



**PUTUSAN**  
Nomor 645 PK/Pdt/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT BINAMINA KARYA PERKASA**, berkedudukan di Jalan Permata Hijau Blok D 43/RT.009, RW.08, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan atau di Hayam Wuruk 103 N, Kelurahan Maphar, Jakarta Barat, diwakili oleh Dedy Suwarsono selaku Direktur Utama; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

Melawan

**PT JAKARTA PROPERTINDO**, berkedudukan di Gudang Jaya Lantai 8, Jalan M.H. Thamrin Kav. 12, Jakarta Pusat atau di Menteng Office Park Lt. 8, Jalan Probolinggo Nomor 18, Jakarta, diwakili oleh Ir. IGKG Sueno selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zenery Perangin-Angin, S.H. dan kawan, Advokat, berkantor di Gedung Inkoppel II Lantai 2 Ruang 2204, Jalan Tambak Nomor 2 Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2013.

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding;

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 1232 K/Pdt/2011 tanggal 8 November 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa, adalah merupakan Perseroan yang bergerak dibidang Pembuatan Kapal Fibreglass, kapal mana dibuat berdasarkan adanya order/pesanan yang biasanya di dahului dengan adanya proses tender/lelang, khususnya lelang/tender yang diadakan Pemerintah Republik Indonesia. (bukti P-1);

Hal. 1 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa dengan Tergugat/PT Jakarta Propertindo telah melakukan perikatan/perjanjian yang sah secara hukum yaitu Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT Jakarta Propertindo seluas 10.420 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gedung Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 November 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018 (Pasal 2 ayat (1)), dengan demikian perikatan/perjanjian tersebut telah, menjadi Undang-undang yang mengikat dan harus dipatuhi oleh kedua belah pihak yang sepakat membuatnya/Pacta Sunt Servanda (bukti P-2);
3. Bahwa adapun maksud dan tujuan dari Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa menyewa/memanfaatkan tanah dan bangunan dimaksud yaitu milik atau berada dalam kekuasaan Tergugat/PT Jakarta Propertindo adalah untuk dipergunakan sebagai Usaha Dock Ship Yard/Pasal 1 ayat (1), atau sebagai tempat untuk merakit dan membangun kapal-kapal yang dipesan/diorder berdasarkan tender/lelang. (bukti P-3);
4. Bahwa Tergugat/PT Jakarta Propertindo didalam perikatan/perjanjian dengan Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa menjamin bahwa tanah yang menjadi objek dalam perjanjian dimaksud adalah benar-benar milik dan/atau dikuasai oleh Pihak PT Jakarta Propertindo, "serta menjamin bahwa objek tersebut layak untuk dipergunakan Usaha Dock Ship Yard" (Pasal 4 ayat (1) dan (2)), atau sebagai tempat untuk merakit dan membangun kapal-kapal yang dipesan/diorder berdasarkan tender/lelang, dengan perkataan lain bebas dari ancaman bahaya banjir. (bukti P-4);
5. Bahwa Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa telah menginvestasikan dana sebesar kurang lebih Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) untuk pembangunan Usaha Dock Ship Yard, ditanah/lahan yang menjadi objek perjanjian dimaksud untuk Pembangunan Hanggar. (bukti P-5);
6. Bahwa Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa telah sepakat dengan Tergugat/PT Jakarta Propertindo untuk membayar uang sewa atas pemanfaatan tanah yang menjadi objek dalam perjanjian dimaksud sebagaimana terurai dalam Pasal 3 tentang besarnya Uang Sewa, Cara Pembayaran dan Denda. Bahwa Penggugat telah berprestasi membayar uang sewa sejak terhitung tahun 2002, walaupun lahan milik Tergugat tersebut belum dipakai, Penggugat mulai memanfaatkan tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut adalah sejak tahun 2005, bahwa namun terhitung

Hal. 2 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tahun 2005 pembayaran uang sewa oleh Penggugat kepada Tergugat ditunda/diundur, karena Tergugat/PT Jakarta Propertindo telah gagal memberikan Jaminan/Kenyamanan kepada Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa dari ancaman banjir, dengan perkataan lain Usaha Dock Ship Yard milik Penggugat telah digenangi air setinggi  $\pm$  1 meter, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat berarti bagi Penggugat. (bukti P-6);

7. Bahwa Penggugat telah berulang kali menyampaikan teguran lisan maupun tertulis kepada Tergugat agar memberikan jaminan kepada Penggugat khususnya dari ancaman banjir, bahwa akan tetapi Tergugat belum mampu memberikan jaminan dan rasa aman untuk berusaha bagi Penggugat. Bahwa terhitung sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang, jalan utama Muara Baru menuju tanah yang menjadi objek dalam perjanjian dimaksud sering tergenangi air/banjir, yang mengakibatkan tujuan pemanfaatan/penyewaan tanah dimaksud seperti pada poin 2 (dua) diatas tidak tercapai, akibat dari seringnya lahan/tanah yang menjadi objek perjanjian dimaksud tergenangi banjir telah menimbulkan kerugian yang sangat berarti bagi Penggugat baik materil maupun moril/ nama baik Penggugat. Kenyataannya banyak proyek yang seharusnya didapat/dimenangkan oleh Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa tidak terealisasi alias mengalami kegagalan dalam proses tender/lelang, karena lokasi Usaha Dock Ship Yard tidak memenuhi standart kualifikasi lahan. Hal itu terbukti ketika Tim Penyelenggara Lelang/tender hendak melakukan survei/observasi kelayakkan, mereka tidak dapat memasuki area objek, akibat tingginya genangan air di jalan utama Muara Baru, hal mana sudah diketahui oleh masyarakat umum. (bukti P-7);
8. Bahwa Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa telah berulang kali menyampaikan komplain/keluhan maupun Teguran Hukum baik secara langsung kepada Tergugat/PT Jakarta Propertindo maupun melalui Kuasanya, namun, Penggugat tidak pernah mendapatkan tanggapan maupun solusi yang berarti kecuali janji-janji tentang bahwa Pemda DKI akan membangun tanggul penahan banjir khususnya air pasang laut, demikian juga terdapat kesan bahwa Perundingan dan/atau Surat-menyurat antar Penggugat dengan Kuasa Hukum Tergugat/PT Jakarta Propertindo, terkesan seolah-olah tidak terkoordinasi dengan baik, hal itu terbukti dari adanya Surat Komplain dan pembayaran Penggugat yang tidak terjawab dan terkoordinasi dengan baik, misalnya ketika Tergugat membuat tagihan yang tidak jelas atas penyewaan lahan, Penggugat meminta rincian secara tertulis, namun Tergugat tidak pernah menjawab, atau ketika Penggugat

