



PUTUSAN
Nomor 180 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. LESTARI INDAH RAYA PERSADA, yang diwakili oleh Chrysant Yuliani Gunawan selaku Direktur Utama, berkedudukan, semula di Jalan Raya Parung, Bogor Jawa Barat, sekarang di Komplek Perkantoran Graha Kencana Blok DB. Jalan Raya Perjuangan Nomor 88 Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jimmy Stevanus Mboe, S.H., dan kawan., Para Advokat pada Kantor Advokat Jimmy & Associates, berkantor di Gedung LMPP Lantai 3, Jalan K.H. Wahid Hasyim Nomor 10, Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2015;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **PEMERINTAH KABUPATEN BOGOR cq BUPATI BOGOR**, yang diwakili oleh Nurhayati, Bupati Bogor, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ade Hardi, S.H.,Msi., dan kawan-kawan. Para Pegawai pada Pemerintah Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2015;
2. **PERUSAHAAN DAERAH (PD) PASAR TOHAGA KABUPATEN BOGOR**, diwakili oleh H. Romli Eko Wahyudi, S.KH., sebagai Direktur Utama PD Pasar Tohaga, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Moch Dimiyati Na'im, S.H.,MSI., dan Asep Lukman Munajat, S.H., Plt. Kepala Urusan Hukum dan Staf Urusan Hukum,, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2015;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon

Halaman 1 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



Kasasi/Tergugat I dan II/Terbanding I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2434 K/Pdt/2013 tanggal 20 Januari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Terbanding I dan II dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah suatu badan hukum perseroan yang bergerak di bidang kontraktor, pembangunan dan pengembangan yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 4 tanggal 5 Agustus 1999 yang dibuat oleh dan di hadapan Suryati Moerwibowo, S.H., Notaris di Jakarta dengan susunan pengurus terakhir berdasarkan Akta Nomor 1 Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT Lestari Indonesia Raya Persada, tanggal 6 Oktober 2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Susanna Tanu, S.H., Notaris di Jakarta; (Bukti P-I dan 2);
2. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah berdasarkan Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Bogor dengan PT.Lestari Indah Raya Persada Tentang Pembangunan dan Pengelolaan Pasar dan sub Terminal Parung beserta Fasilitas Penunjangnya Nomor: 511.2/17/Print/Huk/2002
Nomor PJRN/LIRP/001/02
("Perjanjian") yang dibuat dan ditandatangani tanggal 9 Oktober 2002, dengan para pihak: Pemerintah Kabupaten Bogor *cq* Bupati Bogor (Tergugat I) selaku pihak Pertama dan PT. Lestari Indah Raya Persada (Penggugat) selaku Pihak Kedua;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian tersebut, Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor 591.3/339/Kpts/Huk/2002 tentang pengesahan *Site Plan* Rencana Pembangunan Pasar Parung atas nama Penggugat di Desa Waru Kecamatan Parung;

Peristiwa Huru Hara Kerusakan dan Kekacauan ke-1:

4. Bahwa sebagai tindak lanjut dan Perjanjian pada bulan Januari 2003 sampai dengan Maret 2003 Penggugat melaksanakan pekerjaan berupa persiapan penampungan sementara dan pemasangan papan proyek, namun pekerjaan tersebut mendapat penolakan dan penentangan dan Asosiasi Pedagang

Halaman 2 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar Seluruh Indonesia ("APPSI"), Forum Komunikasi Pedagang Pasar Parung ("FKP3") berupa demonstrasi yang berlanjut dengan huru hara dan pengrusakan. (bukti P-5);

5. Bahwa terhadap kejadian tersebut, Tergugat I tidak melakukan upaya I tindakan apapun untuk mencegah atau menghentikan huru hara tersebut yang seharusnya menjadi kewajiban Tergugat I berdasarkan ketentuan:

Pasal 11 ayat (1) Perjanjian;

Pasal 11 ayat (1) berbunyi:

Pihak Pertama berkewajiban;

Membantu kelancaran proses perizinan yang diperlukan Pihak Kedua, sehubungan dengan rencana persiapan pembangunan Pasar dan Sub Terminal Parung beserta fasilitas penunjangnya;

(Vide Bukti P-3);

6. Bahwa sehubungan dengan tidak adanya upaya apapun dan Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan penentangan dan APPSI dan FKP3, maka antara bulan April 2003 sampai dengan Juni 2003, Penggugat berinisiatif untuk melaksanakan musyawarah dengan Pengurus FKP3 dan akhirnya pada bulan Juli 2003 terjadi musyawarah antara Penggugat dengan Koperasi Pengusaha dan Pedagang Pasar Parung (KP4);

7. Bahwa selanjutnya Penggugat telah mengurus dan membayar seluruh biaya pekerjaan non fisik berupa:

- Pengurusan Hak Guna Bangunan (HGB) atas Hak Pengelolaan (HPL);

- Site Plan;

- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);

- Pembuatan Sertifikat Hak atas Tanah yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, dengan batas batas:

- Sebelah Utara : Pemukiman dan Pertokoan;

- Sebelah Selatan : Pertokoan dan tanah kosong;

- Sebelah Timur : Jalan H. Mawi dan pertokoan;

- Sebelah Barat : Pemukiman dan tanah kosong;

- Pembongkaran;

- Sosialisasi pembangunan pasar dan sub Terminal;

- Jasa Konsultan;

- Biaya kantor dan pemasaran;

Bukti P-6);

8. Bahwa untuk persiapan pekerjaan sebagai pelaksanaan dan perjanjian. Penggugat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas sebidang

Halaman 3 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016

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)



tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 102. Surat Ukur Nomor 32/Waru/2004 tanggal 11-05-2004 dengan luas 48.525 m² (empat puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Waru Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 31.550.2.32.9-2004, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas Tanah seluas 45.525 m² (empat puluh lima ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, atas nama Penggugat dengan alas Hak Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 102. Surat Ukur Nomor 321Waru12004 tanggal 11-05-2004 luas 48.525 m² (empat puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) (Bukti P-7);

9. Bahwa sebagai akibat dan peristiwa huru hara, Penggugat mengalami keterlambatan dalam memulai pekerjaan pembangunan dan oleh karena itu pada tanggal 27 Desember 2004, dilaksanakan penandatanganan Addendum ke-1 Perjanjian kerjasama Nomor 5111.2/27/PJRN/HUK)2004 Nomor Add PJRN/LIRP/008/XII/04 antara Penggugat dengan Tergugat (“Addendum”) (Bukti P-B);

10. Bahwa Penggugat telah mencari lahan baru guna persiapan pembangunan penampungan sementara dengan menyewa lahan di Perumahan Metro Parung dan atas persetujuan Tergugat I dan Dinas terkait Penggugat mengurus pengesahan *site plan* dan izin untuk pemindahan lokasi penampungan; (Bukti P-9);

11. Bahwa atas pemindahan lokasi penampungan sementara tersebut, ternyata ada pihak pihak yang tidak setuju atas pembangunan Pasar Parung dan mengajukan beberapa tuntutan. Sehubungan dengan hal tersebut, diadakanlah musyawarah antara Penggugat dengan pihak pihak yang tidak setuju terhadap pembangunan pasar dengan difasilitasi oleh Muspika Parung selaku mediator;

Peristiwa Huru Hara Kerusakan dan kekacauan ke-2”

12. Bahwa pada bulan Mei 2005, Penggugat dengan biaya sendiri telah memulai pembangunan penampungan sementara Pasar dan Sub Terminal Parung di Perumahan Metro Parung, namun, terjadi lagi penolakan dan beberapa pedagang Pasar Parung atas rencana pemindahan/relokasi pedagang ke penampungan sementara dengan alasan lokasi penampungan sementara dianggap tidak strategis dan berada jauh dan lokasi pasar yang akan



dibangun; (Bukti P-b);

13. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2005, terjadi huru-hara di lokasi penampungan sementara di Perumahan Metro Parung yang ditimbulkan oleh beberapa pedagang yang menolak relokasi melakukan pengrusakan terhadap tempat penampungan sementara yang pada saat itu telah selesai 505 (lima puluh persen);

14. Terhadap huru-hara tersebut Tergugat tidak melakukan tindakan atau upaya apapun untuk mengamankan lokasi atau menghentikan huru-hara tersebut yang seharusnya menjadi kewajiban Tergugat I berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat(1) Perjanjian;

Pasal 11 ayat (1) berbunyi:

Pihak Pertama berkewajiban;

Membantu kelancaran proses perizinan yang diperlukan Pihak Kedua, sehubungan dengan rencana persiapan pembangunan Pasar dan Sub Terminal Parung beserta fasilitas penunjangannya; (*vide* bukti P-3);

15. Bahwa sehubungan dengan tidak adanya upaya Tergugat I untuk menyelesaikan huru-hara tersebut, maka Penggugat meminta DPRD Kabupaten Bogor untuk memfasilitasi musyawarah antara Penggugat dengan para pedagang, yang hasilnya adalah dibentuk Tim Perwakilan Pedagang (TIM 15) yang akan menjembatani komunikasi antara pedagang dengan Penggugat. Kemudian pada bulan September 2005 sampai dengan Januari 2006 dilakukan musyawarah antara TIM 15 untuk membahas konsep Pembangunan Pasar Parung. TIM 15 meminta pemindahan lokasi penampungan sementara ke Jalan Tulang Kuning Parung dan sebagian kelahan Pasar Lama;

