



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 2301 K/PID.SUS/2016

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

#### MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara pidana khusus pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa:

Nama lengkap : **WAWAN INDRAWAN;**  
Tempat lahir : Rangkas Bitung;  
Umur/tanggal lahir : 50 Tahun / 03 Maret 1965;  
Jenis kelamin : Laki-Laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jalan Soreang Cipatik Nomor 1A Soreang,  
Kabupaten Bandung;  
A g a m a : I s l a m;  
Pekerjaan : Karyawan Bank Jabar & Banten, Tbk.  
(Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan/atau  
Bangunan Bank Jabar & Banten);

Terdakwa berada di dalam Tahanan Rumah Tahanan Negara (RUTAN):

1. Penyidik sejak tanggal 30 Maret 2015 sampai dengan tanggal 18 April 2015;
2. Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 19 April 2015 sampai dengan tanggal 28 Mei 2015;
3. Perpanjangan pertama oleh Wakil Ketua Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri sejak tanggal 29 Mei 2015 sampai dengan tanggal 27 Juni 2015;
4. Perpanjangan kedua oleh Ketua Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri sejak tanggal 28 Juni 2015 sampai dengan tanggal 27 Juli 2015;
5. Penuntut Umum sejak tanggal 23 Juli 2015 sampai dengan tanggal 11 Agustus 2015;
6. Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri sejak tanggal 4 Agustus 2015 sampai dengan tanggal 2 September 2015;
7. Perpanjangan oleh Wakil Ketua Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri sejak tanggal 3 September 2015 sampai dengan tanggal 1 November 2015;

Hal. 1 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Perpanjangan pertama oleh Ketua Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Tinggi sejak tanggal 2 November 2015 sampai dengan tanggal 1 Desember 2015;
9. Perpanjangan kedua oleh Ketua Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Tinggi sejak tanggal 2 Desember 2015 sampai dengan tanggal 31 Desember 2015;

Terdakwa diajukan di muka persidangan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung karena didakwa:

**PRIMAIR :**

Bahwa Terdakwa **WAWAN INDRAWAN** selaku Pemimpin Divisi Umum Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten (Persero) Tbk atau yang disingkat dengan nama Bank BJB (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank BJB (Persero) Tbk Nomor: SK Direksi Nomor 678/SK/DIR-PS/2012 tanggal 08 November 2012 dan secara *ex officio* menjabat sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Kantor Bank BJB (Persero) Tbk Nomor: 416/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 yang kemudian direvisi dengan Surat Keputusan Direksi Bank Jawa Barat & Banten (Persero) Tbk Nomor: 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, bersama dengan TRIWIYASA selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (dalam penuntutan yang dilakukan secara terpisah) dan saksi Bien Subiantoro selaku Direktur Utama Bank BJB (Persero) Tbk (Tbk), Arie Yulianto selaku Direktur, Zaenal Aripin selaku Direktur dan Djamal Muslim sebagai Direktur, pada waktu antara tanggal 1 September 2012 sampai dengan tanggal 28 Maret 2013, atau setidaknya pada waktu lain dalam tahun 2012 sampai dengan tahun 2013, bertempat di Kantor Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten (Persero) Tbk Jalan Naripan Nomor 12 Bandung atau setidaknya pada suatu tempat yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung yang berwenang memeriksa dan mengadili berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 46 tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi, sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan, secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, yang dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

Hal. 2 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berawal dari keinginan Bank BJB (Persero) Tbk untuk pendirian Kantor Pusat di Jakarta dan tanpa melalui analisis tentang kebutuhan lokasi dan luas kantor serta biaya yang dibutuhkan termasuk cost and benefit alternative status kepemilikan aset, Direksi dengan persetujuan dari Komisaris Bank BJB (Persero) Tbk telah menetapkan alokasi anggaran untuk pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank di Jakarta dalam Rencana Bisnis Bank (RBB) Tahun Anggaran 2012 sebesar Rp550.000.000.000,00 (lima ratus lima puluh miliar rupiah);
- Bahwa didalam pengadaan tanah dan/atau bangunan Kantor Bank BJB (Persero) Tbk di Jakarta, telah dibentuk panitia pengadaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank BJB Nomor: 416/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 yang selanjutnya direvisi dengan Surat Keputusan Direksi Bank BJB Nomor: 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011, dengan susunan sebagai berikut :

Ketua : *Vice President of General Administration Division* yang dijabat oleh Wawan Indrawan;

Wakil Ketua : *Vice President of Network and Service Development Division* yang dijabat oleh Harta Purnama;

Anggota : 1. *Vice President of Change Management Office Division* yang dijabat oleh Jaja Jarkasih;  
2. *Vice President of Finance and Accounting Division* yang dijabat oleh Agus Riswanto;  
3. *Assistant Vice President of Procurement* yang dijabat oleh Sony Sulaeman;  
4. *Assistant Vice President of Infrastructure and Facilities Administration* yang dijabat oleh David Kurniawan;  
5. *Assistant Vice President of Network Development* yang dijabat oleh Betty Rahmawati;  
6. *Assistant Vice President of Management Accounting* yang dijabat oleh Sulaeman;  
7. *Assistant Vice President of Project Monitoring Control* yang dijabat oleh Jogy Soagahon;  
8. *Manager/Senior Manager of Regional office/Branch Office* pengguna tanah dan/atau bangunan dalam hal ini tidak ada yang mewakili;

Hal. 3 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sesuai Surat Keputusan Direksi Nomor: 416/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan, dalam Bab III dijelaskan bahwa prosedur pengadaan tanah dan/atau bangunan yang berlaku di intern Bank BJB (Persero) Tbk adalah sebagai berikut:

1. Rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan:

- 1.1. Penyusunan rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan;

Tim menyusun rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan yang memuat:

- Maksud dan tujuan pengadaan tanah dan/atau bangunan;
- Lokasi tanah dan/atau bangunan yang haknya akan diambil;
- Spesifikasi tanah dan/atau bangunan yang dibutuhkan oleh Bank;
- Hasil kajian mengenai status hukum tanah dan/atau bangunan yang akan diadakan termasuk dengan melampirkan dokumen pendukungnya;
- Hasil identifikasi dan inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan;
- Hasil penilaian dari penilai;

- 1.2. Penunjukkan lembaga penilai tanah dan/atau bangunan:

- Untuk penawaran nilai harga tanah dan/atau bangunan yang besarnya lebih dari atau sama dengan Rp20 miliar maka lembaga penilai yang ditunjuk adalah lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;
- Untuk penawaran nilai harga tanah dan/atau bangunan yang besarnya kurang dari Rp20 miliar, maka lembaga penilai yang ditunjuk adalah lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional atau lembaga yang belum memiliki lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;
- Penilaian harga tanah dan/atau bangunan didasarkan pada nilai NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan dan memperhatikan pula sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
  - a) Lokasi tanah dan/atau bangunan;
  - b) Status tanah dan/atau bangunan;
  - c) Peruntukkan tanah dan/atau bangunan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d) Kesesuaian penggunaan tanah dan/atau bangunan dengan rencana tata ruang dan wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada;

e) Factor lain yang mempengaruhi harga tanah dan/atau bangunan;

## 1.3. Usulan rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan:

- Tim pengadaan tanah dan/atau bangunan setelah rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan selesai disusun dan dokumen pendukung telah seluruhnya lengkap, maka usulan rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan diajukan kepada Direksi untuk memperoleh persetujuan;
- Dalam hal Direksi menyetujui usulan rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan, maka Tim Pengadaan tanah dan/atau bangunan melakukan negosiasi harga;
- Dalam hal Direksi tidak menyetujui usulan rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan, maka:
  - a) Tim Pengadaan tanah dan/atau bangunan melengkapi dokumen-dokumen atau data-data lain yang kurang terkait dengan tanah dan/atau bangunan jika Direksi masih membutuhkan informasi terkait dengan tanah dan/atau bangunan yang diajukan;
  - b) Tim Pengadaan tanah dan/atau bangunan mencari alternatif lokasi lain jika usulan tidak disetujui oleh Direksi;
- Bahwa terkait dengan pengadaan tanah dan/atau bangunan kantor Bank BJB, Terdakwa selaku Pemimpin Divisi Umum Bank BJB (Persero) Tbk telah menyampaikan memo kepada Pemimpin Divisi Jaringan dan Pengembangan Layanan Bank BJB (Persero) Tbk Nomor : 3390/UM-PBJ/M/2012 tanggal 22 Mei 2012 yang intinya meminta kajian terhadap 4 (empat) penawaran yang masuk yakni:
  1. PT. Graha Karya Bersama berupa Mas Mansyur Office Tower yang berlokasi di Jalan Kyai H. Mas Mansyur Jakarta Pusat;
  2. PT. Sadini Arianda berupa Sadini Tower yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto;
  3. Putra Kalimantan yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan;
  4. PT. Cipta Kreasi Fasilitas yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan;

Hal. 5 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan terhadap Memo tersebut, Divisi Jaringan dan Pengembangan Layanan Bank BJB (Persero) Tbk telah menyampaikan Memo Nomor: 910/JPL-PJ/M/2012 tanggal 25 Juli 2012 kepada Divisi Umum Bank BJB perihal kajian rencana lokasi kantor Bank BJB di Jakarta, akan tetapi atas hasil kajian tersebut Terdakwa tidak pernah menindaklanjutinya;

- Bahwa kemudian Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (PT. CLP), yakni salah satu perusahaan yang memiliki *core competence* dibidang jasa teknologi informasi, melalui Surat Nomor: 075/CLP/-BJB/IX/2013 tanggal 4 September 2012 mengajukan penawaran kepemilikan Strata Title Ruang Perkantoran di T- Tower Jakarta kepada Bank BJB (Persero) Tbk, yang mana dalam surat tersebut, dijelaskan bahwa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa adalah perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan *property* dan akan mengembangkan serta membangun sebuah gedung perkantoran di Jalan Gatot Subroto Kaveling 93 Jakarta Selatan yang nantinya akan dinamakan Gedung T- Tower dan dibangun diatas lahan seluas 7.553 M<sup>2</sup>. Adapun hak kepemilikan atas ruang kantor yang ditawarkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa adalah hak atas satuan rumah susun non hunian (kantor), dengan spesifikasi dan harga yang ditawarkan adalah sebagai berikut:

1. Ground floor seluas 500 M<sup>2</sup> Rp 43.000.000/M<sup>2</sup>;
  2. Mezzanine seluas 1.059 M<sup>2</sup> Rp 42.000.000/M<sup>2</sup>;
  3. Lantai Typical (11 sampai dengan 24) @ 1.203 /M<sup>2</sup> Rp 40.000.000 /M<sup>2</sup>;
- pembayaran uang muka (*down payment*) adalah 50% dari harga pembelian sedangkan sisanya dapat diangsur sebanyak 12 bulan pembayaran sama rata, harga tersebut belum termasuk PPN 10%, Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) 5%, biaya Notaris, biaya BNPB, Bea balik nama dan biaya-biaya lainnya yang harus ditanggung oleh pembeli. Penyerahan unit yang dibeli akan dilaksanakan selama 24 bulan setelah ditanda tangannya pengikatan jual beli. Apabila Bank Jabar & Banten membeli 15.000 M<sup>2</sup> atau sama dengan 14 lantai maka keuntungan yang ditawarkan adalah pemasangan logo/nama Bank Jabar & Banten di facade gedung paling atas;

- Bahwa tanpa melakukan penelitian yang mendalam terhadap profil PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, dari penawaran PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa Terdakwa selaku Pemimpin Divisi Umum dan secara *ex officio* selaku Ketua Panitia Pengadaan, melalui Surat Nomor: 911/GA-

Hal. 6 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



PROC/FA/2012 tanggal 22 Oktober 2012 mengundang perusahaan tersebut untuk melakukan presentase dihadapan Direksi Bank Jabar & Banten, yang kemudian ditindaklanjuti oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan melakukan presentase atas gedung T-Tower kepada Direksi Bank Jabar & Banten pada tanggal 23 Oktober 2012 bertempat di Ruang Direksi Bank Jabar & Banten Lt. 2 dan pada tanggal 1 November 2012 juga dilakukan presentase lagi bertempat di ruang rapat Divisi Umum Bank BJB yang dihadiri oleh Tim Panitia Pengadaan;

- Dalam presentase baik dihadapan Direksi maupun dihadapan Panitia Pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank BJB (Persero) Tbk, Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa hanya menyampaikan gedung yang akan dibangun, tetapi tidak menjelaskan bahwa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa hanya mendapatkan kuasa dari PT. Sadini Arianda untuk memasarkan gedung tersebut sedangkan untuk kepemilikan lokasi dan perusahaan yang akan membangun adalah PT. Sadini Arianda;
- Bahwa untuk memperoleh gambaran tentang harga tanah dan/atau bangunan yang ditawarkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, tanpa melalui prosedur penunjukkan Appraisal sesuai ketentuan internal Bank BJB (Persero) Tbk tentang penunjukkan Appraisal, Terdakwa menunjuk langsung Appraisal KJPP Hari Utomo & Rekan, yang hasil penilaiannya adalah sebagaimana laporan hasil penilaian Nomor: 330/KJPP-HU/LP/XII/2012 tanggal 2 November 2012, antara lain:
  1. Penilai telah melaksanakan survey lapangan pada tanggal 29 Oktober 2012 untuk memberikan pendapat atas estimasi nilai pasar terhadap bangunan kantor yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto, Kelurahan Pancoran Kecamatan Mampang Prapatan Kota Jakarta Selatan DKI Jakarta.
  2. Penilai berpendapat bahwa estimasi nilai bangunan kantor T-Tower pada saat tanggal laporan (sebelum dilakukan pembangunan) adalah Rp30.000.000,00 sampai dengan Rp35.000.000,00/M<sup>2</sup> sedangkan estimasi nilai pasar gedung T-Tower pada saat setelah selesai pembangunannya adalah Rp45.000.000,00 sampai dengan Rp50.000.000,00/M<sup>2</sup>;

Adapun data pembandingan yang digunakan oleh penilai pada saat melakukan penilaian antara lain adalah:



1. Epicentrum Walk Mega Kuningan yang berjarak  $\pm$  2 Km dari lokasi property dengan harga penawaran sebesar Rp30.000.000,00/M<sup>2</sup>;
2. Bakrie Tower yang berjarak  $\pm$  2 Km dari lokasi property dengan harga penawaran sebesar Rp30.000.000,00/M<sup>2</sup>;
3. Belagio yang berjarak  $\pm$  2 Km dari lokasi property dengan harga penawaran sebesar Rp30.000.000,00/M<sup>2</sup>;
- Bahwa selanjutnya tanpa adanya persetujuan dari Direksi, pada tanggal 1 November 2012, Terdakwa dengan mengatasnamakan Direksi telah menandatangani Surat Pesanan Sementara Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) di T-Tower Jakarta Nomor: 078/SP/CLP-BJB/XI/2012 dengan syarat dan ketentuan yang tidak sesuai dengan ketentuan internal Bank BJB, yakni sebagai berikut:
  - a. Unit yang dipesan dan informasi harga penawaran adalah :

No	Lantai	Luas (M <sup>2</sup> )	Harga Penawaran
1.	Ground Floor	500	Rp43.000.000
2.	Mezzanine	1.059	Rp42.000.000
3.	Lantai 8	1.176	Rp40.000.000
4.	Lantai 9	1.176	Rp40.000.000
5.	Lantai 10	1.176	Rp40.000.000
6.	Lantai 11	1.203	Rp40.000.000
7.	Lantai 12	1.203	Rp40.000.000
8.	Lantai 13	1.203	Rp40.000.000
9.	Lantai 14	1.203	Rp40.000.000
10.	Lantai 15	1.203	Rp40.000.000
11.	Lantai 16	1.203	Rp40.000.000
12.	Lantai 17	1.203	Rp40.000.000
13.	Lantai 18*	1.203	Rp40.000.000
14.	Lantai 18	1.203	Rp40.000.000
15.	Lantai 27	1.203	Rp40.000.000
Total		15.914	

Keterangan lantai 18\* bersifat tentative untuk didiskusikan lebih lanjut;

- b. PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa menjamin harga/m<sup>2</sup> yang akan diberikan adalah harga khusus yang merupakan harga jual terendah per m<sup>2</sup> di T-Tower;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Status kepemilikan atas lantai yang dipesan dan dibeli adalah hak milik atas satuan rumah susun non hunian (kantor);
- d. Nama gedung dirubah menjadi sesuai keinginan Bank BJB;
- e. Unit yang dipesan dan dibeli akan diserahkan kepada Bank BJB selambat-lambatnya 24 bulan terhitung sejak ditandatanganinya PJB;
- f. Sebagai tindak lanjut selambat-lambatnya 5 hari kerja sejak Surat Pesanan sementara ditandatangani, akan dilakukan forum negosiasi harga dan tata cara pembayaran sekaligus penandatanganan Surat Pesanan;
- Bahwa masih pada tanggal yang sama yakni tanggal 1 November 2012, setelah menanda tangani surat pesanan sementara, Terdakwa menyampaikan Memo Nomor : 6561/GA-PROC/M/2012 kepada Divisi Kepatuhan dan Hukum, Bank Jabar & Banten (Persero) Tbk perihal permohonan kajian draft perjanjian kerja sama pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower. Adapun draft perjanjian kerja sama pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower yang oleh Terdakwa mintakan kajian kepada Divisi Hukum Bank BJB (Persero) Tbk adalah draft perjanjian yang dibuat sendiri oleh Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan proses pembuatannya sendiri tanpa melibatkan PT. Sadini Arianda selaku pemilik lokasi dan perusahaan yang akan melaksanakan pembangunan;
- Bahwa memo permohonan kajian draft perjanjian dari Divisi Umum kepada Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, baru diterima pada tanggal 5 November 2012 yang kemudian ditindak lanjuti dengan dilakukannya kajian oleh Juniardi Swastria, SH dan Ali Fajar, SH dan hasilnya dituangkan dalam Memo Nomor: 470/KH-BL/M/PBL/2012 tanggal 30 November 2012 dan disampaikan kepada Divisi Umum Bank BJB (Persero) Tbk, dengan kesimpulan sebagai berikut:
  - a. Agar memperhatikan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 43 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tercantum:
    - Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris;

Hal. 9 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. Status kepemilikan tanah;
  - b. Kepemilikan IMB;
  - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan;
  - e. Hal yang diperjanjikan;
- b. Berdasarkan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun (PP Rusun);
- Pengembang (*Developer*), sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun wajib meminta pengesahan atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun. Pengertian Pertelaan di sini adalah rincian mengenai batas-batas yang jelas dari setiap unit satuan rumah susun, yang merupakan bagian tertentu dari gedung, termasuk:
  - 1. Bagian bersama yaitu bagian yang tidak terpisahkan secara struktural pada suatu kompleks bangunan yang dimiliki secara bersama, contohnya: fondasi, kolom, balok, dinding, atap, koridor, pintu dan tangga darurat, serta tempat parkir dalam gedung;
  - 2. Benda Bersama yaitu benda yang strukturnya terpisah dari bangunan namun digunakan untuk kepentingan bersama, contohnya: jaringan air, listrik, telepon, gas, taman, lift, eskalator, tempat sampah, alat pemadam kebakaran, dan generator listrik;
  - 3. Adanya Tanah Bersama yang digunakan dan dimiliki secara bersama;
- Pertelaan yang dibuat oleh Developer ini menjadi dasar perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dan salah satu syarat untuk pengesahan akta pemisahan rumah susun berdasarkan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
- Pembuatan pertelaan rumah susun harus memenuhi syarat administratif berupa gambaran dan uraian pertelaan yang jelas dan benar serta batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal tentang pemisahan rumah susun atas satuan-satuan

Hal. 10 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

Sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011:

- 1) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun;
  - 2) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah;
  - 3) SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
    - a. salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
    - b. gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki; dan;
    - c. pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan;
  - c. Agar memperhatikan ketentuan yang termuat di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002;
- Pasal 7 tercantum: Persyaratan bangunan gedung:
1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan tujuan gedung;
  2. Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan gedung dan izin mendirikan bangunan;
  3. Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung;
  4. Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan /atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku;



d. Disarankan untuk kepentingan Bank BJB Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini agar dijadikan sebagai Akta Otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Berikut perbedaan kekuatan hukum atas akta dibawah tangan dan akta otentik;

- Akta di bawah tangan adalah suatu surat yang ditandatangani dan dibuat dengan maksud untuk ditandatangani dan dibuat dengan maksud untuk dijadikan alat bukti dari suatu perbuatan hukum; Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna seperti akta otentik, apabila isi dan tanda dari akta tersebut diakui oleh orang yang bersangkutan;

- akta Otentik sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1868 KUH Perdata "Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh Pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh pemerintah menurut Peraturan Perundang-Undangan dalam hal ini (PPAT), di dalam akta otentik tidak memerlukan pengakuan dari pihak yang bersangkutan agar mempunyai kekuatan pembuktian. Akta Otentik mempunyai 3 macam kekuatan pembuktian yaitu:

1. Kekuatan Pembuktian Formil;

Membuktikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta;

2. Kekuatan pembuktian formil:

Membuktikan antara Para Pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut di dalam akta telah terjadi;

3. Kekuatan mengikat:

Membuktikan antara Para Pihak pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap dan menerangkan apa saja yang ditulis dalam akta tersebut;

- Bahwa untuk menindaklanjuti pengadaan tanah dan/atau bangunan Direksi melalui Surat Undangan Nomor: 618/DIR-CS/2012 tanggal 1 November 2012, mengundang semua Divisi yang ada di Bank BJB (Persero) Tbk, yang dilaksanakan di ruang rapat Direksi pada tanggal 2 November 2012. Khusus pembahasan tentang pembelian gedung T-Tower untuk Kantor Pusat di Jakarta, sesuai Notulen Rapat Direksi saat itu, telah disimpulkan bahwa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Telah disepakati rencana pembelian gedung dengan strata title seluar  $\pm 15.000 \text{ M}^2$ , terdiri dari lobby seluas  $200 \text{ M}^2$ , mezzanine seluas  $1.059 \text{ M}^2$ , tujuh lantai seluas  $8.421 \text{ M}^2$ , dua lantai seluas  $2.352 \text{ M}^2$  dan  $2.968 \text{ M}^2$  untuk ruangan pengembangan;
2. Harga pembelian gedung baru T-Tower harus harga jual yang sesuai harga pasar disekitar lokasi dan harga terendah yang diberikan penjual kepada Bank BJB (Persero) Tbk dibandingkan harga jual kepada pembeli lain dan dilakukan negosiasi harga oleh Tim Negosiasi Bank BJB;
3. Berdasarkan harga-harga dari Appraisal KJPP Hari Utomo & Rekan pada laporan Nomor: 330/KJPP-HU/LP/XII/2012 tanggal 2 November 2012 maka Direksi menyetujui kisaran harga untuk pembelian ruang kantor pada gedung T-Tower yaitu:
  - a) Lobby ditawarkan dengan harga Rp43.000.000,00 setelah mendapatkan diskon tawar dengan harga maksimal tertinggi yaitu Rp37.500.000,00;
  - b) Lantai lainnya ditawarkan dengan harga Rp40.000.000,00 setelah mendapatkan diskon tawar dengan harga maksimal tertinggi yaitu Rp35.000.000,00 dengan catatan point 1) tersebut harus dipenuhi;
4. Tahap pembelian gedung diusahakan tanpa uang muka, namun jika tidak bisa harus ada jaminan terhadap uang muka yang dibayarkan; Jaminan terhadap uang muka harus mengcover nilai uang muka dan dikonfirmasi oleh Direktur Hukum/Kepatuhan bahwa jaminan tersebut mengikat penjual sebelum pembayaran uang muka dilakukan; Pembayaran uang muka dilakukan apabila dokumentasi jaminan telah dilakukan dengan tertib, baik dan benar;
5. Diusahakan jangka waktu pembangunan gedung baru Bank BJB di Jakarta agar dipercepat paling lama 15 bulan. Pelunasan pembayaran dilakukan setelah bukti kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun (non hunian) dikuasai secara sah oleh Bank BJB;
- Bahwa selanjutnya tanpa menunggu lagi hasil kajian dari Divisi Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, tanpa memperhatikan hasil penilaian dari Appraisal KJPP Hari Utomo dan tanpa memperhatikan hasil keputusan rapat Direksi tanggal 2 November 2012 serta tanpa persetujuan Direksi, Terdakwa selaku Ketua Tim Pengadaan

Hal. 13 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





menggunakan kewenangannya mengundang anggota Tim Pengadaan melalui Surat Nomor: 962/GA-GOP/2012 tanggal 5 November 2012 untuk klarifikasi dan negosiasi dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa; Pertemuan tersebut tidak dihadiri oleh semua anggota panitia pengadaan dan dalam negosiasi tersebut Terdakwa yang mendominasi dan memutuskan sendiri. Adapun hasil negosiasi tersebut dituangkan dalam Berita Acara Negosiasi Nomor: 001/GA-OP/N/2012 tanggal 5 November 2012 tentang pengadaan gedung operasional Bank BJB di Jakarta, dengan kesepakatan sebagai berikut:

No	Lantai	Luas (M <sup>2</sup> )	Harga Penawaran
1.	Ground Floor	500	Rp38.000.000,00
2.	Mezzanine	1.059	Rp38.000.000,00
3.	Lantai 8	1.176	Rp38.000.000,00
4.	Lantai 9	1.176	Rp38.000.000,00
5.	Lantai 10	1.176	Rp38.000.000,00
6.	Lantai 11	1.203	Rp38.000.000,00
7.	Lantai 12	1.203	Rp38.000.000,00
8.	Lantai 13	1.203	Rp38.000.000,00
9.	Lantai 14	1.203	Rp38.000.000,00
10.	Lantai 15	1.203	Rp38.000.000,00
11.	Lantai 16	1.203	Rp38.000.000,00
12.	Lantai 17	1.203	Rp38.000.000,00
13.	Lantai 27	1.203	Rp38.000.000,00
Total		13.000	

total harga kesepakatan seluruhnya adalah sebesar Rp494.000.000.000,00 hal ini sebagaimana yang dituangkan dalam lampiran Berita Acara Negosiasi Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Nomor: 001/GA-OP/N/2012 tanggal 5 November 2012 yang ditanda tangani oleh Terdakwa serta Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa. Selain itu juga telah disepakati ketentuan pembelian gedung yakni dengan cara:

Jenis Pembayaran	Waktu Pembayaran	Tahapan Pembayaran	Nilai yang dibayarkan
Uang Muka sebesar 40%	DP	Uang Muka	Rp 217.360.000.000
Cicilan 1	Januari 2013	1	Rp27.170.000.000
Cicilan 2	Februari 2013	2	Rp27.170.000.000
Cicilan 3	Maret 2013	3	Rp27.170.000.000
Cicilan 4	April 2013	4	Rp27.170.000.000
Cicilan 5	Mei 2013	5	Rp27.170.000.000



Cicilan 6	Juni 2013	6	Rp27.170.000.000
Cicilan 7	Juli 2013	7	Rp27.170.000.000
Cicilan 8	Agustus 2013	8	Rp27.170.000.000
Cicilan 9	September 2013	9	Rp27.170.000.000
Cicilan 10	Oktober 2013	10	Rp27.170.000.000
Cicilan 11	November 2013	11	Rp27.170.000.000
Cicilan 12	Desember 2013	12	Rp27.170.000.000

- Bahwa harga penawaran yang telah disepakati tersebut adalah merupakan harga yang ditentukan sendiri oleh Triwiyasa bersama dengan Terdakwa dan tanpa memperhatikan hasil penilaian dari appraisal dan keputusan rapat Direksi Bank BJB (Persero) Tbk pada tanggal 2 November 2012, hal tersebut dikarenakan asumsi Terdakwa yang berpatokan pada harga bangunan T-Tower setelah jadi sebagaimana yang disampaikan oleh Triwiyasa;
- Bahwa dalam melakukan negosiasi dengan Tim Panitia Pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank BJB (Persero) Tbk, Triwiyasa tidak memberitahu dan tidak mengikutsertakan PT. Sadini Arianda, mengingat lokasi pembangunan adalah milik PT. Sadini Arianda, bahkan perusahaan yang akan melaksanakan pembangunan adalah PT. Sadini Arianda. Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa bertindak sendiri seolah-olah PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa adalah pemilik lokasi sekaligus sebagai perusahaan yang akan membangun;
- Bahwa setelah melakukan negosiasi dan menyepakati harga serta tata cara pembelian, pada tanggal yang sama yakni 5 November 2012, tanpa melaporkan kepada Direksi terlebih dahulu dan tanpa persetujuan Direksi Bank BJB, Terdakwa dengan mengatasnamakan sebagai perwakilan dari Bank BJB (Persero) Tbk langsung menanda tangani diatas materai Surat Pesanan Satuan Unit Ruang Kantor T-Tower Jakarta Nomor: 079/CLP-BJB/XI/2012 tanggal 5 November 2012, dimana dalam surat tersebut dinyatakan bahwa Bank BJB (Persero) Tbk setuju dan sepakat untuk memesan dan membeli satuan unit ruang kantor di T-Tower yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto Kavling 93 Jakarta dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

f. Unit dan harga lantai yang dipesan dan dibeli adalah:

LANTAI	SQM	HARGA /SQM	TOTAL HARGA
Ground Floor	500	Rp38.000.000	Rp19.000.000.000
Mezzanine	1059	Rp38.000.000	Rp40.242.000.000
Lantai 8	1176	Rp38.000.000	Rp44.668.000.000
Lantai 9	1176	Rp38.000.000	Rp44.668.000.000



LANTAI	SQM	HARGA /SQM	TOTAL HARGA
Lantai 10	1176	Rp38.000.000	Rp44.668.000.000
Lantai 11	1203	Rp38.000.000	Rp45.714.000.000
Lantai 12	1203	Rp38.000.000	Rp45.714.000.000
Lantai 13	1203	Rp38.000.000	Rp45.714.000.000
Lantai 14	1203	Rp38.000.000	Rp45.714.000.000
Lantai 15	1203	Rp38.000.000	Rp45.714.000.000
Lantai 16	695	Rp38.000.000	Rp26.410.000.000
Lantai 27	1203	Rp38.000.000	Rp45.714.000.000
<b>Total</b>	13000	TOTAL HARGA	Rp 494.000.000.000
		PPN 10%	Rp 49.400.000.000
			Rp 543.400.000.000

- Total harga pembelian sudah termasuk pembuatan pengikatan jual beli (PJB), ijin mendirikan bangunan (IMB), ijin layak huni/ijin penggunaan bangunan, biaya pemecahan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS), biaya pengecekan SHMSRS untuk balik nama kepada pemesan, jaringan telepon, jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan kabel data broadbandwifi dan jaringan in building cellular coverage;
- PT. CLP menjamin harga/m<sup>2</sup> yang diberikan adalah harga khusus yang merupakan harga jual terendah per m<sup>2</sup> di T-Tower;
- Uang muka sebesar 40% dari total harga pembelian yaitu sebesar Rp217.360.000.000.000 wajib dibayarkan selambatnya 1 minggu sejak ditanda tangani Surat Pesanan;
- Sisa pembayaran 60% dari total harga pembelian yaitu sebesar Rp326.040.000.000 wajib dibayarkan dengan cara mencicil sebanyak 12 kali cicilan per bulan secara berturut-turut yang cicilan setiap perbulannya sebesar Rp27.170.000.000,00 cicilan pertama wajib dibayarkan selambat-lambatnya 1 bulan setelah dibayarnya uang muka dan untuk cicilan ke 2 dan selanjutnya;
- Status kepemilikan atas lantai yang dipesan dan dibeli adalah hak milik atas satuan rumah susun non hunian (kantor);
- Nama gedung dirubah menjadi sesuai keinginan Bank BJB;
- Bank BJB wajib menanda tangani perjanjian jual beli atas unit yang dipesan dan dibeli selambat-lambatnya 1 minggu terhitung sejak ditanda tangannya Surat Pesanan;
- Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas lantai yang dipesan dan dibeli akan dilaksanakan oleh PT. CLP setelah surat-surat dan sertifikat sehubungan dengan hak milik atas unit satuan ruang kantor untuk T-Tower telah selesai dan dikeluarkan oleh BPN RI;



- j. Lantai yang dipesan dan dibeli akan diserahkan kepada Bank BJB selambat-lambatnya 24 bulan terhitung sejak ditandatanganinya PJB;
- Bahwa setelah ditandatanganinya surat pesanan satuan unit ruang kantor T-Tower Jakarta oleh Terdakwa, selanjutnya pada tanggal 6 November 2012 Terdakwa baru menyampaikan Memo Nomor: 6687/GA-PROC/M/2012 yang ditujukan kepada Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB perihal permohonan kajian hukum pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower;
  - Bahwa selain menyampaikan memo kepada Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, pada tanggal 6 November 2012 Terdakwa juga menyampaikan Memo Nomor: 6682/GA-IF/M/2012 yang ditandatangani oleh Terdakwa dan diketahui oleh Direktur Operasional Bank BJB (Persero) Tbk yakni Djama Muslim, yang intinya meminta persetujuan kepada Direksi atas tindak lanjut hasil negosiasi. Dalam memo tersebut Terdakwa menyampaikan hasil negosiasi antara Tim Panitia Pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank BJB (Persero) Tbk dengan Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa yang bertindak seolah-olah merupakan perusahaan yang memiliki lokasi dan yang akan melaksanakan pembangunan. Memo tersebut tidak memuat informasi yang terkait dengan pemenuhan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Rapat Direksi pada tanggal 2 November 2012 diantara tidak ada kajian perhitungan pengaruh pengadaan ini kepada keuangan Bank dan kewajiban persediaan jaminan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa didalam pembayaran uang muka;
  - Bahwa meskipun dari Memo Nomor: 6682/GA-IF/M/2012 tanggal 6 November 2012 yang disampaikan oleh Terdakwa tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dan tanpa adanya kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) terkait kajian hukum pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower, sebagaimana yang dimintakan oleh Terdakwa dalam Memo Nomor : 6687/GA-PROC/M/2012 tanggal 6 November 2012, Bien Subiantoro selaku Direktur Utama dan Arie Yulianto selaku Direktur Konsumer Bank BJB (Persero) Tbk langsung menanda tangani lembar persetujuan tanggal 6 November 2012, dimana Direksi memberikan persetujuan kepada Ketua Tim Pengadaan untuk melakukan pengikatan jual beli secara notaris dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembayaran uang muka setinggi-tingginya sebesar Rp197.600 juta atau 40% dari nilai pembelian sebesar Rp494.000 juta. Persetujuan Direksi tersebut dituangkan dalam bentuk disposisi masing-masing yakni:

1. Djamal Muslim (Direktur Operasional) "Yth. Bapak Dir. Konsumer, sebagaimana memo divisi umum ini, kiranya permohonan pembelian gedung secara strata title dapat direkomendasikan untuk ditindaklanjuti dengan memperhatikan tahapan-tahapan yang telah dilakukan, mohon persetujuan bapak";
  2. Arie Yulianto (Direktur Konsumer) "Yth. Bapak Dirut, sesuai rekomendasi Dirop, kiranya pembayaran UM harus ada back up, Dmk";
  3. Bien Subianto (Direktur Utama) " Cfm Dir Op & Dir Konsumer, Divisi Umum harus melaksanakan dengan tertib, baik dan benar sesuai keputusan Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dan lembar persetujuan tanah tanggal 6 November 2012;
- Bahwa setelah mendapat informasi dari Terdakwa, jika hasil negosiasi dan pemesanan atas satuan unit rumah susun non hunian (Kantor) T-Tower disetujui oleh Direksi Bank BJB (Persero) Tbk, selanjutnya Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanpa sepengetahuan dan seizin dari PT. Sadini Arianda selaku pemilik lokasi yang diatasnya akan dibangun menara T-Tower, mengajukan tagihan pembayaran uang muka kepada Bank BJB (Persero) Tbk melalui invoice Nomor: 01/FA-CLP/XI/2012 tanggal 6 November 2012, dengan rincian sebagai berikut:
- |                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| 1. 40% dari nilai pembelian (pokok) | Rp197.600.000.000,00; |
| 2. PPN 10%                          | Rp19.760.000.000,00;  |
| 3. Total tagihan                    | Rp217.360.000.000,00; |
- atas tagihan tersebut selanjutnya Davidi Kurniawan dan Sony Sulaeman selaku anggota Tim Pengadaan atas perintah Terdakwa, membuat memo Nomor: 6867/GA-PROC/M/2012 tanggal 12 November 2012 perihal pembayaran pembelian tanah dan/atau bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta, yang ditujukan kepada Ketua Tim Pengadaan dan disposisi Terdakwa saat itu selaku Pemimpin Divisi Umum yang secara ex officio sebagai Ketua Tim Pengadaan adalah "setuju untuk dibayarkan sesuai persetujuan Direksi 6/11/12". Selanjutnya memo yang telah disetujui oleh Terdakwa diteruskan kebagian keuangan Divisi Umum Bank BJB untuk

Hal. 18 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





diselesaikan. Masih pada tanggal yang sama atas persetujuan dari Terdakwa dan bagian keuangan Divisi Umum Bank BJB, selanjutnya dilakukan pembayaran dengan cara pemindah bukuan dari rekening uang muka Nomor: 0000801701360 kepada rekening PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa di Bank BJB dengan Nomor: 0009720308002 sebesar Rp217.360.000.000,00;

- Bahwa terhadap pembayaran uang muka sebesar 40% dari nilai pokok pembelian gedung T-Tower oleh Bank BJB (Persero) Tbk yang diterima oleh Triwiyasa yang bertindak seolah-olah sebagai pemilik lokasi, pada tanggal 19 November 2012 dana tersebut digunakan oleh Triwiyasa tidak sesuai dengan peruntukannya dimana hanya digunakan untuk pembelian saham dan pemenuhan kewajiban PT. Sadini Arianda kepada pihak ketiga, hal ini sebagaimana Addendum Akte Perjanjian Jual Beli tanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Irawan Soerodjo tanggal 19 November 2012 dengan nilai jual beli sebesar Rp224.999.553.000,00;
- Bahwa setelah pembayaran uang muka tersebut diatas dilaksanakan, agar seolah-olah sesuai dengan keputusan rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yakni harus ada jaminan dalam pembayaran uang muka, Terdakwa meminta kepada Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa untuk memberikan jaminan dan untuk memenuhi permintaan Terdakwa, melalui Surat Nomor: 038/CLP-BJB/XI/2012 tanggal 19 November 2012 perihal persetujuan jaminan atas uang muka, dimana PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa bersedia menyerahkan 8 (delapan) sertifikat asli) yang letaknya berada dibelakang lokasi pembangunan gedung T-Tower dengan luas tanah yang dijaminakan 2,687 M<sup>2</sup>, jaminan tersebut berlaku hanya sampai proses pembangunan pondasi mulai berjalan, apabila pembangunan pondasi sudah mulai maka Bank BJB harus mengembalikan kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Adapun jaminan yang diserahkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa yakni tanah dengan luas 2,687 M<sup>2</sup> adalah tanah masih atas nama milik orang lain dan tanpa dilakukan konfirmasi serta verifikasi tentang keabsahan jaminan serta berapa nilai jaminan tersebut apakah sudah mengcover pembayaran uang muka atau tidak, Terdakwa langsung menerimanya dan menyetujui syarat yang diajukan oleh PT.