Hal. 3 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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

menunda pembayaran atas uang sewa lahan karena Komplainnya tidak dihiraukan, Kuasa Hukum Tergugat pada bulan Juni 2008, dapat memahami/memaklumi, sehingga meminta Penggugat cukup hanya membayar sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) saja, selama banjir belum bisa dikendalikan oleh Tergugat. Tetapi sangat disayangkan dalam waktu yang berdekatan Somasi-somasi Penggugat terus menerus dikirimkan kepada Tergugat dengan rincian yang tidak jelas, sehingga betapa kagetnya Penggugat setelah mendapat Surat Teguran Hukum yang dikirimkan secara bertubi-tubi baik oleh Tergugat maupun oleh Kuasanya, "khususnya tentang Tergugat secara sepihak dan melawan hukum telah melakukan Pembatalan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT Jakarta Propertindo seluas 10.420 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gedung Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 November 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 01 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018", padahal perlu diketahui bahwa pihak yang paling dirugikan dalam peristiwa hukum ini adalah Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa (bukti P-8);

9. Bahwa mengingat pihak yang paling dirugikan dalam peristiwa hukum ini adalah Penggugat/PT Binamina Karya Perkasa, maka Penggugatlah yang harus melakukan tuntutan hukum kepada Tergugat/PT Jakarta Propertindo, karena telah memberikan keterangan/presentasi yang tidak benar sebelum melakukan ikatan perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT Jakarta Propertindo seluas 10.420 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gedung Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 November 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, sebab seandainya Penggugat diberitahukan dengan jujur dan terbuka oleh Tergugat tentang kondisi/keadaan tanah yang bakal menjadi objek perjanjian dimaksud bahwa tidak layak untuk Usaha Dock Ship Yard, Penggugat tidak akan mungkin mau melakukan perikatan untuk menyewa/memanfaatkan tanah yang menjadi objek perjanjian dimaksud selama kurun waktu 15 tahun, apalagi sampai membangun hanggar bernilai Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah), mengingat Penggugat adalah seorang pebisnis yang beritikad baik. (bukti P-9);
10. Bahwa sebenarnya Tergugat/PT Jakarta Propertindo tidak berhak membatalkan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang

Hal. 4 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemanfaatan sebidang tanah PT Jakarta Propertindo seluas 10.420 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gedung Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 November 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 01 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018 secara sepihak, apalagi sampai melakukan tindakan pembongkaran/pengosongan atas objek perjanjian sebagai akibat kelalaian maupun unsur kesengajaan dari pihak PT Jakarta Propertindo, demikian pula akibat *Force Majeure* (Pasal 8 ayat (1), (2), (3) dan (4)). (bukti P-10);

11. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat/PT Jakarta Propertindo yang membatalkan perjanjian secara sepihak dan melawan hukum dengan Penggugat yaitu Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT Jakarta Propertindo seluas 10.420 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gedung Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 November 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, telah seketika menimbulkan kerugian baik materil maupun moril/nama baik kepada Tergugat. (bukti P-11);

12. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat, akibat dari tindakan Tergugat membatalkan perjanjian secara sepihak dan melawan hukum dengan Penggugat yaitu Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT Jakarta Propertindo seluas 10.420 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gedung Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 November 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, adalah sebesar Rp237.400.000.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh milyar empat ratus juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materil:

- Rugi atas biaya investasi sebagai investor/pebisnis sebesar 10 x nilai investasi 10 x Rp1.700.000.000,00 = Rp17.000.000.000,00 (tujuh belas miliar rupiah);
- Rugi atas biaya-biaya Administrasi Pengurusan lelang/tender selama ini sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);
- Rugi atas waktu sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Rugi atas biaya keuntungan yang diharapkan sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);

Hal. 5 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rugi atas honorarium Advokat/Penasehat Hukum sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

## B. Kerugian Moril:

- Rugi atas tercorengnya nama baik Penggugat sebagai pebisnis yang beritikad baik terhadap Pemerintah Republik Indonesia, Relasi, Rekanan dan/atau pengguna jasa lainnya sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
- Rugi atas rasa malu terhadap Pemerintah Republik Indonesia, Relasi, Rekanan dan/atau pengguna jasa lainnya sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

13. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil di atas, adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan menghukum Tergugat dan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

14. Bahwa dengan terbuktinya Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp237.400.000.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh miliar empat ratus juta rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin dan melindungi hak-hak Penggugat serta untuk menghindari adanya putusan yang nihil dan *Illusoir*, maka adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak terbitnya putusan Majelis Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) sampai dengan dijalkannya putusan dimaksud oleh Tergugat dan selanjutnya menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

16. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan *Illusoir*, demi menjamin hak dan kepentingan hukum Penggugat, maka adalah adil dan patut secara hukum bilamana Pengadilan berkenan meletakkan dan/atau menetapkan suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

- Sebidang tanah milik Tergugat berikut bangunan yang berdiri diatasnya milik Penggugat, seluas 10.420 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gedung Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, sebagaimana objek perjanjian dimaksud;
- Satu unit kantor PT Jakarta Propertindo yang terletak di/beralamat di Menteng Office Park Lt.8, Jalan Probolinggo Nomor 18, Jakarta 10350, Telp (021) 230 1187, Fax (021) 230 1188;

Hal. 6 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan/atau bangunan, serta harta milik PT Jakarta Propertindo lainnya, yang akan dimohonkan kemudian dalam Permohonan Sita Jaminan;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam Perkara ini;
3. Menyatakan bahwa, Perjanjian antar Penggugat dan Tergugat Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT Jakarta Propertindo seluas 10.420 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gedung Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 November 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018, sebagai Perjanjian yang sah menurut Hukum;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan cara membatalkan Perjanjian secara sepihak atas Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang pemanfaatan sebidang tanah PT Jakarta Propertindo seluas 10.420 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gedung Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, pada tanggal 20 November 2002 untuk jangka waktu 15 tahun terhitung dari 1 September 2003 dan akan berakhir 31 Agustus 2018 yang dibuat secara sah menurut hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkannya terhadap Penggugat sebesar Rp237.400.000.000,00 (dua ratus tiga puluh tujuh miliar empat ratus juta rupiah) dengan penuh, tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak terbitnya Putusan Majelis Hakim yang telah berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van gewijsde*) sampai dengan dijalankannya Putusan dimaksud oleh Tergugat;
8. Menyatakan Putusan Perkara ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *Verzet*, Banding maupun Kasasi dari Tergugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Hal. 7 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidiar:

- Bilamana Pengadilan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonsensi pada bagian Konvensi diatas mohon dinyatakan diulang secara lengkap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonsensi ini;
2. Bahwa sebagaimana yang telah dinyatakan dalam Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik Tergugat/PT Jakarta Propertindo seluas  $\pm 10.420 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara yang telah ditandatangani oleh Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi pada tanggal 20 November 2002, maksud dan tujuan diadakannya kerjasama adalah dalam rangka pemanfaatan tanah milik Penggugat Rekonsensi oleh Tergugat Rekonsensi guna usaha Dock Ship Yard;
3. Bahwa kewajiban utama Penggugat Rekonsensi sesuai perjanjian adalah menyerahkan lahan kepada Tergugat Rekonsensi dan menjamin Tergugat Rekonsensi selama masa sewa tidak mendapat gangguan dari Pihak Ketiga atas penggunaa lahan dimaksud (hal ini sudah dilaksanakan dengan baik oleh Penggugat Rekonsensi);  
Sedangkan kewajiban utama dari Tergugat Rekonsensi adalah membayar uang sewa dengan cara yang telah disepakati bersama dan apabila terlambat membayar uang sewa, Tergugat Rekonsensi akan menerima konsekwensi denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) perhari dari kewajiban sewa yang terlambat dibayarkan (Pasal 3 ayat (3) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 November 2002), dan selanjutnya apabila keterlambatan membayar uang sewa ini terus-menerus berkelanjutan Penggugat Rekonsensi dapat dan boleh membatalkan perjanjian (Pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 November 2002);
4. Bahwa dalam kenyataannya Tergugat Rekonsensi tidak melaksanakan kewajiban utamanya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut bahkan cenderung melakukan penipuan dengan cara membuat surat pernyataan yang dijamin dengan pemberian Cek namun setelah diuangkan

Hal. 8 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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

Cek tersebut tidak ada dananya lalu Tergugat Rekonvensi membuat surat pernyataan lain dengan memberi jaminan Cek lain (sebagai pengganti Cek sebelumnya) dan Cek tersebut setelah diuangkan ternyata dananya tidak ada, demikian selanjutnya Tergugat Rekonvensi memberikan 1 (satu) buah Cek dan 2 (dua) buah Bilyet Giro yang ternyata setelah diuangkan dananya tidak ada dan terakhir Tergugat Rekonvensi memberikan 1 (satu) buah Cek Bank Internasional Indonesia Nomor CE.949153 tanggal 31 Mei 2008, walaupun sebelum menyerahkan Cek tersebut Penggugat mengetahui rekening Penggugat pada Bank dimaksud sudah ditutup;

5. Bahwa akibat dari kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi pembayaran Sewa berikut Denda keterlambatan Sewa, sesuai ketentuan Pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 November 2002, Penggugat Rekonvensi telah membatalkan Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 November 2002 melalui tahapan-tahapan yang ditentukan dalam perjanjian;
6. Bahwa sebagai akibat hukum dari batalnya Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 November 2002, maka Tergugat Rekonvensi menjadi tidak berhak lagi untuk memanfaatkan dan menguasai lahan tersebut, oleh karenanya Tergugat Rekonvensi harus mengosongkan dan menyerahkannya kembali kepada Penggugat Rekonvensi sesuai ketentuan Pasal 6 ayat (4), namun dalam kenyataannya, Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia mengembalikan lahan dimaksud bahkan tiba-tiba mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
7. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar uang sewa berikut denda keterlambatan pembayaran uang sewa lahan dan tidak bersedia membongkar dan memindahkan bangunan telah melanggar dan bertentangan dengan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 November 2002 tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik Tergugat/PT Jakarta Propertindo seluas  $\pm 10.420 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) yang secara jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
8. Bahwa kerugian yang telah dialami oleh Penggugat Rekonvensi yang diakibatkan oleh tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) meliputi:
  - A. Kerugian Materil:
    - Pembayaran sewa lahan berikut denda sampai Desember 2006 =