16. Bahwa hasil musyawarah tersebut dilaporkan kepada Tergugat I dan pada tanggal 16 Februari 2006, Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor 030/51/Kpts/Huk/2006, tentang Penghapusan Bangunan Pasar Parung Milik Pemerintah Kabupaten Bogor terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung;

Pelaksanaan penghapusan/pembongkaran bangunan pasar Parung dilakukan oleh Penggugat dengan biaya yang ditanggung sendiri oleh Penggugat; Adapun biaya pembongkaran yang dikeluarkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah); (bukti P-II dan 12);

17. Bahwa pada tanggal 17 Februari 2006 terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan para pedagang (TIM 15, KP4, FKP3, APPSI) yang dituangkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kerjasama Nomor 26/Daftar/I 11/2006 yang dibukukan dan didaftarkan oleh Notaris Henny Darsono, SH. Dimana seluruh biaya proses pertemuan sampai pembuatan perjanjian di notaris ditanggung oleh Penggugat; (bukti P-13);

Bahwa sebagai pelaksanaan dan kesepakatan tersebut pada bulan Februari 2006 sampai dengan Juli 2006, Penggugat melakukan persiapan penampungan sementara di lokasi baru yaitu di Jalan Tulang Kuning, Parung dan sebagian dilahan Pasar Lama; Persiapan penampungan sementara yang dikerjakan oleh Penggugat meliputi:

- Penampungan kios los pedagang dan pedagang kaki lima (PKL) hingga penyerahan bangunan fisik penampungan sementara ke Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Perindag) Kabupaten Bogor;
- Pengurusan penerbitan pengesahan Zoning Dinas Perindag melalui Kepala Unit Pasar Nomor 511.2/917/Disperindag dan,
- Melakukan sosialis Penetapan Zoning Komoditi yang telah ditetapkan oleh Dinas Perindag; (bukti P-14);

18. Bahwa pada tanggal 27 Nopember 2006, Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor: 591.3/1 14/KPts/Huk/2006 tentang Pengesahan *Revisi Site Plan* Pembangunan Pasar Parung atas nama Penggugat di Desa Waru, Kecamatan Parung;

Setelah *revisi Site Plan* disahkan oleh Tergugat I, Penggugat mulai melaksanakan pekerjaan pembangunan pasar; (Bukti P-15);

19. Bahwa sehubungan dengan adanya huru hara dan penolakan dan pedagang yang terjadi pada Maret 2003 dan Juli 2005, yang mana Tergugat I tidak melakukan upaya pengamanan, mengakibatkan pembangunan pasar Parung dan Sub Terminal tidak bisa dilaksanakan sesuai dengan jadwal dan oleh karenanya pada tanggal 12 Maret 2007 dibuat dan ditandatangani Addendum ke-2 Perjanjian Kerjasama Nomor 511.2/6/PJRN/HUK/2007, Nomor Add.PJRN/LIRP/007/III/07 antara Penggugat dengan Tergugat I.; (Bukti P-16);

Kedadaan Memaksa (*Force Majeure*) berupa: Kebijakan Pemerintah sebagai akibat Krisis Global;

20. Bahwa pada saat Penggugat melanjutkan pembangunan, sekitar akhir tahun 2008 Indonesia mengalami dampak krisis global yang berawal di Amerika Serikat pada tahun 2007, sebagaimana dilaporkan oleh Bank Indonesia disitus resminya;

Halaman 6 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

[http://www.bigo.id/web/Publikasi/Laporan+ Tahunan/laporan +Perekonomian+ indonesia/lpi. 2008.htm](http://www.bigo.id/web/Publikasi/Laporan+Tahunan/laporan+Perekonomian+indonesia/lpi.2008.htm), yang dikutip antara lain dilaporkan:

"Di Indonesia, imbas krisis mulai terasa terutama menjelang akhir 2008. Setelah mencatat pertumbuhan ekonomi di atas 6% sampai dengan triwulan 111-2008, perekonomian Indonesia mulai mendapat tekanan berat pada triwulan IV-2008;

Meski demikian, dalam perjalanan waktu ke depan, dampak krisis terhadap perekonomian Indonesia akan semakin terasa;

Semakin terintegrasinya perekonomian global dan semakin dalamnya perlambatan pada tahun 2009. Indonesia tak terkecuali. Bank Indonesia memperkirakan perekonomian Indonesia di Tahun 2009 akan tumbuh melemah menjadi sekitar 4.0% dengan resiko ke bawah terutama apabila pelemahan ekonomi global lebih besar dan yang diperkirakan. Penurunan pertumbuhan ekonomi Indonesia tersebut bukan suatu yang buruk apabila dibanding dengan banyak negara lain yang diperkirakan tumbuh negatif, Oleh karenanya, upaya Pemerintah dan Bank Indonesia untuk mencegah dampak krisis ini meluas lebih dalam melalui kebijakan di bidang fiskal, moneter, dan sektor riil menjadi penting untuk dilakukan di tahun 2009" (Bukti P-17);

21. Bahwa krisis global yang berdampak terhadap perekonomian Indonesia telah memaksa pemerintah untuk mengeluarkan kebijakan di bidang moneter/ keuangan berupa Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 04 tahun 2008 tentang jaringan Pengaman Sistem Keuangan pada tanggal 15 Oktober 2008, yang pada Penjelasan bagian Umum menyatakan:

Dalam rangka menghadapi ancaman Krisis Keuangan global yang dapat membahayakan stabilitas sistem keuangan dan perekonomian nasional perlu dibuat suatu landasan hukum yang kuat sehingga mekanisme koordinasi antar lembaga terkait dalam pembinaan sistem keuangan nasional .serta mekanisme pengambilan keputusan dalam tindakan pencegahan dan penanganan krisis dapat dilakukan secara terpadu, efisien dan elektif;

Landasan Hukum dimaksud ditetapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang tentang Jaringan Pengaman Sistem Keuangan. Adapun tujuan Jaringan Pengaman Sistem Keuangan untuk menciptakan dan memelihara stabilitas sistem keuangan.

Dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang ini diatur mengenai ruang lingkup Jaringan Pengaman Sistem Keuangan yang meliputi pencegahan dan penanganan Krisis. Pencegahan Krisis dilakukan melalui

Halaman 7 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



penanganan kesulitan likuiditas dan penanganan masalah solvabilitas dan Bank dan lembaga Keuangan bukan Bank (LKBB) yang berdampak sistemik, yaitu antara lain dengan memberikan;

Fasilitas Pembiayaan Darurat (FPD) bagi Bank atau bantuan likuiditas bagi LKBB yang mengalami kesulitan likuiditas. Setelah itu, pencegahan krisis dapat pula dilakukan dengan menambah modal berupa penyertaan modal sementara terhadap Bank dan LKBB yang mengalami masalah solvabilitas. Penanganan Krisis pada dasarnya dilakukan dengan cara yang sama seperti pencegahan krisis, namun penanganan Krisis dilakukan pada saat kondisi sistem keuangan dalam keadaan krisis yang membahayakan stabilitas sistem keuangan dan perekonomian nasional"; (Bukti P-18);

22. Bahwa peristiwa yang terjadi di luar kemampuan Penggugat tersebut, telah mengakibatkan proses pembangunan proyek pasar dan sub terminal Parung, sebagaimana telah dijelaskan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui surat Nomor: 052/LIRPN/09 tertanggal 19 Mei 2009.; (Bukti P-19); Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak oleh Tergugat I;

23. Bahwa ketika proses pembangunan pasar dan sub terminal Parung sedang dilaksanakan oleh Penggugat, Tergugat I mengirimkan Surat Teguran pada:

- Tanggal 8 April 2009, Nomor: 511.2/5721TB.DTBP/09, Perihal: Surat teguran I, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat belum menyelesaikan pembangunan sedang waktu pelaksanaan telah habis; Terhadap Surat teguran tersebut, Penggugat mengirimkan surat tanggapan pada tanggal 19 April 2009, Surat tanggapan dan Penggugat tidak memperoleh tanggapan dan Tergugat I, justru Tergugat I mengirim Surat Teguran II.; (Bukti P-21);
- Tanggal 28 April 2009, Nomor: 511.21759/TB.DTBP/2009, Perihal: Surat Teguran II yang pada pokoknya menyatakan Penggugat belum menyelesaikan pembangunan sedang waktu pelaksanaan telah habis; Terhadap Surat teguran tersebut. Penggugat mengirimkan Surat tanggapan pada tanggal 29 April 2009. Surat tanggapan dan Penggugat tidak memperoleh tanggapan dan Tergugat I, justru Tergugat I mengirim Surat Teguran III; (Bukti P-21);
- Tanggal 18 Mei 2009 Nomor 511.2/863/TB.DTBP/09 Perihal Teguran III, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat belum menyelesaikan pembangunan sedang waktu pelaksanaan telah habis. Terhadap Surat teguran tersebut, Penggugat mengirimkan surat tanggapan pada tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 Mei 2009 Nomor 052/LIRPN/09, Perihal Teguran I, Teguran II dan Teguran III, yang pada pokoknya menyatakan:

Terhambatnya pelaksanaan pembangunan proyek terjadi bukan karena kelalaian Penggugat namun karena peristiwa-peristiwa yang terjadi di luar kemampuan Penggugat (*force majeure*); (Bukti P-22);