Comradindo Lintasnusa Perkasa, yakni dikembalikan setelah proses pondasi sudah berjalan;

- Bahwa masih pada tanggal yang sama yakni 12 November 2012, setelah dilakukannya pembayaran uang muka, tanpa adanya kajian dari Divisi Hukum sebagaimana Memo yang diajukan oleh Terdakwa Nomor: 6561/GA-PROC/2012 tanggal 1 November 2012 perihal permohonan kajian draft perjanjian kerja sama pembelian satuan unit rumah susun non hunian (kantor) T-Tower dan Nomor: 6687-GA/PROC/M/2012 tanggal 6 November 2012 perihal permohonan kajian hukum pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T- Tower serta tanpa persetujuan dari Direksi Bank BJB (Persero) Tbk, Terdakwa langsung melakukan penandatanganan Pengikatan Jual Beli (PJB) Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) dengan PJB Nomor: 090/PJB/CLP-BJB/XI/12 bersama Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, yang bertindak seolah-olah sebagai pemilik lokasi dan perusahaan yang akan membangun;
- Bahwa Perjanjian Jual Beli (PJB) yang ditanda tangani Terdakwa adalah perjanjian yang dibuat oleh Triwiyasa sendiri dan ditentukan sendiri tentang jangka waktu serta tata cara pembayarannya selanjutnya dimintakan persetujuan kepada Terdakwa terhadap isinya dan pada saat ditanda tangani perjanjian tersebut belum dibuat secara notarial atau masih dibawah tangan sehingga hal ini bertentangan dengan Keputusan Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dan SK. Dir. Bank Nomor: 415/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan. Selain itu pada saat penanda tangan Perjanjian Jual Beli tersebut, PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa belum memenuhi syarat sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yakni:
  1. Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris;
  2. PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
    - a. Status kepemilikan tanah;
    - b. Kepemilikan IMB;
    - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
    - d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan;



e. Hal yang diperjanjikan;

- Bahwa dengan adanya pembayaran uang muka dan ditanda tangannya Perjanjian Jual Beli (PJB), kemudian Terdakwa tanpa persetujuan Direksi Bank BJB (Persero) Tbk memerintah bagian keuangan Divisi Umum untuk melakukan pembayaran angsuran kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa. Adapun rincian angsuran yang sudah dibayarkan adalah sebagai berikut:

1. Angsuran I

Berdasarkan disposisi Ketua Team pengadaan tanah dan bangunan Nomor 0291/GA-Proc/M/2013 tanggal 16 Januari 2013 dibayarkan angsuran ke-1 sebesar Rp 27.170.000.000,00 dengan rincian sebagai berikut:

- Angsuran ke-1 Rp24.700.000.000,00;
- PPN Rp2.470.000.000,00;
- Jumlah Rp27.170.000.000,00;

2. Angsuran II

Berdasarkan disposisi Ketua Team pengadaan tanah dan bangunan Nomor 1065/GA-Proc/M/2013 tanggal 13 Februari 2013 dibayarkan angsuran ke-2 sebesar Rp27.170.000.000,00 dengan rincian sebagai berikut:

- Angsuran ke-1 Rp24.700.000.000,00;
- PPN Rp2.470.000.000,00;
- Jumlah Rp27.170.000.000,00;

3. Angsuran III

Berdasarkan disposisi Ketua Team pengadaan tanah dan bangunan Nomor 1773/GA-Proc/M/2013 tanggal 28 Maret 2013 dibayarkan pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp27.170.000.000,00 dengan rincian sebagai berikut:

- Angsuran ke-1 Rp24.700.000.000,00;
- PPN Rp2.470.000.000,00;
- Jumlah Rp27.170.000.000,00;

Adapun pembayaran uang tersebut dipindah bukukan ke rekening PT. Comradindo pada Bank BJB Kantor Khusus Jakarta di Gedung Arthaloka yakni rekening PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor Rek. A/C Nomor 0009720.308002;

- Bahwa Terdakwa sebagai Pemimpin Divisi Umum dan secara eks officio sebagai Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Bank



BJB (Persero) Tbk dalam menjalankan kewenangannya telah melampaui tugas pokok dan fungsinya, yakni bertindak sendiri tanpa persetujuan Direksi dan tanpa menunggu terlebih dahulu kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, telah menandatangani surat pesanan sementara, melakukan negosiasi, menetapkan harga pembelian dan menanda tangani perjanjian jual beli dibawah tangan, sehingga hal ini bertentangan dengan Keputusan Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dan Surat Keputusan Direksi Bank BJB (Persero) Tbk Nomor: 415/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 yang mengatur tentang tugas panitia pengadaan yakni:

1. Menyusun Perencanaan Pengadaan tanah dan/ atau bangunan;
2. Mengadakan penelitian dan pengecekan mengenai status hukum atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan jual beli termasuk bukti dokumen kepemilikannya sesuai dengan yang tercantum dalam formulir kelengkapan dokumen pendukung pengadaan tanah dan/atau bangunan;
3. Melakukan identifikasi dan inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan jual beli, yaitu meliputi:
  - a. Identifikasi batas wilayah atas tanah dan / atau bangunan;
  - b. Pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;
  - c. Pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan;
  - d. Inventarisasi atas benda-benda lain yang berada di atas tanah dan/ atau di dalam bangunan;
  - e. Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah dan/atau bangunan sebelumnya;
  - f. Melakukan penelitian kesesuaian rencana pengadaan tanah dan/ atau bangunan yang akan diadakan dari aspek tata ruang dan tata guna tanah;
4. Mendokumentasikan seluruh dokumen pendukung kepemilikan dan dokumen hasil identifikasi dan inventarisasi atas tanan dan/atau bangunan serta melakukan check list terhadap formulir kelengkapan dokumen pendukung pengadaan tanah dan/atau bangunan;
5. Melakukan negosiasi dengan pemilik tanah dan/atau bangunan dengan mengacu kepada hasil penilaian dari penilai;
6. Menandatangani akta jual beli secara notaril di hadapan pejabat yang berwenang;

Hal. 22 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



7. Mendokumentasikan dan melaporkan seluruh proses kegiatan pengadaan tanah kepada Direksi;
- Bahwa dalam memutuskan pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T- Tower, Terdakwa tidak menunggu hasil kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, yang seharusnya merupakan salah satu pedoman terhadap langkah-langkah yang akan dilakukan oleh Tim Panitia Pengadaan. Adapun hasil kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk yang telah disampaikan kepada Divisi Umum adalah sebagai berikut:

**a. Nomor : 479/KH-KP/M/Sisdur/2012 tanggal 23 November 2012 :**

1. Mengacu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 42 disebutkan bahwa:
  - 1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan;
  - 2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
    - a. kepastian peruntukan ruang;
    - b. kepastian hak atas tanah;
    - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
    - d. perizinan pembangunan rumah susun, dan;
    - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin;
  - 3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak;

**Pasal 43**

1. Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris;
2. PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a) Status kepemilikan tanah;
  - b) Kepemilikan IMB;
  - c) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

Hal. 23 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





- d) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan;
- e) Hal yang diperjanjikan;

Berkaitan dengan hal tersebut maka agar dipastikan proses pengadaan atau pembelian unit satuan rumah susun telah sesuai dan memperhatikan persyaratan kepastian atas beberapa syarat dengan mengacu pada ketentuan yang disebutkan di atas;

- 2. Bahwa berdasarkan Peraturan Bapepam Nomor IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK nomor Kep-614/BL/2011 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha;

“Transaksi Material adalah setiap:

- a. Penyertaan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu;
- b. Pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar aset atau segmen usaha;
- c. Sewa menyewa aset;
- d. Pinjam meminjam dana;
- e. Menjaminkan aset; dan/atau
- f. Memberikan jaminan perusahaan;

Dengan nilai 20% (dua puluh perseratus) atau lebih dari ekuitas Perusahaan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu;

Agar dipastikan bahwa pembelian rumah susun dimaksud termasuk dalam transaksi material atau tidak termasuk dalam limitasi transaksi material apabila nilai pembelian unit satuan rumah susun non huni atau kantor tersebut kurang dari 20% dari nilai Ekuitas Perusahaan maka bukan merupakan transaksi material;

- 3. Agar dipastikan bahwa rencana pembelian gedung ini yang merupakan bagian dari rencana pengembangan dan/atau perubahan jaringan kantor telah tercantum dalam Rencana Bisnis Bank (RBB) Divisi terkait sebagai mana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 12/21/PBI/2010 tentang Rencana Bisnis Bank;
- 4. Agar dipastikan bahwa Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan pelaksanaannya telah sesuai dengan yang tertuang dalam pada Bab II.1.2.1 Surat Keputusan Direksi Nomor 415/SK/DIR-UM/2011

Hal. 24 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, antara lain, menyusun perencanaan pengadaan tanah dan/atau bangunan, mengadakan penelitian, melakukan inventarisasi, mendokumentasikan seluruh dokumen pendukung kepemilikan dan identifikasi inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan, melakukan negosiasi, menandatangani akta jual beli, dan mendokumentasikan serta melaporkan seluruh proses pengadaan kepada Direksi;

5. Mengacu kepada Surat Keputusan Direksi Nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, dalam Bab III.1.1 Penyusunan Rencana Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan disebutkan:

- a. Maksud dan tujuan Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
- b. Lokasi Tanah dan/atau Bangunan yang hak nya akan diambil alih;
- c. Spesifikasi Tanah dan/atau Bangunan yang dibutuhkan oleh Bank;
- d. Hasil kajian mengenai status hukum atas Tanah dan/atau Bangunan yang akan diadakan termasuk dengan melampirkan dokumen pendukungnya;
- e. Hasil identifikasi dan inventarisasi atas Tanah dan/atau bangunan;
- f. Hasil penilaian dari penilai;

Berdasarkan hal tersebut maka agar dipastikan bahwa rencana pembelian satuan rumah susun non hunian atau kantor tersebut telah memenuhi persyaratan sebagai mana tertuang dalam ketentuan diatas tersebut;

6. Mengacu pada Surat Keputusan Direksi Nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, antara lain pada Bab III.1.2.1 disebutkan "Untuk penawaran nilai harga tanah dan/atau bangunan yang besarnya lebih atau sama dengan Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), maka lembaga penilai yang ditunjuk adalah lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional". Berdasarkan hal tersebut agar dipastikan bahwa Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan menunjuk lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;



7. Dalam kegiatan pengadaan tanah dan/atau bangunan agar dipastikan telah sesuai dan mengacu kepada Surat Keputusan Direksi Nomor 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah direvisi oleh Surat Keputusan Direksi Nomor 654/SK/DIR-UM/2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Nomor 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
8. Agar memperhatikan juga kajian terkait Pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower yang dikaji oleh Grup Business Legal dan Divisi Manajemen Risiko;

**b. Nomor : 487/KH-CL/M.K/2012 tanggal 21 November 2012 :**

1. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi sebagai berikut:  
*"Perseroan harus mempunyai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan"*, maka pada dasarnya suatu perseroan terbatas dapat melakukan perbuatan hukum apapun sepanjang sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasarnya dan ketentuan hukum lain yang terkait dengannya.  
Dalam Anggaran Dasar Bank BJB disebutkan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Pasal 1 ayat (2): Perseroan dapat membuka cabang atau perwakilan di tempat lain, baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia sebagaimana ditetapkan oleh Direksi dengan persetujuan dari Dewan Komisaris;
  - b. Pasal 3 ayat (1): Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dibidang Perbankan;Dengan demikian, merujuk pada ketentuan-ketentuan tersebut, pembelian gedung dapat dilakukan oleh Bank BJB sepanjang ditujukan bagi kegiatan usaha perbankan;
2. Bahwa berdasarkan Peraturan Bapepam Nomor IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor Kep-614/BL/2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha disebutkan bahwa:  
*"Transaksi Material adalah setiap:*

Hal. 26 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penyertaan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu;
- b. Pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar aset atau segmen usaha;
- c. Sewa menyewa aset;
- d. Pinjam meminjam dana;
- e. Menjaminkan aset; dan/atau
- f. Memberikan jaminan perusahaan;

dengan nilai 20% (dua puluh perseratus) atau lebih dari ekuitas Perusahaan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu;

Kegiatan Usaha Utama adalah kegiatan usaha sesuai dengan yang tercantum dalam anggaran dasar Perusahaan dan telah dijalankan”;

Perusahaan yang melakukan Transaksi Material dengan nilai transaksi 20% (dua puluh perseratus) sampai dengan 50% (lima puluh perseratus) dari ekuitas Perusahaan tidak diwajibkan untuk memperoleh persetujuan RUPS, namun wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 1) Mengumumkan informasi mengenai Transaksi Material kepada masyarakat dalam paling sedikit satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada Bapepam dan LK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal ditandatanganinya perjanjian Transaksi Material;
- 2) Informasi sebagaimana dimaksud dalam butir (1) mencakup:
  - a. Uraian mengenai Transaksi Material yang dilakukan, paling sedikit meliputi obyek transaksi, nilai transaksi, dan pihak-pihak yang melakukan transaksi (nama, alamat, telepon, faksimili, pengurusan, dan pengawasan);
  - b. Penjelasan, pertimbangan, dan alasan dilakukannya Transaksi Material serta pengaruh transaksi tersebut pada kondisi keuangan perusahaan;
  - c. Dalam hal obyek Transaksi Material adalah aset selain saham, maka informasi yang diumumkan paling sedikit adalah data rincian dan jenis aset yang akan dibeli, dijual,

Hal. 27 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disewa, disewakan, dialihkan, atau ditukar termasuk aspek hukumnya.

- d. Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan;
- e. Penjelasan tentang tempat atau alamat yang dapat dihubungi pemegang saham untuk memperoleh informasi mengenai Transaksi Material, dan;
- f. Direksi menyatakan bahwa Transaksi Material :
  - Tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1 , dan/atau;
  - Merupakan atau tidak merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1;

Perusahaan yang melakukan Transaksi Material dengan nilai transaksi lebih dari 50% (lima puluh perseratus) dari ekuitas Perusahaan diwajibkan untuk memperoleh persetujuan RUPS, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Persetujuan RUPS yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Nomor IX.J.1 dan Anggaran Dasar Perusahaan;
- 2) Dalam agenda RUPS harus ada acara khusus mengenai penjelasan tentang Transaksi Material yang akan dilakukan;
- 3) Penjelasan oleh Perusahaan dalam RUPS mengenai Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam butir 2) meliputi seluruh informasi sebagaimana diatur dalam huruf a butir 2) dan huruf a butir 3);
- 4) Mengumumkan dalam paling sedikit satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dalam waktu bersamaan dengan pengumuman RUPS, informasi yang mencakup paling sedikit seluruh informasi sebagaimana diatur dalam huruf a butir 2) dan huruf a butir 3), serta tanggal, waktu, dan tempat diselenggarakannya RUPS;
- 5) Dalam hal terdapat perubahan atau penambahan informasi sebagaimana dimaksud dalam butir 4), maka perubahan atau penambahan informasi tersebut wajib diumumkan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum RUPS;

Hal. 28 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





- 6) Menyediakan data tentang Transaksi Material bagi pemegang saham, yang paling sedikit meliputi:
  - a) informasi sebagaimana dipersyaratkan dalam butir (4);
  - b) laporan penilaian oleh Penilai, dan;
  - c) dokumen mengenai informasi sebagaimana dimaksud dalam butir (4);
- 7) Data sebagaimana dimaksud dalam butir 6) wajib tersedia bagi pemegang saham sejak pengumuman RUPS dan disampaikan kepada Bapepam dan LK dalam waktu bersamaan dengan pengumuman RUPS dalam rangka persetujuan Transaksi Material, dan;
- 8) Jangka waktu antara tanggal penilaian dan tanggal pelaksanaan RUPS tidak boleh melebihi 6 (enam) bulan;

Dalam hal Transaksi Material yang telah disetujui dalam RUPS belum dilaksanakan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal persetujuan RUPS, maka Transaksi Material hanya dapat dilaksanakan setelah memperoleh persetujuan kembali RUPS;

**Ketentuan tentang Transaksi Material tidak berlaku untuk:**

- 1) Perusahaan yang melakukan Transaksi Material dengan Perusahaan Terkendali yang sahamnya dimiliki paling sedikit 99% (sembilan puluh sembilan perseratus) dari modal disetor Perusahaan Terkendali atau Transaksi Material yang dilakukan antara sesama Perusahaan Terkendali yang saham atau modalnya dimiliki paling sedikit 99% (sembilan puluh sembilan perseratus) oleh Perusahaan dimaksud;
- 2) Perusahaan yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guaranty*) kepada Pihak lain atas transaksi Perusahaan Terkendali yang dimiliki paling sedikit 99% (sembilan puluh sembilan perseratus);
- 3) Perusahaan yang menerima pinjaman secara langsung dari Bank, perusahaan modal ventura, perusahaan pembiayaan, atau perusahaan pembiayaan infrastruktur baik dari dalam negeri maupun luar negeri;
- 4) Perusahaan yang memberikan jaminan kepada Bank, perusahaan modal ventura, perusahaan pembiayaan, atau perusahaan pembiayaan infrastruktur baik dari dalam negeri



- maupun luar negeri atas pinjaman yang diterima secara langsung oleh Perusahaan atau Perusahaan Terkendali;
- 5) Perusahaan yang melakukan Transaksi Material yang merupakan Kegiatan Usaha Utama;
  - 6) Transaksi Material yang dilakukan oleh Perusahaan atas aset yang digunakan:
    - a) Langsung untuk proses produksi atau Kegiatan Usaha Utama dan/atau;
    - b) Untuk mendukung secara langsung proses produksi atau Kegiatan Usaha Utama;
  - 7) Penerbitan Efek selain Efek Bersifat Ekuitas oleh Perusahaan melalui Penawaran Umum;
  - 8) Perusahaan yang telah mengungkapkan informasi Transaksi Material secara lengkap dalam Prospektus dan telah memenuhi ketentuan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam peraturan ini;
  - 9) Perusahaan yang menambah atau mengurangi penyertaan modal untuk mempertahankan persentase kepemilikannya setelah penyertaan dimaksud dilakukan selama paling sedikit satu tahun;
  - 10) Transaksi Material yang dilakukan oleh Bank yang memiliki kondisi sedang memperoleh pinjaman dari Bank Indonesia atau lembaga pemerintah lain yang jumlahnya lebih dari 100% (seratus perseratus) dari modal disetor atau kondisi lain yang dapat mengakibatkan restrukturisasi Bank oleh instansi Pemerintah yang berwenang;
  - 11) Transaksi material yang dilakukan oleh Perusahaan selain Bank yang mempunyai modal kerja bersih negatif dan ekuitas negatif;
  - 12) Pelepasan atau perolehan secara langsung suatu kekayaan oleh atau dari Perusahaan sebagai akibat penetapan atau putusan pengadilan, dan/atau;
  - 13) Transaksi Material yang dilakukan oleh Perusahaan dalam rangka pemenuhan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundangundangan;

Perusahaan yang melakukan Transaksi Material yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor X.K.1;

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Bank BJB disebutkan bahwa "maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dibidang PerBankan", yang mana untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan beberapa kegiatan usaha perBankan, maka menurut hemat Kami bahwa apabila pembelian gedung tersebut diperuntukkan untuk mendukung secara langsung proses produksi atau Kegiatan Usaha Utama Bank bjb, maka ketentuan tentang transaksi material tidak mengikat dan berlaku bagi Bank BJB, namun Bank BJB tetap wajib untuk melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam Nomor X.K.1 tentang Keterbukaan Informasi Yang Harus Segera Diumumkan Kepada Publik, yaitu kewajiban untuk menyampaikan kepada Bapepam dan mengumumkan kepada masyarakat secepat mungkin, paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah keputusan atau terdapatnya Informasi atau Fakta Material yang mungkin dapat mempengaruhi nilai efek perusahaan atau keputusan investasi;

Akan tetapi, apabila pembelian rumah susun dimaksud tidak termasuk limitasi transaksi material yaitu dengan nilai kurang dari 20% (dua puluh perseratus) dari ekuitas Perusahaan, maka Bank BJB tidak memiliki kewajiban untuk memenuhi segala ketentuan terkait transaksi material maupun keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam Nomor IX.E.2 jo. Peraturan Bapepam Nomor X.K.1 tersebut diatas;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun *juncto* Pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 4 tahun 1988 tentang rumah susun disebutkan bahwa :

*"Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas:*

- *batas satuan yang dapat dipergunakan-secara terpisah untuk perseorangan;*

Hal. 31 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- *batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;*
- *batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan”;*

Dengan demikian, pihak *developer*/pengembang rumah susun wajib untuk menyelesaikan pemisahan terlebih dahulu atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

4. Bahwa pemisahan atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebagaimana disebutkan diatas harus memperhatikan ketentuan dalam Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun, yaitu :

Pasal 2 ayat (1)	<i>Akta pemisahan dilengkapi dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batas pemilikan satuan rumah susun yang mengandung nilai perbandingan proporsional;</i>
Pasal 2 ayat (2)	<i>Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun;</i>
Pasal 3 ayat (1)	<i>Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun;</i>
Pasal 3 ayat (2)	<i>Tata cara pengisian akta pemisahan sesuai dengan pedoman terlampir;</i>
Pasal 4 ayat (1)	<i>Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan isi akta pemisahan yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, apabila pembangunan rumah susun terletak di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;</i>
Pasal 4 ayat	<i>Akta pemisahan setelah disahkan sebagaimana</i>



(2)	<i>dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan:</i>  <i>a. Sertipikat hak atas tanah;</i> <i>b. Izin Layak Huni;</i> <i>c. Warkah-warkah lainnya yang diperlukan”;</i>
-----	---

5. Bahwa berdasarkan Pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun disebutkan:
- “SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah”;*
6. Bahwa agar memperhatikan status tanah dan kepemilikan dari gedung tersebut yang mana berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun *juncto* Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun menyatakan apabila rumah susun dibangun di atas tanah dengan status hak pengelolaan maka pihak pengembang (*developer*) terlebih dahulu wajib mengajukan permohonan status hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan tersebut. Apabila pemberian status hak guna bangunan belum selesai, maka satuan rumah susun tersebut belum dapat dijual;
7. Bahwa apabila rencana pembelian gedung tersebut disetujui oleh Direksi, maka agar dipastikan mengenai wewenang dan hak dari pihak-pihak yang menandatangani perjanjian ini sehingga menjamin kepastian hukum. Selain itu hendaknya dipastikan bahwa rencana pembelian gedung ini telah tercantum dalam Rencana Bisnis Bank (RBB);
8. Bahwa agar memperhatikan biaya biaya yang merupakan kewajiban Bank yang akan dinegosiasikan antara pihak PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa selaku penjual dengan Bank BJB selaku pembeli. Sebagai bahan masukan, berdasarkan Lampiran angka 5.4 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tahun 1994 tentang Pedoman





Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun disebutkan bahwa yang menjadi tanggung jawab pemesan (calon pembeli) adalah:

- Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;
- Biaya jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
- Biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka menurut hemat kami, biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun dapat dikategorikan ke dalam biaya pemecahan sertifikat. Bank BJB selaku pembeli berhak memperoleh keterangan yang lengkap dan jelas tentang perhitungan biaya-biaya tersebut;

9. Agar dipastikan legalitas usaha dan izin-izin terkait lainnya dari pihak PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, termasuk namun tidak terbatas pada status kepemilikan, kebenaran dan keabsahan dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sebagai pemilik dari bangunan tersebut;
10. Status kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut harus jelas dan pasti untuk memitigasi dampak kerugian dan potensi masalah hukum, termasuk namun tidak terbatas pada dokumen-dokumen izin peruntukkan tanah, izin mendirikan bangunan, dsb. Selain itu agar dipastikan dan diperhatikan atas status tanah dan bangunan tersebut telah bebas dari perikatan dalam bentuk apapun dengan pihak lain, dan telah bebas dari beban biaya apapun seperti pajak-pajak maupun biaya lain yang terkait;
11. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/4/PBI/2006 tentang Pelaksanaan *Good Corporate Governance* yaitu:  
"Bank wajib melaksanakan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dalam setiap kegiatan usahanya pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi";  
Sehingga agar prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) juga diterapkan dalam didalam proses pengadaan tanah dan bangunan tersebut, yang mana salah satunya adalah agar



dilakukan penilaian oleh tim *appraisal independent* (prinsip akuntabilitas dan keterbukaan);

12. Apabila rencana pembelian gedung tersebut disetujui oleh Direksi, maka agar memperhatikan ketentuan-ketentuan, khususnya Surat Keputusan Direksi Bank BJB nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan *juncto* Surat Keputusan Direksi Bank BJB nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan *juncto* Surat Keputusan Direksi Bank BJB nomor 654/SK/DIR-UM/2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Bank BJB nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, antara lain namun tidak terbatas pada:

- a. Bab II.1.2 : Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan harus memahami tata cara Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
- b. Bab II.1.4 : Apabila dipandang perlu, Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan dapat melibatkan tenaga ahli/instansi teknis /lembaga/badan usaha/orang perseorangan lainnya untuk memperoleh pendampingan, konsultasi, bimbingan teknis atau advokasi dalam proses Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan
- c. Bab III.1.2.1 : Untuk penawaran nilai harga tanah dan / atau bangunan yang besarnya lebih atau sama dengan Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), maka lembaga penilai yang ditunjuk adalah lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional
- d. Bab III.1.3.2 : Dalam hal Direksi menyetujui usulan rencana pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, maka Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan melakukan proses negosiasi harga;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk kepastian atau kejelasan obyek yang akan dibeli maka diperhatikan hal-hal yang belum menjadi bagian dari Total Harga Pembelian sebagaimana kesepakatan antara Bank BJB dengan PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa;

- Selain itu perbuatan Terdakwa didalam penandatanganan Perjanjian Jual Beli (PJB) bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam ketentuan Pasal 42 dijelaskan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran setelah pelaku pembangunan sekurang-kurangnya sudah memiliki:
  - a. Kepastian peruntukan ruang;
  - b. Kepastian hak atas tanah;
  - c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
  - d. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
  - e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin;
- Bahwa terkait pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank BJB (Persero) Tbk, Divisi Audit Internal telah melakukan audit, dengan kesimpulan pemeriksaan antara lain sebagai berikut:

Tim Pengadaan belum melaksanakan secara optimal sesuai SK Direksi 415/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan serta terdapat kelemahan dalam tahapan proses pengadaan gedung kantor ini dari mulai perencanaan sampai dengan eksekusi pengadaan, yang tergambar dari kondisi sebagai berikut:

  1. Adanya perubahan nilai investasi gedung kantor BJB di Jakarta dalam perumusan rencana bisnis, termasuk tujuan investasinya, tidak disertai analisa dan dokumentasi yang memadai oleh Divisi Umum/Tim Pengadaan;
  2. Pada tahapan penyusunan Rencana Pengadaan Gedung Kantor, Tim Pengadaan tidak terlebih dahulu menyusun spesifikasi gedung dan jumlah/luas ruang kantor yang dibutuhkan, juga belum memiliki data *mapping* Divisi maupun jumlah pegawai yang akan ditempatkan di Jakarta sebagai dasar Tim melaksanakan Pengadaan Gedung;
  3. Proses penggalian informasi dan analisa tidak dilakukan secara maksimal oleh Tim pengadaan terhadap penawaran yang diterima dari calon penjual di dalam Proses Presentasi sehingga hubungan

Hal. 36 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara PT. CLP dan PT. Sadini Arianda tidak terinformasikan sejak awal;

4. Tidak terpenuhinya kriteria minimum kelengkapan materi perencanaan sebagaimana diatur di dalam Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, yaitu pada proses Pengusulan Rencana Pengadaan kepada Direksi. Selain itu, proses pengusulan dilakukan oleh Divisi Umum, bukan oleh Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
5. Proses penunjukan lembaga penilai tanah dan/atau bangunan, yakni KJPP Hari Utomo & Rekan, tidak dilakukan sesuai dengan Prosedur Pengadaan Barang dan Jasa, khususnya ketentuan mengenai pengadaan jasa konsultan;
6. Dalam proses negosiasi anggota tim tidak terlebih dahulu dibekali informasi yang cukup dan acuan harga sebagai bahan untuk melakukan negosiasi;
7. Perbedaan harga dengan hasil Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 telah dilakukan eskalasi kepada Direksi melalui memo Nomor 6682/GA-IF/M/2012 tanggal 6 November 2012 tentang Hasil Negosiasi Harga Pembelian Tanah dan Bangunan Kantor bjb Jakarta dan telah diambil persetujuan dengan diterbitkannya Lembar Persetujuan tentang pembelian tanah dan/atau bangunan gedung kantor Bank BJB di T-Tower Jakarta pada tanggal 6 November 2012, dimana Direksi memberikan persetujuan kepada ketua tim pengadaan untuk melakukan pengikatan jual beli secara notarial dan melakukan pembayaran uang muka setinggi-tingginya sebesar Rp197.600 juta atau 40% dari nilai pembelian sebesar Rp494.000 juta. Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 baru selesai dan diedarkan oleh Divisi Corsec sesuai memo Nomor 7285/CS-SEKR/M/2012 tanggal 27 Desember 2012 kepada Divisi terkait;
8. Materi perjanjian belum melalui kajian *compliance* dan *legal opinion* serta tidak berpedoman kepada Standar Penulisan Perjanjian yang berlaku dan penandatanganannya hanya dilakukan oleh Ketua Tim, tanpa disertai Wakil Ketua atau Anggota Tim sebagaimana ketentuan dalam Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, seyogyanya menunggu hasil kajian *compliance and legal opinion*;