Hal. 9 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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

Rp226.579.630,00 (dua ratus dua puluh enam juta lima ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus tiga puluh rupiah);

- Pembayaran sewa lahan berikut denda keterlambatan dari Desember 2006 sampai di periksanya perkara ini di Pengadilan = Rp512.078.105,00 (lima ratus dua belas juta tujuh puluh delapan ribu seratus lima rupiah);
- Rugi/hilangnya keuntungan karena tidak dapat dimanfaatkannya lahan tersebut secara maksimal karena masih di kuasai oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp211.817.760,00 (dua ratus sebelas juta delapan ratus tujuh belas ribu tujuh ratus enam puluh rupiah);
- Pembayaran PBB tahun 2006, 2007, 2008, 2009 = Rp211.294.500,00 (dua ratus sebelas juta dua ratus sembilan puluh empat ribu lima ratus rupiah);

Sehingga jumlah kerugian Materil yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp1.161.769.995,00 (satu miliar seratus enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah);

## B. Kerugian In Materil:

- Rugi atas rasa malu terhadap Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta atas tidak terealisasinya rencana Pendapatan Daerah Propinsi DKI Jakarta sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
- Rugi atas tercorengnya nama baik Penggugat Rekonvensi sebagai Badan Usaha yang bergerak dalam bidang Properti akibat dari tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak bersedia membayar dan mengembalikan lahan sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Sehingga jumlah kerugian In Materil yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp150.000.000.000,00 (seratus lima puluh miliar rupiah);

9. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*), maka sangatlah beralasan apabila Pengadilan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika sebesar Rp151.161.769.995,00 (seratus lima puluh satu miliar seratus enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah);
10. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak berhak lagi memanfaatkan dan menguasai lahan tersebut, maka guna menjamin agar Tergugat

Hal. 10 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

### 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

Rekonvensi sungguh-sungguh melaksanakan kewajibannya membongkar dan memindahkan bangunan selanjutnya menyerahkan lahan yang disewa kepada Penggugat Rekonvensi mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan;

11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didasari dan didukung oleh bukti-bukti yang autentik, maka untuk menjamin putusan atas gugatan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi sia-sia jika dikabulkan dan adanya khawatirkan Tergugat Rekonvensi akan memindahtangankan assetnya maka sehingga sangat beralasan dan sudah sepatutnya apabila diletakkan sita jaminan (*conservator beslaag*) terhadap tanah dan bangunan yang ada di atasnya milik Tergugat Rekonvensi yang terletak dan dikenal umum sebagai Jalan Permata Hijau Blok D.43 RT.09/08, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
12. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi diajukan berdasarkan bukti-bukti dan didukung oleh bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, maka berdasarkan hukum putusan ini dapat dilasanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi ataupun bantahan dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan pembatalan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 November 2002 tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik Tergugat/PT Jakarta Propertindo seluas  $\pm 10.420 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, telah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak membayar uang sewa dan denda keterlambatan sewa serta tidak membongkar dan tidak memindahkan bangunan setelah berakhimya perjanjian adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp151.161.769.995,00 (seratus lima puluh satu miliar seratus enam puluh satu juta tujuh ratus enam puluh

Hal. 11 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah), secara tunai dan sekaligus;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membongkar dan memindahkan bangunan yang berada di atas lahan yang disewa dari Penggugat Rekonvensi segera setelah terbitnya putusan ini;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya atas kelalaian Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan ini;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *Verzet*, Banding maupun Kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 155/Pdt.G/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 25 November 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan pembatalan Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 tanggal 20 November 2002 tentang Perjanjian Pemanfaatan sebidang tanah milik PT Jakarta Propertindo seluas  $\pm 10.420 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, telah sesuai dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak membayar uang sewa dan denda keterlambatan sewa adalah merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp437.874.130,00 (empat ratus tiga puluh tujuh juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu seratus tiga puluh rupiah) secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat membongkar dan memindahkan bangunan yang berada diatas lahan yang disewa dari Penggugat segera setelah putusan berkekuatan hukum tetap;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp221.000,00 (dua ratus dua

Hal. 12 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 173/PDT/2010/PT DKI tanggal 21 Desember 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut di atas;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 155/Pdt.G/2009/PN Jkt. Ut. tanggal 25 November 2009 yang dimohonkan banding tersebut di atas;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk kedua tingkat pengadilan, khusus untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1232 K/Pdt/2011 tanggal 8 November 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Binamina Karya Perkasa tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1232 K/Pdt/2011 tanggal 8 November 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 4 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 155/Pdt.G/2009/PN Jkt. Ut. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Maret 2013 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 20 Maret 2013, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 4 April 2013;

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

Hal. 13 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013





secara formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Mahkamah Agung/*Judex Juris* telah keliru karena membenarkan tindakan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang sama sekali tidak mempertimbangkan fakta dasar gugatan dan bukti-bukti serta keterangan Para Saksi yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dimana para saksi telah menjelaskan bahwa objek lokasi dalam perkara *a quo* merupakan langganan banjir yang selalu terjadi setiap tahun yang mengakibatkan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat melaksanakan Usaha Dock Ship Yard (Pasal 1 ayat (1) atau sebagai tempat untuk merakit dan membangun kapal-kapal yang dipesan/diorder berdasarkan tender/lelang, jelas dalam hal ini bahwa Usaha Dock Ship Yard belum pernah terlaksana atau terealisasi karena adanya banjir;
2. Bahwa Mahkamah Agung telah keliru dalam membenarkan tindakan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang hanya semata-mata membahas, mengulas Pasal 4 ayat (1) dan (2) yang disebutkan dalam gugatan tanpa melihat mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, padahal gugatan Penggugat bukanlah hanya didasarkan penyebutan Pasal 4 ayat (1) dan (2), sehingga apabila Pasal 4 ayat (1) dan (2) perjanjian dikaitkan dengan ketentuan hukum yang berlaku antara lain Pasal 1552 KUPerdata yang berbunyi sebagai berikut: "Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi". Maka berdasarkan ketentuan tersebut jelas Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi haruslah melindungi dan menjaga kepentingan Pemohon Peninjauan Kembali sebagai penyewa sesuai Pasal 1552 KUHPerdata jo. Pasal 4 ayat (1) dan (2);
3. Bahwa terjadinya masalah hukum antara Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