24. Bahwa pada tanggal 8 Juni 2009, Tergugat mengirimkan kepada Penggugat, surat Nomor 511.2/123-Huk. Perihal: Penghentian Pekerjaan Pembangunan, yang pada pokoknya memerintahkan kepada Penggugat untuk menghentikan pekerjaan pembangunan pasar dan sub terminal Parung.;

Terhadap Surat tersebut Penggugat menanggapi melalui surat tanggal 14 Juni 2009, Nomor 53/LIRP/V1109, perihal Penghentian Pekerjaan Pembangunan, namun surat Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat I; (Bukti P-23 dan 24);

25. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2009, Tergugat I mengirimkan kepada Penggugat, surat Nomor: 511.2/501-Huk. Perihal: Pemutusan Perjanjian Kerjasama, yang pada pokoknya memutuskan perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan pasar Parung dan sub terminal Parung secara sepihak;

Menanggapi surat tersebut Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat I, Nomor: 062/LIRP/VIII/09, Perihal: Tindak lanjut Paska Pemutusan MOU, yang pada pokoknya meminta kebijakan Tergugat I untuk kelanjutan pembangunan Pasar Parung, namun tidak ditanggapi oleh Tergugat I; (Bukti P-25 dan 26);

26. Bahwa pada tanggal 29 Juni 2009 diadakan opname bersama terhadap proyek pembangunan pasar dan sub terminal yang dilakukan oleh Dinas Tata Bangunan dan Pemukiman Kabupaten Bogor dan pihak Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Opname Bersama, tanggal Juni 2009; (bukti P-27);

27. Hasil opname tersebut, oleh Kepala Desa Tata Bangunan dan Pemukiman Kabupaten Bogor telah dilaporkan kepada Tergugat I berdasarkan Surat Nomor: 511.2/11341TB.DTBP/09, tanggal 06 Juli 2009, Perihal: Laporan Penilaian Fisik Bangunan Pasar dan sub Terminal Parung; (Bukti P-28); Penguasaan Lokasi Secara Melawan Hukum oleh Tergugat II;

28. Bahwa pada tanggal 23 Juli 2009 Tergugat II mengirimkan Surat Nomor: 539/015-Psr.prg/VII/09, Hal Permasalahan PT.LIRP di Pasar Parung yang pada pokoknya meminta Penggugat untuk menurunkan I melepas baliho a/n PT.LIRP dan menghentikan kegiatan pemasaran/penjualan ruko/kios di

Halaman 9 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



proyek.; (Bukti P-29);

29. Bahwa pada tanggal 9 September 2009, Tergugat I menerbitkan Surat Perintah Nomor 510.16/114/Perek yang menunjuk PD. Pasar Tohaga (Tergugat II) untuk melanjutkan proyek pembangunan pasar Parung; (Bukti P-30);

30. Bahwa pada tanggal 2 Oktober 2009 Tergugat II melakukan pekerjaan pembangunan Pasar Parung di atas lahan Hak Guna Bangunan Nomor: 31.550.2.32.9.2004 atas nama PT.Lestari Indah Raya Persada (Penggugat) dengan alas hak Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor: 102. Surat Ukur 32/Waru/2004 tanggal 11-05-2004, luas: 48.525 m² (empat puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat; Somasi Penggugat terhadap Tergugat I;

31. Bahwa terhadap pemutusan Perjanjian secara sepihak tersebut, pada tanggal 6 Nopember 2009 Penggugat mengirimkan surat perihal Somasi dengan Nomor 02.Som.Mdt.XI.2009 kepada Tergugat I yang kemudian dijawab oleh Tergugat dengan surat Nomor 511.2/594 HUK perihal: Tanggapan Somasi tertanggal Nopember 2009; (bukti P-31); Perincian Kerugian Akibat Perbuatan Melawan Hukum Yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II;

32. Bahwa dalam melaksanakan pembangunan dan pendanaan proyek, Penggugat juga memakai jasa rekanan (pihak ketiga) dan pinjaman dan pihak ketiga, dimana hutang Penggugat kepada pihak ketiga per tanggal 31 Juli 2009 berdasarkan Laporan Auditor Auditor Independen Atas Laporan Keuangan Penggugat adalah sebagai berikut:

Hutang usaha pada pihak ketiga	31 Juli 2009 Rp
PT. Wijaya Karya Realty	2.044.856.606
PT. Pembangunan Perumahan	3.088.000.000
PT. Putri Intan Anugerah	708.179.517
PT. Bangun Karya Propertindo	16.500.000
PT. Image Qreator Indonesia	105.989.520
PT. Adhicipta Praja Widia	<u>103.400.000</u>
Jumlah	6.066.925.643



Pinjaman dari pihak ketiga	31 Juli 2009
	Rp
YKPP-DEPHAN	19.595.500.000
Bank NISP	5.402.000.000
PT. Ciptadana Multifinance	1.670.905.862
Bank Bukopin	<u>1.036.947.888 +</u>
Jumlah	27.705.353.750

(Bukti P-31);

33. Bahwa akibat dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Penggugat mengalami kerugian kerugian sebagai berikut:

1) Kerugian Materiil;

Berupa biaya biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat dalam mengerjakan proyek pembangunan pasar dan sub terminal Parung sebagai pelaksanaan dan Perjanjian, berupa:

a. Pengeluaran untuk pekerjaan fisik Rp49.386.000.040,00 (empat puluh sembilan miliar tiga ratus delapan puluh enam juta empat puluh rupiah).;

Dengan perincian berdasarkan Surat Dinas Tata Bangunan Dan Pemukiman Nomor: 511.2/1134/TB.DTBP/09 tanggal 06 Juli 2009, Perihal Laporan Penilaian Fisik Bangunan Pasar dan Sub. Terminal Parung. sebagai berikut:

Nomor	URAIAN	NILAI KONTRAK Rp	NILAI REALISASI Rp	BOBOT %
1	Penampungan sementara	6.500.000.000	6.500.000.000	3.409
2	Pekerjaan Persiapan	2.950.000.000	2.950.000.000	1.547
3	Pasar Tradisional (Blok B)	64.333.000.000	26.788.811.500	13.997
4	Pertokoan/Ruko (Blok C)	20.037.000.000	9.787.298.000	5.133
5	Pasar Induk (Blok D)	1.879.284.000	0	0
6	Lapak PKL (Blok E)	338.000.000	0	0
7	Warung Makan	538.000.000	0	0



	(Blok F)			
8	Penggilingan Bakso (Blok G)	192.199.500	0	0
9	Pasar Hewan (Blok H)	64.066.500	0	0
10	Subterminal & Jalan	7.912.437.965	1.538.395.540	0,858
11	Fasos dan Fasum Blok J s/d N	256.000.000	0	0
12	Pusat Grosir (Blok A)	74.773.000.000	0	0
13	Infra Struktur Kawasan	10.899.400.000	1.821.495.000	0,955
	TOTAL PEKERJAAN FISIK	190.672.387.965	9.386.000.040	25.90

(Vide Bukti P-26)

b. Pengeluaran untuk pekerjaan non fisik Rp18.150.251.730,00 (delapan belas miliar seratus lima puluh juta dua ratus lima puluh satu ribu tujuh ratus tiga puluh rupiah);

Dengan rincian sebagai berikut:

- a) Bunga Investasi Rp6.436.668.056,
- b) Perjanjian (HPL/hGB,Siteplan,IMB) Rp1 .457.523.553,
- c) Sosialisasi Rp 1 .721.247.658,
- d) Jasa Konsultan Rp 2.533.465.603,00
- e) Biaya Kantor dan Pemasaran Rp 6.001 .346.861,00

Total pekerjaan non fisik Rp18.150.251.730,00

c. Hutang Usaha pada pihak ketiga per tanggal 31 Juli 2009 sebesar Rp6.066. 925.643,00;

Pinjaman dan pihak ketiga per tanggal 31 Juli 2009 sebesar Rp27.705.353.750,00;

(vide Bukti P-31);

Jadi jumlah total kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat sebagaimana diperinci dalam huruf a, b, dan c di atas, yang merupakan akibat dan perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp101.308.511.163,00 (Seratus satu miliar tiga ratus delapan juta



lima ratus sebelas ribu seratus enam puluh tiga rupiah);

2) Kerugian Immateriil;

Bahwa Penggugat tidak dapat lagi mengerjakan proyek dan memasarkan I menjual bangunan kios yang berdampak pada tercemarnya nama baik Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran sesuai jadwal kepada pihak perbankan maupun pihak ketiga; Nama baik Penggugat selaku pengembang (developer) juga tercemar karena konsumen dan para calon pembeli menjadi kecewa dan hilang kepercayaannya kepada Penggugat;

Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut di atas yang diderita oleh Penggugat dapat Rp50.000.000.000,00 ((lima puluh miliar rupiah);

Tergugat I dan Tergugat I harus dihukum karena melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;

34. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah melakukan pemutusan Perjanjian secara sepihak dan tindakan Tergugat II yang telah masuk ke lokasi pembangunan Pasar dan mengerjakan pembangunan pasar Parung di atas lahan Hak Guna Bangunan milik Penggugat harus dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"

Karena tindakan Tergugat dan Tergugat II telah memenuhi unsur unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara sebagai berikut:

a. Unsur adanya perbuatan yang melawan hukum.