Hal. 37 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



9. Terdapat fakta dalam proses pembayaran Uang Muka dan Cicilan, yaitu sebagai berikut:

- Tidak tetapnya susunan personil tim yang menandatangani Memo Permohonan Pembayaran dan terdapat anggota tim yang tidak melakukan penandatanganan;
- Penundaan pembayaran cicilan berpotensi menimbulkan risiko hukum;

10. Terdapat beberapa dokumen yang masih belum dipenuhi oleh Tim Pengadaan dan belum tersentralisirnya penyimpanan dokumen pada unit-unit kerja di Divisi Umum menimbulkan kesulitan dalam pencarian dokumen;

- Akibat perbuatan Terdakwa Wawan Indrawan selaku Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Bank BJB (Persero) Tbk di Jakarta, telah memperkaya orang lain yakni Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sebesar Rp271.700.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana laporan hasil audit dari Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Nomor: SR-789/D6/02/2013 tanggal 25 Oktober 2013 atau setidaknya sejumlah nilai tersebut;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 2 ayat (1) *juncto* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP;

**SUBSIDIAR :**

Bahwa Terdakwa **WAWAN INDRAWAN** selaku Pemimpin Divisi Umum Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten (Persero) Tbk atau yang disingkat dengan nama Bank BJB (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank BJB (Persero) Tbk Nomor : SK Direksi Nomor 678/SK/DIR-PS/2012 tanggal 08 November 2012 dan secara *ex officio* sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Kantor Bank BJB (Persero) Tbk Nomor: 416/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 yang kemudian direvisi dengan Surat Keputusan Direksi Bank Jawa Barat & Banten (Persero) Tbk Nomor: 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, bersama dengan TRIWIYASA selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (dalam penuntutan yang dilakukan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara terpisah) dan saksi Bien Subiantoro selaku Direktur Utama Bank BJB (Persero) Tbk (Tbk), Arie Yulianto selaku Direktur, Zaenal Aripin selaku Direktur dan Djamal Muslim sebagai Direktur, pada waktu antara tanggal 1 September 2012 sampai dengan tanggal 28 Maret 2013, atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain dalam tahun 2012 sampai dengan tahun 2013, bertempat di Kantor Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten (Persero) Tbk Jalan Naripan Nomor 12 Bandung atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung yang berwenang memeriksa dan mengadili berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 46 tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi, sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan Negara atau perekonomian negara yang dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Berawal dari keinginan Bank BJB (Persero) Tbk untuk pendirian Kantor Pusat di Jakarta dan tanpa melalui analisis tentang kebutuhan lokasi dan luas kantor serta biaya yang dibutuhkan termasuk cost and benefit alternative status kepemilikan aset, Direksi dengan persetujuan dari Komisaris Bank BJB (Persero) Tbk telah menetapkan alokasi anggaran untuk pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank di Jakarta dalam rencana bisnis Bank (RBB) Tahun Anggaran 2012 sebesar Rp550.000.000.000,00 (lima ratus lima puluh miliar rupiah);
- Bahwa didalam pengadaan tanah dan/atau bangunan Kantor Bank BJB (Persero) Tbk di Jakarta, telah dibentuk panitia pengadaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank BJB Nomor: 416/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 yang selanjutnya direvisi dengan Surat Keputusan Direksi Bank BJB Nomor: 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua : *Vice President of General Administration Division* yang dijabat oleh Wawan Indrawan;

Wakil Ketua : *Vice President of Network and Service Development Division* yang dijabat oleh Harta Purnama;

Anggota : 1. *Vice President of Change Management Office Division* yang dijabat oleh Jaja Jarkasih;

Hal. 39 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. *Vice President of Finance and Accounting Division* yang dijabat oleh Agus Riswanto;
  3. *Assistant Vice President of Procurement* yang dijabat oleh Sony Sulaeman;
  4. *Assistant Vice President of Infrastructure and Facilities Administration* yang dijabat oleh David Kurniawan;
  5. *Assistant Vice President of Network Development* yang dijabat oleh Betty Rahmawati;
  6. *Assistant Vice President of Management Accounting* yang dijabat oleh Sulaeman;
  7. *Assistant Vice President of Project Monitoring Control* yang dijabat oleh Jogy Soagahon;
  8. *Manager/Senior Manager of Regional office/Branch Office* pengguna tanah dan/atau bangunan dalam hal ini tidak ada yang mewakili;
- Bahwa sesuai Surat Keputusan Direksi Nomor 678/SK/DIR-PS/2012 tanggal 08 November 2012 tugas dan fungsi Terdakwa sebagai Pemimpin Divisi Umum pada PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk adalah:
1. Mendukung dan mempertahankan tingkat layanan administrasi umum bagi semua organisasi Bank;
  2. Bertanggungjawab untuk mengelola dan mempertahankan semua infrastruktur dan fasilitas yang dimiliki Bank baik di lingkup kantor pusat dan di kantor cabang, termasuk gedung, peralatan, alat kerja kantor, kendaraan, serta asset fisik dalam bentuk lainnya;
  3. Bertanggung jawab terhadap perencanaan dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung Bank dan konstruksi sipil lainnya, termasuk pembelian, penyewaan asset di lingkungan Bank;
  4. Bertanggung jawab atas procurement dari semua bahan, peralatan dalam bentuk barang dan jasa mengikuti standard dan spesifikasi kualitas yang telah ditentukan dan dengan harga yang pantas;
  5. Bertanggung jawab atas pengawasan dan keamanan dari lingkungan kantor, peralatan kantor serta asset fisik Bank lainnya;
  6. Bertanggung jawab mengelola gudang file milik Bank;
  7. Bertanggung jawab dalam pengawasan dan pengelolaan pembayaran intern;

Hal. 40 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemimpin Divisi Umum memiliki kewenangan untuk:

1. Menandatangani Memo, Surat dan Dokumen lainnya yang berkaitan dengan tugas Divisi Umum sesuai batas kewenangan yang diberikan oleh Direksi;
2. Mewakili direksi dalam hubungan dengan pihak ekstern (instansi pemerintah/ lembaga lainnya) dalam upaya pencapaian misi Divisi secara optimal;
3. Memproses pengadaan barang dan jasa, sesuai kewenangan yang diberikan oleh Direksi;
4. Menyetujui pembangunan dan renovasi rumah dinas dan gedung kantor sesuai kewenangan yang diberikan oleh direksi;
5. Menyetujui pelaksanaan pembayaran atas pengadaan barang dan jasa sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan sesuai dengan batas kewenangan yang diberikan oleh direksi;
6. Memyelenggarakan petty cash dan entertainment sesuai kewenangan yang diberikan oleh direksi;
7. Memberikan pembinaan kepada cabang-cabang dalam bidang umum;
8. Menetapkan pembagian tugas serta penegakan disiplin kepada pejabat-pejabat / pegawai yang menjadi tanggung jawab penyalinya;
9. Memberikan penilaian kinerja terhadap pejabat dan pegawai bawahannya;
10. Menyampaikan rekomendasi untuk pengembangan pejabat dan pegawai bawahannya;
11. Melakukan persetujuan/keputusan lainnya sesuai dengan BPP (Buku Pedoman Pegawai) Kewenangan dan/atau Keputusan/Kebijakan Direksi;

Adapun sebagai Ketua Tim Pengadaan Tanah dan/atau bangunan gedung kantor BJB (Persero) Tbk:

- a. Menyusun Perencanaan Pengadaan tanah dan/ atau bangunan;
- b. Mengadakan penelitian dan pengecekan mengenai status hukum atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan jual beli termasuk bukti dokumen kepemilikannya sesuai dengan yang tercantum dalam formulir kelengkapan dokumen pendukung pengadaan tanah dan/atau bangunan;
- c. Melakukan identifikasi dan inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan jual beli, yaitu meliputi:

Hal. 41 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Identifikasi batas wilayah atas tanah dan / atau bangunan;
- Pengukuran bidang tanah dan / atau bangunan;
- Pemetaan bidang tanah dan / atau bangunan;
- Inventarisasi atas benda-benda lain yang berada di atas tanah dan/atau di dalam bangunan;
- Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah dan/atau bangunan sebelumnya;
- Melakukan penelitian kesesuaian rencana pengadaan tanah dan / atau bangunan yang akan diadakan dari aspek tata ruang dan tata guna tanah;
- d. Mendokumentasikan seluruh dokumen pendukung kepemilikan dan dokumen hasil identifikasi dan inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan serta melakukan check list terhadap formulir kelengkapan dokumen pendukung pengadaan tanah dan/atau bangunan;
- e. Melakukan negosiasi dengan pemilik tanah dan/atau bangunan dengan mengacu kepada hasil penilaian dari penilai;
- f. Menandatangani akta jual beli secara notaris di hadapan pejabat yang berwenang;
- g. Mendokumentasikan dan melaporkan seluruh proses kegiatan pengadaan tanah kepada Direksi;
- Sesuai Surat Keputusan Direksi Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pembentukan Panitia Pengadaan, dalam Bab III dijelaskan bahwa prosedur pengadaan tanah dan/atau bangunan yang berlaku di intern Bank BJB (Persero) Tbk adalah sebagai berikut:
  1. Rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan:
    - 1.1. Penyusunan rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan. Tim menyusun rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan yang memuat:
      - Maksud dan tujuan pengadaan tanah dan/atau bangunan;
      - Lokasi tanah dan/atau bangunan yang haknya akan diambil;
      - Spesifikasi tanah dan/atau bangunan yang dibutuhkan oleh Bank;
      - Hasil kajian mengenai status hukum tanah dan/atau bangunan yang akan diadakan termasuk dengan melampirkan dokumen pendukungnya;
      - Hasil identifikasi dan inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan;



1.2. Hasil penilaian dari penilai;

1.3. Penunjukkan lembaga penilai tanah dan/atau bangunan:

- Untuk penawaran nilai harga tanah dan/atau bangunan yang besarnya lebih dari atau sama dengan Rp20 miliar maka lembaga penilai yang ditunjuk adalah lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;
- Untuk penawaran nilai harga tanah dan/atau bangunan yang besarnya kurang dari Rp20 miliar, maka lembaga penilai yang ditunjuk adalah lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional atau lembaga yang belum memiliki lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;
- Penilaian harga tanah dan/atau bangunan didasarkan pada nilai NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan dan memperhatikan pula sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut:
  - a. Lokasi tanah dan/atau bangunan;
  - b. Status tanah dan/atau bangunan;
  - c. Peruntukkan tanah dan/atau bangunan;
  - d. Kesesuaian penggunaan tanah dan/atau bangunan dengan rencana tata ruang dan wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada;
  - e. Factor lain yang mempengaruhi harga tanah dan/atau bangunan;

1.4. Usulan rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan:

- Tim pengadaan tanah dan/atau bangunan setelah rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan selesai disusun dan dokumen pendukung telah seluruhnya lengkap, maka usulan rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan diajukan kepada Direksi untuk memperoleh persetujuan;
- Dalam hal Direksi menyetujui usulan rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan, maka Tim Pengadaan tanah dan/atau bangunan melakukan negosiasi harga;
- Dalam hal Direksi tidak menyetujui usulan rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan, maka:
  - a. Tim Pengadaan tanah dan/atau bangunan melengkapi dokumen-dokumen atau data-data lain yang kurang terkait dengan tanah dan/atau bangunan jika Direksi masih

Hal. 43 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membutuhkan informasi terkait dengan tanah dan/atau bangunan yang diajukan;

b. Tim Pengadaan tanah dan/atau bangunan mencari alternative lokasi lain jika usulan tidak disetujui oleh Direksi;

- Bahwa terkait dengan pengadaan tanah dan/atau bangunan kantor Bank BJB, Terdakwa selaku Pemimpin Divisi Umum Bank BJB (Persero) Tbk telah menyampaikan memo kepada Pemimpin Divisi Jaringan dan Pengembangan Layanan Bank BJB (Persero) Tbk Nomor : 3390/UM-PBJ/M/2012 tanggal 22 Mei 2012 yang intinya meminta kajian terhadap 4 (empat) penawaran yang masuk yakni:

- 1) PT. Graha Karya Bersama berupa Mas Mansyur Office Tower yang berlokasi di Jalan Kyai H. Mas Mansyur Jakarta Pusat;
- 2) PT. Sadini Arianda berupa Sadini Tower yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto;
- 3) Putra Kalimantan yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan;
- 4) PT. Cipta Kreasi Fasilitas yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan;

dan terhadap Memo tersebut, Divisi Jaringan dan Pengembangan Layanan Bank BJB (Persero) Tbk telah menyampaikan Memo Nomor: 910/JPL-PJ/M/2012 tanggal 25 Juli 2012 kepada Divisi Umum Bank BJB perihal kajian rencana lokasi kantor Bank BJB di Jakarta, akan tetapi atas hasil kajian tersebut Terdakwa tidak pernah menindaklanjutinya;

- Bahwa kemudian Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (PT. CLP), yakni salah satu perusahaan yang memiliki core competence dibidang jasa teknologi informasi, melalui Surat Nomor: 075/CLP-BJB/IX/2013 tanggal 4 September 2012 mengajukan penawaran kepemilikan Strata Title Ruang Perkantoran di T- Tower Jakarta kepada Bank BJB (Persero) Tbk, yang mana dalam surat tersebut, dijelaskan bahwa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa adalah perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan property dan akan mengembangkan serta membangun sebuah gedung perkantoran di Jalan Gatot Subroto Kaveling 93 Jakarta Selatan yang nantinya akan dinamakan Gedung T- Tower dan dibangun diatas lahan seluas 7,553 M<sup>2</sup>. Adapun hak kepemilikan atas ruang kantor yang ditawarkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa adalah hak atas satuan rumah susun

Hal. 44 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



non hunian (kantor), dengan spesifikasi dan harga yang ditawarkan adalah sebagai berikut:

- 1) Ground floor seluas 500 M<sup>2</sup> Rp 43.000.000/ M<sup>2</sup>;
- 2) Mezzanine seluas 1.059 M<sup>2</sup> Rp 42.000.000/M<sup>2</sup>;
- 3) Lantai Typical (11 sampai dengan 24) @ 1.203 /M<sup>2</sup> Rp40.000.000 /M<sup>2</sup>;

pembayaran uang muka (down payment) adalah 50% dari harga pembelian sedangkan sisanya dapat diangsur sebanyak 12 bulan pembayaran sama rata, harga tersebut belum termasuk PPn 10%, Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) 5%, biaya Notaris, biaya BNPB, Bea balik nama dan biaya-biaya lainnya yang harus ditanggung oleh pembeli. Penyerahan unit yang dibeli akan dilaksanakan selama 24 bulan setelah ditanda tangannya pengikatan jual beli. Apabila Bank Jabar & Banten membeli 15.000 M<sup>2</sup> atau sama dengan 14 lantai maka keuntungan yang ditawarkan adalah pemasangan logo/nama Bank Jabar & Banten di facade gedung paling atas;

- Bahwa tanpa melakukan penelitian yang mendalam terhadap profil PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, dari penawaran PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa Terdakwa selaku Pemimpin Divisi Umum dan secara ex officio selaku Ketua Panitia Pengadaan, melalui Surat Nomor : 911/GA-PROC/FA/2012 tanggal 22 Oktober 2012 mengundang perusahaan tersebut untuk melakukan presentase dihadapan Direksi Bank Jabar & Banten, yang kemudian ditindaklanjuti oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan melakukan presentase atas gedung T-Tower kepada Direksi Bank Jabar & Banten pada tanggal 23 Oktober 2012 bertempat di Ruang Direksi Bank Jabar & Banten Lt. 2 dan pada tanggal 1 November 2012 juga dilakukan presentase lagi bertempat di ruang rapat Divisi Umum Bank BJB yang dihadiri oleh Tim Panitia Pengadaan;
- Dalam presentase baik dihadapan Direksi maupun dihadapan Panitia Pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank BJB (Persero) Tbk, Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa hanya menyampaikan gedung yang akan dibangun, tetapi tidak menjelaskan bahwa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa hanya mendapatkan kuasa dari PT. Sadini Arianda untuk memasarkan gedung tersebut sedangkan untuk kepemilikan lokasi dan perusahaan yang akan membangun adalah PT. Sadini Arianda;



- Bahwa untuk memperoleh gambaran tentang harga tanah dan/atau bangunan yang ditawarkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, tanpa melalui prosedur penunjukkan Appraisal sesuai ketentuan internal Bank BJB (Persero) Tbk tentang penunjukkan Appraisal, Terdakwa menunjuk langsung Appraisal KJPP Hari Utomo & Rekan, yang hasil penilaiannya adalah sebagaimana laporan hasil penilaian Nomor: 330/KJPP-HU/LP/XII/2012 tanggal 2 November 2012, antara lain:

- 1) Penilai telah melaksanakan survey lapangan pada tanggal 29 Oktober 2012 untuk memberikan pendapat atas estimasi nilai pasar terhadap bangunan kantor yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto, Kelurahan Pancoran Kecamatan Mampang Prapatan Kota Jakarta Selatan DKI Jakarta;
- 2) Penilai berpendapat bahwa estimasi nilai bangunan kantor T-Tower pada saat tanggal laporan (sebelum dilakukan pembangunan) adalah Rp30.000.000,00 sampai dengan Rp35.000.000,9/M<sup>2</sup> sedangkan estimasi nilai pasar gedung T-Tower pada saat setelah selesai pembangunannya adalah Rp45.000.000,00 sampai dengan Rp50.000.000,00/M<sup>2</sup>;

Adapun data pembanding yang digunakan oleh penilai pada saat melakukan penilaian antara lain adalah:

- 1) Epicentrum Walk Mega Kuningan yang berjarak  $\pm$  2 Km dari lokasi property dengan harga penawaran sebesar Rp30.000.000/M<sup>2</sup>;
  - 2) Bakrie Tower yang berjarak  $\pm$  2 Km dari lokasi property dengan harga penawaran sebesar Rp30.000.000/M<sup>2</sup>;
  - 3) Belagio yang berjarak  $\pm$  2 Km dari lokasi property dengan harga penawaran sebesar Rp30.000.000/M<sup>2</sup>;
- Bahwa selanjutnya tanpa adanya persetujuan dari Direksi, pada tanggal 1 November 2012, Terdakwa dengan mengatasnamakan Direksi telah menandatangani Surat Pesanan Sementara Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) di T-Tower Jakarta Nomor : 078/SP/CLP-BJB/XI/2012 dengan syarat dan ketentuan yang tidak sesuai dengan ketentuan internal Bank BJB, yakni sebagai berikut:
  - c. Unit yang dipesan dan informasi harga penawaran adalah:

No	Lantai	Luas (M <sup>2</sup> )	Harga Penawaran
1.	Ground Floor	500	Rp43.000.000,00
2.	Mezzanine	1.059	Rp42.000.000,00



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.	Lantai 8	1.176	Rp40.000.000,00
4.	Lantai 9	1.176	Rp40.000.000,00
5.	Lantai 10	1.176	Rp40.000.000,00
6.	Lantai 11	1.203	Rp40.000.000,00
7.	Lantai 12	1.203	Rp40.000.000,00
8.	Lantai 13	1.203	Rp40.000.000,00
9.	Lantai 14	1.203	Rp40.000.000,00
10.	Lantai 15	1.203	Rp40.000.000,00
11.	Lantai 16	1.203	Rp40.000.000,00
12.	Lantai 17	1.203	Rp40.000.000,00
13.	Lantai 18*	1.203	Rp40.000.000,00
14.	Lantai 18	1.203	Rp40.000.000,00
15.	Lantai 27	1.203	Rp40.000.000,00
Total		15.914	

Keterangan lantai 18\* bersifat tentative untuk didiskusikan lebih lanjut;

- d. PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa menjamin harga/m<sup>2</sup> yang akan diberikan adalah harga khusus yang merupakan harga jual terendah per m<sup>2</sup> di T-Tower;
  - e. Status kepemilikan atas lantai yang dipesan dan dibeli adalah hak milik atas satuan rumah susun non hunian (kantor);
  - f. Nama gedung dirubah menjadi sesuai keinginan Bank BJB;
  - g. Unit yang dipesan dan dibeli akan diserahkan kepada Bank BJB selambat-lambatnya 24 bulan terhitung sejak ditanda tangannya PJB;
  - h. Sebagai tindak lanjut selambat-lambatnya 5 hari kerja sejak Surat Pesanan sementara ditanda tangani, akan dilakukan forum negosiasi harga dan tata cara pembayaran sekaligus penandatanganan Surat Pesanan;
- Bahwa masih pada tanggal yang sama yakni tanggal 1 November 2012, setelah menanda tangani surat pesanan sementara, Terdakwa menyampaikan Memo Nomor: 6561/GA-PROC/M/2012 kepada Divisi Kepatuhan dan Hukum, Bank Jabar & Banten (Persero) Tbk perihal permohonan kajian draft perjanjian kerja sama pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower. Adapun draft perjanjian kerja sama pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor)

Hal. 47 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



T-Tower yang oleh Terdakwa mintakan kajian kepada Divisi Hukum Bank BJB (Persero) Tbk adalah draft perjanjian yang dibuat sendiri oleh Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan proses pembuatannya sendiri tanpa melibatkan PT. Sadini Arianda selaku pemilik lokasi dan perusahaan yang akan melaksanakan pembangunan;

- Bahwa memo permohonan kajian draft perjanjian dari Divisi Umum kepada Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, baru diterima pada tanggal 5 November 2012 yang kemudian ditindak lanjuti dengan dilakukannya kajian oleh Juniardi Swastria,SH dan Ali Fajar,SH dan hasilnya dituangkan dalam Memo Nomor: 470/KH-BL/M/PBL/2012 tanggal 30 November 2012 dan disampaikan kepada Divisi Umum Bank BJB (Persero) Tbk, dengan kesimpulan sebagai berikut:

a. Agar memperhatikan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 43 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Tercantum:

- Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris;
- PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  1. Status kepemilikan tanah;
  2. Kepemilikan IMB;
  3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan;
  5. Hal yang diperjanjikan;

b. Berdasarkan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun ("PP Rusun"):

- Pengembang ("Developer"), sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun wajib meminta pengesahan atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun. Pengertian Pertelaan di sini adalah rincian mengenai batas-batas yang jelas dari setiap unit satuan rumah susun, yang merupakan bagian tertentu dari gedung, termasuk:
  1. Bagian bersama yaitu bagian yang tidak terpisahkan secara struktural pada suatu kompleks bangunan yang dimiliki

Hal. 48 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





secara bersama, contohnya: fondasi, kolom, balok, dinding, atap, koridor, pintu dan tangga darurat, serta tempat parkir dalam gedung;

2. Benda Bersama yaitu benda yang strukturnya terpisah dari bangunan namun digunakan untuk kepentingan bersama, contohnya: jaringan air, listrik, telepon, gas, taman, lift, eskalator, tempat sampah, alat pemadam kebakaran, dan generator listrik;
3. Adanya Tanah Bersama yang digunakan dan dimiliki secara bersama;
  - Pertelaan yang dibuat oleh Developer ini menjadi dasar perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dan salah satu syarat untuk pengesahan akta pemisahan rumah susun berdasarkan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
  - Pembuatan pertelaan rumah susun harus memenuhi syarat administratif berupa gambaran dan uraian pertelaan yang jelas dan benar serta batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal tentang pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

Sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 47 Undang-undan Nomor 20 Tahun 2011:

1. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun;
2. SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah;
3. SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
  - a) salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b) gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki, dan;



- c) pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan;
- c. Agar memperhatikan ketentuan yang termuat di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002;  
Pasal 7 tercantum: Persyaratan bangunan gedung:
- 1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan tujuan gedung;
  - 2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan gedung dan izin mendirikan bangunan;
  - 3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung;
  - 4) Penggunaan ruang di atas dan/ atau di bawah tanah dan /atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku;
- d. Disarankan untuk kepentingan Bank BJB Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini agar dijadikan sebagai Akta Otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Berikut perbedaan kekuatan hukum atas akta dibawah tangan dan akta otentik;
- Akta di bawah tangan adalah suatu surat yang ditandatangani dan dibuat dengan maksud untuk ditandatangani dan dibuat dengan maksud untuk dijadikan alat bukti dari suatu perbuatan hukum. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna seperti akta otentik, apabila isi dan tanda dari akta tersebut diakui oleh orang yang bersangkutan;
  - Akta Otentik sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1868 KUH Perdata 'Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh Pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh pemerintah menurut Peraturan Perundang-undangan dalam hal ini (PPAT), di dalam akta otentik tidak memerlukan pengakuan dari pihak yang bersangkutan agar mempunyai kekuatan pembuktian. Akta Otentik mempunyai 3 macam kekuatan pembuktian yaitu:

Hal. 50 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



1. Kekuatan Pembuktian Formil;

Membuktikan kkepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta;

2. Kekuatan pembuktian formil:

Membuktikan antara Para Pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut di dalam akta telah terjadi;

3. Kekuatan mengikat:

Membuktikan antara Para Pihak pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap dan menerangkan apa saja yang ditulis dalam akta tersebut;

- Bahwa untuk menindaklanjuti pengadaan tanah dan/atau bangunan Direksi melalui Surat Undangan Nomor: 618/DIR-CS/2012 tanggal 1 November 2012, mengundang semua Divisi yang ada di Bank BJB (Persero) Tbk, yang dilaksanakan di ruang rapat Direksi pada tanggal 2 November 2012. Khusus pembahasan tentang pembelian gedung T-Tower untuk Kantor Pusat di Jakarta, sesuai Notulen Rapat Direksi saat itu, telah disimpulkan bahwa:

1. Telah disepakati rencana pembelian gedung dengan strata title seluar  $\pm 15.000 \text{ M}^2$ , terdiri dari lobby seluas  $200 \text{ M}^2$ , mezzanine seluas  $1,059 \text{ M}^2$ , tujuh lantai seluas  $8,421 \text{ M}^2$ , dua lantai seluas  $2,352 \text{ M}^2$  dan  $2,968 \text{ M}^2$  untuk ruangan pengembangan;
2. Harga pembelian gedung baru T-Tower harus harga jual yang sesuai harga pasar disekitar lokasi dan harga terendah yang diberikan penjual kepada Bank BJB (Persero) Tbk dbandingkan harga jual kepada pembeli lain dan dilakukan negosiasi harga oleh Tim Negosiasi Bank BJB;
3. Berdasarkan harga-harga dari Appraisal KJPP Hari Utomo & Rekan pada laporan Nomor: 330/KJPP-HU/LP/XII/2012 tanggal 2 November 2012 maka Direksi menyetujui kisaran harga untuk pembelian ruang kantor pada gedung T-Tower yaitu:
  - a. Lobby ditawarkan dengan harga Rp43.000.000,00 setelah mendapatkan diskon tawar dengan harga maksimal tertinggi yaitu Rp37.500.000,00;



- b. Lantai lainnya ditawarkan dengan harga Rp40.000.000,00 setelah mendapatkan diskon tawar dengan harga maksimal tertinggi yaitu Rp35.000.000 dengan catatan point 1) tersebut harus dipenuhi;
4. Tahap pembelian gedung diusahakan tanpa uang muka, namun jika tidak bisa harus ada jaminan terhadap uang muka yang dibayarkan. Jaminan terhadap uang muka harus mengcover nilai uang muka dan dikonfirmasi oleh Direktur Hukum/Kepatuhan bahwa jaminan tersebut mengikat penjual sebelum pembayaran uang muka dilakukan. Pembayaran uang muka dilakukan apabila dokumentasi jaminan telah dilakukan dengan tertib, baik dan benar;
- 2) Diusahakan jangka waktu pembangunan gedung baru Bank BJB di Jakarta agar dipercepat paling lama 15 bulan. Pelunasan pembayaran dilakukan setelah bukti kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun (non hunian) dikuasai secara sah oleh Bank BJB;
- Bahwa selanjutnya tanpa menunggu lagi hasil kajian dari Divisi Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, tanpa memperhatikan hasil penilaian dari Appraisal KJPP Hari Utomo dan tanpa memperhatikan hasil keputusan rapat Direksi tanggal 2 November 2012 serta tanpa persetujuan Direksi, Terdakwa selaku Ketua Tim Pengadaan menggunakan kewenangannya mengundang anggota Tim Pengadaan melalui Surat Nomor : 962/GA-GOP/2012 tanggal 5 November 2012 untuk klarifikasi dan negosiasi dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa. Pertemuan tersebut tidak dihadiri oleh semua anggota panitia pengadaan dan dalam negosiasi tersebut Terdakwa yang mendominasi dan memutuskan sendiri. Adapun hasil negosiasi tersebut dituangkan dalam Berita Acara Negosiasi Nomor : 001/GA-OP/N/2012 tanggal 5 November 2012 tentang pengadaan gedung operasional Bank BJB di Jakarta, dengan kesepakatan sebagai berikut:

No	Lantai	Luas (M <sup>2</sup> )	Harga Penawaran
1.	Ground Floor	500	Rp38.000.000,00
2.	Mezzanine	1.059	Rp38.000.000,00
3.	Lantai 8	1.176	Rp38.000.000,00
4.	Lantai 9	1.176	Rp38.000.000,00
5.	Lantai 10	1.176	Rp38.000.000,00



6.	Lantai 11	1.203	Rp38.000.000,00
7.	Lantai 12	1.203	Rp38.000.000,00
8.	Lantai 13	1.203	Rp38.000.000,00
9.	Lantai 14	1.203	Rp38.000.000,00
10.	Lantai 15	1.203	Rp38.000.000,00
11.	Lantai 16	1.203	Rp38.000.000,00
12.	Lantai 17	1.203	Rp38.000.000,00
13.	Lantai 27	1.203	Rp38.000.000,00
Total		13.000	

total harga kesepakatan seluruhnya adalah sebesar Rp 494.000.000.000, hal ini sebagaimana yang dituangkan dalam lampiran Berita Acara Negosiasi Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Nomor : 001/GA-OP/N/2012 tanggal 5 November 2012 yang ditanda tangani oleh Terdakwa serta Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa. Selain itu juga telah disepakati ketentuan pembelian gedung yakni dengan cara:

Jenis Pembayaran	Waktu Pembayaran	Tahapan Pembayaran	Nilai yang dibayarkan
Uang Muka sebesar 40%	DP	Uang Muka	Rp 217.360.000.000,00
Cicilan 1	Januari 2013	1	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 2	Februari 2013	2	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 3	Maret 2013	3	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 4	April 2013	4	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 5	Mei 2013	5	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 6	Juni 2013	6	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 7	Juli 2013	7	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 8	Agustus 2013	8	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 9	September 2013	9	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 10	Oktober 2013	10	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 11	November 2013	11	Rp27.170.000.000,00
Cicilan 12	Desember 2013	12	Rp27.170.000.000,00

- Bahwa harga penawaran yang telah disepakati tersebut adalah merupakan harga yang ditentukan sendiri oleh Triwiyasa bersama dengan Terdakwa dan tanpa memperhatikan hasil penilaian dari appraisal dan keputusan rapat Direksi Bank BJB (Persero) Tbk pada tanggal 2 November 2012, hal tersebut dikarenakan asumsi Terdakwa yang berpatokan pada harga bangunan T-Tower setelah jadi sebagaimana yang disampaikan oleh Triwiyasa;
- Bahwa dalam melakukan negosiasi dengan Tim Panitia Pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank BJB (Persero) Tbk, Triwiyasa tidak





memberitahu dan tidak mengikutsertakan PT. Sadini Arianda, mengingat lokasi pembangunan adalah milik PT. Sadini Arianda, bahkan perusahaan yang akan melaksanakan pembangunan adalah PT. Sadini Arianda. Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa bertindak sendiri seolah-olah PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa adalah pemilik lokasi sekaligus sebagai perusahaan yang akan membangun;

- Bahwa setelah melakukan negosiasi dan menyepakati harga serta tata cara pembelian, pada tanggal yang sama yakni 5 November 2012, tanpa melaporkan kepada Direksi terlebih dahulu dan tanpa persetujuan Direksi Bank BJB, Terdakwa dengan mengatasnamakan sebagai perwakilan dari Bank BJB (Persero) Tbk langsung menanda tangani diatas materai Surat Pesanan Satuan Unit Ruang Kantor T-Tower Jakarta Nomor : 079/CLP-BJB/XI/2012 tanggal 5 November 2012, dimana dalam surat tersebut dinyatakan bahwa Bank BJB (Persero) Tbk setuju dan sepakat untuk memesan dan membeli satuan unit ruang kantor di T-Tower yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

a. Unit dan harga lantai yang dipesan dan dibeli adalah :

LANTAI	SQM	HARGA /SQM	TOTAL HARGA
Ground Floor	500	Rp 38.000.000	Rp19.000.000.000,00
Mezzanine	1059	Rp 38.000.000	Rp40.242.000.000,00
Lantai 8	1176	Rp 38.000.000	Rp44.668.000.000,00
Lantai 9	1176	Rp 38.000.000	Rp44.668.000.000,00
Lantai 10	1176	Rp 38.000.000	Rp44.668.000.000,00
Lantai 11	1203	Rp 38.000.000	Rp45.714.000.000,00
Lantai 12	1203	Rp 38.000.000	Rp45.714.000.000,00
Lantai 13	1203	Rp 38.000.000	Rp45.714.000.000,00
Lantai 14	1203	Rp 38.000.000	Rp45.714.000.000,00
Lantai 15	1203	Rp 38.000.000	Rp45.714.000.000,00
Lantai 16	695	Rp 38.000.000	Rp26.410.000.000,00
Lantai 27	1203	Rp 38.000.000	Rp45.714.000.000,00
<b>Total</b>	13000	<b>TOTAL HARGA</b>	Rp494.000.000.000,00
		PPN 10%	Rp49.400.000.000,00
			<b><u>Rp543.400.000.000,00</u></b>

- b. Total harga pembelian sudah termasuk pembuatan pengikatan jual beli (PJB), ijin mendirikan bangunan (IMB), ijin layak huni/ijin penggunaan bangunan, biaya pemecahan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS), biaya pengecekan SHMSRS untuk



balik nama kepada pemesan, jaringan telepon, jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan kabel data broadbandwifi dan jaringan in building *cellular coverage*;