Hal. 14 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah terkait dengan hak dan kewajiban antara Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku Pemilik tanah/lahan, dimana sejak tahun 2006 Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan keluhan/komplain atas keadaan banjir yang mengakibatkan Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bisa memanfaatkan lokasi tanah/lahan tersebut, dimana sebelum adanya surat pembatalan perjanjian oleh Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana Surat Nomor 001/UT2000/115/III/ 2009 tertanggal 6 Maret 2009 (*vide* bukti P-15), Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengirimkan surat tertanggal 7 Januari 2009 (*vide* bukti P-14) yang pada pokoknya menyampaikan kepada Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum benar-benar memanfaatkan tempat tersebut meskipun Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mendirikan bangunan hanggar senilai sekitar Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus ribu rupiah), dimana sejak tahun 2006 sampai dengan dibuatnya surat tersebut lokasi tanah yang disewa sering tergenang banjir sampai hampir 1 (satu) meter, sehingga beberapa proyek yang seharusnya dapat diperoleh oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengalami kegagalan dan mengakibatkan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian atas kerusakan inventarisasi milik Pembanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

4. Bahwa terhadap surat keluhan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 7 Januari 2009 tersebut, ternyata Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak menanggapi, namun justru sebaliknya Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan itikad tidak baik membatalkan perjanjian secara sepihak sebagaimana Surat Nomor 001/UT2000/115/III/2009 tertanggal 6 Maret 2009 (*vide* bukti P-

Hal. 15 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15), sehingga Pemohon Peninjauan Kembali merupakan Pihak yang dirugikan demi mempertahankan haknya terpaksa mengajukan gugatan *a quo*;

5. Bahwa pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusannya pada halaman 22 paragraf 1 (satu), yang dikutip dan berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa Penggugat dan Tergugat mengadakan Perjanjian Sewa dengan obyek tanah seluas  $\pm$  10.420 m, pada tanggal 20 November 2002 yang terletak di Jalan Gudang Pompa Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, dan Tergugat menjamin obyek tanah didalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adaiah benar-benar milik dan atau dikuasai oleh Tergugat, yang belum dijual atau dipindahtangankan dengan cara apapun kepada pihak lain, tidak dalam sengketa, tidak dikenakan sitaan, dan selanjutnya karena Penggugat tidak dapat membuktikan kesalahan dari penjaminan yang dilakukan oleh Tergugat, maka gugatan Penggugat ditolak seluruhnya oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri)";

Bahwa Pertimbangan Hukum tersebut yang membenarkan *Judex Facti* Pengadilan Negeri tentang tersebut jelas bertentangan dengan fakta-fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan perkara *a quo* baik berdasarkan keterangan saksi-saksi maupun berdasarkan bukti-bukti surat lainnya dan merupakan suatu fakta yuridis yang tidak dapat disangkal kebenarannya (*notairen feiten*) bahwa tanah atau lahan yang menjadi tempat usaha Dock Ship Yard mengalami gangguan atau hambatan yang menimbulkan kerugian bagi Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Penyewa, dimana para pihak secara konkret telah memprediksi/memperkirakan bahwa jika suatu saat terjadi suatu keadaan diluar kemampuan para pihak untuk mencegahnya yang dapat dikualifisir sebagai *force majeure*, oleh karenanya keadaan/ketentuan tersebut merupakan salah satu syarat yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 8 ayat (4) yang berbunyi: "(4). Apabila terjadi "*Force Majeure*" maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat meninjau kembali Perjanjian ini dengan syarat-syarat yang akan ditetapkan kemudian", namun ternyata dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara sama sekali tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian tersebut; Bahwa oleh karenanya seyogyanyalah Mahkamah Agung tidak serta merta membenarkan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri mempertimbangkan Pasal 4 ayat 1 dan 2 tanpa melihat Pasal 8 ayat 4 dikaitkan

Hal. 16 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan Pasal 1552 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut: "Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi", maka adalah tepat apabila Majelis Hakim Peninjauan Kembali menganulir pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi dan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut;

6. Bahwa sejak awal Termohon Peninjauan Kembali sudah berniat tidak baik terhadap kedudukan selaku penyewa, dimana Termohon Peninjauan Kembali ternyata telah membuat surat ke Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 003/UT2000/110/111/2010 yang menyatakan antara lain:

(i) "Khusus untuk lahan seluas 1 Ha yang saat ini tersangkut perkara gugatan oleh eks penyewa di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah kami menangkan dengan petitum penghentian sewa oleh PT Jakarta Propertindo dinyatakan sah. Namun karena Penggugat mengajukan banding, saat ini masih berproses di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Meskipun demikian karena penguasaan fisik oleh PT Jakarta Propertindo, maka kegiatan persiapan oleh Dinas Perumahan dapat dilakukan di atas lahan tersebut";