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II harus dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara; Hal ini sesuai dengan pendapat Rosa Agustina yang menyatakan bahwa seseorang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila dia melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dan si pembuat;

(*vide* Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, Penerbit Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003 halaman 13);

b. Unsur kesalahan (*Schuld* Tergugat I dan Tergugat II);

Bahwa suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan, sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum



jika memenuhi syarat kesalahan secara obyektif atau konkrit, yaitu apakah si pembuat pada umumnya adalah “*toerekenings-vatbaar*” (dapat dipertanggungjawabkan) artinya apakah ia pada umumnya menyadari akibat dan perbuatannya *in casu* Tergugat I dan Tergugat B bukanlah anak kecil atau orang sakit jiwa yang tidak dapat diminta pertanggungjawabannya;

Juga *in concreto* si pembuat, *in casu* Tergugat I dan Tergugat II dalam melakukan perbuatan melawan hukum, tidak bertindak dalam keadaan terpaksa (*overmacht*), misalnya di bawah todongan pistol atau dalam keadaan darurat (*noodtoestand*)

(*vide*: Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., Hukum Perutangan — Bagian B. Seksi Hukum perdata Fakultas Hukum UGM Yogyakarta 1980 Halaman 58);

c. Unsur ada kerugian yang ditimbulkan;

Bahwa kerugian (*schade*) materiil yang dialami/diderita oleh Penggugat adalah sebesar biaya yang dikeluarkan untuk pekerjaan fisik dan non fisik ditambah hutang yang harus dibayar kepada pihak ketiga sebesar 101.308511.163,00 (seratus satu miliar tiga ratus delapan juta lima ratus sebelas ribu seratus enam puluh tiga rupiah) dan kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

d. Unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Bahwa kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat merupakan akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II;

Dana secara *a contrario* apabila Tergugat I tidak melakukan pemutusan Perjanjian secara sepihak dan Tergugat II tidak masuk ke lokasi serta mengerjakan pembangunan Pasar, maka tidak akan terjadi kerugian pada Penggugat. Dengan demikian sangat jelas dan nyata hubungan sebab akibat (*causaliteit*) antara perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan kerugian yang diderita Penggugat;

35. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II selain menimbulkan kerugian materiil yang secara riil diderita oleh Penggugat sebesar Rp101.308.511.163,00 maka masih harus ditambah dengan ganti kerugian menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI.;

- Nomor 126 K/Sip/1982 tanggal 17-12-1985;
- Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31-08-1 985;
- Nomor 429 K/Pdt/1984 tanggal 29-06-1 985;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang besarnya ditentukan sebesar 2% (dua persen) dan kerugian materill (Rp101.308.511.163,00) per bulan dihitung sejak gugatan diajukan sampai dengan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Permohonan Sita jaminan;

36. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia sia dan untuk mencegah kerugian telah lanjut terhadap diri Penggugat, maka sangat beralasan secara hukum agar diletakkan sita jaminan terhadap:

- Tanah dan bangunan yang menjadi obyek Perjanjian dengan alas hak Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 31.550.2.32.9.2004. Tentang pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah seluas: 48.525 m² (empat puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Desa Waru, kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, atas nama Penggugat, PT.Lestari Indah Raya Persada dengan alas Hak Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 102, Surat Ukur Nomor 32/Waru/2004 tanggal 11-05-2004, luas 48.525. m² (empat puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dengan batas batas:

- Sebelah Utara : Pemukiman dan pertokoan;
- Sebelah Selatan : Pertokoan dan tanah kosong;
- Sebelah Timur : Jalan Haji Mawi dan pertokoan;
- Sebelah Barat : Pemukiman dan tanah kosong;

- Tanah dan bangunan milik Tergugat I;
- Saham Tergugat I pada PD.Pasar Tohaga (Tergugat II) dengan nilai sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Permohonan Penyanderaan (*Gijzeling*);

Bahwa demi kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak Penggugat, serta untuk menjamin agar Tergugat I bersedia mematuhi isi putusan, maka sangat beralasan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor I tahun 2000 agar dilakukan penyanderaan (*gijzeling*) terhadap Tergugat I, Pemerintah Kabupaten Bogor *cq* Bupati Bogor, apabila Tergugat I tidak melaksanakan amar putusan dalam perkara *a quo*;

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

Dalam Provisi:

Meletakkan Sita Jaminan terhadap:

- Tanah dan bangunan di atasnya dengan alas hak Surat Keputusan Kantor

Halaman 15 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor: 31.550.2.32.9-2004, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas Tanah seluas 48.525 m² (empat puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi), terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, atas nama Penggugat PT.Lestari Indah Raya Persada dengan alas hak Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor: 102, Surat Ukur Nomor: 32iWaru/2004 tanggal 11-05-2004, luas 48.525. m² (empat puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Waru, Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dengan batas batas:

- Sebelah Utara : Pemukiman dan pertokoan;
- Sebelah Selatan : Pertokoan dan tanah kosong;
- Sebelah Timur : Jalan Haji Mawi dan pertokoan;
- Sebelah Barat : Pemukiman dan tanah kosong;
- Tanah dan Bangunan milik Tergugat I Pemerintah Kabupaten Bogor *cq* Bupati Bogor;
- Saham Tergugat I pada PD. Pasar Tohaga (Tergugat II) dengan nilai sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Pemerintah Kabupaten Bogor *cq* Bupati Bogor dan Tergugat II, Perusahaan Daerah (PD) Pasar Tohaga Kabupaten Bogor telah melakukan perbuatan melawan hukum atas:
 - Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Bogor dengan PT.Lestari Indah Raya Persada tentang Pembangunan Dan Pengelolaan Pasar dan sub Terminal Parung beserta Fasilitas Penunjangnya: Nomor: 511.2/1 7/Print/Huk'2002 Nomor: PJRN/LIRP/001/02, tertanggal 9 Oktober 2002;
 - Addendum ke-1 Perjanjian Kerjasama Nomor 511.2/27/PJRN/ HUK/200, Nomor: Add PJRN/LIRP/088/XII/04 tertanggal 27 Desember 2004;
 - Addendum ke-2 Perjanjian Kerjasama Nomor 511 .2/6/PJRN/HUKI2007, Nomor: Add PJRN/LIRP/007/III/07, tertanggal 12 Maret 2007;
3. Menyatakan Penggugat telah menderita kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II berupa:
 - Kerugian materil sebesar biaya yang dikeluarkan untuk pekerjaan fisik dan non fisik ditambah hutang yang harus dibayar kepada pihak ketiga sebesar Rp101.308.511.163,00 (seratus satu miliar tiga ratus delapan juta lima ratus sebelas ribu seratus enam puluh tiga rupiah);

Halaman 16 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian immaterial sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
 4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika sebesar:
 - Kerugian materiil sebesar biaya yang dikeluarkan untuk pekerjaan fisik dan non fisik ditambah hutang yang harus dibayar kepada pihak ketiga sebesar Rp101.308.511.163,00 (seratus satu miliar tiga ratus delapan juta lima ratus sebelas ribu seratus enam puluh tiga rupiah);
 5. Kerugian immaterial sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar bunga atas seluruh ganti kerugian tersebut sebesar 2% (dua persen) per bulan dihitung sejak gugatan diajukan sampai dengan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
 7. Menetapkan Penyanderaan (*gizjeling*) terhadap Tergugat I, Pemerintah Kabupaten Bogor *cq* Bupati Bogor selama 6 (enam) bulan, apabila Tergugat I tidak melaksanakan amar putusan dalam perkara *a quo*;
 8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan;
 9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi (Tergugat I):

1. Eksepsi Terhadap Perkara Yang sama Yang telah Pernah diputus Hakim dan Putusannya Telah memiliki Kekuatan Hukum Tetap (*Res Judicata*);
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* telah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Cibinong oleh Penggugat yang terdaftar dalam register perkara Nomor: 145/Pdt.G/2009/PN.Cbn yang pada intinya dasar gugatan Penggugat dalam perkara gugatan Nomor: 145/Pdt.G/2009/ PN.Cbn.sama dengan dasar gugatan dalam perkara *a quo* dimana pada intinya Penggugat meminta ganti kerugian karena telah diputusnya Perjanjian Kerjasama oleh Pemerintah Kabupaten Bogor. Dan Perkara Nomor: 145/Pdt.G/2009/PN.Cbn tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 17 Mei 2010 dengan isi putusan yang pada intinya Menolak tuntutan provisi dan gugatan yang diajukan oleh PT. LIRP untuk seluruhnya, yang

Halaman 17 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



kemudian putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut dikuatkan kembali dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung melalui Putusan Banding Nomor: 322/Pdt/2010/PT.BDG. tanggal 26 Januari 2011;

b. Bahwa terhadap putusan banding tersebut, PT. Lestari Indah Raya Persada tidak melakukan upaya hukum kasasi, sehingga perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana sesuai dengan surat Panitera Sekretaris a.n. Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 20/BHT.Pdt/2011/PN.Cbn tanggal 27 Mei 2011 yang intinya menerangkan bahwa para pihak tidak mengajukan upaya hukum dalam tenggang waktu yang telah ditentukan Undang Undang, dengan demikian terbukti terhadap perkara *a quo* telah pernah diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*resjudicata*);

