intensitas Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang dihitung menurut peraturan hanya boleh dibangun 10 (sepuluh) lantai di lokasi dimana direncanakan dibangun Gedung BRI III, seperti terbukti dari:
 - a. Surat Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta tanggal 19 Mei 2008 (Vide bukti T-36);
 - b. Gambar Oinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta untuk rencana BRI III (Vide bukti T-44);
 - c. Gambar Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta untuk Gedung BRI I, Gedung BRI II dan kompleksnya (Vide bukti T-45);

Hal. 86 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

- d. Blad Planning (Lembar Rencana Kota) Pemda DKI Jakarta (Vide bukti T-43).

Apabila dilihat Rencana Kota Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta khusus untuk Gedung BRI I, Gedung BRI II, Gedung BRI III, Gedung Parkir dan Sarana Olahraga dapat terlihat dari Gambar Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta (Vide Bukti T-36a) yang didalamnya perhitungan sebagai berikut:

a	Luas Daerah Perencanaan	=	26.601 m ²
b	Koefisien Luas Bangunan (KLB)	=	3,89
c	Maka total luas lantai bangun untuk bangunan BRI I, BRI II, BRI III, gedung parker dan sarana olahraga adalah luas Daerah Perencanaan (26.601 m ²) dikalikan KLB (3,89) atau seluruh luas lantai seluruh bangunan (BRI I, BRI II, BRI III, gedung parker dan sarana olahraga) yang diizinkan peraturan Pemda DKI Jakarta adalah 103.475 m ²	=	103.475 m ² (luas seluruh lantai bangunan BRI I, BRI II, BRI III, gedung parker dan sarana olahraga)
d	Maka luas lantai BRI III yang bias dibangun adalah 103.475 m ² dikurangi luas tapak bangunan BRI III sesuai Perjanjian BOT tanggal No. 62 tanggal 11 April 1990 jo. Addendum	=	82.940,9 m ²
e	Maka luas tapak bangunan BRI III sesuai Perjanjian BOT tanggal No. 62 tanggal 11 April 1990 jo. Addendum	=	20.534 m ² (seluruh lantai BRI III)
		=	2.079 m ²

Maka menurut perhitungan DINAS TATA RUANG PEMDA DKI rencana luas seluruh lantai Gedung BRI III yang dimungkinkan oleh peraturan Pemprov DKI Jakarta (yaitu 20.534 m²) dibagi luas tapak bangunan Gedung BRI III sesuai Perjanjian BOT (yaitu 2.079 m²), maka sesuai peraturan hanya dapat 10 lantai atau:

Hal. 87 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



$$20.534 \text{ m}^2 : 2.079 \text{ m}^2 = 10 \text{ lantai}$$

Lihat perhitungan DINAS TATA RUANG PEMDA DKI didalam surat Dinas Tata Kota Pemprov DKI Jakarta tanggal 19 Mei 2008 (Vide Bukti T -36).

c. Bukti III Keadaan Memaksa/Kahar (*force majeure* atau *overmacht*) terjadi sejak Tahun 1991 sampai dengan Tahun Sekarang (2011) :

Surat Kepala Dinas Tata Ruang Pemerintah Provinsi Dkl Jakarta tertanggal 9 November 2010 yang dialamatkan kepada Termohon Kasasi II (Vide T-59) :

Nomor : 620/-1-711-53

9 November 2010

Sifat : Penting

Lampiran : Kajian teknis pembangunan Kepada gedung baru BRI III.

Yth. Direktur Utama Dana Pensiun BRI

Jl. Veteran II No. 15 Jakarta Pusat
di –

JAKARTA.

Sehubungan dengan surat Saudara No. B. 104-Pen/Dir/10/2010 tanggal 4 Oktober 2010 perihal permohonan kajian menyeluruh terhadap Blok Plan Pembangunan Gedung BRI III Jl. Jenderal Gatot Subroto kav. 42-43 Jakarta Pusat, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Dalam Reneana Tata Letak Bangunan (RTLb) yang telah diterbitkan luas Daerah Perencanaan efektif 25.568 m², dan dalam SIPPT No. 1045/-1.711.5 tanggal 16 Maret 1991 point 1, saudara diwajibkan membebaskan lahan untuk keserasian Blok Perencanaan menjadi ± 26.493 m².
2. Apabila Saudara telah memenuhi kewajiban tersebut maka perhitungan Daerah Perencanaan efektif menjadi ± 28.493 m².
3. Dari pemenuhan kewajiban tersebut maka luas tambahan untuk KDB ± 3726 m² (14,10%) dan luas untuk KLB 20.328,8 m² (0,767), sehingga tambahan bangunan baru 10 lantai dengan asumsi :
 - a. Luas lantai dasar sampai dengan lantai 9 sama dengan kantor BRI Existing (45,6 x 45,6 = 2079,36 m²) dan lantai 10 lebih kecil dengan luas 1614,56 m², atau
 - b. Bangunan tipikal dari lantai 1 sampai dengan 10 dengan dimensi (45,6 x 44,58).