(ii) Untuk proses penyediaan tanah pengganti kepada PT Jakarta Propertindo, saat ini BPKD Prov. DKI Jakarta sudah memproses perihal persetujuan prinsip Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan akan dimajukan kepada Bapak untuk penandatngannya dalam waktu segera. Lahan pengganti dimaksud adalah tanah di Jalan Senopati Nomor 72 eks SDN Long seluas 7.200 m<sup>2</sup> lahan dimaksud merupakan angka 1 dari 2 bidang lahan yang kami usulkan, yang lainnya adalah lahan SDPU di Jalan TB. Simatupang seluas 4.000 m<sup>2</sup> (Terlampir ad-informandum 1)";

Bahwa surat PT Jakarta Propertindo tersebut adalah merupakan bukti etika tidak baik dari PT Jakarta Propertindo karena sekalipun telah mengakui perkara masih diproses di Pengadilan Tinggi, namun menyatakan kegiatan persiapan oleh Dinas Perumahan dapat dilakukan di atas tanah tersebut. Hal ini membuktikan tindakan PT Jakarta Propertindo dengan sengaja membatalkan secara sepihak kontrak sewa menyewa tanah Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002 dengan PT Binamina Karya Perkasa serta tidak mengindahkan hukum hanya demi cepat-cepat meraup keuntungan yang

Hal. 17 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

besar atas tukar guling tanah tersebut di atas;

6.1. Bahwa berkaitan dengan surat tersebut dan Surat Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Propinsi DKI, maka selanjutnya ternyata sekalipun belum ada penyelesaian secara yuridis kepada PT Binamina Karya Perkasa sebagaimana dalam surat Bapak Gubernur DKI Jakarta Nomor 978/-1.711, tanggal 17 Mei 2010 yang menyatakan sebagai berikut:

- (i) Untuk mempercepat pemanfaatan bidang tanah yang dikuasai PT Jakarta Propertindo masih memerlukan penyelesaian secara yuridis, mengingat dilapangan sampai dengan saat ini masih berdiri bangunan tempat pembuatan kapal eks penyewa tanah. Untuk kepastian hukum agar saudara terlebih dahulu berkoordinasi dengan PT Jakarta Propertindo;
- (ii) Dalam hal pemanfaatan bidang tanah sebagaimana tersebut pada angka (i) yang akan dibangun Rumah Susun Murah/ Sederhana (RSM/S) yang dilakukan dengan pola tukar menukar/tukar guling, saudara agar berkoordinasi dengan Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta untuk penyelesaian lebih lanjut.  
(Terlampir ad - informandum 2);

6.2. Bahwa selanjutnya ternyata akibat informasi yang diduga tidak benar Gubernur DKI Jakarta kemudian telah mengeluarkan Keputusan Gubernur Nomor 1035/2010 tanggal 4 Juni 2010 yang memutuskan antara lain sebagai berikut:

- Kesatu: Menetapkan lokasi untuk Pembangunan Rumah Susun Beserta Fasilitasnya yang terletak di jalan Muara Baru Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara seluas  $\pm 47.794 \text{ m}^2$  (kurang lebih empat puluh tujuh ribu tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi) sebagaimana gambar peta terlampir Nomor Usulan 04/SP32/PrRK/DTR/JU/III/10 yang aslinya disimpan di Biro Umum Setda Provinsi Khusus Ibukota Jakarta;
- Kedua: Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta agar membebaskan/ mengosongkan dan mengamankan tanah/lokasi sebagaimana dimaksud pada diktum Kesatu yang digunakan baik langsung maupun tidak langsung untuk pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Beserta Fasilitasnya;

Hal. 18 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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)





Ketiga: Pelaksanaan pembebasan/pengosongan bidang tanah sebagaimana dimaksud pada diktum Kedua, agar dilaksanakan secara utuh tidak terpisah dan dilaksanakan secara tuntas dalam jangka waktu 1 (satu) tahun serta harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Keempat: Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak ditetapkannya Keputusan Gubernur ini, wajib mempublikasikan rencana pembangunan Rumah Susun Beserta Fasilitasnya kepada masyarakat yang terkena penetapan lokasi melalui sosialisasi baik secara langsung maupun tidak langsung (Terlampir ad-informandum 3);

Bahwa ternyata hingga saat gugatan tentang perbuatan melanggar hukum akibat pembangunan di atas tanah yang sedang kami sewa dan pembongkaran bangunan PT Binamina Karya Perkasa kami ajukan ternyata Dinas Perumahan sama sekali tidak pernah mengkonfirmasi atau mensosialisasikan pengosongan tersebut kepada PT Binamina Karya Perkasa;

7. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memohon perhatian Majelis Hakim Agung atas itikad buruk dari Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak menghargai proses hukum dalam perkara *a quo* yang sedang berjalan, dimana atas perbuatan Termohon Peninjauan Kembali tersebut Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan gugatan perbuatan melanggar hukum karena terbukti Termohon Peninjauan Kembali sejak awal telah berupaya untuk menguasai objek tanah yang disengketakan, dimana faktanya sebelum adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap pihak Termohon Peninjauan Kembali telah mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain bahkan telah membongkar Usaha Dock Ship Yard (Terlampir ad-informandum 4a, 4b, 4c, dan 4d) sebelum adanya putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkrach*), sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusannya antara lain menyatakan Tergugat dalam hal ini (Termohon Peninjauan Kembali) telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat (Pemohon Peninjauan Kembali) dengan amar

Hal. 19 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Nomor 300/Pdt.G/2011/PN Jkt. Ut. (Terlampir ad - informandum 5);