- c. PT. CLP menjamin harga/m<sup>2</sup> yang diberikan adalah harga khusus yang merupakan harga jual terendah per m<sup>2</sup> di T-Tower;
  - d. Uang muka sebesar 40% dari total harga pembelian yaitu sebesar Rp217.360.000.000,00 wajib dibayarkan selambatnya 1 minggu sejak ditanda tangani Surat Pesanan;
  - e. Sisa pembayaran 60% dari total harga pembelian yaitu sebesar Rp326.040.000.000 wajib dibayarkan dengan cara mencicil sebanyak 12 kali cicilan per bulan secara berturut-turut yang cicilan setiap perbulannya sebesar Rp27.170.000.000,00 cicilan pertama wajib dibayarkan selambat-lambatnya 1 bulan setelah dibayarnya uang muka dan untuk cicilan ke-2 dan selanjutnya;
  - f. Status kepemilikan atas lantai yang dipesan dan dibeli adalah hak milik atas satuan rumah susun non hunian (kantor);
  - g. Nama gedung dirubah menjadi sesuai keinginan Bank BJB;
  - h. Bank BJB wajib menanda tangani perjanjian jual beli atas unit yang dipesan dan dibeli selambat-lambatnya 1 minggu terhitung sejak ditanda tangannya Surat Pesanan;
  - i. Penanda tangan Akta Jual Beli (AJB) atas lantai yang dipesan dan dibeli akan dilaksanakan oleh PT. CLP setelah surat-surat dan sertifikat sehubungan dengan hak milik atas unit satuan ruang kantor untuk T-Tower telah selesai dan dikeluarkan oleh BPN RI;
  - j. Lantai yang dipesan dan dibeli akan diserahkan kepada Bank BJB selambat-lambatnya 24 bulan terhitung sejak ditandatanganinya PJB;
- Bahwa setelah ditandatanganinya surat pesanan satuan unit ruang kantor T-Tower Jakarta oleh Terdakwa, selanjutnya pada tanggal 6 November 2012 Terdakwa baru menyampaikan Memo Nomor: 6687/GA-PROC/M/2012 yang ditujukan kepada Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB perihal permohonan kajian hukum pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower;
  - Bahwa selain menyampaikan memo kepada Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, pada tanggal 6 November 2012 Terdakwa juga menyampaikan Memo Nomor : 6682/GA-IF/M/2012 yang ditanda tangani oleh Terdakwa dan diketahui oleh Direktur Operasional



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank BJB (Persero) Tbk yakni Djama Muslim, yang intinya meminta persetujuan kepada Direksi atas tindak lanjut hasil negosiasi. Dalam memo tersebut Terdakwa menyampaikan hasil negosiasi antara Tim Panitia Pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank BJB (Persero) Tbk dengan Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa yang bertindak seolah-olah merupakan perusahaan yang memiliki lokasi dan yang akan melaksanakan pembangunan. Memo tersebut tidak memuat informasi yang terkait dengan pemenuhan persyaratan yang telah ditetapkan dalam Rapat Direksi pada tanggal 2 November 2012 diantara tidak ada kajian perhitungan pengaruh pengadaan ini kepada keuangan Bank dan kewajiban persediaan jaminan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa didalam pembayaran uang muka;

- Bahwa meskipun dari Memo Nomor: 6682/GA-IF/M/2012 tanggal 6 November 2012 yang disampaikan oleh Terdakwa tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dan tanpa adanya kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) terkait kajian hukum pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower, sebagaimana yang dimintakan oleh Terdakwa dalam Memo Nomor : 6687/GA-PROC/M/2012 tanggal 6 November 2012, Bien Subianto selaku Direktur Utama dan Arie Yulianto selaku Direktur Konsumer Bank BJB (Persero) Tbk langsung menanda tangani lembar persetujuan tanggal 6 November 2012, dimana Direksi memberikan persetujuan kepada Ketua Tim Pengadaan untuk melakukan pengikatan jual beli secara notaril dan melakukan pembayaran uang muka setinggi-tingginya sebesar Rp197.600 juta atau 40% dari nilai pembelian sebesar Rp494.000 juta; Persetujuan Direksi tersebut dituangkan dalam bentuk disposisi masing-masing yakni:

- 1) Djamal Muslim (Direktur Operasional) “Yth. Bapak Dir. Konsumer, sebagaimana memo Divisi Umum ini, kiranya permohonan pembelian gedung secara strata title dapat direkomendasikan untuk ditindaklanjuti dengan memperhatikan tahapan-tahapan yang telah dilakukan, mohon persetujuan Bapak”;
- 2) Arie Yulianto (Direktur Konsumer) “Yth. Bapak Dirut, sesuai rekomendasi Dirop, kiranya pembayaran UM harus ada back up, Dmk”
- 3) Bien Subianto (Direktur Utama) “ Cfm Dir Op & Dir Konsumer, Divisi Umum harus melaksanakan dengan tertib, baik dan benar sesuai

Hal. 56 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dan lembar persetujuan tanah tanggal 6 November 2012;

- Bahwa setelah mendapat informasi dari Terdakwa, jika hasil negosiasi dan pemesanan atas satuan unit rumah susun non hunian (Kantor) T-Tower disetujui oleh Direksi Bank BJB (Persero) Tbk, selanjutnya Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanpa sepengetahuan dan seizin dari PT. Sadini Arianda selaku pemilik lokasi yang di atasnya akan dibangun menara T-Tower, mengajukan tagihan pembayaran uang muka kepada Bank BJB (Persero) Tbk melalui invoice Nomor : 01/FA-CLP/XI/2012 tanggal 6 November 2012, dengan rincian sebagai berikut:

- |                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| 1) 40% dari nilai pembelian (pokok) | Rp197.600.000.000; |
| 2) PPN 10%                          | Rp19.760.000.000;  |
| 3) Total tagihan                    | Rp217.360.000.000; |

atas tagihan tersebut selanjutnya Davidi Kurniawan dan Sony Sulaeman selaku anggota Tim Pengadaan atas perintah Terdakwa, membuat memo Nomor: 6867/GA-PROC/M/2012 tanggal 12 November 2012 perihal pembayaran pembelian tanah dan/atau bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta, yang ditujukan kepada Ketua Tim Pengadaan dan disposisi Terdakwa saat itu selaku Pemimpin Divisi Umum yang secara ex officio sebagai Ketua Tim Pengadaan adalah "setuju untuk dibayarkan sesuai persetujuan Direksi 6/11/12". Selanjutnya memo yang telah disetujui oleh Terdakwa diteruskan ke bagian keuangan Divisi Umum Bank BJB untuk diselesaikan. Masih pada tanggal yang sama atas persetujuan dari Terdakwa dan bagian keuangan Divisi Umum Bank BJB, selanjutnya dilakukan pembayaran dengan cara pemindah bukuan dari rekening uang muka Nomor: 0000801701360 kepada rekening PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa di Bank BJB dengan Nomor: 0009720308002 sebesar Rp217.360.000.000,00;

- Bahwa terhadap pembayaran uang muka sebesar 40% dari nilai pokok pembelian gedung T-Tower oleh Bank BJB (Persero) Tbk yang diterima oleh Triwiyasa yang bertindak seolah-olah sebagai pemilik lokasi, pada tanggal 19 November 2012 dana tersebut digunakan oleh Triwiyasa tidak sesuai dengan peruntukannya dimana hanya digunakan untuk pembelian saham dan pemenuhan kewajiban PT. Sadini Arianda kepada pihak ketiga, hal ini sebagaimana Addendum Akte Perjanjian Jual Beli tanggal 31 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Dr. Irawan

Hal. 57 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soerodjo tanggal 19 November 2012 dengan nilai jual beli sebesar Rp224.999.553.000,00;

- Bahwa setelah pembayaran uang muka tersebut diatas dilaksanakan, agar seolah-olah sesuai dengan keputusan rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yakni harus ada jaminan dalam pembayaran uang muka, Terdakwa meminta kepada Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa untuk memberikan jaminan dan untuk memenuhi permintaan Terdakwa, melalui Surat Nomor: 038/CLP-BJB/XI/2012 tanggal 19 November 2012 perihal persetujuan jaminan atas uang muka, dimana PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa bersedia menyerahkan 8 (delapan) sertifikat asli) yang letaknya berada dibelakang lokasi pembangunan gedung T-Tower dengan luas tanah yang dijaminakan 2,687 M<sup>2</sup>, jaminan tersebut berlaku hanya sampai proses pembangunan pondasi mulai berJalan, apabila pembangunan pondasi sudah mulai maka Bank BJB harus mengembalikan kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Adapun jaminan yang diserahkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa yakni tanah dengan luas 2,687 M<sup>2</sup> adalah tanah masih atas nama milik orang lain dan tanpa dilakukan konfirmasi serta verifikasi tentang keabsahan jaminan serta berapa nilai jaminan tersebut apakah sudah mengcover pembayaran uang muka atau tidak, Terdakwa langsung menerimanya dan menyetujui syarat yang diajukan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, yakni dikembalikan setelah proses pondasi sudah berJalan;
- Bahwa masih pada tanggal yang sama yakni 12 November 2012, setelah dilakukannya pembayaran uang muka, tanpa adanya kajian dari Divisi Hukum sebagaimana Memo yang diajukan oleh Terdakwa Nomor: 6561/GA-PROC/2012 tanggal 1 November 2012 perihal permohonan kajian draft perjanjian kerja sama pembelian satuan unit rumah susun non hunian (kantor) T-Tower dan Nomor: 6687-GA/PROC/M/2012 tanggal 6 November 2012 perihal permohonan kajian hukum pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T- Tower serta tanpa persetujuan dari Direksi Bank BJB (Persero) Tbk, Terdakwa langsung melakukan penandatanganan Pengikatan Jual Beli (PJB) Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) dengan PJB Nomor : 090/PJB/CLP-BJB/XI/12 bersama Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo

Hal. 58 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





Lintasnusa Perkasa, yang bertindak seolah-olah sebagai pemilik lokasi dan perusahaan yang akan membangun;

- Bahwa Perjanjian Jual Beli (PJB) yang ditanda tangani Terdakwa adalah perjanjian yang dibuat oleh Triwiyasa sendiri dan ditentukan sendiri tentang jangka waktu serta tata cara pembayarannya selanjutnya dimintakan persetujuan kepada Terdakwa terhadap isinya dan pada saat ditanda tangani perjanjian tersebut belum dibuat secara notarial atau masih dibawah tangan sehingga hal ini bertentangan dengan Keputusan Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dan SK. Dir. Bank Nomor: 415/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan. Selain itu pada saat penanda tangan Perjanjian Jual Beli tersebut, PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa belum memenuhi syarat sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yakni:

1. Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris;
2. PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. Status kepemilikan tanah;
  - b. Kepemilikan IMB;
  - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan;
  - e. Hal yang diperjanjikan;

- Bahwa dengan adanya pembayaran uang muka dan ditanda tangannya Perjanjian Jual Beli (PJB), kemudian Terdakwa tanpa persetujuan Direksi Bank BJB (Persero) Tbk memerintah bagian keuangan Divisi Umum untuk melakukan pembayaran angsuran kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa. Adapun rincian angsuran yang sudah dibayarkan adalah sebagai berikut:

1. Angsuran I

Berdasarkan disposisi ketua team pengadaan tanah dan bangunan Nomor 0291/GA-Proc/M/2013 tanggal 16 Januari 2013 dibayarkan angsuran ke-1 sebesar Rp27.170.000.000,00 dengan rincian sebagai berikut:

- Angsuran ke-1 Rp24.700.000.000,00;
- PPN Rp2.470.000.000,00;

Hal. 59 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jumlah Rp 27.170.000.000,00;

## 2. Angsuran II

Berdasarkan disposisi ketua team pengadaan tanah dan bangunan Nomor 1065/GA-Proc/M/2013 tanggal 13 Februari 2013 dibayarkan angsuran ke-2 sebesar Rp27.170.000.000,00 dengan rincian sebagai berikut:

- Angsuran ke-1 Rp24.700.000.000,00;

- PPN Rp2.470.000.000,00;

Jumlah Rp27.170.000.000,00;

## 3. Angsuran III

Berdasarkan disposisi ketua team pengadaan tanah dan bangunan Nomor 1773/GA-Proc/M/2013 tanggal 28 Maret 2013 dibayarkan pembayaran angsuran ke-3 sebesar Rp27.170.000.000,00 dengan rincian sebagai berikut :

- Angsuran ke-1 Rp24.700.000.000,00;

- PPN Rp2.470.000.000,00;

Jumlah Rp27.170.000.000,00;

Adapun pembayaran uang tersebut dipindah bukukan ke rekening PT. Comradindo pada Bank BJB Kantor Khusus Jakarta di Gedung Arthaloka yakni rekening PT. Comradindo Lintasnusaperkasa NOMOR rek. A/C Nomor 0009720.308002;

- Bahwa Terdakwa sebagai Pemimpin Divisi Umum dan secara eks officio sebagai Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Bank BJB (Persero) Tbk dalam menjalankan kewenangannya telah melampaui tugas pokok dan fungsinya, yakni bertindak sendiri tanpa persetujuan Direksi dan tanpa menunggu terlebih dahulu kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, telah menandatangani surat pesanan sementara, melakukan negosiasi, menetapkan harga pembelian dan menanda tangani perjanjian jual beli dibawah tangan, sehingga hal ini bertentangan dengan Keputusan Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dan Surat Keputusan Direksi Bank BJB (Persero) Tbk Nomor : 415/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 yang mengatur tentang tugas panitia pengadaan yakni:

1. Menyusun Perencanaan Pengadaan tanah dan/ atau bangunan;
2. Mengadakan penelitian dan pengecekan mengenai status hukum atas tanah dan / atau bangunan yang akan dilakukan jual beli termasuk bukti dokumen kepemilikannya sesuai dengan yang

Hal. 60 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



tercantum dalam formulir kelengkapan dokumen pendukung pengadaan tanah dan / atau bangunan;

3. Melakukan identifikasi dan inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan jual beli, yaitu meliputi:
  - a. Identifikasi batas wilayah atas tanah dan/atau bangunan;
  - b. Pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;
  - c. Pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan;
  - d. Inventarisasi atas benda-benda lain yang berada di atas tanah dan/atau di dalam bangunan;
  - e. Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah dan/atau bangunan sebelumnya;
  - f. Melakukan penelitian kesesuaian rencana pengadaan tanah dan/atau bangunan yang akan diadakan dari aspek tata ruang dan tata guna tanah;
4. Mendokumentasikan seluruh dokumen pendukung kepemilikan dan dokumen hasil identifikasi dan inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan serta melakukan check list terhadap formulir kelengkapan dokumen pendukung pengadaan tanah dan/atau bangunan;
5. Melakukan negosiasi dengan pemilik tanah dan/atau bangunan dengan mengacu kepada hasil penilaian dari penilai;
6. Menandatangani akta jual beli secara notariil di hadapan pejabat yang berwenang;
7. Mendokumentasikan dan melaporkan seluruh proses kegiatan pengadaan tanah kepada Direksi;
- Bahwa dalam memutuskan pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T- Tower, Terdakwa tidak menunggu hasil kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, yang seharusnya merupakan salah satu pedoman terhadap langkah – langkah yang akan dilakukan oleh Tim Panitia Pengadaan. Adapun hasil kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk yang telah disampaikan kepada Divisi Umum adalah sebagai berikut:
  - a. **Nomor : 479/KH-KP/M/Sisdur/2012 tanggal 23 November 2012 :**
    1. Mengacu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 42 disebutkan bahwa:
      - 1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan;



- 2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
  - a. Kepastian peruntukan ruang;
  - b. Kepastian hak atas tanah;
  - c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
  - d. Perizinan pembangunan rumah susun, dan;
  - e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin;
- 3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak;

**Pasal 43**

- 1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris;
- 2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. Status kepemilikan tanah;
  - b. Kepemilikan IMB;
  - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. Keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan;
  - e. Hal yang diperjanjikan;

Berkaitan dengan hal tersebut maka agar dipastikan proses pengadaan atau pembelian unit satuan rumah susun telah sesuai dan memperhatikan persyaratan kepastian atas beberapa syarat dengan mengacu pada ketentuan yang disebutkan di atas;

- Bahwa berdasarkan Peraturan Bapepam nomor IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK nomor Kep-614/BL/2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha;  
"Transaksi Material adalah setiap:
  - a. Penyertaan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar aset atau segmen usaha;
- c. Sewa menyewa aset;
- d. Pinjam meminjam dana;
- e. Menjaminkan aset; dan/atau;
- f. Memberikan jaminan perusahaan;

Dengan nilai 20% (dua puluh perseratus) atau lebih dari ekuitas Perusahaan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu;

Agar dipastikan bahwa pembelian rumah susun dimaksud termasuk dalam transaksi material atau tidak termasuk dalam limitasi transaksi material apabila nilai pembelian unit satuan rumah susun non huni atau kantor tersebut kurang dari 20% dari nilai Ekuitas Perusahaan maka bukan merupakan transaksi material;

- Agar dipastikan bahwa rencana pembelian gedung ini yang merupakan bagian dari rencana pengembangan dan/atau perubahan jaringan kantor telah tercantum dalam Rencana Bisnis Bank (RBB) Divisi terkait sebagai mana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 12/21/PBI/2010 tentang Rencana Bisnis Bank;
- Agar dipastikan bahwa Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan pelaksanaannya telah sesuai dengan yang tertuang dalam pada Bab II.1.2.1 Surat Keputusan Direksi Nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, antara lain, menyusun perencanaan pengadaan tanah dan/atau bangunan, mengadakan penelitian, melakukan inventarisasi, mendokumentasikan seluruh dokumen pendukung kepemilikan dan identifikasi inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan, melakukan negosiasi, menandatangani akta jual beli, dan mendokumentasikan serta melaporkan seluruh proses pengadaan kepada Direksi;
- Mengacu kepada Surat Keputusan Direksi Nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, dalam Bab III.1.1 Penyusunan Rencana Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan disebutkan:
  - a. Maksud dan tujuan Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;

Hal. 63 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Lokasi Tanah dan/atau Bangunan yang hak nya akan diambil alih;
- c. Spesifikasi Tanah dan/atau Bangunan yang dibutuhkan oleh Bank;
- d. Hasil kajian mengenai status hukum atas Tanah dan/atau Bangunan yang akan diadakan termasuk dengan melampirkan dokumen pendukungnya;
- e. Hasil identifikasi dan inventarisasi atas Tanah dan/atau bangunan;
- f. Hasil penilaian dari penilai;

Berdasarkan hal tersebut maka agar dipastikan bahwa rencana pembelian satuan rumah susun non hunian atau kantor tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana tertuang dalam ketentuan diatas tersebut;

- Mengacu pada Surat Keputusan Direksi Nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, antara lain pada Bab III.1.2.1 disebutkan "Untuk penawaran nilai harga tanah dan/atau bangunan yang besarnya lebih atau sama dengan Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), maka lembaga penilai yang ditunjuk adalah lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional". Berdasarkan hal tersebut agar dipastikan bahwa Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan menunjuk lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;
- Dalam kegiatan pengadaan tanah dan/atau bangunan agar dipastikan telah sesuai dan mengacu kepada Surat Keputusan Direksi Nomor 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah Dan/Atau Bangunan sebagaimana telah direvisi oleh Surat Keputusan Direksi Nomor 654/SK/DIR-UM/2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Nomor 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah Dan/Atau Bangunan;
- Agar memperhatikan juga kajian terkait Pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) *T-Tower* yang dikaji oleh Grup *Business Legal* dan Divisi Manajemen Risiko;

b. **Nomor : 487/KH-CL/M.K/2012 tanggal 21 November 2012:**

Hal. 64 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



1. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi sebagai berikut:

*"Perseroan harus mempunyai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan";*

maka pada dasarnya suatu perseroan terbatas dapat melakukan perbuatan hukum apapun sepanjang sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasarnya dan ketentuan hukum lain yang terkait dengannya;

Dalam Anggaran Dasar Bank BJB disebutkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Pasal 1 ayat (2) : Perseroan dapat membuka cabang atau perwakilan di tempat lain, baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia sebagaimana ditetapkan oleh Direksi dengan persetujuan dari Dewan Komisaris;

- b. Pasal 3 ayat (1): Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dibidang Perbankan;

Dengan demikian, merujuk pada ketentuan-ketentuan tersebut, pembelian gedung dapat dilakukan oleh Bank BJB sepanjang ditujukan bagi kegiatan usaha perbankan;

- Bahwa berdasarkan Peraturan Bapepam nomor IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK nomor Kep-614/BL/2011 tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha disebutkan bahwa :

**"Transaksi Material adalah setiap :**

- a. Penyertaan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu;
- b. Pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar aset atau segmen usaha;
- c. Sewa menyewa aset;
- d. Pinjam meminjam dana;
- e. Menjaminkan aset; dan/atau;
- f. Memberikan jaminan perusahaan;

dengan nilai 20% (dua puluh perseratus) atau lebih dari ekuitas Perusahaan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu;



Kegiatan Usaha Utama adalah kegiatan usaha sesuai dengan yang tercantum dalam anggaran dasar Perusahaan dan telah dijalankan”;

Perusahaan yang melakukan Transaksi Material dengan nilai transaksi 20% (dua puluh perseratus) sampai dengan 50% (lima puluh perseratus) dari ekuitas Perusahaan tidak diwajibkan untuk memperoleh persetujuan RUPS, namun wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 1) mengumumkan informasi mengenai Transaksi Material kepada masyarakat dalam paling sedikit satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada Bapepam dan LK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal ditandatanganinya perjanjian Transaksi Material;
- 2) informasi sebagaimana dimaksud dalam butir (1) mencakup:
  - a. Uraian mengenai Transaksi Material yang dilakukan, paling sedikit meliputi obyek transaksi, nilai transaksi, dan pihak-pihak yang melakukan transaksi (nama, alamat, telepon, faksimili, pengurusan, dan pengawasan);
  - b. Penjelasan, pertimbangan, dan alasan dilakukannya Transaksi Material serta pengaruh transaksi tersebut pada kondisi keuangan perusahaan;
  - c. Dalam hal obyek Transaksi Material adalah aset selain saham, maka informasi yang diumumkan paling sedikit adalah data rincian dan jenis aset yang akan dibeli, dijual, disewa, disewakan, dialihkan, atau ditukar termasuk aspek hukumnya;
  - d. Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan;
  - e. Penjelasan tentang tempat atau alamat yang dapat dihubungi pemegang saham untuk memperoleh informasi mengenai Transaksi Material, dan;
  - f. Direksi menyatakan bahwa Transaksi Material:
    - Tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1, dan/atau;

Hal. 66 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Merupakan atau tidak merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1;

Perusahaan yang melakukan Transaksi Material dengan nilai transaksi lebih dari 50% (lima puluh perseratus) dari ekuitas Perusahaan diwajibkan untuk memperoleh persetujuan RUPS, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Persetujuan RUPS yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Nomor IX.J.1 dan Anggaran Dasar Perusahaan;
- 2) Dalam agenda RUPS harus ada acara khusus mengenai penjelasan tentang Transaksi Material yang akan dilakukan;
- 3) Penjelasan oleh Perusahaan dalam RUPS mengenai Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam butir 2) meliputi seluruh informasi sebagaimana diatur dalam huruf a butir 2) dan huruf a butir 3);
- 4) Mengumumkan dalam paling sedikit satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dalam waktu bersamaan dengan pengumuman RUPS, informasi yang mencakup paling sedikit seluruh informasi sebagaimana diatur dalam huruf a butir 2) dan huruf a butir 3), serta tanggal, waktu, dan tempat diselenggarakannya RUPS;
- 5) Dalam hal terdapat perubahan atau penambahan informasi sebagaimana dimaksud dalam butir 4), maka perubahan atau penambahan informasi tersebut wajib diumumkan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum RUPS;
- 6) Menyediakan data tentang Transaksi Material bagi pemegang saham, yang paling sedikit meliputi:
  - a) Informasi sebagaimana dipersyaratkan dalam butir (4);
  - b) Laporan penilaian oleh Penilai, dan;
  - c) Dokumen mengenai informasi sebagaimana dimaksud dalam butir (4);
- 7) Data sebagaimana dimaksud dalam butir 6) wajib tersedia bagi pemegang saham sejak pengumuman RUPS dan disampaikan kepada Bapepam dan LK dalam waktu bersamaan dengan pengumuman RUPS dalam rangka persetujuan Transaksi Material, dan;



8) Jangka waktu antara tanggal penilaian dan tanggal pelaksanaan RUPS tidak boleh melebihi 6 (enam) bulan;

Dalam hal Transaksi Material yang telah disetujui dalam RUPS belum dilaksanakan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal persetujuan RUPS, maka Transaksi Material hanya dapat dilaksanakan setelah memperoleh persetujuan kembali RUPS;

**Ketentuan tentang Transaksi Material tidak berlaku untuk:**

- 1) Perusahaan yang melakukan Transaksi Material dengan Perusahaan Terkendali yang sahamnya dimiliki paling sedikit 99% (Sembilan puluh sembilan perseratus) dari modal disetor Perusahaan Terkendali atau Transaksi Material yang dilakukan antara sesama Perusahaan Terkendali yang saham atau modalnya dimiliki paling sedikit 99% (sembilan puluh sembilan perseratus) oleh Perusahaan dimaksud;
- 2) Perusahaan yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guaranty*) kepada Pihak lain atas transaksi Perusahaan Terkendali yang dimiliki paling sedikit 99% (sembilan puluh sembilan perseratus);
- 3) Perusahaan yang menerima pinjaman secara langsung dari Bank, perusahaan modal ventura, perusahaan pembiayaan, atau perusahaan pembiayaan infrastruktur baik dari dalam negeri maupun luar negeri;
- 4) Perusahaan yang memberikan jaminan kepada Bank, perusahaan modal ventura, perusahaan pembiayaan, atau perusahaan pembiayaan infrastruktur baik dari dalam negeri maupun luar negeri atas pinjaman yang diterima secara langsung oleh Perusahaan atau Perusahaan Terkendali;
- 5) Perusahaan yang melakukan Transaksi Material yang merupakan Kegiatan Usaha Utama;
- 6) Transaksi Material yang dilakukan oleh Perusahaan atas aset yang digunakan :
  - a) Langsung untuk proses produksi atau Kegiatan Usaha Utama; dan/atau
  - b) Untuk mendukung secara langsung proses produksi atau Kegiatan Usaha Utama;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Penerbitan Efek selain Efek Bersifat Ekuitas oleh Perusahaan melalui Penawaran Umum;
- 8) Perusahaan yang telah mengungkapkan informasi Transaksi Material secara lengkap dalam Prospektus dan telah memenuhi ketentuan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam peraturan ini;
- 9) Perusahaan yang menambah atau mengurangi penyertaan modal untuk mempertahankan persentase kepemilikannya setelah penyertaan dimaksud dilakukan selama paling sedikit satu tahun;
- 10) Transaksi Material yang dilakukan oleh Bank yang memiliki kondisi sedang memperoleh pinjaman dari Bank Indonesia atau lembaga pemerintah lain yang jumlahnya lebih dari 100% (seratus perseratus) dari modal disetor atau kondisi lain yang dapat mengakibatkan restrukturisasi Bank oleh instansi Pemerintah yang berwenang;
- 11) Transaksi material yang dilakukan oleh Perusahaan selain Bank yang mempunyai modal kerja bersih negatif dan ekuitas negatif;
- 12) Pelepasan atau perolehan secara langsung suatu kekayaan oleh atau dari Perusahaan sebagai akibat penetapan atau putusan pengadilan, dan/atau;
- 13) Transaksi Material yang dilakukan oleh Perusahaan dalam rangka pemenuhan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundangundangan;

Perusahaan yang melakukan Transaksi Material yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor X.K.1;

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Bank BJB disebutkan bahwa "maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dibidang Perbankan", yang mana untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan beberapa kegiatan usaha perbankan, maka menurut hemat Kami bahwa apabila pembelian gedung tersebut diperuntukkan untuk mendukung secara langsung proses produksi atau Kegiatan Usaha Utama Bank bjb, maka ketentuan tentang transaksi material tidak mengikat dan

Hal. 69 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



berlaku bagi Bank BJB, namun Bank BJB tetap wajib untuk melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam Nomor X.K.1 tentang Keterbukaan Informasi Yang Harus Segera Diumumkan Kepada Publik, yaitu kewajiban untuk menyampaikan kepada Bapepam dan mengumumkan kepada masyarakat secepat mungkin, paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah keputusan atau terdapatnya Informasi atau Fakta Material yang mungkin dapat mempengaruhi nilai efek perusahaan atau keputusan investasi;

Akan tetapi, apabila pembelian rumah susun dimaksud tidak termasuk limitasi transaksi material yaitu dengan nilai kurang dari 20% (dua puluh perseratus) dari ekuitas Perusahaan, maka Bank BJB tidak memiliki kewajiban untuk memenuhi segala ketentuan terkait transaksi material maupun keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam Nomor IX.E.2 *juncto* Peraturan Bapepam Nomor X.K.1 tersebut diatas;

- Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun *juncto* Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa:

“Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas:

- Batas satuan yang dapat dipergunakan-secara terpisah untuk perseorangan;
- Batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
- Batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan”;

Dengan demikian, pihak *developer*/pengembang rumah susun wajib untuk menyelesaikan pemisahan terlebih dahulu atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

- Bahwa pemisahan atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama



sebagaimana disebutkan diatas harus memperhatikan ketentuan dalam Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun, yaitu :

Pasal 2 ayat (1)	<i>Akta pemisahan dilengkapi dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batas pemilikan satuan rumah susun yang mengandung nilai perbandingan proporsional;</i>
Pasal 2 ayat (2)	<i>Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun;</i>
Pasal 3 ayat (1)	<i>Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun;</i>
Pasal 3 ayat (2)	<i>Tata cara pengisian akta pemisahan sesuai dengan pedoman terlampir;</i>
Pasal 4 ayat (1)	<i>Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan isi akta pemisahan yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, apabila pembangunan rumah susun terletak di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;</i>
Pasal 4 ayat (2)	<i>Akta pemisahan setelah disahkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan:</i>  <i>a. Sertipikat hak atas tanah;</i> <i>b. Izin Layak Huni;</i> <i>c. Warkah-warkah lainnya yang diperlukan"</i>

- Bahwa berdasarkan Pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun disebutkan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah”;

- Bahwa agar memperhatikan status tanah dan kepemilikan dari gedung tersebut yang mana berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun *juncto* Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun menyatakan apabila rumah susun dibangun di atas tanah dengan status hak pengelolaan maka pihak pengembang (*developer*) terlebih dahulu wajib mengajukan permohonan status hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan tersebut. Apabila pemberian status hak guna bangunan belum selesai, maka satuan rumah susun tersebut belum dapat dijual;
  - Bahwa apabila rencana pembelian gedung tersebut disetujui oleh Direksi, maka agar dipastikan mengenai wewenang dan hak dari pihak-pihak yang menandatangani perjanjian ini sehingga menjamin kepastian hukum. Selain itu hendaknya dipastikan bahwa rencana pembelian gedung ini telah tercantum dalam Rencana Bisnis Bank (RBB);
  - Bahwa agar memperhatikan biaya biaya yang merupakan kewajiban Bank yang akan dinegosiasikan antara pihak PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa selaku penjual dengan Bank BJB selaku pembeli. Sebagai bahan masukan, berdasarkan Lampiran angka 5.4 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun disebutkan bahwa yang menjadi tanggung jawab pemesan (calon pembeli) adalah:
    - Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;
    - Biaya jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
    - Biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- Berdasarkan hal tersebut di atas, maka menurut hemat kami, biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun

Hal. 72 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dikategorikan ke dalam biaya pemecahan sertifikat. Bank BJB selaku pembeli berhak memperoleh keterangan yang lengkap dan jelas tentang perhitungan biaya-biaya tersebut;

- Agar dipastikan legalitas usaha dan izin-izin terkait lainnya dari pihak PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa, termasuk namun tidak terbatas pada status kepemilikan, kebenaran dan keabsahan dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa sebagai pemilik dari bangunan tersebut;
- Status kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut harus jelas dan pasti untuk memitigasi dampak kerugian dan potensi masalah hukum, termasuk namun tidak terbatas pada dokumen-dokumen izin peruntukkan tanah, izin mendirikan bangunan, dsb. Selain itu agar dipastikan dan diperhatikan atas status tanah dan bangunan tersebut telah bebas dari perikatan dalam bentuk apapun dengan pihak lain, dan telah bebas dari beban biaya apapun seperti pajak-pajak maupun biaya lain yang terkait;
- Bahwa sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia nomor 8/4/PBI/2006 tentang Pelaksanaan *Good Corporate Governance* yaitu:

"Bank wajib melaksanakan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dalam setiap kegiatan usahanya pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi";

Sehingga agar prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) juga diterapkan dalam didalam proses pengadaan tanah dan bangunan tersebut, yang mana salah satunya adalah agar dilakukan penilaian oleh tim *appraisal independent* (prinsip akuntabilitas dan keterbukaan);

- Apabila rencana pembelian gedung tersebut disetujui oleh Direksi, maka agar memperhatikan ketentuan-ketentuan, khususnya Surat Keputusan Direksi Bank BJB nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan *juncto* Surat Keputusan Direksi Bank BJB nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan *juncto* Surat Keputusan Direksi Bank BJB Nomor 654/SK/DIR-UM/2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Bank BJB nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Pembentukan Tim

Hal. 73 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, antara lain namun tidak terbatas pada:

- e. Bab II.1.2 : Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan harus memahami tata cara Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
- f. Bab II.1.4 : Apabila dipandang perlu, Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan dapat melibatkan tenaga ahli/instansi teknis /lembaga/badan usaha/orang perseorangan lainnya untuk memperoleh pendampingan, konsultasi, bimbingan teknis atau advokasi dalam proses Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
- g. Bab III.1.2.1 : Untuk penawaran nilai harga tanah dan / atau bangunan yang besarnya lebih atau sama dengan Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), maka lembaga penilai yang ditunjuk adalah lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;
- h. Bab III.1.3.2 : Dalam hal Direksi menyetujui usulan rencana pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, maka Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan melakukan proses negosiasi harga;

Untuk kepastian atau kejelasan obyek yang akan dibeli maka diperhatikan hal-hal yang belum menjadi bagian dari Total Harga Pembelian sebagaimana kesepakatan antara Bank BJB dengan PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa;