2. Eksepsi Terhadap Perkara *a quo* Telah Melekat Asas *Ne bis in idem*;

a. Bahwa oleh karena perkara *a quo* mempunyai kesamaan obyek, alasan dan subjek gugatan dengan perkara Nomor 145/Pdt.G/2009/PN.Cbn yang telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang telah bersifat *Res Judicata*, maka dalam perkara *a quo* telah melekat asas *Ne bis In Idem*, sehingga tidak boleh dituntut dan diadili untuk kedua kalinya, hal mana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata yang mengatur mengenai asas *Ne bis In Idem* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1226 K/Pdt/2001, yang menyatakan:

Meskipun kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan ini dinyatakan *Nebis in idem*;

b. Bahwa dengan demikian sudah seharusnya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah melekat asas *Ne bis in idem* dan kemudian menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

3. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kabur/Kurang Jelas (*Exceptio Obscur Libel*);

a. Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas dalam menentukan obyek gugatan/pokok perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan tuntutan ganti rugi (*materiil* dan *immateriel*) serta *gijzeling* yang jelas jelas tidak berhubungan dan berdasar dengan obyek gugatan perkara *a quo*, gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur dan



tidak jelas (*obscuur libel*) dalam menentukan pokok perkara, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), hal mana sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 K/Sip/1968 yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- b. Bahwa demikian pula tuntutan ganti rugi (*materiel* dan *imateriel*) yang dimintakan oleh Penggugat, menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Pdt/1996 tanggal 29 Juni 1999, ada tidaknya tuntutan ganti rugi (*materiel* dan *imateriel*) dalam wanprestasi haruslah didasarkan pada perjanjian yang ada. Padahal kenyataannya dalam Perjanjian Kerjasama maupun *addendum* Perjanjian kerjasama yang dibuat tidak disebutkan atau diperjanjikan secara khusus mengenai kewajiban Tergugat untuk membayar ganti rugi (*materiel* dan *imateriel*). dengan demikian berarti gugatan Penggugat yang tidak menjelaskan atau menunjuk suatu perjanjian/perikatan yang pernah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang secara khusus memperjanjikan adanya kewajiban Tergugat untuk membayar kerugian *materiel* & *imateriel* sebagaimana yang dimintakan oleh Penggugat dalam posita maupun petitum gugatannya merupakan gugatan yang tidak jelas I kabur (*obscuur libel*);
- c. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut di atas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Gugatan Penggugat kabur/kurang jelas (*exceptio obscuur libel*);

Bahwa gugatan Penggugat terlihat sangat kabur dan tidak jelas dalam menentukan obyek gugatan/pokok perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu gugatan Penggugat dalam dalil dalilnya mencampuradukkan antara permasalahan yang satu dengan yang lain sangat berbeda dan tidak berhubungan dan berdasarkan dengan obyek gugatan perkara *a quo*. Gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) dalam menentukan pokok perkara, Oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet*



ontvankelijk verklaard). sesuai dengan keputusan Mahkamah Agung Nomor 239 K/Sip/1968 yang pada ya menyatakan bahwa sesuatu gugatan tidak berdasar hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2123 K/Pdt/1996 tanggal 29 Juni 1999, ada tidaknya tuntutan ganti rugi (materiel dan immaterial) dalam wanprestasi harus didasarkan pada perjanjian yang ada. Dan pada kenyataan dalam perjanjian maupun *addendum* yang dibuat tidak disebutkan atau diperjanjikan secara khusus mengenai kewajiban Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi (*materiil* dan *immateriil*). Dengan demikian gugatan Penggugat tidak menjelaskan atau menunjukkan suatu perjanjian/perikatan yang dibuat dan memperjanjikan adanya kewajiban Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sebagaimana yang dimintakan oleh Penggugat dalam posita maupun dalam petitum gugatannya merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscur libel*). Oleh sebab itu sudah seharusnya Majelis Hakim Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*);

3. Bahwa PT. Lestari Indah Raya Persada telah/pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong yang teregister Nomor 145/Pdt.G/2009/PN.Cbn dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 17 Mei 2010 dengan isi putusan yang pada intinya menolak tuntutan provisi dan gugatan yang diajukan oleh PT.LIRP untuk seluruhnya, dan dikuatkan dengan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung dalam tingkat Banding dengan Nomor Register 322/Pdt/2010/PT.BDG. Bahwa PT. Lestari Indah Raya Persada tidak melakukan upaya hukum kasasi, sehingga perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa oleh karena perkara *a quo* mempunyai kesamaan obyek, alasan dan subyek gugatan dengan perkara Nomor 145/Pdt/G/2009/PN.Cbn, yang telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang telah bersifat *Res Judicata*, maka dalam perkara *a quo* telah melekat asas *Ne bis in idem*, sehingga tidak boleh dituntut dan diadili untuk kedua kalinya, hal mana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara yang mengatur mengenai asas *Ne bis in idem* dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1226 K/Pdt/2001, yang menyatakan: “ Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan ini dinyatakan *Ne bis in idem*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 42/PDT.G/2012/PN.CBN. tanggal 15 Oktober 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi;

- Menolak provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.041.000,00 (satu juta empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 89/PDT/2013/PT.BDG. tanggal 9 April 2013 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 15 Oktober 2012 Nomor: 42/Pdt.G/2012/PN.Cbn. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2434 K/Pdt/2013 tanggal 20 Januari 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Lestari Indah Raya Persada tersebut;

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2434 K/Pdt/2013 tanggal 20 Januari 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 31 Maret 2015 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 21 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 42/Pdt.G/2012/PN.Cbn. *juncto* Nomor 89/Pdt/2013/PT.Bdg. *juncto* Nomor 2434 K/Pdt/2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan

Halaman 21 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 September 2015;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 5 November 2015;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat II pada tanggal 9 November 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 3 Desember 2015, dan Termohon Kasasi II/Tergugat II mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 7 Desember 2015;

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

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

Bahwa Permohonan PK ini diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 67 huruf b dan f UU MA sebagai berikut:

1. Ditemukan Bukti Surat Yang Menentukan (*Novum*) Berupa "Hasil Pemeriksaan Atas Kepatuhan Atas Temuan Pemeriksaan Pembangunan Pasar dan Sub Terminal Parung Tahun 2009" Yang Dibuat Oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) Perwakilan Provinsi Jawa Barat Pada Tahun 2009.
 - 1.1. Bahwa Chrysant Yuliani Gunawan selaku Direktur Utama PT. Lestari Indah Raya Persada/Pemohon PK menemukan Pemeriksaan Atas Kepatuhan Atas Temuan Pemeriksaan Pembangunan Pasar Dan Sub Terminal Parung Tahun 2009" (selanjutnya disebut "Novum BPK"/Bukti Pemohon PK-1), pada hari Senin tanggal 18 Mei 2015, saat Pemohon PK memeriksa berkas perkara di Kantor Advokat Jimmy & Associates;
 - 1.2. Selain menemukan Novum BPK"/Bukti Pemohon PK-1), Pemohon PK juga menemukan surat dan BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat Nomor 70/S/XVIII.BDG.I/10/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, perihal : Penyampaian TP BPK (selanjutnya disebut "Surat BPK Nomor 70"/



Bukti Pemohon PK-2);

- 1.3. Bahwa Putusan Kasasi Nomor 2435 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 20 Januari 2014, sementara itu, gugatan dalam perkara ini didaftarkan di PN Cibinong pada tanggal 9 Maret 2012. Jadi, bukti surat (Novum BPK) berupa "Hasil Pemeriksaan Atas Kepatuhan Atas Temuan Pemeriksaan Pembangunan Pasar Dan Sub Terminal Parung Tahun 2009" yang dikeluarkan oleh BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat pada tahun 2009, keberadaannya sudah ada jauh sebelum perkara ini sedang diperiksa di PN Cibinong tetapi baru ditemukan setelah putusan dalam perkara *in casu* diucapkan. Oleh karena itu, Novum BPK dimaksud dapat dikategorikan sebagai bukti surat baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf b UU MA;
- 1.4. Bahwa Novum BPK (Bukti Pemohon PK-1) belum pernah diajukan sebagai bukti dalam perkara *a quo*, baik oleh Pemohon PK maupun oleh Para Termohon PK sebagaimana daftar bukti Pemohon PK selaku Penggugat maupun daftar bukti Para Termohon PK selaku Tergugat I dan Tergugat II yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 89/Pdt/2013/PN.Cbn pada halaman 54 sampai dengan 66;
- 1.5. Bahwa sesuai Ketentuan Pasal 69 huruf (b) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, maka bersama ini pula Kami menyampaikan Permohonan Sumpah atas Penemuan Bukti Baru/Novum yang berupa 2 (dua) buah Bukti Surat;
- 1.6. Bahwa Novum BPK (Bukti Pemohon PK-1) tersebut merupakan bukti surat baru yang sangat menentukan. Hal itu terkait adanya pernyataan dan BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat di dalam Novum BPK terutama pada bagian-bagian sebagai berikut:
 - a) Novum BPK (Bukti Pemohon PK-1) halaman 6 huruf b dan Novum BPK halaman 7 huruf c;
Bahwa di dalam Novum BPK halaman 6 huruf b, BPK Provinsi Jawa Barat menyatakan sebagai berikut:
"Perjanjian Kerjasama yang dibuat oleh masing-masing pihak secara signifikan kurang menguntungkan P2' LIRP, terutama klausa Pasal 2 yang merupakan dasar, maksud dan tujuan dari perjanjian kerjasama, yaitu memberikan rasa aman...
Selanjutnya, di dalam Novum BPK halaman 7 huruf c, BPK Provinsi Jawa Barat menyatakan sebagai berikut:
"Perjanjian Kerjasama yang dibuat kurang seimbang antara hak,