8. Mohon yang Mulia Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang memeriksa perkara *a quo* agar menerapkan asas *audi et partem* dalam mempertimbangkan semua fakta-fakta dan data-data yang ada untuk mendapatkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusannya pada halaman 22 paragraf 2 (dua), yang dikutip dan berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi berkewajiban utama untuk membayar uang sewa tanah dengan cara yang telah disepakati bersama dan apabila terlambat membayar uang sewa, Tergugat Rekovensi/ Penggugat Konvensi akan menerima konsekuensi denda sebesar Rp1.0/00 (satu per mil) per hari dari kewajiban sewa yang terlambat dibayarkan sesuai dengan Pasal 3 ayat (3) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/ SM/XI/2002, tanggal 20 November 2002 dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran uang sewa secara berlanjut terus menerus, maka Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi dapat dan boleh membatalkan perjanjian sesuai dengan isi Pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/ SM/XI/2002, tanggal 20 November 2002 tersebut;

Adapun Pertimbangan Mahkamah Agung yang membenarkan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri adalah tidak benar, karena tidak terlaksananya Pasal 3 ayat (3) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/ SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 November 2002 dikarenakan Majelis Hakim tidak mempertimbangkan sama sekali bukti dan saksi yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali, bahwa yang menerangkan lokasi Usaha Dock Ship Yard itu merupakan langganan atau sering mengalami banjir yang menyebabkan sejak dibuat perjanjian tersebut tidak terealisasi alias mengalami kegagalan proyek untuk merakit dan membangun kapal-kapal yang dipesan/diorder berdasarkan tender/lelang karena Usaha Dock Ship Yard tidak memenuhi standar kualifikasi lahan. Hal ini terbukti ketika tim penyelenggara lelang/tender melakukan survey/observasi kelayakan, mereka tidak dapat memasuki area objek perkara *a quo* akibat tingginya genangan air sehingga Pemohon Peninjauan Kembali mengalami kerugian;

2. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam pertimbangan alinea ke-1 halaman 22, paragraf 3 (tiga) menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa, terbukti adanya Surat Pernyataan Pengakuan Hutang tertanggal 1 September 2006 yang menegaskan jumlah hutang Tergugat Rekovensi/

Hal. 20 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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)



Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonsi/Tergugat Konvensi sebesar Rp291.056.320,00 dan Tergugat Rekonsi memohon pengunduran waktu pembayaran kewajiban sebesar Rp100.000,00 dan bersedia dikenakan denda 1 per mil perhari dan kemudian terbukti pula adanya Surat Pernyataan tentang Penjadwalan kembali pembayaran hutang tertanggal 10 Oktober 2006, yang menegaskan Tergugat Rekonsi/Penggugat Konvensi sebesar Rp226.579.630,55”;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsi jelas tidak sependapat karena tidak memeriksa dan mempertimbangkan sama sekali bukti dan saksi Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsi, serta Majelis Hakim tidak memperhatikan secara cermat maksud dan tujuan Pasal 8 ayat (4) yang berbunyi: “Apabila terjadi *Force Majeure*” maka Pihak pertama dan Pihak Kedua sepakat meninjau kembali perjanjian ini dengan syarat-syarat yang akan ditetapkan kemudian”. Sehingga jelas Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsi tidak memenuhi yang diperjanjikan dikarenakan telah terhenti proses Usaha Dock Ship Yard yang bergerak dibidang perakitan dan membangun kapal-kapal yang dipesan dikarenakan lokasi perkara *a quo* sering terendam banjir yang melanda lokasi proyek perkara *a quo*. Hal ini terungkap dalam bukti dan saksi Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsi namun *Judex Facti* yang dibenarkan Mahkamah Agung tidak mempertimbangkan dan memperhatikan fakta yang terungkap dalam persidangan;

3. Pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsi telah menempuh prosedur-prosedur yang telah disepakati antara pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsi yaitu Pasal 8 ayat (1) tentang Pembatalan Perjanjian yang menegaskan “Apobik: Pihak Kedua (PT Binamina Karya Perkasa/Tergugat Rekonsi) tidak melaksanakan isi perjanjian ini baik sebagian atau seluruhnya, atau lalai melaksanakannya dan kelalaian mana cukup dibuktikan lewatnya waktu saja dan telah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dengan jangka waktu masing-masing 2 (dua) minggu, maka Pihak Pertama (PT Jakarta Propertindo/Penggugat Rekonsi) dapat membatalkan Perjanjian ini

Hal. 21 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

secara sepihak dengan mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, tanpa terlebih dahulu adanya peringatan (somasi)”; Bahwa Pertimbangan hukum tersebut adalah tidak sempurna karena ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian dalam pelaksanaannya berkaitan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian dan merupakan suatu fakta yuridis yang terungkap dalam persidangan baik berdasarkan keterangan saksi-saksi maupun bukti surat bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan hak dan kewajibannya selaku Penyewa atas sebidang tanah/lahan mengalami hambatan/rintangan akibat banjir yang melanda lokasi usaha Dock Ship Yard milik Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, sehingga sebelum pelaksanaan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Surat Perjanjian, maka para pihak haruslah terlebih dahulu menaati ketentuan Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian yakni apabila terjadi *Force Majeure* sebagai akibat terjadinya banjir yang merupakan hambatan/rintangan bagi Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan kegiatan usahanya, maka para pihak sepakat meninjau kembali perjanjian tersebut dengan syarat-syarat yang akan ditetapkan kemudian, dimana ternyata sampai saat ini ketentuan Pasal 8 ayat (4) tersebut tidak pernah dilaksanakan, padahal ketentuan Pasal 8 ayat (4) tersebut merupakan Undang-Undang yang harus ditaati oleh para pihak sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdata tanpa mengurangi ketentuan Pasal 8 ayat (1) dalam mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdata, sehingga akibat tidak dilaksanakannya ketentuan Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian yang tidak dimasukkan dalam pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka pertimbangan Majelis Hakim tentang pembatalan perjanjian karena adanya *wanprestasi* yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah merupakan putusan yang tidak sempurna dalam pertimbangan hukumnya (*onvoldoed gemotiveerd*) karena *Judex Juris* dalam menguatkan putusan *Juris Facti* bahwa Pemohon Peninjauan Kembali selaku para pihak dalam surat perjanjian 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/2002, tanggal 20 November 2002 telah tidak memenuhi kewajibannya dalam arti telah melakukan *wanprestasi* atau cidera janji mengakibatkan kerugian bagi Termohon Peninjauan Kembali, harus dikualifisir merupakan kekeliruan yang