- Selain itu perbuatan Terdakwa didalam penandatanganan Perjanjian Jual Beli (PJB) bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam ketentuan Pasal 42 dijelaskan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran setelah pelaku pembangunan sekurang-kurangnya sudah memiliki:
  - a. Kepastian peruntukan ruang;
  - b. Kepastian hak atas tanah;
  - c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
  - d. Perizinan pembangunan rumah susun, dan;
  - e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin;

Hal. 74 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Sedangkan untuk proses jual beli satuan rumah susun melalui PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Kepemilikan IMB;
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan;
- e. Hal yang diperjanjikan;

Yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” adalah kondisi sarusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk melalui media promosi, antara lain, lokasi rumah susun, bentuk sarusun, spesifikasi bangunan, harga sarusun, prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain, serta waktu serah terima sarusun;

- Bahwa terkait pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank BJB (Persero) Tbk, Divisi Audit Internal telah melakukan audit, dengan kesimpulan pemeriksaan antara lain sebagai berikut:

Tim Pengadaan belum melaksanakan secara optimal sesuai SK Direksi 415/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan serta terdapat kelemahan dalam tahapan proses pengadaan gedung kantor ini dari mulai perencanaan sampai dengan eksekusi pengadaan, yang tergambar dari kondisi sebagai berikut:

1. Adanya perubahan nilai investasi gedung kantor bjb di Jakarta dalam perumusan rencana bisnis, termasuk tujuan investasinya, tidak disertai analisa dan dokumentasi yang memadai oleh Divisi Umum/Tim Pengadaan;
2. Pada tahapan penyusunan Rencana Pengadaan Gedung Kantor, Tim Pengadaan tidak terlebih dahulu menyusun spesifikasi gedung dan jumlah/luas ruang kantor yang dibutuhkan, juga belum memiliki data *mapping* Divisi maupun jumlah pegawai yang akan ditempatkan di Jakarta sebagai dasar Tim melaksanakan Pengadaan Gedung;
3. Proses penggalian informasi dan analisa tidak dilakukan secara maksimal oleh Tim pengadaan terhadap penawaran yang diterima dari calon penjual di dalam Proses Presentasi sehingga hubungan antara PT. CLP dan PT. Sadini Arianda tidak terinformasikan sejak awal;
4. Tidak terpenuhinya kriteria minimum kelengkapan materi perencanaan sebagaimana diatur di dalam Pedoman Pengadaan

Hal. 75 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Tanah dan/atau Bangunan, yaitu pada proses Pengusulan Rencana Pengadaan kepada Direksi. Selain itu, proses pengusulan dilakukan oleh Divisi Umum, bukan oleh Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;

5. Proses penunjukan lembaga penilai tanah dan/atau bangunan, yakni KJPP Hari Utomo & Rekan, tidak dilakukan sesuai dengan Prosedur Pengadaan Barang dan Jasa, khususnya ketentuan mengenai pengadaan jasa konsultan;
6. Dalam proses negosiasi anggota tim tidak terlebih dahulu dibekali informasi yang cukup dan acuan harga sebagai bahan untuk melakukan negosiasi;
7. Perbedaan harga dengan hasil Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 telah dilakukan eskalasi kepada Direksi melalui memo Nomor 6682/GA-IF/M/2012 tanggal 6 November 2012 tentang Hasil Negosiasi Harga Pembelian Tanah dan Bangunan Kantor bjb Jakarta dan telah diambil persetujuan dengan diterbitkannya Lembar Persetujuan tentang pembelian tanah dan/atau bangunan gedung kantor Bank BJB di T-Tower Jakarta pada tanggal 6 November 2012, dimana Direksi memberikan persetujuan kepada ketua tim pengadaan untuk melakukan pengikatan jual beli secara notarial dan melakukan pembayaran uang muka setinggi-tingginya sebesar Rp197.600 juta atau 40% dari nilai pembelian sebesar Rp494.000 juta. Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 baru selesai dan diedarkan oleh Divisi Corsec sesuai memo Nomor 7285/CS-SEKR/M/2012 tanggal 27 Desember 2012 kepada Divisi terkait;
8. Materi perjanjian belum melalui kajian *compliance* dan *legal opinion* serta tidak berpedoman kepada Standar Penulisan Perjanjian yang berlaku dan penandatanganannya hanya dilakukan oleh Ketua Tim, tanpa disertai Wakil Ketua atau Anggota Tim sebagaimana ketentuan dalam Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, seyogyanya menunggu hasil kajian *compliance and legal opinion*;
9. Terdapat fakta dalam proses pembayaran Uang Muka dan Cicilan, yaitu sebagai berikut:
  - Tidak tetapnya susunan personil tim yang menandatangani Memo Permohonan Pembayaran dan terdapat anggota tim yang tidak melakukan penandatanganan;

Hal. 76 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penundaan pembayaran cicilan berpotensi menimbulkan risiko hukum;

10. Terdapat beberapa dokumen yang masih belum dipenuhi oleh Tim Pengadaan dan belum tersentralisirnya penyimpanan dokumen pada unit-unit kerja di Divisi Umum menimbulkan kesulitan dalam pencarian dokumen;

- Akibat perbuatan Terdakwa Wawan Indrawan selaku Ketua Tim Panitia Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Bank BJB (Persero) Tbk di Jakarta, telah menguntungkan orang lain yakni Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sebesar Rp271.700.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana laporan hasil audit dari Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Nomor: SR-789/D6/02/2013 tanggal 25 Oktober 2013 atau setidaknya sejumlah nilai tersebut;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 3 *juncto* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca tuntutan pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Bandung tanggal 19 November 2015 sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa WAWAN INDRAWAN tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana Korupsi yang didakwakan kepadanya dalam Dakwaan Primair melanggar Pasal 2 ayat (1) *juncto* Pasal 18 ayat (1), (3) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana sebagaimana dalam surat dakwaan Primair;
2. Membebaskan Terdakwa WAWAN INDRAWAN oleh karena itu dari dakwaan Primair;
3. Menyatakan Terdakwa WAWAN INDRAWAN terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana korupsi secara bersama-sama sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 3 *juncto* 18 Pasal Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak

Hal. 77 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



Pidana Korupsi sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana sebagaimana dalam surat dakwaan Subsidiar;

4. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa berupa pidana penjara selama 12 (dua belas) tahun dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan, dan dengan membebaskan Terdakwa untuk membayar denda sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) Subsidiar 6 (enam) bulan kurungan, dan Terdakwa tetap ditahan di Rutan;

5. Menyatakan barang bukti berupa:

1. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:

1. 2 (dua) lembar asli disposisi Bank BJB tanggal 18 September 2011 perihal Penawaran Gedung berikut asli proposal for Bank BJB on Mas Mansyur Office Tower Project tanggal 10 Januari 2012 dan asli 3 (tiga) lembar denah Mas Mansyur Office Tower yang dibuat oleh PT. Sekawan Designinc Arsitek serta asli 1 (satu) lembar dokumen area calculation Mas Mansyur Office Tower;

2. 1 (satu) bundel asli gambar gedung kantor sewa di Gatot Subroto Jakarta dengan pengembang PT. Cipta Kreasi Fasilita dengan arsitek dan perencana PT. Gubahlaras;

3. 2 (dua) bundel asli gambar Sudirman Center Tower yang dibuat oleh Smalwood, Reynolds, Stewart, Stewart & Associates Inc;

4. 1 (satu) bundel asli gambar Centennial Tower Jakarta yang dibuat oleh Smalwood, Reynolds, Stewart, Stewart & Associates Inc;

5. 2 (dua) lembar asli Surat Nomor : 911/GA-PROC/FA/2012 tanggal 22 Oktober 2012 dari Bank BJB yang ditujukan kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa perihal Undangan Presentasi;

6. 2 (dua) lembar foto copy Surat Pesanan Sementara Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (kantor) di T-Tower Jakarta Nomor: 078/SP/CLP-BJB/XI/2012 yang ditanda tangani oleh Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan Wawa Indarawan Pemimpin Divisi Umum Bank BJB;

7. 1 (satu) lembar asli Surat Nomor : 962/GA-GOP/2012 tanggal 5 November 2012 perihal Undangan Klarifikasi dan Negosiasi Biaya berikut Berita Acara Negosiasi Pengadaan Tanah dan/atau bangunan Nomor: 001/GA-GOP/N/2012 tentang Pengadaan





Gedung Operasional Bank BJB di Jakarta dan lampiran Berita Acara Negosiasi Pengadaan tanah bangunan Nomor: 001/GA-GOP/N/2012 tanggal 5 November 2012 serta daftar hadir rapat klarifikasi dan negosiasi harga pengadaan gedung operasional Bank BJB di T-Tower Jakarta tanggal 5 November 2012;

8. 2 (dua) lembar asli surat pesanan satuan unit ruang kantor T-Tower Jakarta Nomor : 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 5 November 2012 yang ditanda tangani oleh Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan Wawan Indrawan selaku Pemimpin Divisi Umum PT. Bank Jabar & Banten berikut lampiran 1 surat pesanan dan lampiran 2 jadwal pembayaran cicilan;
9. 2 (dua) lembar foto copy Memo Nomor : 6682/GA-IF/M/2012 tanggal 6 November 2012 dari Tim Pengadaan Pembelian Tanah dan/atau bangunan kepada Direksi perihal Hasil Negosiasi harga pembelian tanah dan bangunan gedung kantor Bank Jabar & Banten Jakarta;
10. 1 (satu) lembar asli disposisi tanggal 26 November 2012 dari Divisi Umum perihal Progres report pengadaan gedung kantor berikut 3 (tiga) lembar asli Surat Nomor: 1027/GA-IF/2012 tanggal 6 November 2012 perihal Progres Report Pengadaan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta yang ditujukan kepada Dewa Komisariss Bank Jabar & Banten;
11. 1 (satu) lembar asli disposisi tanggal 6 November 2012 berikut 1 (satu) lembar asli dokumen lembar persetujuan tentang pembelian tanah dan/atau bangunan gedung kantor Bank BJB di T-Tower Jakarta tanggal 6 November 2012;
12. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 6561/GA-PROC/M/2012 tanggal 1 November 2012 dari Divisi Umum kepada Divisi Kepatuhan perihal permohonan kajian draft perjanjian kerja sama pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower berikut 1 (satu) bundel asli Kajian Business Legal Nomor : 470/KH-BL/M/PBL/2012 tanggal 30 November 2012 dari Divisi Kepatuhan dan Hukum kepada Pemimpin Divisi Umum perihal permohonan kajian draft perjanjian kerja sama pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower;
13. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 6687/GA-PROC/M/2012 tanggal 6 November 2012 perihal Permohonan Kajian Hukum

Hal. 79 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower dari Divisi Umum kepada Divisi Kepatuhan berikut 1 (satu) bundel asli Kajian Kepatuhan Nomor : 479/KH-KP/M/Sisdur/2012 tanggal 23 November 2012 perihal Kajian Kepatuhan Pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower;
14. 1 (satu) bundel asli dokumen draft Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) antara PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  15. 1 (satu) bundel asli dokumen Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) Nomor : 090/PJB/CLP-BJB/XI/12 tanggal 12 November 2012 antara PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  16. 2 (dua) lembar asli Surat dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor : 038/CLP-BJB/XI/2012 tanggal 19 November 2012 perihal Persetujuan Jaminan atas Uang Muka yang ditujukan kepada Ketua Tim Pengadaan tanah dan/atau Bangunan Bank BJB;
  17. 1 (satu) bundel asli Laporan Estimasi Nilai Pasar Ruang Kantor atas nama PT. Bank BJB lokasi Jalan Gatot Subroto Kel. Pancoran Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan tanggal 2 November 2012 yang dibuat oleh Hari Utomo & Rekan (*Appraisers/Consultants*);
  18. 2 (dua) lembar foto copy Surat Nomor : 075/CLP-BJB/IX/2012 tanggal 4 September 2012 perihal Penawaran Kepemilikan Strata Title Ruang Perkantoran di T-Tower Jakarta berikut 1 (satu) bundel asli denah gedung T-Tower;
  19. 1 (satu) lembar foto copy surat Nomor : 332/DIR-CS/2012 tanggal 15 Juni 2012 perihal Undangan yang ditujukan kepada Pemimpin Divisi berikut foto copy dokumen perubahan susunan agenda rapat Direksi tanggal 19 Juni 2012 lampiran surat Nomor : 332.DIR-CS/2012, foto copy dokumen rencana anggaran biaya Divisi tahun 2012 dan foto copy surat Nomor : 1071/Um-PBJ/2012 tanggal 14 November 2012 perihal Jaminan uang Muka untuk Pembelian Unit Ruang Kantor seluas 13.000 M<sup>2</sup> di Gedung T-Tower;
  20. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 902 tanggal 29 maret 1971;

Hal. 80 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 847 tanggal 30 Juni 2011 dengan nama pemegang hak Ameer Zainul Fitrat;
22. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 521 tanggal 17 Februari 1997 dengan nama pemegang hak Hj. Fatimah;
23. 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan Nomor: 1212/CN.NOT/XI/2012 tanggal 29 November 2012 yang dibuat oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH. M.Si, Notaris di Jakarta;
24. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 494 tanggal 13 September 2007 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
25. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 487 tanggal 10 Desember 1996 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
26. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 1526 tanggal 11 Februari 2013 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
27. 1 (satu) bundel foto copy dokumen Surat Keputusan Direksi PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten, Tbk Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan berikut foto copy formulir kelengkapan dokumen dalam proses pengadaan tanah dan/atau bangunan;
28. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 1521 tanggal 11 Februari 2013 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
29. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 1523 tanggal 11 Februari 2013 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
30. 1 (satu) bundel foto copy Akta Surat Kuasa Nomor : 02 tanggal 13 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Eva Yuanita, S.H. M.Kn Notaris di Sukabumi;
31. 2 (dua) lembar foto copy dokumen Signature Of Excellence AXA Tower berikut Land Of Opportunities berikut foto copy Surat Keputusan Direksi PT. Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Nomor : 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November

Hal. 81 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan dan lampiran 1 Surat Keputusan Direksi PT. Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Nomor: 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;

32. 1 (satu) lembar foto copy dokumen matriks harga jual bangunan gedung di sekitaran Jakarta berikut gambar-gambar property;
33. 44 (empat) lembar asli dokumen Kesepakatan Bersama tanggal 13 Februari 2013;
2. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  1. 1 (satu) bundel dokumen Surat Penawaran PT. Sadini Arianda tertanggal 6 April 2011 yang ditandatangani oleh Herjanto Gunawan Selaku Direktur;
  2. 1 (satu) bundel dokumen Perspective The T Tower tertanggal 20 Desember 2012, Lead Consultan PT. Design Global Indonesia.
  3. 1 (satu) bundel dokumen Data Tanah The T Tower tertanggal 10 Januari 2013 oleh PT. Design Global Indonesia;
  4. 1 (satu) bundel dokumen Coceptual Design I Dec 2010, design by PT. Airmas Asri;
3. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  1. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor.332/Dir-CS/2012 tanggal 19 Juni 2012, beserta daftar hadir;
  2. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor.584/Dir-CS/2012 tanggal 16 Oktober 2012, beserta daftar hadir;
  3. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor.592/Dir-CS/2012 tanggal 23 Oktober 2012, beserta daftar hadir;
  4. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor.057/Dir-CS/2013 tanggal 11 Februari 2013, beserta daftar hadir;



5. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor 144/Dir-CS/2013 tanggal 25 Maret 2013, beserta daftar hadir ;
4. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  1. 2 (dua) lembar asli Invoice dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor: 01/FA-CLP/XI/2012 tanggal 06 November 2012 sejumlah Rp217.360.000.000,- (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
  2. 2 (dua) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor: 001/KWT/CLP/XI/2012 tanggal 06 November 2012 sejumlah Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah);
  3. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak :010.000-12.00000001 tanggal 06 November 2012 untuk pembayaran uang muka pembelian unit kantor Surat Pesanan: 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
  4. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor 6867/GA-PROC/M/2012 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Down Payment Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 12 November 2012;
  5. 1 (satu) lembar asli Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor Rekening : 0009720308002 atas nama PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa sebesar Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) tanggal 12 November 2012;
  6. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor:0102/ST-GA/M/2013 tanggal 04 Januari 2013 perihal: Permohonan Ijin Pembayaran bangunan Gedung kantor Bank BJB Jakarta (Ref : Perjanjian Kerjasama Nomor:090/PJB/CLP-BJB/XI/12 dari Divisi Umum kepada Direksi;
  7. 1 (satu) lembar disposisi asli atas Memo Nomor:0102/ST-GA/M/2013 tanggal 04 Januari 2013 perihal: Permohonan Ijin Pembayaran bangunan Gedung kantor Bank BJB Jakarta (Ref :

Hal. 83 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kerjasama Nomor:090/PJB/CLP-BJB/XI/12 dari Divisi Umum kepada Direksi;

8. 1 (satu) lembar asli Invoice dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor: 05/FA-CLP/I/2013 tanggal 07 Januari 2013 sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added Tax) sebesar 10 %;
9. 1 (satu) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor: 005/KWT/CLP/I/2013 tanggal 07 Januari 2013 sejumlah sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);
10. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak :010.000-13.00000005 tanggal 07 Januari 20001113 untuk pembayaran cicilan ke-1 atas pembelian unit kantor Surat Pesanan: 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
11. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor: 0291/GA-PROC/M/2013 tanggal 16 Januari 2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan I) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12);
12. 1 (satu) lembar asli Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor rekening : 0009720308002 atas nama PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) tanggal 16 Januari 2013;
13. 1 (satu) lembar asli Invoice dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor: 06/FA-CLP/II/2013 tanggal 05 Februari 2013 sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
14. 1 (satu) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor: 006/KWT/CLP/II/2013 tanggal 05 Februari 2013 sejumlah sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);
15. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak :010.000-13.00000006 tanggal 05Februari 2013 untuk

Hal. 84 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembayaran cicilan ke-2 atas pembelian unit kantor Surat Pesanan: 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
16. 2(dua) lembar asli Memo Nomor: 1065/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan II) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 13 Februari 2013;
  17. 3 (tiga) lembar asli dan tembusan Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor Rekening: 0009720308002 atas nama PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) tanggal 26 Februari 2013;
  18. 1 (satu) lembar asli Invoice dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor: 07/FA-CLP/III/2013 tanggal 05 Maret 2013 sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
  19. 1 (satu) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor: 007/KWT/CLP/III/2013 tanggal 05 Maret 2013 sejumlah sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);
  20. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak :010.000-13.00000007 tanggal 05 Maret 2013 untuk pembayaran cicilan ke-3 atas pembelian unit kantor Surat Pesanan: 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
  21. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor: 1773/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan III) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 28 Maret 2013;
  22. 1 (satu) lembar asli Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor rekening : 0009720308002 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa

Hal. 85 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) tanggal 10 April 2013;

5. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:

1. 1 (satu) bendel fotokopi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
2. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
3. 1 (satu) bendel fotokopi Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
4. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
5. 1 (satu) bendel fotokopi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
6. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
7. 1 (satu) bendel fotokopi Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
8. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
9. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Divisi Umum Nomor: 3390/UM-PBJ/M/2012 tanggal 22 Mei 2012 perihal Penawaran Gedung Untuk Kantor Bank BJB di Jakarta;
10. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor: 910/JPL-PJ/M/2012 dari Divisi Jaringan dan Pengembangan Layanan kepada Pemimpin Divisi Umum Perihal Kajian Rencana Lokasi Kantor Bank BJB di Jakarta Tanggal 25 Juli 2012;
11. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 3449/UM-PBJ/M/2012 tanggal 24 Mei 2012 perihal Penawaran Gedung untuk Kantor Bank Jabar & Banten di Jakarta;
12. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 6622/CS-SEKR/M/2012 tanggal 28 November 2012 perihal Penyampaian Lampiran Notulen Rapat Direksi beserta lampiran berupa 3 (tiga) lembar asli Kutipan Risalah Rapat Direksi 16 Oktober 2012 Surat Undangan No: 584/DIR-CS/2012;
13. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor: 7285/CS-SEKR/M/2012 tanggal 27 Desember 2012 perihal Penyampaian Laporan Notulen Rapat

Hal. 86 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Direksi beserta lampiran berupa 2 (dua) lembar fotokopi Kesimpulan Presentasi Divisi Umum;
14. 6 (enam) lembar asli Memo Nomor: 487/KH-CL/M.K/2012 tanggal 21 November 2012 dari Divisi Kepatuhan dan Hukum kepada Divisi Umum Perihal Legal Opinion Atas Pembelian Unit satuan Rumah Susun Non Hunian (kantor) T-Tower;
  15. 1 (satu) lembar asli Surat Pernyataan Direktur Utama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 7 November 2012;
  16. 1 (satu) bendel fotokopi Laporan Progress Pembangunan Gedung T-Tower Bulan Februari 2013;
  17. 1 (satu) bendel asli Progress Pembangunan Gedung T-Tower Bulan Januari 2013;
  18. 1 (satu) bendel fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor : 04 Tanggal 29 Agustus 2012 dari Kantor Notaris Eva Yuanita, S.H, M.Kn;
  19. 1 (satu) bendel asli Akta Surat Kuasa Mutlak Nomor: 02 Tanggal 13 Februari 2013 dari Kantor Notaris Eva Yuanita, S.H,M.Kn;
  20. 1 (satu) bendel fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten, Tbk Nomor:119 tanggal 25 Maret 2013;
  21. 1 (satu) bendel fotokopi Surat Keputusan Direksi PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Nomor: 415/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah Dan/ Atau Bangunan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa barat dan Banten, Tbk;
  22. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Undangan Presentasi dari Ketua Tim Pengadaan Tanah Nomor: 942/Um-PBJ/2012 tanggal 31 Oktober 2012 untuk menghadiri presentasi Gedung T-Tower yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 01 November 2012;
  23. 1 (satu) lembar asli Surat Undangan Rapat Direksi Nomor: 618/DIR-CS/2012 tanggal 01 November 2012 untuk menghadiri rapat direksi tanggal 02 November 2012 beserta 1 (satu) lembar lampiran asli Susunan Agenda Rapat Direksi 02 November 2012;
  24. 1 (satu) bendel asli Notulen Rapat Direksi Nomor.618/Dir-CS/2012 tanggal 02 November 2012;
  25. 2 (dua) lembar fotokopi Memo Nomor: 6867/GA-PROC/M/2012 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan

Hal. 87 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Down Payment Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 12 November 2012;
26. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Nomor: 0291/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan I) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 16 Januari 2013;
27. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Nomor: 1065/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan II) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 13 Februari 2013;
28. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Nomor: 1773/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan III) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 28 Maret 2013;
29. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 06 November 2012 (uang muka);
30. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 07 Januari 2013 untuk tagihan cicilan pertama;
31. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 05 Februari 2013 untuk tagihan cicilan kedua;
32. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 05 Maret 2013 untuk tagihan cicilan ketiga;
33. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 05 April 2013 untuk tagihan cicilan keempat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi tanggal 30 April 2012 atas undangan Nomor: 219/DIR-CS/2012;
35. 3 (tiga) lembar asli Memo Nomor: 627/MR-RO/M/2012 tanggal 04 Juni 2012 perihal Kajian Atas Penentuan Titik Lokasi Jaringan Kantor dan Hasil Kajian Satuan Kerja Manajemen Resiko;
36. 1 (satu) lembar asli Memo Divisi Umum tanggal 24 Oktober 2012 dengan Nomor: 6369/GA-PROC/M/2012 perihal Permohonan Bantuan Analisa Kebutuhan Ruangan Untuk Kantor Pusat dan Kantor Cabang Khusus Jakarta;
37. 1 (satu) lembar asli Memo dari Divisi Jaringan dan Pengembangan Layanan Nomor : 1411/JPL-PJ/M/2012 tanggal 01 November 2012 perihal Kajian Kebutuhan Ruangan Atas Rencana Lokasi Kantor Bank Jabar & Banten di Jakarta beserta 1 (satu) bendel Rencana Kebutuhan Gedung Kantor Bank BJB di Jakarta;
38. 1 (satu) lembar fotokopi Lembar Persetujuan Direksi tentang Pembelian Tanah Dan / Atau Bangunan Gedung Kantor Bank BJB di T-Tower Jakarta tanggal 06 November 2012 untuk melakukan pengikatan jual beli secara notaril dan melakukan pembayaran uang muka pembelian Gedung Operasional Bank BJB di Jakarta (Gedung T-Tower) setinggi-tingginya sebesar Rp197.600.000.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh miliar enam ratus juta rupiah) atau sebesar 40 % dari nilai pembelian sebesar Rp494.000.000.000,00 (empat ratus Sembilan puluh empat miliar rupiah);
39. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor: 415/PS-Ps/M/2011 tanggal 08 September 2011 Perihal Permohonan Data Untuk Penyusunan RBB Bank BJB 2012-2014 dan KUDT Bank BJB 2012;
40. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor: 439/PS-ps/M/2011 tanggal 21 September 2011 Perihal Konfirmasi Permohonan Data Untuk Penyusunan RBB Bank BJB 2012-2014 dan KUDT Bank BJB 2012;
41. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor: 485/PS-ps/M/2011 tanggal 10 Oktober 2011, Perihal Konfirmasi Permohonan Data Untuk Penyusunan RBB Bank BJB 2012-2014;
42. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor: 7340/Um-PBJ/M/2011 tanggal 13 Oktober 2011, Perihal Data untuk Penyusunan RBB 2012 sd

Hal. 89 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 Divisi Umum beserta 3 (tiga) lembar Rencana Kerja Divisi Tahun 2012 untuk Divisi Umum;

43. 1 (satu) keeping DVD warna putih merk GT-Pro Multi Speed 16X4,7 GB sp 120 min yang berisi rekaman rapat Direksi tanggal 16 Oktober 2012 dan tanggal 2 November 2012;
6. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  1. 1 (satu) bundel Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang telah di koreksi;
  2. 1 (satu) bundel Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang telah dikoreksi;
  3. 1 (satu) lembar Memo Nomor: 6379/CS-SEKR/M/2012 tanggal 6 November 2012 berikut 1(satu) bundel Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang telah ditanda tangani tiga Direktur;
  4. 1 (satu) buah buku agenda warna coklat bertuliskan Bank BJB Prioritas;
7. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  1. 1 (satu) bundel Asli Laporan Hasil Audit Khusus Pengadaan Gedung Kantor Bank BJB di Jakarta (T - Tower);
  2. 1 (satu) lembar Asli Memo Nomor : 084/AI-AKP/M/2013 tanggal 19 Juli 2013 perihal Laporan Hasil Audit Khusus Progres Pengadaan Gedung T- Tower;
  3. 1 (satu) Asli disposisi Bank BJB tanggal 22 Juli 2013 terkait LHA khusus pengadaan Gedung T-Tower;
  4. 2 (dua) lembar fotocopy disposisi Bank BJB tanggal 22 Juli 2013 terkait LHA khusus pengadaan Gedung T-Tower;
8. Dokumen dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa dan dokumen dari PT. Sadini Arianda;
  1. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa" oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 1 Tanggal 4 Agustus 2004;
  2. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-23656.AH.01.01.Tahun 2008 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tertanggal 08 Mei 2008;

Hal. 90 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 1 (satu) bendel Akta Perubahan Anggaran Dasar "PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa" oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 10 Tanggal 24 Maret 2008;
4. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-18087.AH.01.02.Tahun 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar tertanggal 09 April 2010;
5. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa" oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 6 Tanggal 22 Februari 2010;
6. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa" oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 13 Tanggal 23 Agustus 2010;
7. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-01166.AH.01.02.Tahun2011 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar tertanggal 10 Januari 2011;
8. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Penegasan Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa" oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 13 Tanggal 20 Oktober 2010;
9. 1 (satu) lembar fotocopy Surat No: AHU-AH.01.10-14783 tanggal 26 April 2012 Perihal : Penerimaan Pemebritahuan Perubahan Data Perseroan PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa yang ditandatangani Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
10. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa" oleh Notaris Mira Oktaria, SH. MKn Nomor : 31 Tanggal 23 April 2012;
11. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor: 01794-01/PB/P/1.824.271 tertanggal 09 April 2013 atas nama perusahaan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
12. 1 (satu) lembar Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor TDP:09.05.1.51.59631 tertanggal 03 Juli 2008 atas nama perusahaan PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa yang berlaku sampai dengan tanggal 03 Juli 2013;

Hal. 91 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. 1(satu) lembar fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP): 02.356.078.2-077.000 atas nama PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa;
14. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Terdaftar Nomor: PEM-01434/WPJ.06/KP.1603/2010 tertanggal 15 Juni 2010 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
15. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No: PEM-00776/WPJ.06/KP.1603/2010 tertanggal 05 April 2010 atas nama perusahaan PT.Comraindo Lintasnusa Perkasa;
16. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor: 345/1.824/2013 tertanggal 2 April 2013 atas nama Perusahaan PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa;
17. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Lurah Bendungan Hilir tanggal 02 April 2013 yang menerangkan bahwa TRIWIYASA adalah benar penanggung jawab PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa;
18. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor:C2.5754.HT.01.01-Th'89 tertanggal 24 Juni 1989 yang pada pokoknya memberikan persetujuan atas akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda;
19. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Notaris Drs. Saidus Sjahar, SH. Nomor : 197 tanggal 30 Desember 1988;
20. 1 (satu) fotocopy Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor:C2-5580 HT.01.04.TH'93 tanggal 03 Juli 1993.
21. 1 (satu) bendel fotocopy Akte Turunan Berita Acara Nomor: 43 tanggal 5 Mei 1993 oleh Kantor Notaris R.N. Sinulingga, S.H;
22. 1 (satu) fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor:C-05222 HT.01.04.YH.2005 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT.Sadini Arianda tertanggal 28 Februari 2005;
23. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT.Sadini Arianda oleh Notaris Titiek Irawati S, SH Nomor: 68 tanggal 27 Agustus 2004;
24. 1 (satu) fotocopy Surat Nomor W7-HT.01.10-9050 tertanggal 21 Juni 2007 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Direksi dan Komisaris PT. Sadini Arianda;

Hal. 92 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda oleh Notaris Titiek Irawati S, S.H., Nomor 64 tanggal 28 Mei 2007;
26. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-54973.AH.01.02 Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 25 Agustus 2008;
27. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT.Sadini Arianda oleh Notaris Titiek Irawati S, SH Nomor: 4 tanggal 3 Juli 2008;
28. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Nomor: AHU-AH.01.10-11867 tertanggal 09 April 2012 tentang Penerimaan Perubahan Data Perseroan PT.Sadini Arianda;
29. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Sadini Arianda Nomor:338 tanggal 27 Februari 2012 oleh Notaris Dr.Irawan Soerodjo, SH,M.Si.;
30. 1 (satu) fotocopy Surat Nomor: AHU-AH.01.10-41518 tertanggal 23 November 2012 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Sadini Arianda;
31. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Sadini Arianda Nomor: 141 tanggal 19 November 2012 oleh Notaris Dr.Irawan Soerodjo, S.H, M.Si.;
32. 1 (satu) lembar fotocopy Nomor:AHU-AH.01.10-00863 tertanggal 15 Januari 2013 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Sadini Arianda;
33. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Sadini Arianda Nomor: 143 tanggal 19 November 2012 oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH, M.Si.;
34. 1 (satu) bendel fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor:00438-01/PB/P1/1.824.271 tertanggal 07 Februari 2013 atas nama perusahaan PT. Sadini Arianda;
35. 1 (satu) lembar Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor TDP:09.05.1.68.12108 tertanggal 15 Februari 2013 atas

Hal. 93 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nama perusahaan PT. Sadini Arianda yang berlaku sampai dengan tanggal 10 Januari 2014;
36. 1(satu) lembar fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP): 01.386.009.3-077.000 atas nama PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  37. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Terdaftar Nomor: PEM-00242/WPJ.06/KP.1603/2013 tertanggal 12 Februari 2013 atas nama PT.Sadini Arianda;
  38. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak Nomor PEM-00305/WPJ.06/KP.1603/2013 tertanggal 19 Februari 2013 atas nama perusahaan PT.Sadini Arianda;
  39. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor: 091/1.824/2013 tertanggal 30 Januari 2013 atas nama Perusahaan PT. Sadini Arianda;
  40. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Lurah Bendungan Hilir tanggal 30 Januari 2013 yang menerangkan bahwa TRIWIYASA adalah benar penanggung jawab PT. Sadini Arianda;
  41. 6 (enam) lembar fotocopy Surat Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Arsitektur Proyek T Tower Office antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Design Global Indonesia Nomor : 126/SA-DGI/Ttower/XII-2012 tanggal 18 Desember 2012;
  42. 6 (enam) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Malmass Mitra Teknik untuk Pekerjaan Perencanaan Sistem Instalasi Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing Gedung Office T-Tower (Jalan Gatot Subroto - Jakarta) Nomor 096/SA-MMT/Ttower/XII/2012 tanggal 17 Desember 2012 ;
  43. 4 (empat) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Sofoco untuk Pekerjaan Soil Investigation dan Downhole pada Gedung Bertingkat di Jalan Gatot Subroto - Jakarta Selatan Nomor : 001/SA-SFC/SPK/XII/2012 tanggal 13 Desember 2012;
  44. 3 (tiga) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan Fernandus Budi sebagai Konsultan Struktur Nomor 001/SPK/SA-FER/XII/12 tanggal 20 Desember 2012;
  45. 4 (empat) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja (SPK) Studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) Pembangunan

Hal. 94 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Nomor : 07/GEO/AMDAL/I/2013 tanggal 7 Januari 2013  
antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Geo Mitrasamaya;