Halaman 23 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



tugas, tanggung jawab para pihak yang secara signifikan memberatkan Investor dalam hal ini PT.LIRP;

Berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan oleh BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat ditemukan fakta hukum bahwa perjanjian kerjasama yang dibuat oleh dan antara Pemohon PK/PT Lestari Indah Raya Persada (PT LJRP) dengan Termohon PK I/Pemerintah Kabupaten Bogor merupakan perjanjian yang tidak seimbang atau tidak adil. Di dalam perjanjian kerjasama tersebut terdapat beberapa klausula atau ketentuan yang tidak menguntungkan Pemohon PK (PT LIRP), sehingga Pemohon PK tidak dapat melaksanakan kewajibannya secara baik;

b) Novum BPK (Bukti Pemohon PK-1) halaman 7 huruf b;

Bahwa di dalam Novum BPK halaman 7 huruf b, BPK Provinsi Jawa Barat menyatakan sebagai berikut:

“Kurangnya pengawasan dan pengendalian yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor serta kurangnya dukungan, tindakan yang cepat dan tegas dan Pemerintah Kabupaten Bogor untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi PT LIRP sesuai dengan maksud, tujuan dari perjanjian kerjasama dimaksud”;

Berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan oleh BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat ditemukan fakta hukum bahwa Pemerintah Kabupaten Bogor tidak memberikan dukungan. tindakan yang cepat dan tegas untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi Pemohon PK/PT Lestari Indah Raya Persada (PT LIRPI. Padahal berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Kerjasama (Bukti P-3) telah diatur bahwa Termohon PK 1/Tergugat I (Pemerintah Kabupaten Bogor) memiliki kewajiban antara lain untuk membantu kelancaran proses perijinan dalam rangka pembangunan pasar dan sub terminal Parung;

Artinya, Termohon PK I berkewajiban pula untuk membantu proses perijinan termasuk ijin dan persetujuan dan para pedagang di pasar Parung. Namun, faktanya Termohon PK I tidak melakukan upaya/tindakan apapun untuk memperoleh ijin/persetujuan dan para pedagang pasar Parting. Upaya yang dilakukan oleh Termohon PK I berkaitan dengan adanya penolakan dan para pedagang pasar Parung juga belum sepenuhnya tuntas karena penolakan dan para pedagang tersebut masih tetap ada;

Halaman 24 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



Di dalam Perjanjian Kerjasama (Bukti P-3) tidak ada kewajiban dan Pemohon PK/Penggugat untuk menyelesaikan segala permasalahan berkaitan dengan penolakan dan para pedagang pasar Parung tersebut. Penyelesaian atas permasalahan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung-jawab Termohon PK I (lihat: Pasal 6 *juncto* Pasal 11 Perjanjian Kerjasama/Bukti P.3);

Oleh karena itu, selama penolakan dan para pedagang pasar Parung tersebut masih ada, maka Termohon PK I harus dinyatakan belum/tidak melaksanakan kewajibannya tersebut;

Bahwa oleh karena Termohon PK I karena kelalaiannya/kesalahannya tidak melaksanakan kewajibannya yang menyebabkan Pemohon PK/Penggugat terlambat melaksanakan kewajibannya maka Penggugat tidak dapat dinyatakan telah ingkar janji. Hal itu dikenal dengan asas *exception non adimpleti contractus*. Oleh karena itu, tindakan Termohon PK I dalam melakukan pemutusan Perjanjian Kerjasama antara Pemohon PK/Penggugat dengan Termohon PK I jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum. Hal itu sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI (Yurisprudensi) Nomor 156 K/Sip/ 1955 tanggal 15 Mei 1957 dalam perkara antara PT. Pan Pacific Oil Company (Java) Inc. melawan Oei Ho Liang (Oei Ho Liang Trading Company);

- 1.7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, secara meyakinkan dapat dikatakan bahwa *Novum* BPK (Bukti Pemohon PK-1) tersebut merupakan dokumen surat yang baru yang sangat menentukan sehingga *Novum* BPK tersebut harus diterima sebagai bukti surat baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 UU MA. Dengan merujuk pada *Novum* BPK tersebut dan dikaitkan dengan Bukti P3 secara pasti dapat dikatakan bahwa Termohon PK telah melakukan PMH sehingga gugatan Penggugat (Pemohon PK) wajib dikabulkan untuk seluruhnya;
2. Majelis Hakim Kasasi Telah Melakukan Kekeliruan Yang Nyata Dalam Mempertimbangkan Alasan Permohonan Kasasi Atas Kekeliruan Yang Dilakukan Oleh *Judex Facti*.
 - 2.1. Bahwa Perjanjian Kerja sama antara Pemerintah Kabupaten Bogor (Termohon PK-I) dengan PT. Lestari Indah Raya Persada (Pemohon PK) Tentang Pembangunan Dan Pengelolaan Pasar dan Sub Terminal Parung Beserta Fasilitas Penunjangnya sebagaimana telah Pemohon PK ajukan dalam persidangan di PN Cibinong dengan nomor Bukti P3,



secara nyata merupakan perjanjian yang tidak seimbang, sebagaimana juga ditegaskan oleh Badan Pemeriksa Keuangan. Perwakilan Provinsi Jawa Barat pada tahun 2009 dalam Novum BPK;

2.2. Bahwa Perjanjian Kerja antara Pemerintah Kabupaten Bogor/Termohon PK I dengan PT Lestari Indah Raya Persada/Pemohon PK (vide: Bukti P-3) merupakan Perjanjian yang karena mengandung, cacat pada kehendak (*wilsgebreken*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerduta dan Pasal 1449 KUHPerduta, yaitu terdapat:

a. Kekhilafan/ kesesatan (*dwaling*);

Dalam Pasal 11 ayat (1) Perjanjian (Bukti P-3) telah disepakati bahwa Termohon PK I akan “membantu kelancaran proses perizinan yang diperlukan Pemohon PK, sehubungan dengan rencana persiapan pembangunan Pasar dan Sub Terminal Parung beserta fasilitas penunjangnya”, proses perizinan termaksud adalah termasuk ijin dan persetujuan dan pedagang yang harus dipindahkan ke tempat penampungan sementara, namun ternyata Termohon PK I tidak melakukan kewajibannya tersebut sehingga Pemohon PK tidak dapat memulai pekerjaan sesuai jadwal karena ada demonstrasi penolakan dan para pedagang yang berakhir dengan huru hara yang mengakibatkan kerusakan pada kantor Pemohon PK di lokasi proyek. (Bukti P-5, Bukti P-9, Bukti P-43, Keterangan di bawah sumpah: Saksi Theo ML Tobing, Saksi Abdul Rosad, saksi Nasrul);

Sehingga terbukti bahwa Termohon PK I telah khilaf dan lalai melaksanakan kewajibannya yang mengakibatkan kerugian pada diri Pemohon PK yaitu Pemohon PK tidak dapat melaksanakan pembangunan sesuai jadwal;

b. Penipuan (*Bedrog*);

Termohon PK I telah secara melawan hukum dengan sengaja tidak memberitahukan kepada Pemohon PK tentang situasi dan kondisi di Pasar Parung yang sebenarnya, khususnya tentang belum adanya kesepakatan dan persetujuan dan para pedagang di Pasar Parung untuk dipindahkan di penampungan sementara, selama dilakukan pembangunan terhadap Pasar Parung. Tindakan Termohon PK I tersebut harus dikualifikasikan sebagai penipuan (*bedrog*) yang mengakibatkan kerugian pada diri Pemohon PK;

c. Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*);



Bahwa Termohon PK I dan Termohon PK II telah secara melawan hak, melakukan penyalahgunaan keadaan, yaitu pada akhir tahun 2008 ketika Indonesia mengalami dampak krisis global yang berawal di Amerika Serikat pada tahun 2007, sehingga memaksa pemerintah untuk mengeluarkan kebijakan di bidang moneter/keuangan berupa Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 04 Tahun 2008 tentang Jaringan Pengaman Sistem Keuangan pada tanggal 15 Oktober 2008 (Bukti P- 17 dan Bukti P-18);

Adanya perubahan kebijakan di bidang moneter yang merupakan keadaan memaksa (*force majeure*) mengakibatkan kenaikan harga material dan pihak perbankan yang memberikan fasilitas kredit untuk pembangunan, menahan/menunda pencairan kredit sehingga pelaksanaan pembangunan Pasar Parung menjadi terlambat;

Bahwa keadaan memaksa (*force majeure*) yang terjadi di luar kemampuan Pemohon PK, justru digunakan oleh Termohon PK I untuk memutus Perjanjian secara sepihak dan kemudian Termohon PK II atas perintah Termohon PK I, mengambil alih proyek pembangunan Pasar Parung;

Dengan demikian terbukti bahwa Para Termohon PK telah dengan sengaja menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan oleh karenanya harus dikualifikasikan bahwa Perjanjian Kerjasama (Bukti P-3, Bukti P-8, Bukti P-17) merupakan Perjanjian yang Cacat Pada Kehendak (*wilsgebreken*);

2.3. Bahwa dengan adanya “cacat pada kehendak” pada Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kabupaten Bogor/Termohon PK I dengan PT Lestari Indah Raya Persada/Pemohon PK (Bukti P3), maka Perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum dan keadaan para pihak dalam perjanjian tersebut harus dikembalikan pada keadaan semula, semua biaya yang telah dikeluarkan oleh Pemohon PK untuk melaksanakan pembangunan harus dikembalikan seluruhnya oleh Termohon PK I;

3. Majelis Hakim Kasasi Telah Melakukan Kekeliruan Yang Nyata Dalam Merumuskan Amar Putusan Sehingga Putusan Menjadi Non- Executable.