Hal. 22 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata karena sebagaimana ketentuan tentang hak dan kewajiban Para Pihak dalam surat perjanjian, maka untuk menentukan adanya cidera janji, maka terlebih dahulu haruslah ditinjau, apakah Para Pihak yang dalam hat ini Pemohon Peninjauan Kembali telah tidak memenuhi hak dan kewajibanya sebagaimana terurai dalam Pasal 8 ayat (1);

4. Bahwa dengan demikian secara hukum, haruslah dikualifisir bahwa *Judex Juris* dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan dalam gugatan dalam perkara *a quo* adalah keliru yang membenarkan pertimbangan *Judex Facti* tentang terbuktinya unsur *wanprestasi* dalam diri Pemohon Peninjauan Kembali karena tidak memenuhi kewajibanya dalam surat perjanjian, adalah bertentangan dengan ketentuan dalam perikatan Perdata yang tertuang dalam suatu surat perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1247 KUHPerdata, karena suatu kenyataan yuridis yang tidak terbantahkan oleh karena itu benar, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak dan belum melanggar kesepakatan para pihak sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian yaitu dari semua pasal-pasal dalam surat perjanjian yang merupakan acuan atau pedoman yang harus ditaati oleh para Pihak, dan andaikata salah satu pihak tidak memenuhi acuan itu barulah terbentuk unsur *wanprestasi*, yang notabenehnya sampai saat ini para pihak belum memenuhi ketentuan dalam Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian Nomor 20/SBU-MP/SPK/SM/XI/ 2002, tanggal 20 November 2002;
5. Bahwa dengan demikian terbukti berdasarkan hukum pendirian dari Pemohon Peninjauan Kembali tentang putusan Mahkamah Agung jo. Pengadilan Tinggi jo. Pengadilan Negeri tentang terbuktinya unsur *wanprestasi* dalam diri salah satu pihak dalam surat perjanjian yaitu Pemohon Peninjauan Kembali, adalah tidak berdasarkan hukum;
6. Bahwa dalam membuktikan tentang adanya kelalaian Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi kewajibannya yang mengakibatkan pembatalan Surat Perjanjian adalah merujuk pada bukti TK/PRK - 24 sampai dengan 33 tentang pembayaran atas hutang-hutangnya dengan menggunakan Cek maupun Bilyet Giro, namun ternyata Cek maupun Bilyet Giro tersebut tidak bisa dicairkan oleh Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena ditolak oleh Bank dengan alasan saldo tidak cukup dan rekening sudah ditutup, adalah merupakan tindakan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/

Hal. 23 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Tergugat Rekonvensi sehubungan perbuatan Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajibannya yakni memberikan solusi atau upaya agar tempat yang disewa Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dipakai dengan baik sehingga tindakan Pembanding adalah dalam rangka melaksanakan hak dan kewajiban para pihak sebagaimana telah diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian yang sampai dengan saat ini belum terlaksana;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dan sekaligus merupakan penegasan pendirian Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta sekaligus merupakan dalil perlawanan bahwa dalam melaksanakan hak dan kewajiban para pihak dalam Surat Perjanjian, ternyata secara hukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melakukan *wanprestasi*/ingkar janji yang merugikan Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena salah satu ketentuan tentang pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam Pasal 8 ayat (4) Surat Perjanjian belum terlaksana, oleh karenanya dengan sendirinya pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi* selaku para pihak dalam perjanjian adalah belum tepat waktunya atau prematur, sehingga secara hukum Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan alasan bantahan secara hukum adalah merupakan Eksepsi Dilatoir yaitu bahwa baik Gugatan maupun putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara guna pembatalan Surat Perjanjian serta pernyataan bahwa Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah *wanprestasi* belum tiba saatnya karena harus terlebih dahulu melaksanakan ketentuan Pasal 8 ayat (4) perjanjian;

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

Bahwa alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama memori Peninjauan Kembali dan kontra memori Peninjauan Kembali para pihak dalam perkara *a quo*, ternyata tidak ditemukan kekeliruan ataupun kekhilafan dalam

*Hal. 24 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan *Judex Facti* maupun *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

- Bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat dalam gugatan *a quo* telah mengajukan gugatan Rekonvensi dan sebagai Penggugat Rekonvensi ternyata telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat Rekonvensi telah *wanprestasi* dan terhadap hal tersebut Tergugat Rekonvensi telah diperingatkan oleh Penggugat Rekonvensi atas kewajibannya akan tetapi tetap tidak dipenuhi, maka perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tersebut dapat diakhiri dan dibatalkan;
- Bahwa sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT BINAMINA KARYA PERKASA tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT BINAMINA KARYA PERKASA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding 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 Mahkamah Agung pada hari **Jum'at**, tanggal **19 Desember 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, 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

Hal. 25 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013

### 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

anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd./.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ... Rp2.489.000,00
- Jumlah ..... Rp2.500.000,00

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 26 dari 26 Hal. Putusan Nomor 645 PK/Pdt/2013