46. 1 (satu) bendel The T Tower Project Facade Consultancy Fee Proposal by PT. Paul Adam Facades yang beralamat di Sampoerna Strategic Square South Tower 18th Floor Jalan Jenderal Sudirman Kav 45-46 Jakarta in Partnership with Building Facade Group yang beralamat di 17A Boon Tat Street, Singapore.
47. 3 (tiga) lembar fotocopy Surat Perintah Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Aramsa Infrayasa untuk Study/Konsep Sistem Drainase Makro dan Detail Desain Pekerjaan Sipil yaitu sistim drainase air hujan, grading plan, dan jalan-jalan di luar area bangunan Nomor : 14.01.2013 tanggal 7 Januari 2013;
48. 3 (tiga) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja Nomor : 001/SPK/SA-PINTOR/II/2013 tanggal 25 Februari 2013 antara PT. Sadini Arianda dengan Pintor T Situmorang untuk Pekerjaan Perencanaan Struktur Bawah dan Melakukan Analisis Respons Spektra Gempa (SSRA) pada Proyek Perencanaan Struktur Bawah Gedung T-Tower di Jakarta;
49. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 480/Pancoran seluas 450 m<sup>2</sup>;
50. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 481/Pancoran seluas 121 m<sup>2</sup>;
51. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 482/Pancoran seluas 189 m<sup>2</sup>;
52. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 483/Pancoran seluas 120 m<sup>2</sup>;
53. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 484/Pancoran seluas 197 m<sup>2</sup>;
54. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 485/Pancoran seluas 140 m<sup>2</sup>.
55. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 486/Pancoran seluas 236 m<sup>2</sup>;
56. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 488/Pancoran seluas 595 m<sup>2</sup>;
57. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 489/Pancoran seluas 162 m<sup>2</sup>;

Hal. 95 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



58. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
490/Pancoran seluas 238 m<sup>2</sup>;
59. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
491/Pancoran seluas 249 m<sup>2</sup>;
60. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
520/Pancoran seluas 363 m<sup>2</sup>.
61. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
492/Pancoran seluas 165 m<sup>2</sup>;
62. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
519/Pancoran seluas 281 m<sup>2</sup>;
63. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
518/Pancoran seluas 236 m<sup>2</sup>;
64. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
522/Pancoran seluas 202 m<sup>2</sup>;
65. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
544/Pancoran seluas 176 m<sup>2</sup>.
66. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
1522/Pancoran seluas 85 m<sup>2</sup>;
67. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
1524/Pancoran seluas 54 m<sup>2</sup>;
68. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
1525/Pancoran seluas 595 m<sup>2</sup>;
69. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan jual Beli  
(PPJB) tentang pembelian asset tanah seluas 7.553 m<sup>2</sup> di  
hadapan Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn dengan akta Nomor 3  
tanggal 29 Agustus 2012;
70. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Kuasa menjual kepada PT.  
COMRADINDO LINTASNUSA PERKASA di hadapan Notaris Eva  
Yuanita, SH, M.Kn dengan akta Nomor 4 tanggal 29 Agustus  
2012;
71. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Addendum yang dibuat oleh Notaris  
Eva Yuanita, SH, M.Kn dengan akta Nomor 8 tanggal 29  
Agustus 2012 tentang perubahan objek jual beli yang sebelumnya  
jual beli tanah/asset menjadi jual beli saham PT. Sadini Arianda,  
berikut asset dan kewajiban-kewajibannya kepada Pihak Ketiga;
72. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Antara PT. Comradindo  
Lintasnusa Perkasa dengan PT. Sadini Arianda di hadapan Notaris

Hal. 96 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Eva Yuanita, SH, M.Kn., dengan Akta Nomor 5 tanggal 22 November 2012;
73. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Surat Kuasa Mutlak yang dibuat oleh Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn., dengan Akta Nomor 02 tanggal 13 Februari 2013;
74. 4 (empat) lembar fotocopy Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Februari 2013 antara TRIWIYASA atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan WAWAN INDRAWAN bertindak selaku Pemimpin Divisi Umum PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk;
75. 1 (satu) lembar fotocopy Kartu Contoh Tanda Tangan nasabah Non Perorangan Nomor Rekening: 0009729308002 atas nama pemegang rekening PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa di Bank BJB;
76. 9 (sembilan) lembar Surat Perjanjian Nomor 0080-0001/API-TNB C0801/RC/05/2013 Tanggal 10 Mei 2013 tentang Jual Beli Beton Cair Antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Adimix Precast Indonesia Proyek T-Tower Jalan Gatot Soebroto Jakarta;
77. 5 (lima) lembar fotocopy Surat Perjanjian Jual Beton Readymix Nomor: SRMI-311/707/3/IV/2013 tanggal 26 April 2013 antara PT. Sadini Arianda dengan PT. SCG Readymix Indonesia;
78. 6 (enam) lembar fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Baja Tulangan Beton antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Inter World Steel Mills Indonesia Nomor: 005/SPJB/SA-IWSMI/IV/2013 tanggal 23 April 2013;
79. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Perintah Kerja PT. Sadini Arianda Nomor : 077/SPK/SA-ACSET/IV/2013 tanggal 16 April 2013 untuk Pekerjaan Bored Pile Proyek T-Tower kepada PT. Acset Indonusa;
80. 4 (empat) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja Studi Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas (KMRL) Pembangunan Perkantoran T-Tower antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Geo Mitrasamaya Nomor : 017/GEO-SA/SPK/LALIN/IX/2013 tanggal 17 September 2013;
81. 1 (satu) bendel fotocopy Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) Nomor 002/PJB/CLP-JAVA/I/13 tanggal 16 Januari 2013 antara PT. Java Indoku dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

Hal. 97 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

82. 1 (satu) bendel fotocopy Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) Nomor 004/PJB/CLP-JAVA/I/13 tanggal 21 Januari 2013 antara PT. Topoyindo Suvitta Perkasa dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

Dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara lain;

5. Menetapkan agar Terdakwa, membayar biaya perkara sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);

Membaca putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung Nomor 147/Pid.Sus.TPK/2015/PN.Bdg tanggal 14 Desember 2015 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa WAWAN INDRAWAN dengan identitas tersebut diatas tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dalam dakwaan Primair dan Subsidair;
2. Membebaskan Terdakwa dari semua dakwaan Penuntut Umum tersebut;
3. Memerintahkan Terdakwa untuk dibebaskan dari tahanan;
4. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
    1. 2 (dua) lembar asli disposisi Bank BJB tanggal 18 September 2011 perihal Penawaran Gedung berikut asli proposal for Bank BJB on Mas Mansyur Office Tower Project tanggal 10 Januari 2012 dan asli 3 (tiga) lembar denah Mas Mansyur Office Tower yang dibuat oleh PT. Sekawan Designinc Arsitek serta asli 1 (satu) lembar dokumen area calculation Mas Mansyur Office Tower;
    2. 1 (satu) bundel asli gambar gedung kantor sewa di Gatot Subroto Jakarta dengan pengembang PT. Cipta Kreasi Fasilita dengan arsitek dan perencana PT. Gubahlaras;
    3. 2 (dua) bundel asli gambar Sudirman Center Tower yang dibuat oleh Smalwood, Reynolds, Stewart, Stewart & Associates Inc;
    4. 1 (satu) bundel asli gambar Centennial Tower Jakarta yang dibuat oleh Smalwood, Reynolds, Stewart, Stewart & Associates Inc;
    5. 2 (dua) lembar asli Surat Nomor : 911/GA-PROC/FA/2012 tanggal 22 Oktober 2012 dari Bank BJB yang ditujukan kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa perihal Undangan Presentasi;

Hal. 98 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





6. 2 (dua) lembar foto copy Surat Pesanan Sementara Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (kantor) di T-Tower Jakarta Nomor : 078/SP/CLP-BJB/XI/2012 yang ditanda tangani oleh Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan Wawa Indarawan Pemimpin Divisi Umum Bank BJB;
7. 1 (satu) lembar asli Surat Nomor : 962/GA-GOP/2012 tanggal 5 November 2012 perihal Undangan Klarifikasi dan Negosiasi Biaya berikut Berita Acara Negosiasi Pengadaan Tanah dan/atau bangunan Nomor : 001/GA-GOP/N/2012 tentang Pengadaan Gedung Operasional Bank BJB di Jakarta dan lampiran Berita Acara Negosiasi Pengadaan tanah bangunan Nomor: 001/GA-GOP/N/2012 tanggal 5 November 2012 serta daftar hadir rapat klarifikasi dan negosiasi harga pengadaan gedung operasional Bank BJB di T-Tower Jakarta tanggal 5 November 2012;
8. 2 (dua lembar asli surat pesanan satuan unit ruang kantor T-Tower Jakarta Nomor : 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 5 November 2012 yang ditanda tangani oleh Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan Wawan Indrawan selaku Pemimpin Divisi Umum PT. Bank Jabar & Banten berikut lampiran 1 surat pesanan dan lampiran 2 jadwal pembayaran cicilan;
9. 2 (dua) lembar foto copy Memo Nomor : 6682/GA-IF/M/2012 tanggal 6 November 2012 dari Tim Pengadaan Pembelian Tanah dan/atau bangunan kepada Direksi perihal Hasil Negosiasi harga pembelian tanah dan bangunan gedung kantor Bank Jabar & Banten Jakarta;
10. 1 (satu) lembar asli disposisi tanggal 26 November 2012 dari Divisi Umum perihal Progres report pengadaan gedung kantor berikut 3 (tiga) lembar asli Surat Nomor: 1027/GA-IF/2012 tanggal 6 November 2012 perihal Progres Report Pengadaan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta yang ditujukan kepada Dewa Komisariss Bank Jabar & Banten;
11. 1 (satu) lembar asli disposisi tanggal 6 November 2012 berikut 1 (satu) lembar asli dokumen lembar persetujuan tentang pembelian tanah dan/atau bangunan gedung kantor Bank BJB di T-Tower Jakarta tanggal 6 November 2012;
12. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 6561/GA-PROC/M/2012 tanggal 1 November 2012 dari Divisi Umum kepada Divisi

Hal. 99 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Kepatuhan perihal permohonan kajian draft perjanjian kerja sama pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower berikut 1 (satu) bundel asli Kajian Business Legal Nomor : 470/KH-BL/M/PBL/2012 tanggal 30 November 2012 dari Divisi Kepatuhan dan Hukum kepada Pemimpin Divisi Umum perihal permohonan kajian draft perjanjian kerja sama pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower;

13. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 6687/GA-PROC/M/2012 tanggal 6 November 2012 perihal Permohonan Kajian Hukum Pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower dari Divisi Umum kepada Divisi Kepatuhan berikut 1 (satu) bundel asli Kajian Kepatuhan Nomor 479/KH-KP/M/Sisdur/2012 tanggal 23 November 2012 perihal Kajian Kepatuhan Pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower;
14. 1 (satu) bundel asli dokumen draft Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) antara PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
15. 1 (satu) bundel asli dokumen Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) Nomor : 090/PJB/CLP-BJB/XI/12 tanggal 12 November 2012 antara PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
16. 2 (dua) lembar asli Surat dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor : 038/CLP-BJB/XI/2012 tanggal 19 November 2012 perihal Persetujuan Jaminan atas Uang Muka yang ditujukan kepada Ketua Tim Pengadaan tanah dan/atau Bangunan Bank BJB;
17. 1 (satu) bundel asli Laporan Estimasi Nilai Pasar Ruang Kantor atas nama PT. Bank BJB lokasi Jalan Gatot Subroto Kel. Pancoran Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan tanggal 2 November 2012 yang dibuat oleh Hari Utomo & Rekan (*Appraisers/Consultants*);
18. 2 (dua) lembar foto copy Surat Nomor : 075/CLP-BJB/IX/2012 tanggal 4 September 2012 perihal Penawaran Kepemilikan Strata Title Ruang Perkantoran di T-Tower Jakarta berikut 1 (satu) bundel asli denah gedung T-Tower;

Hal. 100 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. 1 (satu) lembar foto copy surat Nomor : 332/DIR-CS/2012 tanggal 15 Juni 2012 perihal Undangan yang ditujukan kepada Pemimpin Divisi berikut foto copy dokumen perubahan susunan agenda rapat Direksi tanggal 19 Juni 2012 lampiran surat Nomor : 332.DIR-CS/2012, foto copy dokumen rencana anggaran biaya Divisi tahun 2012 dan foto copy surat Nomor : 1071/Um-PBJ/2012 tanggal 14 November 2012 perihal Jaminan uang Muka untuk Pembelian Unit Ruang Kantor seluas 13.000 M<sup>2</sup> di Gedung T-Tower;
20. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 902 tanggal 29 maret 1971;
21. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 847 tanggal 30 Juni 2011 dengan nama pemegang hak Ameer Zainul Fitrat;
22. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 521 tanggal 17 Februari 1997 dengan nama pemegang hak Hj. Fatimah;
23. 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan Nomor: 1212/CN.NOT/XI/2012 tanggal 29 November 2012 yang dibuat oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH. M.Si, Notaris di Jakarta;
24. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 494 tanggal 13 September 2007 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
25. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 487 tanggal 10 Desember 1996 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
26. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 1526 tanggal 11 Februari 2013 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
27. 1 (satu) bundel foto copy dokumen Surat Keputusan Direksi PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten, Tbk Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan berikut foto copy formulir kelengkapan dokumen dalam proses pengadaan tanah dan/atau bangunan;
28. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 1521 tanggal 11 Februari 2013 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;

Hal. 101 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 1523 tanggal 11 Februari 2013 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
30. 1 (satu) bundel foto copy Akta Surat Kuasa Nomor : 02 tanggal 13 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Eva Yuanita,SH.M.Kn Notaris di Sukabumi;
31. 2 (dua) lembar foto copy dokumen Signature Of Excellence AXA Tower berikut Land Of Opportunities berikut foto copy Surat Keputusan Direksi PT. Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Nomor : 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan dan lampiran 1 Surat Keputusan Direksi PT. Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Nomor : 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
32. 1 (satu) lembar foto copy dokumen matriks harga jual bangunan gedung di sekitaran Jakarta berikut gambar-gambar property;
33. 44 (empat) lembar asli dokumen Kesepakatan Bersama tanggal 13 Februari 2013;
2. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  5. 1 (satu) bundel dokumen Surat Penawaran PT. Sadini Arianda tertanggal 6 April 2011 yang ditandatangani oleh Herjanto Gunawan Selaku Direktur;
  6. 1 (satu) bundel dokumen Perspective The T Tower tertanggal 20 Desember 2012, Lead Consultan PT. Design Global Indonesia;
  7. 1 (satu) bundel dokumen Data Tanah The T Tower tertanggal 10 Januari 2013 oleh PT. Design Global Indonesia;
  8. 1 (satu) bundel dokumen Coceptual Design I Dec 2010, design by PT. Airmas Asri;
3. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  9. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor.332/Dir-CS/2012 tanggal 19 Juni 2012, beserta daftar hadir;

Hal. 102 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor.584/Dir-CS/2012 tanggal 16 Oktober 2012, beserta daftar hadir;
11. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor.592/Dir-CS/2012 tanggal 23 Oktober 2012, beserta daftar hadir;
12. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor.057/Dir-CS/2013 tanggal 11 Februari 2013, beserta daftar hadir;
13. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor.144/Dir-CS/2013 tanggal 25 Maret 2013, beserta daftar hadir ;
4. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  23. 2 (dua) lembar asli Invoice dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor: 01/FA-CLP/XI/2012 tanggal 06 November 2012 sejumlah Rp217.360.000.000,- (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
  24. 2 (dua) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor: 001/KWT/CLP/XI/2012 tanggal 06 November 2012 sejumlah Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah);
  25. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak :010.000-12.00000001 tanggal 06 November 2012 untuk pembayaran uang muka pembelian unit kantor Surat Pesanan: 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
  26. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor: 6867/GA-PROC/M/2012 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Down Payment Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 12 November 2012;
  27. 1 (satu) lembar asli Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor rekening : 0009720308002 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa

Hal. 103 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebesar Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) tanggal 12 November 2012;
28. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor:0102/ST-GA/M/2013 tanggal 04 Januari 2013 perihal: Permohonan Ijin Pembayaran bangunan Gedung kantor Bank BJB Jakarta (Ref : Perjanjian Kerjasama Nomor:090/PJB/CLP-BJB/XI/12 dari Divisi Umum kepada Direksi;
29. 1 (satu) lembar disposisi asli atas Memo Nomor:0102/ST-GA/M/2013 tanggal 04 Januari 2013 perihal: Permohonan Ijin Pembayaran bangunan Gedung kantor Bank BJB Jakarta (Ref : Perjanjian Kerjasama Nomor:090/PJB/CLP-BJB/XI/12 dari Divisi Umum kepada Direksi;
30. 1 (satu) lembar asli Invoice dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor: 05/FA-CLP/I/2013 tanggal 07 Januari 2013 sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
31. 1 (satu) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor: 005/KWT/CLP/I/2013 tanggal 07 Januari 2013 sejumlah sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);
32. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak :010.000-13.00000005 tanggal 07 Januari 20001113 untuk pembayaran cicilan ke-1 atas pembelian unit kantor Surat Pesanan: 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
33. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor: 0291/GA-PROC/M/2013 tanggal 16 Januari 2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan I) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12);
34. 1 (satu) lembar asli Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor rekening : 0009720308002 atas nama PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) tanggal 16 Januari 2013;
35. 1 (satu) lembar asli Invoice dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor: 06/FA-CLP/II/2013 tanggal 05 Februari 2013

Hal. 104 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
36. 1 (satu) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor: 006/KWT/CLP/II/2013 tanggal 05 Februari 2013 sejumlah sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);
37. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak :010.000-13.00000006 tanggal 05Februari 2013 untuk pembayaran cicilan ke-2 atas pembelian unit kantor Surat Pesanan: 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
38. 2(dua) lembar asli Memo Nomor: 1065/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan II) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 13 Februari 2013;
39. 3 (tiga) lembar asli dan tembusan Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor Rekening: 0009720308002 atas nama PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) tanggal 26 Februari 2013;
40. 1 (satu) lembar asli Invoice dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor: 07/FA-CLP/III/2013 tanggal 05 Maret 2013 sejumlah Rp27.170.000.000,- (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
41. 1 (satu) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor: 007/KWT/CLP/III/2013 tanggal 05 Maret 2013 sejumlah sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);
42. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak :010.000-13.00000007 tanggal 05 Maret 2013 untuk pembayaran cicilan ke-3 atas pembelian unit kantor Surat Pesanan: 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
43. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor: 1773/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan III) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 28 Maret 2013;

44. 1 (satu) lembar asli Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor rekening : 0009720308002 atas nama PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) tanggal 10 April 2013;
5. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  44. 1 (satu) bendel fotokopi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
  45. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
  46. 1 (satu) bendel fotokopi Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
  47. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
  48. 1 (satu) bendel fotokopi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
  49. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
  50. 1 (satu) bendel fotokopi Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
  51. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
  52. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Divisi Umum Nomor: 3390/UM-PBJ/M/2012 tanggal 22 Mei 2012 perihal Penawaran Gedung Untuk Kantor Bank BJB di Jakarta;
  53. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor : 910/JPL-PJ/M/2012 dari Divisi Jaringan dan Pengembangan Layanan kepada Pemimpin Divisi Umum Perihal Kajian Rencana Lokasi Kantor Bank BJB di Jakarta Tanggal 25 Juli 2012;
  54. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 3449/UM-PBJ/M/2012 tanggal 24 Mei 2012 perihal Penawaran Gedung untuk Kantor Bank Jabar & Banten di Jakarta;

Hal. 106 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

55. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 6622/CS-SEKR/M/2012 tanggal 28 November 2012 perihal Penyampaian Lampiran Notulen Rapat Direksi berserta lampiran berupa 3 (tiga) lembar asli Kutipan Risalah Rapat Direksi 16 Oktober 2012 Surat Undangan No: 584/DIR-CS/2012;
56. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor: 7285/CS-SEKR/M/2012 tanggal 27 Desember 2012 perihal Penyampaian Laporan Notulen Rapat Direksi beserta lampiran berupa 2 (dua) lembar fotokopi Kesimpulan Presentasi Divisi Umum;
57. 6 (enam) lembar asli Memo Nomor: 487/KH-CL/M.K/2012 tanggal 21 November 2012 dari Divisi Kepatuhan dan Hukum kepada Divisi Umum Perihal Legal Opinion Atas Pembelian Unit satuan Rumah Susun Non Hunian (kantor) T-Tower;
58. 1 (satu) lembar asli Surat Pernyataan Direktur Utama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 7 November 2012;
59. 1 (satu) bendel fotokopi Laporan Progress Pembangunan Gedung T-Tower Bulan Februari 2013;
60. 1 (satu) bendel asli Progress Pembangunan Gedung T-Tower Bulan Januari 2013;
61. 1 (satu) bendel fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor : 04 Tanggal 29 Agustus 2012 dari Kantor Notaris Eva Yuanita, SH,M.Kn;
62. 1 (satu) bendel asli Akta Surat Kuasa Mutlak Nomor: 02 Tanggal 13 Februari 2013 dari Kantor Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn;
63. 1 (satu) bendel fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten, Tbk Nomor:119 tanggal 25 Maret 2013;
64. 1 (satu) bendel fotokopi Surat Keputusan Direksi PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Nomor: 415/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah Dan/ Atau Bangunan PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa barat dan Banten, Tbk;
65. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Undangan Presentasi dari Ketua Tim Pengadaan Tanah Nomor: 942/Um-PBJ/2012 tanggal 31 Oktober 2012 untuk menghadiri presentasi Gedung T-Tower yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 01 November 2012;
66. 1 (satu) lembar asli Surat Undangan Rapat Direksi Nomor: 618/DIR-CS/2012 tanggal 01 November 2012 untuk menghadiri

Hal. 107 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- rapat direksi tanggal 02 November 2012 beserta 1 (satu) lembar lampiran asli Susunan Agenda Rapat Direksi 02 November 2012;
67. 1 (satu) bendel asli Notulen Rapat Direksi Nomor.618/Dir-CS/2012 tanggal 02 November 2012;
68. 2 (dua) lembar fotokopi Memo Nomor: 6867/GA-PROC/M/2012 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Down Payment Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 12 November 2012;
69. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Nomor: 0291/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan I) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 16 Januari 2013;
70. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Nomor: 1065/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan II) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 13 Februari 2013;
71. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Nomor: 1773/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan III) (Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 28 Maret 2013;
72. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 06 November 2012 (uang muka);
73. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 07 Januari 2013 untuk tagihan cicilan pertama;
74. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 05 Februari 2013 untuk tagihan cicilan kedua;

Hal. 108 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





75. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 05 Maret 2013 untuk tagihan cicilan ketiga;
76. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 05 April 2013 untuk tagihan cicilan keempat;
77. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi tanggal 30 April 2012 atas undangan Nomor: 219/DIR-CS/2012;
78. 3 (tiga) lembar asli Memo Nomor: 627/MR-RO/M/2012 tanggal 04 Juni 2012 perihal Kajian Atas Penentuan Titik Lokasi Jaringan Kantor dan Hasil Kajian Satuan Kerja Manajemen Resiko;
79. 1 (satu) lembar asli Memo Divisi Umum tanggal 24 Oktober 2012 dengan Nomor: 6369/GA-PROC/M/2012 perihal Permohonan Bantuan Analisa Kebutuhan Ruangan Untuk Kantor Pusat dan Kantor Cabang Khusus Jakarta;
80. 1 (satu) lembar asli Memo dari Divisi Jaringan dan Pengembangan Layanan Nomor : 1411/JPL-PJ/M/2012 tanggal 01 November 2012 perihal Kajian Kebutuhan Ruangan Atas Rencana Lokasi Kantor Bank Jabar & Banten di Jakarta beserta 1 (satu) bendel Rencana Kebutuhan Gedung Kantor Bank BJB di Jakarta;
81. 1 (satu) lembar fotokopi Lembar Persetujuan Direksi tentang Pembelian Tanah Dan / Atau Bangunan Gedung Kantor Bank BJB di T-Tower Jakarta tanggal 06 November 2012 untuk melakukan pengikatan jual beli secara notaril dan melakukan pembayaran uang muka pembelian Gedung Operasional Bank BJB di Jakarta (Gedung T-Tower) setinggi-tingginya sebesar Rp197.600.000.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh miliar enam ratus juta rupiah) atau sebesar 40 % dari nilai pembelian sebesar Rp494.000.000.000,00 (empat ratus Sembilan puluh empat miliar rupiah);
82. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor: 415/PS-Ps/M/2011 tanggal 08 September 2011 Perihal Permohonan Data Untuk Penyusunan RBB Bank BJB 2012-2014 dan KUDT Bank BJB 2012;
83. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor: 439/PS-ps/M/2011 tanggal 21 September 2011 Perihal Konfirmasi Permohonan Data Untuk Penyusunan RBB Bank BJB 2012-2014 dan KUDT Bank BJB 2012;

Hal. 109 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

84. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor: 485/PS-ps/M/2011 tanggal 10 Oktober 2011, Perihal Konfirmasi Permohonan Data Untuk Penyusunan RBB Bank BJB 2012-2014;
85. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor: 7340/Um-PBJ/M/2011 tanggal 13 Oktober 2011, Perihal Data untuk Penyusunan RBB 2012 sampai dengan 2014 Divisi Umum beserta 3 (tiga) lembar Rencana Kerja Divisi Tahun 2012 untuk Divisi Umum;
86. 1 (satu ) keeping DVD warna putih merk GT-Pro Multi Speed 16X4,7 GB sp 120 min yang berisi rekaman rapat Direksi tanggal 16 Oktober 2012 dan tanggal 2 November 2012;
14. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  5. 1 (satu) bundel Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang telah di koreksi;
  6. 1 (satu) bundel Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang telah dikoreksi;
  7. 1 (satu) lembar Memo Nomor: 6379/CS-SEKR/M/2012 tanggal 6 November 2012 berikut 1(satu) bundel Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang telah ditanda tangani tiga Direktur.
  8. 1 (satu) buah buku agenda warna coklat bertuliskan Bank BJB Prioritas;
15. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  6. 1 (satu) bundel Asli Laporan Hasil Audit Khusus Pengadaan Gedung Kantor Bank BJB di Jakarta (T - Tower);
  7. 1 (satu) lembar Asli Memo Nomor : 084/AI-AKP/M/2013 tanggal 19 Juli 2013 perihal Laporan Hasil Audit Khusus Progres Pengadaan Gedung T- Tower;
  8. 1 (satu) Asli disposisi Bank BJB tanggal 22 Juli 2013 terkait LHA khusus pengadaan Gedung T-Tower;
  9. 2 (dua) lembar fotocopy disposisi Bank BJB tanggal 22 Juli 2013 terkait LHA khusus pengadaan Gedung T-Tower;
16. Dokumen dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan dokumen dari PT. Sadini Arianda
  83. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa" oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 1 Tanggal 4 Agustus 2004;

Hal. 110 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

84. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-23656.AH.01.01.Tahun 2008 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tertanggal 08 Mei 2008;
85. 1 (satu) bendel Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 10 Tanggal 24 Maret 2008;
86. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-18087.AH.01.02.Tahun 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar tertanggal 09 April 2010;
87. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa" oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 6 Tanggal 22 Februari 2010;
88. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 13 Tanggal 23 Agustus 2010;
89. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-01166.AH.01.02.Tahun 2011 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar tertanggal 10 Januari 2011;
90. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Penegasan Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa" oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 13 Tanggal 20 Oktober 2010;
91. 1 (satu) lembar fotocopy Surat No: AHU-AH.01.10-14783 tanggal 26 April 2012 Perihal : Penerimaan Pemebritahuan Perubahan Data Perseroan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa yang ditandatangani Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
92. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa" oleh Notaris Mira Oktaria, S.H. M.Kn., Nomor : 31 Tanggal 23 April 2012;
93. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor: 01794-01/PB/P/1.824.271 tertanggal 09 April 2013 atas nama perusahaan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
94. 1 (satu) lembar Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor TDP:09.05.1.51.59631 tertanggal 03 Juli 2008 atas nama

Hal. 111 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- perusahaan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa yang berlaku sampai dengan tanggal 03 Juli 2013;
95. 1(satu) lembar fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP): 02.356.078.2-077.000 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
96. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Terdaftar Nomor: PEM-01434/WPJ.06/KP.1603/2010 tertanggal 15 Juni 2010 atas nama PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa;
97. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No: PEM-00776/WPJ.06/KP.1603/2010 tertanggal 05 April 2010 atas nama perusahaan PT.Comraindo Lintasnusa Perkasa;
98. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor: 345/1.824/2013 tertanggal 2 April 2013 atas nama Perusahaan PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa;
99. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Lurah Bendungan Hilir tanggal 02 April 2013 yang menerangkan bahwa TRIWIYASA adalah benar penanggung jawab PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- 100.1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor:C2.5754.HT.01.01-Th'89 tertanggal 24 Juni 1989 yang pada pokoknya memberikan persetujuan atas akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda.
- 101.1 (satu) bendel fotocopy Akta Notaris Drs. Saidus Sjhar, SH. Nomor : 197 tanggal 30 Desember 1988;
- 102.1 (satu) fotocopy Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C2-5580 HT.01.04.TH'93 tanggal 03 Juli 1993.
- 103.1 (satu) bendel fotocopy Akte Turunan Berita Acara Nomor: 43 tanggal 5 Mei 1993 oleh Kantor Notaris R.N.Sinulingga, SH.;
- 104.1 (satu) fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-05222 HT.01.04.YH.2005 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda tertanggal 28 Februari 2005;
- 105.1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda oleh Notaris Titiek Irawati S, SH Nomor: 68 tanggal 27 Agustus 2004;

Hal. 112 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 106.1 (satu) fotocopy Surat No: W7-HT.01.10-9050 tertanggal 21 Juni 2007 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Direksi dan Komisaris PT. Sadini Arianda;
- 107.1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda oleh Notaris Titiek Irawati S, SH Nomor: 64 tanggal 28 Mei 2007;
- 108.1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-54973.AH.01.02 Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 25 Agustus 2008;
- 109.1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda oleh Notaris Titiek Irawati S, SH Nomor: 4 tanggal 3 Juli 2008;
- 110.1 (satu) lembar fotocopy Surat Nomor: AHU-AH.01.10-11867 tertanggal 09 April 2012 tentang Penerimaan Perubahan Data Perseroan PT. Sadini Arianda;
- 111.1 (satu) bendel fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda Nomor: 338 tanggal 27 Februari 2012 oleh Notaris Dr.Irawan Soerodjo, SH,M.Si.;
- 112.1 (satu) fotocopy Surat Nomor: AHU-AH.01.10-41518 tertanggal 23 November 2012 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Sadini Arianda;
- 113.1 (satu) bendel fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Sadini Arianda Nomor: 141 tanggal 19 November 2012 oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH, M.Si.;
- 114.1 (satu) lembar fotocopy Nomor: AHU-AH.01.10-00863 tertanggal 15 Januari 2013 Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Sadini Arianda;
- 115.1 (satu) bendel fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Sadini Arianda Nomor: 143 tanggal 19 November 2012 oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH, M.Si.;
- 116.1 (satu) bendel fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor:00438-01/PB/P1/1.824.271 tertanggal 07 Februari 2013 atas nama perusahaan PT. Sadini Arianda;

Hal. 113 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 117.1 (satu) lembar Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor TDP:09.05.1.68.12108 tertanggal 15 Februari 2013 atas nama perusahaan PT. Sadini Arianda yang berlaku sampai dengan tanggal 10 Januari 2014;
- 118.1(satu) lembar fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP): 01.386.009.3-077.000 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- 119.1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Terdaftar Nomor: PEM-00242/WPJ.06/KP.1603/2013 tertanggal 12 Februari 2013 atas nama PT. Sadini Arianda;
- 120.1 (satu) lembar fotocopy Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak No: PEM-00305/WPJ.06/KP.1603/2013 tertanggal 19 Februari 2013 atas nama perusahaan PT. Sadini Arianda;
- 121.1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor: 091/1.824/2013 tertanggal 30 Januari 2013 atas nama Perusahaan PT. Sadini Arianda;
- 122.1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Lurah Bendungan Hilir tanggal 30 Januari 2013 yang menerangkan bahwa TRIWIYASA adalah benar penanggung jawab PT. Sadini Arianda;
- 123.6 (enam) lembar fotocopy Surat Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Arsitektur Proyek T Tower Office antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Design Global Indonesia Nomor : 126/SA-DGI/Ttower/XII-2012 tanggal 18 Desember 2012;
- 124.6 (enam) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Malmass Mitra Teknik untuk Pekerjaan Perencanaan Sistem Instalasi Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing Gedung Office T-Tower (Jalan Gatot Subroto - Jakarta) Nomor : 096/SA-MMT/Ttower/XII/2012 tanggal 17 Desember 2012 ;
- 125.4 (empat) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Sofoco untuk Pekerjaan Soil Investigation dan Downhole pada Gedung Bertingkat di Jalan Gatot Subroto - Jakarta Selatan Nomor : 001/SA-SFC/SPK/XII/2012 tanggal 13 Desember 2012;
- 126.3 (tiga) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan Fernandus Budi sebagai Konsultan Struktur Nomor: 001/SPK/SA-FER/XII/12 tanggal 20 Desember 2012;

Hal. 114 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- 127.4 (empat) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja (SPK) Studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) Pembangunan Kantor Nomor : 07/GEO/AMDAL/II/2013 tanggal 7 Januari 2013 antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Geo Mitrasamaya;
- 128.1 (satu) bendel The T Tower Project Facade Consultancy Fee Proposal by PT. Paul Adam Facades yang beralamat di Sampoerna Strategic Square South Tower 18th Floor Jalan Jenderal Sudirman Kav 45-46 Jakarta in Partnership with Building Facade Group yang beralamat di 17A Boon Tat Street, Singapore;
- 129.3 (tiga) lembar fotocopy Surat Perintah Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Aramsa Infrayasa untuk Study/Konsep Sistim Drainase Makro dan Detail Desain Pekerjaan Sipil yaitu sistim drainase air hujan, grading plan, dan jalan-jalan di luar area bangunan Nomor : 14.01.2013 tanggal 7 Januari 2013;
- 130.3 (tiga) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja Nomor : 001/SPK/SA-PINTOR/II/2013 tanggal 25 Februari 2013 antara PT. Sadini Arianda dengan Pintor T Situmorang untuk Pekerjaan Perencanaan Struktur Bawah dan Melakukan Analisis Respons Spektra Gempa (SSRA) pada Proyek Perencanaan Struktur Bawah Gedung T-Tower di Jakarta;
- 131.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 480/Pancoran seluas 450 m<sup>2</sup>;
- 132.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 481/Pancoran seluas 121 m<sup>2</sup>;
- 133.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 482/Pancoran seluas 189 m<sup>2</sup>;
- 134.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 483/Pancoran seluas 120 m<sup>2</sup>;
- 135.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 484/Pancoran seluas 197 m<sup>2</sup>;
- 136.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 485/Pancoran seluas 140 m<sup>2</sup>;
- 137.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 486/Pancoran seluas 236 m<sup>2</sup>;
- 138.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 488/Pancoran seluas 595 m<sup>2</sup>;