3.1. Bahwa sebagaimana telah dikutip di atas, amar putusan dan Putusan Kasasi Nomor 2434 hanya terdiri dan 2 (dua) poin, yaitu menolak permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi dan menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara. Di dalam Putusan Kasasi Nomor



2434, tidak ada putusan lain selain kedua amar putusan tersebut;

3.2. Bahwa di dalam Putusan Kasasi Nomor 2434, *Judex Juris* tingkat kasasi tidak berpendapat dan tidak memberikan putusan terhadap Putusan Banding Nomor 89 maupun Putusan PN Cibinong Nomor 42. *Judex Juris* tingkat kasasi tidak berpendapat dan tidak memberikan putusan apakah Putusan Banding Nomor 89 dan Putusan PN Cibinong Nomor 42 ditolak atau dikuatkan;

3.3. Bahwa sebagaimana dilihat dari bunyi amar putusan dan Putusan Banding Nomor 89 dan Putusan PN Cibinong Nomor 42, dapat diketahui bahwa berdasarkan Putusan PN Cibinong Nomor 42 yang dikuatkan oleh Putusan Banding Nomor 89, gugatan Penggugat (Pemohon PK) dalam perkara *in casu* telah ditolak untuk seluruhnya. Namun, di dalam Putusan Kasasi Nomor 2434 tidak diputuskan apakah Putusan Banding Nomor 89 dikuatkan atau dibatalkan. Dengan rumusan amar putusan dan Putusan Kasasi Nomor 2434 sebagaimana tersebut di atas, maka perkara *in casu* menjadi tidak jelas. Hal itu merupakan kekhilafan yang nyata dan *Judex Juris* tingkat kasasi. Oleh karena itu, Putusan Kasasi Nomor 2434 wajib dibatalkan untuk seluruhnya dan selanjutnya gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk seluruhnya;

4. Majelis Hakim Kasasi Telah Melakukan Kekeliruan Yang Nyata Terkait Dengan Alasan Alasan Permohonan Kasasi Dari Pemohon Kasasi;

4.1. Bahwa di dalam memori kasasi yang diajukan Pemohon PK/Pemohon Kasasi atas Putusan Banding Nomor 89, Pemohon Kasasi telah menyampaikan 2 (dua) alasan permohonan kasasi. Kedua alasan permohonan kasasi tersebut adalah sebagai berikut:

a. *Judex Facti* tidak cukup memberikan pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgement*) terkait dengan ketentuan Pasal 1265 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”);

b. *Judex Facti* tidak cukup memberikan pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgement*) terkait dengan asas *exception non adimpleti contractus*;

4.2. Bahwa alasan pertama dan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Pemohon PK terkait dengan ketentuan Pasal 1265 KUH Perdata. Sedangkan alasan kedua dan permohonan kasasi tersebut terkait dengan adanya asas *exception non adimpleti contractus*. Jadi, kedua alasan permohonan kasasi tersebut sama sekali tidak berkaitan

Halaman 28 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



dengan penilaian atas bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan perkara *in casu* di PN Cibinong baik bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon PK maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Termohon PK. Alasan-alasan permohonan kasasi tersebut juga sama sekali tidak terkait dengan penghargaan tentang suatu kenyataan. Tetapi kedua alasan permohonan kasasi tersebut berkaitan dengan penerapan ketentuan hukum dan asas hukum, yaitu Pasal 1265 KUHPerdara dan asas *exception non adimpleti contractus*. Namun, demikian di dalam pertimbangan hukum Putusan Kasasi Nomor 2434, Majelis Hakim Kasasi berpendapat bahwa kedua alasan permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi berkaitan dengan penghargaan tentang suatu kenyataan. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi yang seperti itu jelas-jelas merupakan kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh Majelis Hakim Kasasi. Selanjutnya agar tidak mengulang-ulang dalil-dalil yang sudah disampaikan di dalam Memori Kasasi, mohon dalil-dalil di dalam Memori Kasasi tersebut;

Tambahan Memori Peninjauan Kembali :

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan peninjauan kembali berdasarkan alasan yang diatur di dalam ketentuan Pasal 67 huruf b Undang Undang Mahkamah Agung, yaitu diketemukan bukti surat yang menentukan (*novum*) berupa "hasil pemeriksaan atas kepatuhan atas temuan pemeriksaan pembangunan pasal dan sub terminal Parung tahun 2009" yang dikeluarkan oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) Perwakilan Provinsi Jawa Barat pada tahun 2009; (Bukti Pemohon PK-1);
2. Bahwa dalam Bukti Pemohon PK-1 tersebut, Badan Pemeriksa Republik Indonesia (BPK RI) Perwakilan Provinsi Jawa Barat pada halaman 7 alinea terakhir dan halaman 8 huruf b., dan c., menyatakan sebagai berikut:
"BPK RI menyarankan Bupati Bogor agar:
 - a. Melakukan koordinasi dan konsultasi secara terpadu antara jajaran Pemerintahan Kabupaten Bogor dengan PT. LIRP untuk menyelesaikan kewajiban atas denda yang harus dipenuhi oleh PT. LIRP sebesar Rp13.397.973.467,75 dengan memperhitungkan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PT. LIRP yang terkait dengan Pembangunan Pasar, Sub Terminal Parung beserta fasilitas pendukungnya agar diperoleh perhitungan yang wajar dan saling menguntungkan kedua belah pihak dan untuk selanjutnya bukti setor atas denda keterlambatan tersebut disampaikan kepada BPK RI;

Halaman 29 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



- b. Membuat langkah-langkah yang jelas dan pasti dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi para pihak untuk menghindari gugatan tindakan hukum dari PT.LIRP, para kreditur dan pedagang, apabila terjadi pemutusan perjanjian;

- c. Tidak memberikan perintah/ijin untuk menduduki dan mengambil alih proyek sebelum ada perjanjian penyelesaian pembayaran;

2.1. Bahwa ternyata, Termohon PK I (Pemerintah Kabupaten Bogor) tidak melaksanakan saran BPK RI pada huruf a dan b, bahkan menolak untuk melakukan koordinasi dan konsultasi secara terpadu dengan Pemohon PK untuk memperhitungkan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pemohon PK maupun untuk berkoordinasi tentang penyelesaian kewajiban atas denda yang harus dipenuhi oleh Pemohon PK;

Termohon PK I tidak melaksanakan saran dari BPK RI untuk melakukan koordinasi dan konsultasi sebagaimana saran BPK RI pada huruf a, maupun melakukan langkah-langkah menyelesaikan permasalahan untuk menghindari gugatan sebagaimana saran BPK RI pada huruf b, tetapi justru secara sepihak memutuskan perjanjian kerjasama berdasarkan:

- Bukti P-20 = Bukti T.1-9 berupa surat dari Bupati Bogor tanggal 8 Juni 2009, Nomor 511.2/123-Huk, Perihal: Penghentian Pekerjaan Pembangunan;

- Bukti P-22 = Bukti T.1-10 berupa surat dari Bupati Bogor tanggal 29 Juni 2009, Nomor: 511.2/501-Huk, Perihal: Pemutusan Perjanjian Kerjasama;

2.2. Termohon PK I juga mengabaikan permintaan Pemohon PK untuk berkonsultasi guna memperhitungkan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Pemohon PK sebagaimana yang telah Pemohon PK sampaikan melalui surat tertanggal 03 Agustus 2009, Nomor: 062/LIRP/VII/09, Perihal: Tindak Lanjut Paska Pemutusan MOU (Bukti P-23);

2.3. Bahwa Termohon PK I terbukti telah melanggar saran dari BPK RI untuk tidak memberikan perintah/ijin untuk menduduki dan mengambil alih proyek sebelum ada perjanjian penyelesaian pembayaran sebagaimana saran BPK RI pada huruf c, yaitu sebelum terjadi perjanjian penyelesaian antara Pemohon PK dengan Termohon PK I, Termohon PK II telah menunjuk dan memerintahkan Termohon PK II untuk menduduki dan mengambil alih proyek serta melanjutkan proyek pembangunan pasar, sub Terminal Parung beserta fasilitas pendukungnya, berdasarkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.II-6 berupa surat Bupati Bogor, Surat Perintah Nomor: 510.16/114/Perek tertanggal 9 September 2009, yang menunjuk PD Pasar Tohaga/Termohon PK II untuk melanjutkan proyek pembangunan pasar Parung;
- Bukti P-31 berupa Surat dari Pemerintah daerah Kabupaten Bogor Perusahaan Daerah Pasar Tohaga, bertanggal 26 Oktober 2009, Nomor: 539/539.a-PD.THG, Perihal: Surat Penunjukan/Penugasan PD. Pasar Tohaga;
- Bukti T.II-8 berupa Berita Acara Serah Terima barang daerah (Aset Pasar) Milik Pemerintah Kabupaten Bogor yang diserahkan kepada Perusahaan Daerah (PD) Pasar Tohaga Kabupaten Bogor, bertanggal 28 April 2009 Nomor: 539/03/BA/DPKDB/2009, Nomor: 539/01/BA/PD.THG/2009;