Demikian penjelasan ini, agar maklum

KEPALA DINAS TATA RUANG
PROVINSI DKI JAKARTA
IR. H. WIRAYATMOKO. MT
Nip. 195803121986101001

TEMBUSAN:

1. Sekretaris DTR Provinsi DKI Jakarta
2. Plh. Ka. Bidang PmRK DTR Provinsi DKI Jakarta

Hal. 88 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi terbukti Pemda DKI telah menyurati langsung ke Direktur Utama Termohon Kasasi II.

d. BUKTI IV Keadaan Memaksa/Kahar (*force majeure* atau *overmacht*):

Surat Kepala Dinas Tata Kota Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tertanggal 19 Mei 2008 (Vide T-61):

Nomor	: 425/-1.785.55	19 Mei 2006
Sifat	:	
Lampiran	:	
Perihal	: Penjelasan atas permohonan kepada penambahan bangunan baru yang terletak di Komplek BRI Jl. Jenderal Sudirman kav. 42-43.	
	Kepada Yth. Direktur PT. Mulia Persada Pasific	
	Jl. Jend. Gatot Subroto No. 42 Lantai 53 Jakarta 12710.	

Sehubungan dengan surat Saudara No. 0071MMPCIVSIII/12008 tanggal 17 Maret 2008 mengenai permohonan penambahan bangunan Baru yang terletak di Komplek BRI Jl. Jenderal Sudirman Kav. 42-43, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Dalam Rencana Tata Letak Bangunan (RTLB) yang telah diterbitkan luas Daerah Perencanaan efektif 25.568 m² dan dalam SIPPT point 1, saudara diwajibkan untuk membebaskan lahan untuk keserasian Blok Perencanaan menjadi ± 26.493 m².
2. Saudara telah memenuhi kewajiban tersebut dan lahan dimaksud telah saudara bebaskan dan telah saudara ukur sementara seluas !: 28.307 m².
3. Dari pembebasan lahan tersebut luas Tambahan 2.739 m² kepada saudara mendapat tambahan bangunan baru hanya 10 Lantai dengan luas DP menjadi 28.307m².
4. Untuk memproses RTLB dengan bangunan tambahan baru, kepada saudara segera menghubungi Suku Dinas Tata Kota, Kota Administrasi Jakarta Pusat untuk memperoleh Ketetapan Rencana Kota (KRRK).

Demikian agar saudara maklum.

KEPALA DINAS KOTA TATA KOTA
PROVINSI DKI JAKARTA,
(tanda tangan + cap dinas tata kota DKI)

Ir. H. WIRIYA TMOKO, MT
NIP 470056540

- TEMBUSAN:
1. Wakil Kepala Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta
 2. Ka. Subdin PPRK Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta
 3. Suku Dinas Tata Kota, Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Catatan:

Hal. 89 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

Perhitungan 10 lantai di dalam surat tanggal 19 Mei 2008 Kepala Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta tersebut di atas sesuai dengan Gambar Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta (Vide Bukti T-36a).

c. BUKTI V Keadaan Memaksa/Kahar (*force majeure* atau *overmacht*) :

Sesuai Keterangan 2 (dua) saksi fakta bahwa beberapa kali Pemohon Kasasi telah berupaya keras meloby/menghubungi Pihak Pemprov DKI Jakarta untuk mendapatkan ijin, tetapi ijin tidak dapat diberikan karena sesuai peraturan Pemda perhitungan KLB/KOB Tidak mencukupi untuk membangun Gedung 27 (dua puluh tujuh) lantai.