Hal. 115 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 139.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
489/Pancoran seluas 162 m<sup>2</sup>;
- 140.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
490/Pancoran seluas 238 m<sup>2</sup>;
- 141.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
491/Pancoran seluas 249 m<sup>2</sup>;
- 142.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
520/Pancoran seluas 363 m<sup>2</sup>.
- 143.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
492/Pancoran seluas 165 m<sup>2</sup>;
- 144.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
519/Pancoran seluas 281 m<sup>2</sup>;
- 145.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
518/Pancoran seluas 236 m<sup>2</sup>;
- 146.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
522/Pancoran seluas 202 m<sup>2</sup>;
- 147.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
544/Pancoran seluas 176 m<sup>2</sup>.
- 148.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
1522/Pancoran seluas 85 m<sup>2</sup>;
- 149.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
1524/Pancoran seluas 54 m<sup>2</sup>;
- 150.1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
1525/Pancoran seluas 595 m<sup>2</sup>;
- 151.1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan jual Beli  
(PPJB) tentang pembelian asset tanah seluas 7.553 m<sup>2</sup> di  
hadapan Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn dengan akta Nomor 3  
tanggal 29 Agustus 2012;
- 152.1 (satu) bendel fotocopy Akta Kuasa menjual kepada PT.  
Comradindo Lintasusa Perkasa di hadapan Notaris Eva Yuanita,  
SH, M.Kn dengan akta Nomor 4 tanggal 29 Agustus 2012;
- 153.1 (satu) bendel fotocopy Akta Addendum yang dibuat oleh Notaris  
Eva Yuanita, SH, M.Kn dengan akta Nomor 8 tanggal 29  
Agustus 2012 tentang perubahan objek jual beli yang sebelumnya  
jual beli tanah/asset menjadi jual beli saham PT. Sadini Arianda,  
berikut asset dan kewajiban-kewajibannya kepada Pihak Ketiga;

Hal. 116 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 154.1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Antara PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan PT. Sadini Arianda di hadapan Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn dengan akta Nomor 5 tanggal 22 November 2012;
- 155.1 (satu) bendel fotocopy Akta Surat Kuasa Mutlak yang dibuat oleh Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn dengan akta Nomor 02 tanggal 13 Februari 2013;
- 156.4 (empat) lembar fotocopy Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Februari 2013 antara TRIWIYASA atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan WAWAN INDRAWAN bertindak selaku Pemimpin Divisi Umum PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk;
- 157.1 (satu) lembar fotocopy Kartu Contoh Tanda Tangan nasabah Non Perorangan Nomor Rekening: 0009729308002 atas nama pemegang rekening PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa di Bank BJB;
- 158.9 (sembilan) lembar Surat Perjanjian Nomor:0080-0001/API-TNB C0801/RC/05/2013 Tanggal 10 Mei 2013 tentang Jual Beli Beton Cair Antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Adimix Precast Indonesia Proyek T-Tower Jalan Gatot Soebroto Jakarta;
- 159.5 (lima) lembar fotocopy Surat Perjanjian Jual Beton Readymix Nomor: SRMI-311/707/3/IV/2013 tanggal 26 April 2013 antara PT. Sadini Arianda dengan PT. SCG Readymix Indonesia;
- 160.6 (enam) lembar fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Baja Tulangan Beton antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Inter World Steel Mills Indonesia Nomor: 005/SPJB/SA-IWSMI/IV/2013 tanggal 23 April 2013;
- 161.1 (satu) lembar fotocopy Surat Perintah Kerja PT. Sadini Arianda Nomor : 077/SPK/SA-ACSET/IV/2013 tanggal 16 April 2013 untuk Pekerjaan Bored Pile Proyek T Tower kepada PT. Acset Indonusa;
- 162.4 (empat) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja Studi Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas (KMRL) Pembangunan Perkantoran T-Tower antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Geo Mitrasamaya Nomor : 017/GEO-SA/SPK/LALIN/IX/2013 tanggal 17 September 2013;
- 163.1 (satu) bendel fotocopy Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) No:002/PJB/CLP-JAVA/I/13 tanggal

Hal. 117 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



16 Januari 2013 antara PT. Java Indoku dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

164.1 (satu) bendel fotocopy Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) Nomor 004/PJB/CLP-JAVA/I/13 tanggal 21 Januari 2013 antara PT. Topoyindo Suvitta Perkasa dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

Dikembalikan kepada Bank BJB / yang berhak melalui Terdakwa ;

6. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

Mengingat akan Akta tentang permohonan kasasi Nomor 7/Akta/Pid.Sus /2015/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan, bahwa pada tanggal 21 Desember 2015 Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Bandung mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung tersebut;

Memperhatikan memori kasasi tanggal 28 Desember 2015 dari Penuntut Umum sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 30 Desember 2015;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung tersebut telah diucapkan dengan dihadiri oleh Penuntut Umum pada tanggal 14 Desember 2015 dan Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Desember 2015 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 30 Desember 2015 dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pasal 244 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 (KUHP) menentukan bahwa terhadap putusan perkara pidana yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan lain selain daripada Mahkamah Agung, Terdakwa atau Penuntut Umum dapat mengajukan permintaan kasasi kepada Mahkamah Agung kecuali terhadap putusan bebas;

Menimbang, bahwa akan tetapi Mahkamah Agung berpendapat bahwa selaku badan peradilan tertinggi yang mempunyai tugas untuk membina dan menjaga agar semua hukum dan undang-undang di seluruh wilayah Negara diterapkan secara tepat dan adil, serta dengan adanya putusan Mahkamah

Hal. 118 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konstitusi Nomor 114/PUU-X/2012 tanggal 28 Maret 2013 yang menyatakan frasa “kecuali terhadap putusan bebas” dalam Pasal 244 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka Mahkamah Agung berwenang memeriksa permohonan kasasi terhadap putusan bebas;

**Menimbang, bahwa alasan-alasan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada pokoknya sebagai berikut:**

Bahwa terhadap Putusan bebas dapat dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung sesuai dengan:

- a. Keputusan Menteri Kehakiman Nomor M. 14-PW.07.03 tanggal 10 Desember 1983 yang berbunyi: “Berdasarkan situasi dan kondisi demi hukum, keadilan dan kebenaran, terhadap putusan bebas dapat dimintakan kasasi”;
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 275 K/Pid/1983 tanggal 15 Desember 1983, Mahkamah Agung telah menerima permohonan kasasi Jaksa atas putusan bebas Terdakwa Natalegawa yang dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dimana Mahkamah Agung mengemukakan berdasarkan situasi dan kondisi, demi hukum, keadilan dan kebenaran, terhadap putusan bebas dapat dimintakan kasasi. Menurut Putusan Mahkamah Agung RI ini penerimaan permohonan kasasi atas putusan bebas tanpa mempersoalkan apakah putusan bebas itu murni atau tidak murni;
- c. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 114/PUU-X/2012 tanggal 28 Maret 2013, dalam perkara atas nama pemohon dr. H. Idrus M. Kes, Menyatakan frasa “Kecuali terhadap putusan bebas” dalam Pasal 244 KUHP bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945” frasa dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian maka Penuntut Umum tidak lagi dibebani untuk membuktikan dalam memori kasasinya membuktikan terlebih dahulu bahwa putusan *Judex Facti* adalah pembebasan tidak murni (*onzuivere vrijspraak*), putusan *Judex Facti* apa pun bentuknya, dapat dimohonkan kasasi tanpa membedakan jenis putusan yang (1) menghukum, (2) melepaskan dari segala tuntutan hukum, atau (3) membebaskan;

Bahwa putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Klas IA Bandung Nomor : 147/Pid.Sus-TPK/2015/PN.Bdg tanggal 14 Desember 2015 bukan merupakan putusan bebas murni (*vrijspraak*) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 191 ayat (1) KUHP,

Hal. 119 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan lepas dari segala tuntutan hukum (*onslag van recht vervolging*), dengan alasan sebagai berikut:

## I. Terhadap Fakta Hukum

1. *Judex Facti* dalam menguraikan fakta hukum halaman 267 “d. ...., pemilik tanah dan developer tetap PT. Sadini Arianda hanya saksi tidak mempunyai kewenangan lagi terhadap PT. Sadini Arianda, karena telah beralih kepada Triwiyasa dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa” tidak sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagaimana diterangkan oleh saksi-saksi di bawah sumpah di muka persidangan:

- a. Saksi Andi Sudjana (*vide* : surat tuntutan halaman 98 sampai dengan 101 dan Putusan halaman 157 sampai dengan 161);
  - Bahwa saksi tidak pernah menawarkan tanah ke Bank BJB.
  - Bahwa saksi tidak pernah menjadi salah satu developer yang menawarkan ke Bank BJB;
  - Bahwa Akta Nomor 143 tersebut adalah Berita Acara Penjualan Saham yang dibuat pada tanggal 19 November 2012;
  - Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
  - Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung dilokasi tanah yang akan dijual tersebut;
  - Bahwa sebelum menerima pembayaran dari Triwiyasa, tidak pernah ada pihak dari Bank BJB yang menanyakan kepada saksi terkait legalitas atas tanah yang saksi jual tersebut;
  - Bahwa yang dijual oleh saksi kepada Triwiyasa adalah awalnya tanah bukan pembangunan gedung;
- b. Saksi Arief Santoso (*vide* : surat tuntutan halaman 101);
  - Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
  - Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung dilokasi tanah yang akan dijual tersebut;

Hal. 120 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



c. Saksi Fransiskus Yohanes HL (*vide* : Surat Tuntutan halaman 102);

- Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung di lokasi tanah yang akan dijual tersebut;

II. Terhadap Dakwaan Primair :

1. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan unsur melawan hukum (halaman 284) “Menimbang bahwa karena proses pembangunan pondasi belum dimulai, Terdakwa selaku Ketua Tim Pengadaan Kantor Bank BJB mengajukan surat permintaan jaminan kepada PT. Comradindo melalui surat Nomor 1087/Um-Pbj/202 tanggal 14 November 202, dan permintaan tersebut disetujui oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa melalui suratnya Nomor 038/CLP-CJC/XI/2012 tanggal 19 November 2013 dengan memberikan Jaminan Sertifikat Asli tanah yang letaknya di belakang lokasi Pembangunan. Jaminan ini berlaku sampai dengan proses pembangunan pondasi dilaksanakan”;

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut seolah-olah membenarkan perbuatan Terdakwa yang meminta jaminan kepada PT. Comradindo bahwa jaminan diberikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa karena proses pembangunan pondasi belum dimulai, padahal seharusnya sesuai dengan Keputusan Rapat Direksi pada tanggal 2 November 2012, khusus pembahasan tentang Pembelian Gedung T-Tower untuk Kantor Pusat di Jakarta, sesuai Notulen Rapat Direksi, telah disimpulkan antara lain bahwa : “Tahap pembelian gedung diusahakan tanpa uang muka, namun jika tidak bisa harus ada jaminan terhadap uang muka yang dibayarkan. Jaminan terhadap uang muka harus mengcover nilai uang muka dan dikonfirmasi oleh Direktur Hukum/Kepatuhan bahwa jaminan tersebut mengikat penjual sebelum pembayaran uang muka dilakukan. Pembayaran uang muka dilakukan apabila dokumentasi jaminan telah dilakukan dengan tertib, baik dan benar”;

Hal. 121 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan demikian maka perbuatan Terdakwa melakukan pembayaran uang muka, merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terdakwa sebagaimana telah dibuktikan oleh Penuntut Umum dalam surat Tuntutan halaman 206 sampai dengan 282, sekalipun berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terdakwa tersebut terkait dengan jabatannya sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Kantor Bank BJB (Persero) Tbk berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank BJB Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 yang selanjutnya direvisi dengan Surat Keputusan Direksi Bank BJB Nomor : 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011 sehingga dengan demikian adalah merupakan perbuatan *lex specialis* yang mengarah kepada perbuatan penyalahgunaan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 sebagaimana telah pula dibuktikan oleh Penuntut Umum dalam pembuktian unsur menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan pada surat tuntutan halaman 292 sampai dengan 373;

III. *Judex Facti* dalam pertimbangan unsur melawan hukum (halaman 285) menyatakan bahwa:

- Menimbang bahwa fakta hukum yang terungkap di persidangan, bahwa Surat Keputusan Dewan Komisiner OJK Nomor : KEP-40/03/2014 tanggal 8 Mei 2014 terhadap Direktur Utama Bank BJB Ir. Bien Subiantoro, MM., MBA., telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 153/G/2014/PTUN JKT, dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, Nomor: 11/B/2015/PT.TUN-JKT tanggal 2 Juni 2015, pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan keterangan saksi Ir. Bien Subiantoro, MM., MBA., Putusan PTUN Jakarta Nomor 53/G/04/PTUN JKT tersebut telah dikuatkan;

Hal. 122 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dikuatkan sampai tingkat kasasi tersebut membuktikan tidak ada tindakan pelanggaran dalam proses pengadaan tanah dan/atau bangunan Gedung Kantor Bank BJB di Jalan Gatot Subroto Kavling 93 Jakarta;
- Menimbang bahwa fakta hukum yang terungkap di persidangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Bank BJB dan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor: 090/PJB/CLP-BJB/XI/2012, tidak dilaksanakan oleh pihak Bank BJB sesuai dengan PPJB tersebut, yaitu pihak BJB tidak melakukan pembayaran angsuran ke-4, ke-5, ke-6, ke-7, ke-8, ke-9, ke-1 dan ke-12 tidak selaras dengan *tempus delictie* dilakukannya perbuatan oleh Terdakwa yaitu dalam tenggang waktu 1 September 2012 sampai dengan tanggal 28 Maret 2013, sedangkan Putusan atas perkara TUN yang diajukan oleh Ir. Bien Subianto, MM., MBA., Nomor : 11/B/2015/PT.TUN-JKT tertanggal 2 Juni 2015;

Selain itu pengambilan keputusan dalam Fakta Hukum "Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dikuatkan sampai tingkat kasasi tersebut membuktikan tidak ada tindakan pelanggaran dalam proses pengadaan tanah dan/atau bangunan Gedung Kantor Bank BJB di Jalan Gatot Subroto Kavling 93 Jakarta "sangat tidak relevan" karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang dimaksud adalah merupakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Putusan Perkara Pidana serta atas gugatan TUN Ir. Bien Subianto terhadap Keputusan Dewan Komisiner OJK Nomor : KEP-40/03/2014 tanggal 8 Mei 2014 bukan atas gugatan Terdakwa dan oleh karenanya putusan tersebut bukan putusan atas perbuatan pidana yang dilakukan oleh Terdakwa sebagaimana yang didakwakan oleh Penuntut Umum;

- IV. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan unsur melawan hukum (halaman 287): "Menimbang bahwa, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim terhadap Objek Pengadaan Kantor Bank BJB Jakarta Gedung T-Tower Jalan Gatot Subroto Kavling 93 Jakarta, diperoleh fakta pembangunan gedung masih terus berlangsung dan sudah mencapai Lantai 27". Pengungkapan fakta tersebut tidak dilakukan secara menyeluruh terhadap fakta yang

Hal. 123 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh dalam pemeriksaan setempat tanggal 3 November 2015 tersebut sebagai berikut :

- Bahwa penggalian itu kita mulai, bordfile pengeboran itu mulai sekitar bulan Mei 2013 dan sebelumnya sudah ada pengerjaan lain yaitu perataan pada awalnya mulai kegiatan kita Agustus 2012;
- Bahwa kegiatan di mulai bulan Agustus 2012, sudah mulai gambar-gambar awal sampai matang, masuk di bulan Mei 2013 sudah ada perijinan, penataan lahan, (putusan halaman 221);

Pertimbangan tersebut juga tidak didasarkan pada fakta hukum yang terungkap di muka persidangan dimana diperoleh keterangan saksi-saksi di bawah sumpah sebagai berikut:

a. Saksi Andi Sudjana (*vide* : surat tuntutan halaman 98 sampai dengan 101 dan Putusan halaman 157 sampai dengan 161);

- Bahwa saksi tidak pernah menawarkan tanah ke Bank BJB;
- Bahwa saksi tidak pernah menjadi salah satu developer yang menawarkan ke Bank BJB;
- Bahwa Akta Nomor 143 tersebut adalah Berita Acara Penjualan Saham yang dibuat pada tanggal 19 November 2012;
- Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung dilokasi tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa sebelum menerima pembayaran dari Triwiyasa, tidak pernah ada pihak dari Bank BJB yang menanyakan kepada saksi terkait legalitas atas tanah yang saksi jual tersebut;
- Bahwa yang dijual oleh saksi kepada Triwiyasa adalah awalnya tanah bukan pembangunan gedung;

b. Saksi Arief Santoso (*vide* : surat tuntutan halaman 101);

- Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;

Hal. 124 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



- Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung dilokasi tanah yang akan dijual tersebut;
- c. Saksi Fransiskus Yohanes HL (*vide* : surat tuntutan halaman 102)
  - Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
  - Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung dilokasi tanah yang akan dijual tersebut.

Sebagai akibat kesalahan dalam memberikan pertimbangan tersebut di atas, mengakibatkan penarikan pendapat Majelis Hakim pada halaman 287 :

- “Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat perbuatan Terdakawa sebagai Ketua Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan dalam pembelian Gedung Kantor Bank BJB T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kavling 93, Jakarta, tidak bertentangan dengan Ketentuan Hukum yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan SK Direksi Bank BJB Nomor 415/2011”;
- “Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Unsur melawan Hukum dalam delik dakwaan Primer ini tidak terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa oleh karenanya unsur melawan hukum secara sah dan meyakinkan tidak terbukti”;

Menjadi keliru, karena Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur sebagai berikut :

Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun;

Pasal 42

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan;
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
  - a. Kepastian peruntukan ruang;



- b. Kepastian hak atas tanah;
- c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
- d. Perizinan pembangunan rumah susun; dan;
- e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin;

(3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak;

**Pasal 43**

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris;
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. Status kepemilikan tanah;
  - b. Kepemilikan IMB;
  - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan;
  - e. Hal yang diperjanjikan;

Berdasarkan keterangan saksi-saksi, ahli, surat dan barang bukti yang diajukan ke muka persidangan, telah secara nyata diperoleh fakta hukum bahwa:

- Terdakwa tanpa adanya persetujuan dari Direksi, pada tanggal 1 November 2012, Terdakwa dengan mengatasnamakan Direksi telah menandatangani Surat Pesanan Sementara Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) di T-Tower Jakarta Nomor: 078/SP/CLP-BJB/XI/2012 dengan syarat dan ketentuan yang tidak sesuai dengan ketentuan internal Bank BJB;
- Terdakwa selaku Ketua Tim Pengadaan menggunakan kewenangannya mengundang anggota Tim Pengadaan melalui Surat Nomor : 962/GA-GOP/2012 tanggal 5 November 2012 untuk klarifikasi dan negosiasi dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa. Pertemuan tersebut tidak dihadiri oleh semua anggota panitia pengadaan dan dalam negosiasi tersebut Terdakwa yang mendominasi dan memutuskan sendiri. Adapun

Hal. 126 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



hasil negosiasi tersebut dituangkan dalam Berita Acara Negosiasi Nomor : 001/GA-OP/N/2012 tanggal 5 November 2012;

- Terdakwa pada tanggal yang sama yakni 5 November 2012, tanpa melaporkan kepada Direksi terlebih dahulu dan tanpa persetujuan Direksi Bank BJB, Terdakwa dengan mengatasnamakan sebagai perwakilan dari Bank BJB (Persero) Tbk langsung menanda tangani diatas materai Surat Pesanan Satuan Unit Ruang Kantor T-Tower Jakarta Nomor : 079/CLP-BJB/XI/2012 tanggal 5 November 2012, dimana dalam surat tersebut dinyatakan bahwa Bank BJB (Persero) Tbk setuju dan sepakat untuk memesan dan membeli satuan unit ruang kantor di T-Tower yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Pada tanggal 5 November 2012, sesuai dengan keterangan saksi Andi Sudjana, Arief Santoso, dan Fransiskus Yoihanes HL, serta alat bukti surat, secara nyata PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung dilokasi tanah tersebut, dan oleh karenanya bertentangan dengan Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa: “dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki : (a) kepastian peruntukan ruang; (b) kepastian hak atas tanah; (c) kepastian status penguasaan rumah susun; (d) perizinan pembangunan rumah susun;

- V. Pada halaman 278, *Judex Facti* menyatakan “Menimbang bahwa bertitik tolak dari Surat Dakwaan tersebut khususnya terhadap peraturan perundang-undangan yang didakwakan telah dilanggar Terdakwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Terdakwa dalam pengadaan Gedung Kantor Bank BJB T-Tower Jalan Gatot Subroto Kavling 93 Jakarta, telah melanggar Undang-undang dan ketentuan lainnya dimaksud dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum sehingga dapat disebut sebagai

Hal. 127 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



melakukan perbuatan melawan hukum” dalam hal ini Majelis Hakim dalam pertimbangannya ada perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa;

- VI. *Judex Facti* dalam pertimbangannya halaman 284 menyatakan “Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, Akta Jual Beli dilakukan apabila proses jual beli dilakukan setelah ada Bangunan..... dalam hal ini bagaimana dilakukan proses jual beli pada saat ini Bangunan Gedung T-Tower belum juga selesai (sampai memori kasasi ini dibuat bangunan T-Tower belum selesai);
- VII. *Judex Facti* dalam pertimbangannya halaman 285 menyatakan “Menimbang dalam fakta hukum yang terungkap dalam persidangan semua anggota Dewan Direksi Bank BJB yang memberikan keterangan dipersidangan menyatakan Terdakwa tidak ada melanggar ketentuan SK. Direksi Nomor 415/ 2011.....” hal ini seharusnya merupakan penilaian dari Majelis Hakim, apakah Terdakwa melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku atau tidak bukan berdasarkan keterangan semua anggota Dewan Direksi Bank BJB;
- VIII. *Judex Facti* dalam pertimbangannya halaman 287 menyatakan “Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat perbuatan yang dilakukan Terdakwa dalam pengadaan Gedung Kantor Bank BJB T-Tower Jalan Gatot Subroto Kavling 93..... dan seterusnya”. Hal ini merupakan ada perbuatan-perbuatan dari Terdakwa;

Berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana diuraikan di atas, berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan baik dari keterangan saksi-saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan Terdakwa serta persesuaiannya antara yang satu dengan yang lain, *Judex Facti* membenarkan adanya perbuatan-perbuatan Terdakwa selaku Ketua Tim pengadaan Gedung Kantor Bank BJB T-Tower Jalan Gatot Subroto Kavling 93 melakukan Pengikatan Jual Beli, melakukan pembayaran uang muka, melakukan pembayaran cicilan ke-1, ke-2, ke-3, sehingga dengan demikian putusan *Judex Facti* atas Dakwaan Primeir seharusnya bukan putusan bebas murni (*vrijspraak*), melainkan lepas dari segala tuntutan hukum (*onslag van recht vervolging*);

Hal. 128 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





IX. Terhadap Dakwaan Subsidiar:

1. Bahwa pengertian “dengan tujuan” dalam unsur ini sama artinya dengan pengertian “dengan maksud” dalam hukum pidana dikenal dengan “*bijkomend oogmerk*” atau “*nader oogmerk*” ataupun sebagai “*verder reikend oogmerk*” atau “maksud selanjutnya”, yang mengandung pengertian bahwa “maksud selanjutnya” dan si pelaku tiak perlu telah terlaksana pada saat perbuatan yang terlarang telah selesai dilakukan oleh si pelaku. Menurut Prof. Van Hamel, orang harus juga membuat perbedaan antara *opzet*, dengan apa yang disebut *bijkomend oogmerk* yang beliau rumuskan sebagai “*het striven van een nader doel*” atau usaha untuk mencapai tujuan yang lebih lanjut, misalnya maksud untuk menguasai benda yang dicuri secara melawan hak pada kejahatan pencurian. (*vide*: Drs. P.A.F. Lamintang, SH., “Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia”, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 997, set. III, halaman 208 dan 292);
2. Bahwa yang dimaksud dengan “menguntungkan” adalah sama artinya dengan mendapat untung, yaitu pendapatan yang diperoleh lebih besar dari pengeluaran, terlepas daripengeluaran lebih lanjut dari pendapatan yang diperolehnya. Dengan demikian yang dimaksud dengan unsur “menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi adalah sama artinya dengan mendapatkan untung untuk diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi. Di dalam ketentuan tentang tindak pidana korupsi yang terdapat pada Pasal 3 ini, unsur “menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau korporasi” tersebut adalah merupakan tujuan dari pelaku tindak pidana korupsi. (*vide* : R. Wiyono, SH., “Pembahasan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, 2005, halaman 96 dan 38);
3. Bahwa unsur subyektif yang melekat pada batin si pembuat merupakan tujuan si pembuat dalam melakukan perbuatan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang ain. Unsur tujuan (*doel*) tidak berbeda artinya dengan maksud atau kesalahan sebagai maksud (*opzet als oogmerk*) atau kesengajaan dalam arti sempit seperti yang ada pada pemerasan, pengancaman, maupun penipuan (Pasal 368, 369, dan 378 KUHP). Apa yang dimaksud dengan tujuan ialah suatu kehendak yang ada dalam pikiran atau dalam batin si pembuat yang ditujukan untuk memperoleh suatu

Hal. 129 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- keuntungan (menguntungkan) bagi dirinya sendiri atau orang lain (*vide*: Drs. Adami Chazami, SH., “Hukum Pidana Materiil dan Formil Korupsi di Indonesia”, Penerbit Bayu Media Publishing, Malang, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, 2005, halaman 235 dan 54);
4. Bahwa yang dimaksud dengan kesengajaan (*opzet*) terdiri dari tiga bentuk : (1) kesengajaan yang bersifat suatu tujuan untuk mencapai sesuatu (*opzet als oogerk*), (2) kesengajaan yang bukan mengandung suatu tujuan, melainkan disertai keinsafan, bahwa suatu akibat pasti akan terjadi (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*) atau kesengajaan secara keinsafan kepastian, dan (3) kesengajaan seperti bentuk kedua tetapi dengan disertai keinsafan hanya ada kemungkinan (*opzet bij mogelijksheids-bewustzijn*) atau kesengajaan secara keinsafan kemungkinan (*vide*: Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH., “Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia” Penerbit PT. Ersco, Bandung, Edisi Kedua, 1989, halaman 61);
5. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan putusannya tanggal 29 Juni 1989 Nomor : 813K/Pid/1987 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan antara lain bahwa unsur menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu badan “cukup dinilai dari kenyataan yang terjadi atau dihubungkan dengan perilaku Terdakwa sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya karena jabatan atau kedudukan” (*vide*: R. Wiyono, SH., *loc cit*);
6. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya halaman 290 menyatakan “Menimbang bahwa perbuatan Terdakwa dalam menjalankan kewenangannya sebagaimana Pemimpin Divisi Umum Bank BJB yang secara *ex officio* adalah ketua tim pengadaan tanah dan/atau bangunan, berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam uraian pertimbangan “unsur melawan hukum” dalam dakwaan Primair tersebut diatas”, dan pertimbangan alenia berikutnya menyatakan “Menimbang bahwa oleh karena itu Majelis Hakim mengambil alih seluruh pertimbangan “unsur melawan hukum” dalam dakwaan Primair untuk dijadikan pertimbangan dalam mempertimbangkan Unsur “dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi dalam dakwaan Subsideir” bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini keliru karena tidak menggali lebih dalam tentang apa yang disebut dengan Unsur

Hal. 130 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



“dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi dalam dakwaan Subsidiar” sebagaimana kewajiban Hakim yang diatur dalam Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Pasal 5 ayat (1) : “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”;

7. Bahwa dalam persidangan baik dari keterangan saksi-saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan Terdakwa serta persesuaiannya antara yang satu dengan yang lain, telah terungkap fakta hukum sebagai berikut:

a) Bahwa berdasarkan keterangan ahli JOKO SUPRIYANTO, Ak. CFr.A, dibawah sumpah , pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: Telah terjadi kerugian keuangan negara sejumlah Rp271.700.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah) tidak termasuk pajak atau setidaknya tidaknya sejumlah nilai tersebut;

Bahwa tentang adanya kerugian keuangan negara tersebut didukung dengan alat bukti surat berupa laporan hasil audit dari Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Nomor : SR-789/D6/02/2013 tanggal 25 Oktober 2013;

Bahwa jumlah kerugian sebesar Rp271.000.000.000,00 adalah belum termasuk pajak sedangkan perhitungan ahli kerugian adalah sudah termasuk pajak. Adapun kerugian keuangan negara menurut ahli adalah sebesar Rp298.870.000.000,00;

Berdasarkan uraian di atas maka unsur “yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara” telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum;

b) Bahwa Terdakwa telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kajian draft perjanjian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) dalam Memo Nomor : 470/KH-BL/M/PBL/2012 tanggal 30 November 2012 dan disampaikan kepada Divisi Umum Bank BJB (Persero) Tbk, dengan kesimpulan sebagai berikut:

a. Agar memperhatikan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 43 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tercantum:

Hal. 131 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.

- PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  1. Status kepemilikan tanah;
  2. Kepemilikan IMB;
  3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan hal yang diperjanjikan;

Sehingga dengan demikian, putusan *Judex Facti* atas Dakwaan Primair dan dakwaan Subsidaair seharusnya bukan putusan bebas murni (*vrijspraak*), melainkan lepas dari segala tuntutan hukum (*onslag van recht vervolging*);

Bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Jaksa/Penuntut Umum masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan putusan *Judex Facti* Nomor: 147/ Pid.Sus.TPK/ 20015/PN.Bdg tanggal 14 Desember 2015 bukan putusan bebas murni (*vrijspraak*) melainkan lepas dari segala tuntutan hukum (*onslag van rechtsvervolging*), maka permohonan kasasi Jaksa/Penuntut Umum secara formil dapat diterima;

Bahwa *Judex Facti* yang telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi seperti tersebut di atas dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut, tidak menerapkan atau menerapkan peraturan hukum tidak sebagaimana mestinya, dalam hal sebagai berikut :

I. Terhadap Dakwaan Primair :

- 1) Tidak menerapkan peraturan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, yakni Pasal 185 KUHP, dalam hal sebagai berikut:
  - Berdasarkan ketentuan Pasal 185 ayat (6) KUHP, dalam menilai kebenaran keterangan seorang saksi, hakim harus dengan sungguh-sungguh memperhatikan:
    - a) persesuaian antara keterangan saksi satu dengan yang lain;
    - b) persesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti lain;

Hal. 132 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c) alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberi keterangan yang tertentu;

d) cara hidup dan kesusilaan saksi serta segala sesuatu yang pada umumnya dapat mempengaruhi dapat tidaknya keterangan itu dipercaya;

- Bahwa terungkap dalam persidangan sebagai berikut:

1. Saksi **HARTA PURNAMA**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi baru mengetahui setelah masalah pengadaan gedung T-Tower BJB ini muncul dan saksi sudah pindah ke bagian lain, disitu saksi baru mengetahui kalau saksi sebagai anggota panitia pengadaan;
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan pengadaan gedung BJB ini muncul pada tahun 2013 setelah ada pemeriksaan dari Bank Indonesia;
- Bahwa pada tahun 2013 saksi duduk sebagai Divisi Manajemen Anak Perusahaan, dimana sebelumnya saksi sebagai Pemimpin Divisi Jaringan sejak bulan Agustus 2012 sampai dengan November 2012;
- Bahwa setelah saksi pindah bagian ke Divisi Manajemen Anak Perusahaan, saksi baru mengetahui ada suatu Surat Keputusan tentang Kepanitiaan namun sifatnya *ex officio*, tidak menyebutkan nama tetapi menunjuk jabatan sebagai Divisi Jaringan;
- Bahwa penunjukkan jabatan tersebut berdasarkan SK Direksi BJB, namun saksi lupa nomornya akan tetapi tahunnya yakni 2011, yang mana saat itu saksi masih di Cabang Utama BJB Bandung;
- Bahwa siapapun yang duduk pada Divisi Jaringan tersebut akan menjadi panitia pengadaan;
- Bahwa saksi hanya menjabat selama 3 bulan di Divisi Jaringan tersebut;
- Bahwa tidak ada kegiatan kepanitiaan yang saksi ikuti selama duduk sebagai Pemimpin Divisi

Hal. 133 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaringan sekaligus sebagai anggota panitia pengadaan;

- Bahwa saksi tidak mengetahui kewenangannya sebagai Anggota Panitia Pengadaan dan saksi baru mengetahui ada SK tersebut setelah pindah bagian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang kegiatan, tingkatan-tingkatan kegiatan pengadaan dalam rangka pemilihan gedung T-Tower;
- Bahwa saksi tidak hadir pada pertemuan tanggal 1 November 2012 karena saksi jarang ditempatkan namun kemudian saksi mengetahui dari Ibu Betty selaku staff saksi bahwa ada pertemuan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Berita Acara negosiasi yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh Comradindo (Triwiyasa) dan Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pembangunan gedung tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 4 September 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan siapa saja pengurusnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia Pengadaan gedung;
- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat di ruang Direksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada saat presentasi, PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa bertindak atas dirinya sendiri, dan bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi tidak hadir pada Rapat Direksi tanggal 2 November 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

Hal. 134 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor : 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, PT. Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;
  - Bahwa saksi tidak hadir presentasi tanggal 1 November 2012;
  - Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai anggota panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasi ke PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Bank BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh Bank BJB;
  - Bahwa tidak pernah ada ditunjukkan prakiraan harga pembelian gedung BJB Tower yang dibuat oleh Appraisal dan saksi juga tidak pernah dilibatkan dalam penunjukkan appraisal;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui ada memo yang dibuat oleh Terdakwa tentang permohonan kajian draft perjanjian kepada Divisi Hukum;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat kajian dari Divisi Hukum yang ditujukan kepada Divisi Umum;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan kewajiban sebagai panitia pengadaan;
2. Saksi **JAJA JARKASIH, SE**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi sebagai Pemimpin Divisi CMO (*Change Management Office*), sebagai anggota panitia pengadaan;