Bahwa dari bukti T.II-6, P-31 dan T.II-8 telah terbukti Termohon PK I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak melaksanakan kewajiban hukumnya untuk melaksanakan saran dari BPK RI dan kemudian Surat Perintah (Bukti T.II-6) dari Termohon PK I yang melanggar hukum tersebut dijadikan sebagai dasar oleh Termohon PK II untuk menduduki dan mengambil alih proyek serta melanjutkan pembangunan proyek pasar, Sub Terminal Parung, beserta fasilitas pendukungnya termaksud;

Termohon PK I melanggar ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 15 Tahun 2004;

3. Bahwa tindakan Termohon PK I yang tidak melaksanakan saran dari BPK RI tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena Termohon PK I tidak melaksanakan kewajiban hukumnya serta melanggar Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004) yang menentukan:

“Pejabat wajib menindaklanjuti rekomendasi dalam laporan hasil pemeriksaan”;

Adapun yang dimaksud dengan “Pejabat” dalam Pasal 1 angka 4 UU Nomor 15 Tahun 2004 yaitu:

“Pejabat yang diperiksa dan/atau yang bertanggung jawab, yang selanjutnya disebut pejabat, adalah satu orang atau lebih yang disertai tugas untuk mengelola keuangan negara”;

Sedangkan yang dimaksud dengan “Rekomendasi” berdasarkan Pasal 1 angka 12 UU Nomor 15 Tahun 2004 yaitu:

Halaman 31 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



“Rekomendasi adalah saran dari pemeriksaan berdasarkan hasil pemeriksaannya, yang ditujukan kepada orang dan/atau badan yang berwenang untuk melakukan tindakan dan/atau perbaikan”;

Bahwa dalam UU Nomor 15 Tahun 2004 juga ditentukan adanya sanksi pidana apabila rekomendasi/saran dari BPK RI tidak dilaksanakan, yaitu diatur dalam Pasal 26 ayat (2) yang berbunyi:

“Setiap orang yang tidak memenuhi kewajiban untuk menindaklanjuti rekomendasi yang disampaikan dalam laporan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan dan/atau denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa dengan demikian perbuatan Termohon PK I yang tidak melaksanakan saran/rekomendasi dari BPK RI sebagaimana termuat dalam bukti permohonan PK I, secara hukum haruslah dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum karena merupakan pelanggaran terhadap kewajiban Termohon PK I selaku pejabat sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 15 Tahun 2004 dan dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana ditentukan dalam Pasal 26 ayat (2) UU Nomor 15 Tahun 2004;

4. Bahwa dalam Bukti Pemohon PK-I tersebut, BPK Provinsi Jawa Barat menyatakan sebagai berikut:

- halaman 6 huruf c:

“Perjanjian kerjasama yang dibuat oleh masing-masing pihak secara signifikan kurang menguntungkan PT LIRP, terutama klausa Pasal 2 yang merupakan dasar, maksud dan tujuan dari perjanjian kerjasama, yaitu memberikan rasa aman dan memiliki kepastian hukum serta para pihak memperoleh sebesar-besarnya manfaat melalui keuntungan yang seimbang dan wajar”;

- halaman 7 huruf c:

“Perjanjian kerjasama yang dibuat kurang seimbang antara hak, tugas, tanggung jawab para pihak yang secara signifikan memberatkan investor dalam hal ini PT LIRP;”

Bahwa berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan oleh BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat ditemukan fakta hukum bahwa perjanjian kerjasama yang dibuat oleh dan antara Pemohon PK/PT Lestari Indah Raya Persada (PT LIRP) dengan Termohon PK I/pemerintah Kabupaten Bogor merupakan perjanjian yang tidak seimbang atau tidak adil. Di dalam perjanjian kerjasama tersebut terdapat beberapa klausula atau ketentuan yang tidak



menguntungkan Pemohon PK (PT LIRP), sehingga Pemohon PK tidak dapat melaksanakan kewajibannya secara baik;

5. Selanjutnya dalam Bukti Pemohon PK-I, pada halaman 7 huruf b BPK Provinsi Jawa Barat menyatakan sebagai berikut:

“Kurangnya pengawasan dan pengendalian yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor serta kurangnya dukungan, tindakan yang cepat dan tegas dari Pemerintah Kabupaten Bogor untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi PT LIRP sesuai dengan maksud, tujuan dari perjanjian kerjasama tersebut”;

Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan oleh BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat ditemukan fakta hukum bahwa Pemerintah Kabupaten Bogor/Termohon PK I tidak memberikan dukungan, tindakan yang cepat dan tegas untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi Pemohon PK/PT Lestari Indah Raya Persada (PT KIRP). Padahal berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) Perjanjian Kerjasama (lihat: Bukti P-3) telah diatur bahwa Termohon PK I/ Tergugat I (Pemerintah Kabupaten Bogor) memiliki kewajiban antar lain untuk membantu kelancaran proses perijinan dalam rangka pembangunan pasar dan sub terminal Parung;

Artinya, Termohon PK I berkewajiban pula untuk membantu proses perijinan termasuk ijin dan persetujuan dari para pedagang di pasar Parung. Namun, faktanya Termohon PK I tidak melakukan upaya/tindakan apapun untuk memperoleh ijin/persetujuan dari para pedagang pasar Parung juga belum sepenuhnya tuntas karena penolakan dari para pedagang tersebut masih tetap ada;

Di dalam Perjanjian Kerjasama (Bukti P-3) tidak ada kewajiban dari Pemohon PK/Penggugat untuk menyelesaikan segala permasalahan berkaitan dengan penolakan dari para pedagang pasar Parung tersebut. Penyelesaian atas permasalahan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung-jawab Termohon PK-I (lihat Pasal 6 *juncto* Pasal 11 Perjanjian Kerjasama/ Bukti P-3);

Oleh karena itu, selama penolakan dari para pedagang pasar Parung tersebut masih ada, maka Termohon PK-I harus dinyatakan belum/tidak melaksanakan kewajibannya tersebut;

Bahwa oleh karena kelalaian/kesalahan Termohon PK I yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga menyebabkan Pemohon PK/ Penggugat terlambat melaksanakan kewajibannya dan oleh karenanya Pemohon PK/Penggugat tidak dapat dinyatakan telah ingkar janji. Hal itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal dengan asas *exception non adimpleti contractus*. Oleh karena itu, tindakan Termohon PK I dalam melakukan pemutusan perjanjian kerjasama antara Pemohon PK/Penggugat dengan Termohon PK I jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum. Hal itu sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI (Yurisprudensi) Nomor 156 K/Sip/1955 tanggal 15 Mei 1957 dalam perkara antara PT Pan. Pacific Oil Company (Java) Inc. melawan Oei Ho Liang (Oei Ho Liang Trading Company);

6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka sudah seharusnya permohonan PK dari Pemohon PK wajib dikabulkan untuk seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa bukti baru PK-1 berupa hasil pemeriksaan atas kepatuhan dan bukti PK-2 berupa surat dari Badan Pemeriksa Keuangan Perwakilan Provinsi Jawa Barat tanggal 12 Oktober 2014 Nomor 70/S/XVIII.BDG.1/10/2014 tidak bersifat menentukan sebagaimana yang dimaksud Pasal 67 huruf b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, karena kesimpulan dari hasil pemeriksaan tersebut hanya berupa saran yang ditujukan kepada Bupati Bogor;

Bahwa dalam putusan *Judex Juris* juga tidak terdapat kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa perbuatan Tergugat I memutuskan perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan Pasar Parung dan Sub Terminal Parung telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26 angka (3) Perjanjian Kerja Sama tanggal 9 Oktober 2002 (bukti P-3/TI.3) yang berbunyi: "Apabila setelah diberikan teguran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pihak kedua tetap tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka pihak pertama dapat mengeluarkan surat penghentian pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh pihak kedua dan memutuskan hubungan kerjasama secara sepihak, tanpa diberikan biaya pengganti dan bangunan pasar, sub terminal beserta fasilitas penunjangnya beralih menjadi milik pihak pertama" dengan demikian perbuatan Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT. LESTARI INDAH RAYA PERSADA tersebut harus ditolak;

Halaman 34 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 Juli 2016 oleh H. Suwardi, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., dan H. Hamdi, S.H.,M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd./
Dr.H.Abdurrahman,S.H.,M.H.

Ttd./
H. Hamdi, S.H.,M.Hum.,

Ketua Majelis,
Ttd./
H. Suwardi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd./
Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1. Meterai.....Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi.....Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi PK.....Rp | 2.489.000,00 |
| Jumlah | Rp2.500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 35 dari 35 Hal. Put. Nomor 180 PK/Pdt/2016