Saksi fakta Sdr. HANDRIAN TJAHJA dari saksi fakta Sdr. JOHNNY SUKARYA di persidangan telah menjelaskan di bawah sumpah bahwa sejak tahun 1991, saksi fakta telah berkali-kali menghubungi Pemprov DKI Jakarta untuk membangun Gedung BRI III setinggi 27 lantai, tetapi tidak pernah diberikan izin karena Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Luas Bangunan (KLB) tetap harus 10 lantai seperti yang diinginkan oleh Termohon Kasasi II.

- Bahwa terbukti Pemohon Kasasi TIDAK wanprestasi berdasarkan Perjanjian Nomor 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian Nomor 73 tanggal 24 Mei 1991 yaitu tidak membangun gedung parkir dan gedung perkantoran kedua (Gedung BRI III), karena setelah Perjanjian ditandatangani, ternyata Termohon Kasasi tidak dapat membangun Gedung BRI III setinggi 27 lantai dan Gedung Parkir karena bertentangan dengan peraturan publik. Meskipun Pemohon Kasasi dan bahkan Termohon Kasasi II sejak tahun 1996 (diketahui oleh Termohon Kasasi II) telah berkali-kali mendatangi kantor Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta untuk diizinkan membangun Gedung BRI III, akan tetapi ternyata peraturan publik Pemda DKI Jakarta tidak pernah berubah sampai sekarang. Terbukti peraturan publik Pemda DKI Jakarta tunduk kepada Peraturan Daerah dan akan merupakan perbuatan melawan hukum apabila Dinas Tata Kota Pemda DKI Jakarta melanggar peraturan daerah.

Alasan kasasi kedelapan (VIII) :

- Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum karena terbukti telah terjadi keadaan kahar yang menyebabkan Pemohon Kasasi tidak dapat membangun

Hal. 90 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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 teruat 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

Gedung BRI III dan tidak ada bukti nyata kerugian dari para Termohon Kasasi.

- Bahwa keadaan kahar atau keadaan memaksa (*force majeure*) dan pelepasan hak-hak cq hak tangkis (*rechtsverwerking*) oleh salah satu pihak DAPAT dijadikan dasar penundaan atau peniadaan kewajiban pihak lainnya untuk melaksanakan Perjanjian.

Dasar Hukum:

- a. Pasal 1244 KUHPerdata:

"Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika etiket buruk tidaklah ada pada pihaknya."

- b. Pasal 1245 KUH Perdata:

"Tidak lah biaya, rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang".

- Menurut perjanjian Nomor 62 tanggal 11 April 1990 Jo. Addendum Perjanjian Nomor 73 tanggal 24 Mei 1991, yang berhubungan dengan BOT Gedung BRI III, dalam Pasal 10 telah mengatur hal-hal sebagai berikut:

"Pasal10"

KEADAAN KAHAR

10.1 - Pihak tidak dapat bertanggung jawabkan atas keterlambatan atau kegagalan apapun dalam pemenuhan suatu kewajiban berdasarkan perjanjian sepanjang keadaan Kahar (Keadaan Memaksa) mencakup juga keterlambatan atau kegagalan tersebut disebabkan oleh suatu keadaan kahar dengan ketentuan bahwa pihak yang pemenuhan kewajibannya terhambat atau ditangguhkan akibat keadaan kahar

Hal. 91 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

tersebut telah mengambil tindakan yang diperlukan, baik untuk mengatasi maupun untuk menghilangkan keadaan kahar tersebut.

10.2 - Untuk maksud Perjanjian "KEADAAN KAHAR" diartikan sebagai setiap peristiwa atau keadaan diluar kekuasaan pihak yang kewajibannya terpengaruh olehnya yang mengakibatkan pemenuhan kewajiban berdasarkan Perjanjian pada saat tertentu menjadi bertentangan dengan hukum atau tidak dapat dilaksanakan termasuk namun tidak terbatas pada SEGALA KEPUTUSAN ATAU PEMBATAAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, Act of God perselisihan perburuhan, pemogokan peperangan, huru hara, kebakaran, peledakan sabotase bahaya kelautan atau embargo."

- Menurut doktrin dalam buku Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (syarat-syarat pembatalan perjanjian yang disebabkan keadaan memaksalforce majeure) yang ditulis oleh Rahmat S.S. Soemadipradja.

"OVERMACHT KARENA KEBIJAKAN ATAU PERATURAN PEMERINTAH, YAITU KEADAAAN MEMAKSA yang disebabkan oleh suatu keadaan di mana terjadi perubahan kebijakan pemerintah atau dihapus atau dikeluarkannya kebijakan yang baru, yang berdampak pada kegiatan yang sedang berlangsung, misalnya terbitnya suatu peraturan Pemerintah (pusat maupun daerah) yang menyebabkan suatu objek perjanjian/perikatan menjadi tidak mungkin untuk dilaksanakan."

- Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menghukum ganti rugi sebesar Rp. 347.801.350.125 (tiga ratus empat puluh tujuh miliar delapan ratus satu juta tiga ratus lima puluh ribu seratus dua puluh lima rupiah) adalah salah total sebab para Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan adanya Kerugian di tanah lahan sempit.

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. bahwa harus ada bukti nyata suatu kerugian sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung R.I. Tanggal 16 Desember 1970 No. 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988.

"Setiap Tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud

Hal. 92 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut jelas/tidak sempurna".

2. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 3 September 1983 No. 19 K/Sip/1983.

"Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, lagi pula belum diperiksa oleh Judex Facti, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

3. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 8 Mei 1980 No. 550 K/Sip/1979.

"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.

Gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dalam gugatan balik dituntut pula orang-orang yang tidak menjadi pihak dalam perkara ini."

Dalam Rekonvensi:

Termohon Kasasi I terlambat membayar sewa sehingga harus membayar uang denda dan penalty.

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri pada halaman 130 putusan yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dari surat P.I. P.II-35 berupa bukti pembayaran sewa Gedung BRI II oleh Penggugat I/Tergugat I Rekonvensi periode tanggal 16 Mei 2010 sampai dengan tanggal 15 Mei 2011, terbukti menurut hukum bahwa Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi tidak melakukan wanprestasi atas sewa Gedung BRI II yang didasarkan kepada Perjanjian Sewa Gedung (lease agreement tanggal 23 Juli 2008);"

2. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I telah menandatangani perjanjian sewa menyewa yaitu Lease Agreement tertanggal 1 Agustus 1997 (Bukti PR-1) Jo. First Amendment to Lease Agreement tertanggal 2 Juli 2002 (Bukti PR-2) Jo. Second Amendment to Lease Agreement No. 08/BRIH/LA-01/97-02 tertanggal 5 Desember 2005 (Bukti PR-3) Jo. Third Amendment to Lease Agreement No. 08/BRI.H/LA-02/97/03 tertanggal 23 Juli 2008 (Bukti PR-4) dan menyepakati hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 93 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

a. Termohon Kasasi I menyewa suite 301, 401, 501 dan 601 di Gedung BRI II

dengan kewajiban pembayaran sebagai berikut:

- Biaya sewa sebesar US\$ 8.10 (delapan Dollar Amerika Serikat sepuluh sen) per meter persegi per bulan sehingga setara dengan US\$ 790.333,20 (tujuh ratus sembilan puluh ribu tiga ratus tiga puluh tiga Dollar Amerika Serikat dua puluh sen) per tahun;
- Biaya *service charge* sebesar US\$ 6.30 (enam Dollar Amerika Serikat tiga puluh sen) per meter per segi per bulan sehingga setara dengan US\$ 614.703.60 (enam ratus empat belas ribu tujuh ratus tiga Dollar Amerika Serikat enam puluh sen) per tahun;
- Sistem telepon sebesar US\$ 100.00 (seratus Dollar Amerika Serikat) per tahun; yang dibayarkan secara satu tahunan di muka.

b. Dalam hal Termohon Kasasi I tidak melaksanakan kewajiban pembayarannya pada waktu yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan atas dasar harian sebesar 2% (dua persen) per bulan terhitung sejak tanggal ketika uang tersebut menjadi jatuh tempo sampai semua itu dibayar penuh (Vide klausula 3 (A) Schedule III Lease Agreement (Bukti PR-1).

3. Bahwa jatuh tempo untuk kewajiban pembayaran Termohon Kasasi I untuk

periode Mei 2010 sampai dengan Mei 2011 adalah pada tanggal 15 Mei 2010. Faktanya, sampai dengan tanggal jatuh tempo, Termohon Kasasi I belum melaksanakan kewajiban pembayarannya.

4. Bahwa Termohon Kasasi baru melakukan pembayaran sebesar US\$ 1,565,772.38 (satu juta lima ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh dua Dollar Amerika Serikat tiga puluh delapan sen) pada tanggal 7 September 2010 dan bukti pembayarannya diajukan sebagai bukti di depan Pengadilan (Vide Bukti P.I. P.II-35).

5. Bahwa sesuai dengan perjanjian-perjanjian sewa seharusnya Termohon Kasasi I juga membayar :

a. Denda keterlambatan (*penalty charges*) dari tanggal 16 Mei 2010 - 6 September 2010 sebesar US\$ 117,461.08 (seratus tujuh belas ribu empat ratus enam puluh satu Dollar Amerika Serikat delapan sen); ditambah.

Hal. 94 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012

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

b. Denda keterlambatan atas *penalty (late charges on penalty)* sebesar 2% perbulan dari denda keterlambatan sebesar US\$ 117,461.08 (seratus tujuh belas ribu empat ratus enam puluh satu Dollar Amerika Serikat delapan sen) dihitung sampai dengan 31 Januari 2011 sebesar US\$ 9,631.81 (sembilan ribu enam ratus tiga puluh satu Dollar Amerika Serikat delapan puluh satu sen).

6. Bahwa oleh karenanya salah dan keliru pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan bahwa dengan dibayarnya uang sebesar US\$1 ,565,772.38 (satu juta lima ratus enam puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh dua Dollar Amerika Serikat tiga puluh delapan sen) oleh Termohon Kasasi I maka Termohon Kasasi I tidak wanprestasi.

7. Bahwa dengan demikian, Termohon Kasasi I telah wanprestasi terhadap Pemohon Kasasi berdasarkan Lease Agreement beserta perubahan-perubahannya.

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti* dalam perkara ini telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 30 ayat (2) Undang-Undang No. 16 Tahun 2004 tentang Kejaksaan RI yang menentukan bahwa “dibidang perdata dan tata usaha Negara Kejaksaan dengan kuasa khusus dapat bertindak baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk dan atas nama Negara atau Pemerintah. Bahwa ternyata dalam perkara ini Kejaksaan sebagai pengacara Negara atau Pemerintah bertindak sebagai kuasa PT. BRI (Persero) dan Dana Pensiun BRI sebagai Penggugat yang bukan merupakan Pemerintah melainkan merupakan Badan Hukum Privat;

Disamping itu Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang BUMN menentukan, bahwa modal BUMN merupakan dan berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan;

Dengan demikian maka pada saat kekayaan Negara telah dipisahkan, maka kekayaan tersebut bukan lagi masuk ke ranah hukum public tetapi masuk di ranah hukum privat sehingga kekayaan tersebut bukan lagi menjadi kekayaan Negara melainkan kekayaan perseroan;

Hal. 95 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar tersebut maka surat kuasa untuk mengajukan gugatan No. 58-Dir/HKM/02/2010 tanggal 19 Februari 2010 dan No. 10-Pem/Dir/02/2010 tanggal 19 Februari 2010 adalah tidak sah sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, demikian pula surat kuasa untuk mengajukan kasasi No. 611-Dir/HKM/09/2011 tanggal 27 September 2011 dan No. 025/G/GPH/09/2011 adalah tidak sah sehingga permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: PT BRI (Persero) dan Dana Pensiun BRI harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **PT. MULIA PERSADA PACIFIC (PT. MPPC)** tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 203/Pdt/ 2011/PT.DKI. tanggal 4 Agustus 2011 jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 157/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst. tanggal 30 Desember 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi I/Tergugat dikabulkan dan Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: 1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PT. BRI) (PERSERO) Tbk.**, 2. **DANA PENSIUN BRI (DP BRI)** tersebut tidak dapat diterima;

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi II: **PT. MULIA PERSADA PACIFIC (PT. MPPC)** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 203/Pdt/2011/PT.DKI. tanggal 4 Agustus 2011 jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 157/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst. tanggal 30 Desember 2010;

Hal. 96 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



MENGADILI SENDIRI:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum para Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 4 September 2012** oleh **H. Abdul Kadir Mappong, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.** dan **H. Suwardi, SH.,MH.** Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Ninin Murnindrarti, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua :

ttd/H. Abdul Kadir Mappong, SH.

ttd/Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.

ttd/H. Suwardi, SH.,MH.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti:

1. M e t e r a i Rp 6.000,-

ttd/Ninin Murnindrarti, SH.

2. R e d a k s i Rp 5.000,-

3. Administrasi kasasi Rp 489.000,-

J u m l a h Rp 500.000,-

= =====

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 97 dari 98 hal.Put.No. 268 K/Pdt/2012



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)