Hal. 135 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjabat Pemimpin Divisi CMO sejak bulan Juli 2012 sampai dengan Maret 2013 dimana sebelumnya dijabat oleh Agus Jaja Maksam;
- Bahwa saksi mengetahui sebagai anggota Panitia Pengadaan gedung T-Tower BJB;
- Bahwa saat itu saksi mendapat informasi dari staffnya jika Divisi CMO sebagai anggota tim pengadaan tanah dan bangunan lalu saksi mengusulkan, karena CMO posisinya pada saat itu sebagai penilai seluruh project yang ada di BJB sehingga saksi mengusulkan agar CMO dikeluarkan dari kepanitiaan tersebut karena nanti tidak independen penilaian terhadap proyek di BJB;
- Bahwa saksi membenarkan SK Direksi tentang Kepanitiaan yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa saksi membuat usulan memo ke Direktur Kepatuhan & Manajemen Resiko untuk mengeluarkan Divisi CMO dari anggota Kepanitiaan, lalu Direktur Kepatuhan mendisposisi untuk meminta kajian ke Divisi Hukum;
- Bahwa memo tersebut diajukan pada tahun 2012 yang mana saksi baru awal-awal menjabat;
- Bahwa alasan mengusulkan Memo untuk pengeluaran tersebut karena fungsi sebagai pengawas, nanti penilaian yang dilakukan oleh CMO tidak akan objektif;
- Bahwa terhadap Memo yang diusulkan saksi, Direktur Kepatuhan Manajemen Risiko untuk dimintakan kajian ke Divisi Hukum namun saksi lupa Nomor Memo dari Direktur Kepatuhan dimaksud;
- Bahwa adapun kajian terhadap memo yang diusulkan oleh saksi keluar akan tetapi saksi tidak mengetahui tanggal berapa namun bulan Oktober 2012 dengan hasil kajian merekomendasikan agar CMO sebaiknya keluar dari anggota kepanitiaan;
- Bahwa kemudian hasil kajian tersebut di sampaikan ke Divisi Umum yakni kepada Terdakwa;

Hal. 136 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada SK Direksi yang dikeluarkan oleh Direksi atas usulan memo yang diusulkan oleh saksi untuk keluar dari anggota kepaniteraan;
- Bahwa saksi hanya satu kali diajak rapat tim pada tanggal 1 November 2012 bertempat di ruang rapat Divisi Umum, waktu itu anggota lengkap dan ada dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa adapun yang mengundang presentasi pada tanggal 1 November 2012 adalah Ketua Panitia Pengadaan yakni Terdakwa dengan agenda penjelasan/presentasi kaitannya dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa yang akan membangun T-Tower;
- Bahwa adapun yang hadir saat itu adalah saksi sendiri, staff saksi Jogy, Sony Sulaeman, David Kurniawan, Betty Rahmawati dan dari Comradindo ada 3 orang;
- Bahwa untuk Wakil Ketua Pengadaan setahu saksi tidak hadir tapi diwakili oleh Ibu Betty;
- Bahwa adapun yang dibahas saat itu adalah secara umum gambaran pembangunan T-Tower;
- Bahwa saksi tidak selesai ikut pertemuan tanggal 1 November 2012 tersebut karena ada rapat lain sehingga tidak mengetahui apakah ada keputusan dari pertemuan tersebut;
- Bahwa adapun yang dipresentasikan adalah tentang spesifikasi gedung kaitannya dengan penerapan teknologi, prakiraan harga per meter, struktur gedung, penggunaan teknologi informasi gedung, struktur organisasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa waktu itu prakiraan harga yang dipresentasikan saat itu adalah sebesar Rp43.000.000,00 per meter persegi;
- Bahwa saat itu saksi menanyakan tentang RAB karena PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa memperkirakan harga permeter, namun saat

Hal. 137 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

presentasi tersebut, PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa tidak bisa memaparkan, dijawabnya nanti dilain waktu;

- Bahwa sepengetahuan saksi ada beberapa anggota panitia menanyakan kepada PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa, yakni H. Sulaeman dari Finance diantaranya bagaimana tentang status tanah dan dijawab oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa masih dalam proses;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah harga Rp43 juta yang disampaikan sebagai prakiraan harga disetujui oleh Bank BJB atau tidak karena waktu itu saksi tidak mengikuti secara menyeluruh pertemuan tersebut;
- Bahwa panitia sifatnya adalah kolektif sehingga keputusannya harus kolektif;
- Bahwa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa pada saat presentasi tidak membawa dokumen atau surat-surat tanah, presentasi hanya diceritakan saja riwayat tanah dan hal tersebut ditanyakan oleh H. Sulaeman dan dijawab oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa masih dalam proses;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Berita Acara negosiasi yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (Triwiyasa) dan Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pembangunan gedung tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 4 November 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan siapa saja pengurusnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia;

Hal. 138 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat diruang Direksi;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi tidak hadir pada pertemuan tanggal 2 November 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor : 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, PT. Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;
- Bahwa saksi hadir namun hanya setengah jam dimana rapat dimulai dari jam 2.00 WIB;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang penanda tanganan surat pesanan sementara oleh Terdakwa.
- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai anggota panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasi ke PT. Comradindo;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh BJB;
- Bahwa apa yang disampaikan oleh saksi Jogy adalah benar, karena tidak ada undangan tertulis dan saksi sudah memiliki janji dengan pihak lain

Hal. 139 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



maka kami tidak hadir dalam rapat negosiasi tersebut;

- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan prakiraan harga pembelian gedung BJB Tower yang dibuat oleh appraisal dan saksi juga tidak pernah dilibatkan dalam penunjukkan appraisal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada memo yang dibuat oleh Terdakwa tentang permohonan kajian draft perjanjian kepada Divisi Hukum;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat kajian dari Divisi Hukum yang ditujukan kepada Divisi Umum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan kewajiban sebagai panitia pengadaan;

3. Saksi **SONY SULAEMAN**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi hadir pada saat presentasi tanggal 1 November 2012 dan saksi melihat serta mendengar presentasi tersebut;
- Bahwa saat itu presentasi awal, waktu itu PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa mempresentasikan tentang gedung yang akan dibangun;
- Bahwa pada saat itu sudah membahas pra kiraan harga;
- Bahwa saksi mengetahui pembentukan tim panitia pengadaan pada saat presentasi karena saksi duduk dalam jabatan tersebut pada bulan November tahun 2012;
- Bahwa saksi tidak melihat Revisi SK Direksi tentang pembentukan Panitia pengadaan tanah dan/atau bangunan;
- Bahwa saksi tidak ada peran dalam pelaksanaan tugas kepanitiaan;
- Bahwa pada rapat selanjutnya saksi mengikuti pada tanggal 2 November 2012, yang saat itu saksi diajak oleh Ketua Panitia;

Hal. 140 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adapun yang hadir pada rapat tanggal 2 November 2012 adalah semua Direksi, waktu itu Direktur Utama adalah Bien Subiantoro;
- Bahwa sepengetahuan saksi hasil rapat tanggal 2 November 2012 disepakati untuk menindaklanjuti penawaran tersebut;
- Bahwa rapat tanggal 2 November 2012 membicarakan tentang pengadaan gedung T-Tower;
- Bahwa rapat tanggal 1 November 2012 bertempat di Ruang Rapat Divisi umum sedangkan rapat tanggal 2 November 2012 bertempat di ruang rapat Direksi;
- Bahwa setelah rapat tanggal 2 November 2012, panitia langsung melakukan negosiasi harga dan yang hadir saat itu adalah saksi sendiri, Betty, Sulaeman, David dan Terdakwa sedangkan yang lain tidak hadir;
- Bahwa pada Rapat Direksi tanggal 2 November dari Divisi jaringan tidak hadir;
- Bahwa negosiasi dilakukan pada tanggal 5 November 2012;
- Bahwa terhadap negosiasi tersebut dibuatkan notulennya;
- Bahwa negosiasi tersebut selesai dilakukan dimana harga disepakati sebesar Rp38.000.000,00 per M2, saat itu saksi hanya pasif dan yang aktif adalah Terdakwa;
- Bahwa penawaran awal dari Bank BJB adalah Rp30.000.000,00 namun di tolak oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas bangunan yang dibeli, jenis-jenis yang akan dibeli.
- Bahwa setahu saksi harga menjadi Rp38.000.000,00;
- Bahwa sepengetahuan saksi gedung BJB tersebut jadi dibeli sesuai dengan harga negosiasi tanggal 5 November 2012;

Hal. 141 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi bangunan gedung T-Tower tersebut sementara dibangun, saksi pernah melihat bangunan tersebut kebetulan saksi sudah pindah kantor sehingga sering melewati;
- Bahwa tidak pernah ada panitia yang meninjau lokasi pembangunan T-Tower;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lantai bangunan yang dibeli oleh Bank BJB;
- Bahwa bentuk bangunan T-Tower masih rangka bangunan, saksi sendiri melihat bangunan tersebut minggu kemarin;
- Bahwa saksi saat ini sudah tidak menjadi anggota panitia lagi karena sudah tidak menjabat di jabatan tersebut;
- Bahwa pada saat presentasi saksi tidak menangkap tentang kepemilikan tanah, tiba-tiba sudah dilakukan negosiasi dan saksi menanda tangani Berita Acara Negosiasi;
- Bahwa adapun yang menanda tangani Berita Acara Negosiasi adalah saksi sendiri, Betty, Terdakwa, David dan H. Sulaeman;
- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi sudah ada pemesanan sementara;
- Bahwa adapun yang menanda tangani pemesanan adalah Terdakwa;
- Bahwa pada saat pemesanan sementara tidak ada kesepakatan;
- Bahwa saksi pernah melihat Berita Acara negosiasi yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa waktu presentasi ada 27 lantai yang akan dibangun namun tidak semua akan ditempati oleh BJB tetapi ada pembeli lain;
- Bahwa pada saat negosiasi disepakati jangka waktu pelunasan dan DP 40 % belum termasuk PPn dan biaya Notaris;
- Bahwa total biaya yang akan dibayarkan oleh BJB ke Comradindo adalah Rp494.000.000.000,00;

Hal. 142 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu Negosiasi para Direksi tidak hadir yang ada cuman anggota panitia pengadaan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (Triwiyasa) dan Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pembangunan gedung tersebut;
- Bahwa saksi melihat rencana gedung yang akan dibangun dari sketsa yang belum disahkan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 4 September 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan siapa saja pengurusnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia;
- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat diruang Direksi;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda.
- Bahwa saksi hadir pada pertemuan tanggal 2 November 2012;
- Bahwa pada saat Negosiasi, saksi tidak melihat kajian dari Divisi Hukum;
- Bahwa yang menentukan angka Rp38.000.000,00 harga per meternya adalah Terdakwa;
- Bahwa yang membuat memo Nomor 6869/GA/Prog/M/2012 mengenai permohonan pembayaran tanah dan bangunan BJB Jakarta adalah staff saksi atas perintah Terdakwa;
- Bahwa saksi belum melihat kajian dari Divisi Hukum pada saat menanda tangani Memo tersebut;
- Bahwa saksi menanda tangani memo tersebut bersama dengan David Kurniawan;

Hal. 143 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor: 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;
- Bahwa saksi tidak menghadiri rapat tanggal 1 November 2012 sampai selesai dan yang dilihat oleh saksi yang keluar dari ruangan rapat sampai selesainya rapat adalah Terdakwa;
- Bahwa saksi hanya melihat pada saat penanda tanganan surat pesanan sementara, namun saksi tidak dimintakan persetujuan atas pemesanan sementara tersebut;
- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai anggota panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasikan ke PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Bank BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh BJB;
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangan didalam dokumen invoice yang diperlihatkan oleh Penuntut umum didepan Majelis Hakim;
- Bahwa sebelum melakukan pembayaran, saksi melihat memo persetujuan pembayaran dari Direktur;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada gugatan perdata dari PT. Comradindo terhadap kekurangan pembayaran dari BJB dan sudah ada putusannya;

Hal. 144 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



- Bahwa sepengetahuan saksi pembangunan gedung T-Tower sudah dibangun namun belum selesai;
  - Bahwa Terdakwa pernah melaporkan pembangunan T-Tower tersebut kepada OJK;
  - Bahwa saksi pernah ke lapangan, namun pada saat pembayaran pertama hanya berupa tanah kosong, dari infonya sudah ada sounder akan tetapi sampai pembayaran ketiga masih tanah kosong;
  - Bahwa yang mengawasi proyek tersebut sepengetahuan saksi adalah Terdakwa, namun setahu saksi yang mengawasi proyek di Bank BJB adalah Divisi CMO;
  - Bahwa tidak pernah ada ditunjukkan prakiraan harga pembelian gedung BJB Tower yang dibuat oleh appraisal dan saksi juga tidak pernah dilibatkan dalam penunjukkan appraisal;
  - Bahwa tidak ada jaminan yang diserahkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa terhadap pembayaran uang muka;
  - Bahwa saksi tidak pernah meminta jaminan terhadap uang muka tersebut;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui ada memo yang dibuat oleh Terdakwa tentang permohonan kajian draft perjanjian kepada Divisi Hukum;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat kajian dari Divisi Hukum yang ditujukan kepada Divisi Umum;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan kewajiban sebagai panitia pengadaan;
4. Saksi **DAVID KURNIAWAN**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa pada saat pengadaan gedung itu saksi sebagai Pemimpin Group Infrastruktur Fasilitas dan administrasi Bank BJB;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui SK Direksi Nomor 654/.../.../2011 tentang pembentukan Panitia Pengadaan Tanah dan/atau bangunan;

Hal. 145 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 1 November 2012 saksi mengikuti rapat dan saksi menanda tangani notulen rapat tersebut;
- Bahwa saksi hadir rapat tanggal 1 November 2012 tidak mengetahui rapat untuk pembelian T-Tower, yang setahu saksi, diajak untuk presentasi dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa untuk pembelian gedung oleh BJB;
- Bahwa pada tanggal 1 November 2012, dari pihak PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa memaparkan terkait dengan gedung yang mana High Teknologi, serba struktur bagus dan yang akan dibangun adalah 27 lantai;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada rapat-rapat sebelumnya mengenai pengadaan gedung oleh BJB, sebelum tanggal 1 November 2012;
- Bahwa dalam presentasi tersebut ada prakiraan harga yang ditawarkan, ada fasilitas-fasilitas juga seperti lift, namun apakah semua tawaran tersebut tercatat dalam notulen rapat, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tersebut, saksi ada tugas lain sehingga tidak mengikuti mendetail, saksi hanya sebagai anggota saja;
- Bahwa waktu itu volume pekerjaan saksi sangat banyak sehingga tidak mengikuti secara detail pertemuan tanggal 1 November 2012;
- Bahwa pada tanggal 2 November 2012 saksi hadir dan mengikuti rapat tersebut sampai selesai, semua Direksi dalam pertemuan tersebut hadir;
- Bahwa ada rapat tanggal 2 November 2012 tersebut, Terdakwa menginformasikan kepada Direksi terkait presentasi tanggal 1 November 2012;
- Bahwa Terdakwa menginformasikan tentang penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, apakah ada yang ditutup tutupi saksi tidak

Hal. 146 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui dan yang diinformasikan oleh Terdakwa adalah sesuai dengan presentasi dengan tanggal 1 November 2012;

- Bahwa pada saat itu dari para Direksi menyampaikan coba harga ditawarkan dan selebihnya saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa saksi mengikuti pertemuan tanggal 5 November 2012, rapat tersebut sebagai tindak lanjut dari rapat tanggal 2 November 2012 dan yang hadir adalah saksi sendiri, Betty, Sony, H. Sulaeman dan Terdakwa, semuanya adalah panitia;
- Bahwa harga penawaran pembuka dari Terdakwa terkait dengan harga karena yang ditawarkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, per lantai berbeda;
- Bahwa awalnya ditawarkan harga Rp 43.500.000,00 ada juga yang Rp40.000.000,00;
- Bahwa waktu itu Terdakwa menawar agar harga per lantai disamakan lalu dari pihak PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sepakat jika harga per lantai disamakan, selanjutnya Terdakwa membuka harga dengan penawaran sebesar Rp30.000.000,00 per meter namun oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa menawarkan Rp40.000.000,00 lebih per meter;
- Bahwa kemudian terjadi tawar menawar antara Terdakwa dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dimana Terdakwa menawar Rp33.000.000,00 dan Comradindo menurunkan harga yang ditawarkan, selanjutnya Terdakwa menawar Rp37.000.000,00 dan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa menawarkan Rp39.000.000,00 per meter;
- Bahwa dari hasil negosiasi tersebut di harga penawaran terakhir sepertinya belum ada titik temu, karena untuk sebagai bahan laporan negosiasi, disepakati Rp38.000.000,00 harga per meter lalu

Hal. 147 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diputuskan besaran harga adalah Rp38.000.000,00, akan tetapi hal tersebut bukan suatu keputusan dari negosiasi tetapi diteruskan dulu ke Direksi;

- Bahwa saat itu PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sudah sepakat namun Terdakwa minta persetujuan dari Direksi;
- Bahwa saat itu saksi tidak mengetahui kapan persetujuan Direksi turun, dan saksi juga tidak mengetahui apakah permintaan persetujuan tertulis atau tidak karena saksi tidak mengikutinya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bangunan yang dibeli oleh Bank BJB tersebut, bangunan tersebut dari presentasi berada di Jalan Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (Triwiyasa) dan Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pembangunan gedung tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 4 September 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia;
- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat diruang Direksi;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi hadir dalam pertemuan tanggal 2 November 2012;
- Bahwa pada saat Negosiasi, saksi tidak melihat kajian dari Divisi Hukum;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

Hal. 148 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor: 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, PT. Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;
  - Bahwa saksi mengetahui penandatanganan pesanan sementara tapi tidak melihat pada saat ditandatangani dan saksi tidak dimintai persetujuan atas penandatanganan pesanan sementara;
  - Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai Anggota Panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasi ke PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Bank BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh Bank BJB;
  - Bahwa pada rapat Direktur tanggal 2 November 2012, sepengetahuan saksi Direksi memerintahkan "coba ditawarkan kembali atas harga gedung tersebut";
  - Bahwa Terdakwa dalam rapat tanggal 2 November 2012 menginformasikan hasil presentasi tanggal 1 November 2012 dimana ada penawar dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, yang mana gedung yang ditawarkan adalah Hitech, gedung yang dibangun 27 lantai;
5. Saksi **BETTY RAHMAWATI**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi sebagai panitia dan ikut rapat tanggal 1 November 2012, memenuhi undangan dan mewakili dari Divisi Jaringan;

Hal. 149 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada presentasi tanggal 1 November 2012 saksi tidak ikut secara full karena harus mengerjakan pekerjaan karena ada acara pembukaan yang dilaksanakan oleh Bank Indonesia, saksi meminta ijin kepada Terdakwa namun awal pelaksanaan presentasi saksi mengikutinya;
- Bahwa saksi tidak mengajukan pertanyaan karena itu hanya pemaparan saja, judulnya hanya presentasi saja jadi pada saat itu PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa hanya memaparkan gedung yang ditawarkan;
- Bahwa saksi sering keluar masuk sehingga tidak mengajukan pertanyaan;
- Untuk daftar hadir saksi menanda tangannya;
- Bahwa pada tanggal 2 November 2012 saksi tidak mengikuti pertemuan tersebut;
- Bahwa pada tanggal 5 November 2012 saksi mendapat undangan untuk negosiasi;
- Bahwa pada saat negosiasi, saksi terlambat datang dan sudah disepakati harga sebesar Rp38.000.000,00 namun dalam Berita Acara negosiasi disebutkan harga tersebut belum final karena harus memintakan persetujuan dari Direksi;
- Bahwa Berita Acara Negosiasi masih perlu persetujuan dari Direksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Pengikatan Jual Beli yang ditanda tangani oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (Triwiyasa) dan Terdakwa;
- Bahwa pada tahun 2012 saksi tidak pernah melihat bangunan tersebut, tahun 2013 baru saksi melihat gedung tersebut dan sekarang pembangunan tersebut masih berjalan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pembangunan gedung tersebut;
- Bahwa Divisi Umum mengirimkan Memo ke Divisi Jaringan untuk meminta kajian dan sudah dilakukan

Hal. 150 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kajian dan hasil kajian kemudian diserahkan ke Divisi Umum. Adapun hasil kajiannya penawar yang memiliki kelebihan adalah PT. Sadini dimana luas tanah, kontur tanah dan letak geografisnya, yang mana letaknya berada di Jalan Gatot Subroto namun untuk keputusan selanjutnya diserahkan ke Divisi Umum;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 4 September 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia;
- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat diruang Direksi;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi tidak hadir dalam pertemuan tanggal 2 November 2012;
- Bahwa pada saat Nogosiasi, saksi tidak melihat kajian dari Divisi Hukum;
- Bahwa saat itu saksi terlambat datang dan sudah ada angka Rp38.000.000,00 untuk harga per meter;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor: 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, PT. Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;
- Bahwa saksi sebagai Anggota Panitia tidak mengetahui penanda tangan surat pesananan sementara;
- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai Anggota Panitia

Hal. 151 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasi ke PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh BJB;
- Bahwa pada saat pembuatan kajian dari Divisi Jaringan terkait permohonan kajian oleh Divisi Umum tentang kebutuhan gedung akan tetapi saat membuatnya Divisi Umum tidak melampirkan berkas dan hanya satu lembar permohonan tersebut oleh karenanya tindak lanjut atas permohonan tersebut baru tanggal 1 November 2012;
- Bahwa penawaran atas dasar dari Memo dari Divisi Umum dimana perusahaan yang melakukan penawaran antara lain PT. Sadini;
- Bahwa memo dari Divisi Umum tersebut disampaikan ke Divisi Jaringan;
- Bahwa Divisi Jaringan hanya membandingkan lokasi yang satu dengan lokasi yang lain, akses ke lokasi;
- Bahwa kajian tentang PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa diajukan oleh Divisi Umum ke Divisi Jaringan baru pada bulan Oktober 2012;
- Bahwa saat permintaan dari Divisi Umum untuk pembuatan kajian, dari Divisi Jaringan belum mengetahui digunakan untuk apa kajian tersebut;
- Bahwa dalam kajian yang dibuat oleh Divisi jaringan, saksi tidak menunjuk satu lokasi namun lokasi yang ketiga tersebut lebih baik dibandingkan dengan lokasi lainnya;
- Bahwa terhadap kajian yang dibuat oleh Divisi Jaringan tidak pernah disampaikan ke Direksi Bank BJB dan hanya disampaikan ke Divisi Umum Bank BJB;

Hal. 152 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak pernah ada ditunjukkan prakiraan harga pembelian gedung BJB Tower yang dibuat oleh Appraisal dan saksi juga tidak pernah dilibatkan dalam penunjukkan appraisal;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui ada memo yang dibuat oleh Terdakwa tentang permohonan kajian draft perjanjian kepada Divisi Hukum;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat kajian dari Divisi Hukum yang ditujukan kepada Divisi Umum;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan kewajiban sebagai panitia pengadaan;
6. Saksi **JOGY SOAGAHON SIREGAR**, di bawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi hadir pada pertemuan tanggal 1 November 2012 dengan PT.Comradindo Lintanusa Perkasa dan yang saksi ingat, yang ditonjolkan adalah BJB berhak menggunakan nama BJB Tower;
  - Bahwa saksi tidak mengikuti Rapat Direksi pada tanggal 2 November 2012 dan rapat negosiasi harga pada tanggal 5 November 2012;
  - Bahwa meskipun ada pembeli lainnya namun BJB memiliki hak untuk penggunaan nama BJB Tower;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintanusa Perkasa tanggal 4 September 2012;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa PT. Comradindo Lintanusa Perkasa dan siapa saja pengurusnya;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia;
  - Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat diruang Direksi;

Hal. 153 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor: 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;
- Bahwa sebagai anggota panitia saksi tidak mengetahui penandatangan pesanan sementara;
- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai Anggota Panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasi ke PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh BJB;
- Bahwa yang ditawarkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa adalah namanya berubah menjadi BJB Tower, fasilitas-fasilitas yang ada seperti sauna, kantin dan juga kecanggihan teknologi seperti akses lift, akses internet;
- Bahwa rapat negosiasi tanggal 5 November 2012 saksi tidak hadir karena sebelumnya tidak ada undangan, waktu itu ada telepon dari staff Divisi Umum jika sore hari akan diadakan negosiasi harga lalu saksi melaporkan kepada atas saksi Jaja Jarkasih namun karena kami sudah ada janji

Hal. 154 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



dengan kerjaan yang lain maka kami menghadiri kerjaan lainnya;

- Bahwa tidak pernah ada ditunjukkan prakiraan harga pembelian gedung BJB Tower yang dibuat oleh Appraisal dan saksi juga tidak pernah dilibatkan dalam penunjukkan appraisal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada memo yang dibuat oleh Terdakwa tentang permohonan kajian draft perjanjian kepada Divisi Hukum;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat kajian dari Divisi Hukum yang ditujukan kepada Divisi Umum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan kewajiban sebagai panitia pengadaan;

7. Saksi **ENTIS KUSHENDAR, SE, Ak**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Direktur Treasuri International sejak tahun 2011 sampai dengan Februari 2013;
- Bahwa saksi membenarkan keterangan yang telah diberikan dihadapan penyidik sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP);
- Bahwa sebelum Direktur Treasuri, saksi adalah Direktur Komersial yakni dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2011;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat penunjukkan pembentukan panitia baik sebelum revisi maupun setelah revisi;
- Bahwa pembentukan panitia sebelum revisi ditandatangani oleh dua Direktur yakni Direktur Operasional (Dadang) dan saksi sendiri selaku Direktur Komersial, sedangkan untuk revisi yang tanda tangan adalah saksi sendiri;
- Bahwa surat pembentukan panitia tersebut direvisi karena ada perubahan organisasi BJB;

Hal. 155 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk pedoman pengadaan yakni Nomor : 415 tahun 2011 tidak ada revisi, dan aturan pengadaan tersebut adalah untuk umum internal BJB;
- Bahwa pedoman pengadaan tanah dan/atau bangunan yang berlaku untuk internal Bank BJB dan tidak mengikat untuk Bank lain;
- Bahwa pedoman tersebut adalah sebagai SOP;
- Bahwa surat pembentukan panitia tersebut sebenarnya bukan bidang saksi untuk menandatangani karena saat itu dari 5 Direksi, hanya saksi sendiri yang memiliki hak tanda tangan karena yang lainnya belum lulus *fit & proper test* dari Bank Indonesia;
- Bahwa pada tahun 2010 untuk pengangkatan Direksi adalah diangkat dulu menjadi Direksi baru selanjutnya dilakukan *fit & proper test*, jika tidak lulus maka berhenti menjadi Direksi, hal tersebut berbeda dengan sekarang;
- Bahwa untuk gedung di Jakarta diusulkan dan sudah dianggarkan sejak tahun 2005 untuk Kantor Cabang Bisnis Jakarta, namun belum terlaksana karena belum menemukan lokasi yang cocok dan anggarannya waktu itu masih kecil;
- Bahwa setiap tahun anggaran untuk gedung di Jakarta selalu diusulkan dan anggarannya selalu meningkat;
- Bahwa sebelumnya ada penawaran dari Bakrie Group dan pernah melihat areal di SCBD namun belum cocok sehingga tidak ada realisasi;
- Bahwa pedoman untuk pengadaan tanah dan atau bangunan seharusnya mengacu ke Keppres akan tetapi ada pemeriksaan dari BPK sehingga Direktur Operasional dan Direktur Umum bersama dengan BPKP membuat aturan tersebut;
- Bahwa pada tahun 2011 sebenarnya sudah ada Tim Pengadaan secara *ex officio*;

Hal. 156 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembelian tanah dan atau bangunan sudah ada di RBB dan meningkat setelah ada revisi RBB;
- Bahwa saksi membenarkan jawaban saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) point 11 yakni pengadaan gedung dan atau tanah adalah persetujuan dari Direktur Utama dan dua Direktur yang membidangi;
- Bahwa saksi masuk di BJB sejak tahun 1985 dan pensiun pada tahun 2013;
- Bahwa Pedoman pengadaan tanah dan atau bangunan adalah untuk pembelian gedung yang melekat ke tanah sedangkan untuk pembelian T-Tower tidak ada pedomannya;
- Bahwa seharusnya pedoman dalam mengadakan T-Tower adalah mengacu pada Undang-Undang Rumah Susun yakni Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;
- Bahwa sebelum adanya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, pedoman pengadaan mengacu ke Keppres;
- Bahwa sepengetahuan saksi, panitia tersebut adalah Tim sehingga dalam mengambil keputusan negosiasi dan pembayaran adalah Tim tidak perorangan;
- Bahwa pedoman pengadaan tanah dan atau bangunan Nomor: 654 tahun 2011 tidak bisa digunakan untuk pengadaan gedung T-Tower, tetapi yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Sepengetahuan saksi pengadaan gedung T-Tower adalah rusun sehingga harus mengacu kepada Undang-Undang Rumah Susun;
- Bahwa saksi hanya menanda tangani Pembentukan Tim Pengadaan secara *ex officio*;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penunjukkan appraisal dan penanda tanganan Berit Acara Negosiasi;

Hal. 157 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seharusnya panitia tersebut mengetahui tentang aturan pengadaan tanah dan atau bangunan, akan tetapi saksi tidak bertugas untuk mensosialisasikan terhadap surat pembentukan panitia tersebut karena hal tersebut merupakan tugas Direksi yang lain yakni Direktur Operasi;
- Bahwa tugas yang tertuang dalam Surat Keputusan pembentukan panitia adalah wajib ditaati oleh panitia yang duduk dalam jabatan tersebut;
- Bahwa panitia yang dibentuk dan surat penunjukannya ditanda tangani oleh saksi adalah untuk pengadaan tanah dan atau bangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah surat yang ditanda tangani oleh saksi yakni pembentukan panitia apakah sudah sesuai dengan maksud pembentukannya, dalam hal pengadaan gedung T-Tower;
- Bahwa saksi hanya menanda tangani surat pembentukan panitia tersebut karena Direktur yang membidangi dan Direktur lain belum bisa menanda tangani surat tersebut;
- Bahwa surat keputusan penunjukkan panitia pengadaan, artinya adalah setiap pengadaan tanah dan atau bangunan oleh BJB harus melalui panitia itu;
- Bahwa dalam pengadaan tanah dan atau bangunan T-Tower, seingat saksi bisa meminta kajian;
- Bahwa selain pengadaan T-Tower ada pengadaan gedung-gedung yang lain, untuk pengadaan T-Tower dalam bentuk strata title baru pertama kali;
- Bahwa sepengetahuan saksi SK Nomor 416 tanggal 11 Juli 2011 tentang pembentukan Tim Panitia pengadaan tanah dan atau bangunan, tidak bisa digunakan untuk pengadaan gedung T-Tower;
- Bahwa apa yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dan/atau bangunan untuk pembelian gedung T-Tower tidak sesuai dengan Surat Keputusan

Hal. 158 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembentukan panitia pengadaan yang saksi tanda tangani pada tahun 2011;

- Bahwa tidak ada panitia lainnya yang dibentuk khusus untuk pengadaan T-Tower;
- Bahwa seharusnya Divisi Umum membuat kajian tentang rencana pembelian gedung;
- Bahwa menurut saksi kajian Divisi Hukum tidak selalu menjadi keharusan dalam menentukan suatu keputusan;
- Bahwa kajian dari Divisi Hukum diterima oleh Divisi Umum pada tanggal 30 November 2012;
- Bahwa saksi menghadiri presentasi dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, yang mana dipresentasikan hanyalah gambar, waktu itu tidak ada tanya jawab dan tidak ada keputusan apapun;

8. Saksi **R. ALI FAJAR SALEH, SH.MH**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak termasuk sebagai Dewan Direksi, saksi hanya sebagai Pemimpin Divisi Kepatuhan dan Hukum yang mana atasan saksi adalah Direktur Kepatuhan;
- Bahwa saksi mengetahui tentang BJB akan melaksanakan pengadaan gedung di Jakarta, yang mana saksi mengetahui dari RBB pada tahun 2012;
- Bahwa sebelumnya rencana tersebut sudah ada di RBB tahun-tahun sebelumnya;
- Sepengetahuan saksi anggaran pengadaan gedung tersebut pada tahun 2012 sebesar Rp550.000.000.000,00;
- Bahwa saksi membenarkan panitia pengadaan tanah dan bangunan untuk BJB sesuai keputusan Direksi tahun 2011;
- Bahwa panitia tersebut untuk pengadaan bangunan untuk keseluruhan yang ada di BJB;
- Bahwa Bank BJB adalah Badan Usaha Milik Daerah;

Hal. 159 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adapun pedoman pengadaan sesuai Keputusan direksi Nomor 415 tahun 2011, yang mana pedoman tersebut untuk pengadaan keseluruhan yang ada di BJB;
- Bahwa khusus untuk pengadaan kantor T-Tower/strata title tetap mengacu kepada pedoman Nomor 415 tahun 2011 tersebut namun juga mengacu pada ketentuan yang berlaku;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Peraturan Menteri BUMN tentang pengadaan untuk badan usaha milik Negara;
- Bahwa saksi tidak masuk sebagai Anggota Panitia Pengadaan;
- Bahwa terkait pengadaan strata title oleh BJB diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, adapun aturan sebelumnya adalah aturan tahun 1985;
- Bahwa setahu saksi aturan tentang strata title diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;
- Bahwa saat saksi menjadi Pemimpin Divisi Kepatuhan sudah ada ketentuan 415 tahun 2011, hal tersebut menjadi norma dasar namun ketika ada yang lebih spesifikasi maka mengacu kepada Undang-Undang yang berlaku yakni Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Bahwa dalam Keputusan Direksi Nomor : 415 tahun 2011, pembuatan pedoman tersebut harus sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku;
- Bahwa menurut saksi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 berlaku dalam pengadaan strata title oleh BJB tersebut;
- Bahwa untuk pengadaan gedung strata title oleh BJB menggunakan anggaran sendiri Bank BJB;

Hal. 160 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa syarat-syarat BJB dalam melakukan pengadaan gedung adalah sesuai dengan SK Direksi Nomor 415 Tahun 2011;
- Bahwa menurut saksi Pedoman Nomor 415 tahun 2011 tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rusun karena yang diadakan waktu itu adalah strata title;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah dalam pengadaan strata title tersebut sudah ada developer yang mengajukan penawaran;
- Adapun yang dipilih oleh Bank BJB untuk melaksanakan pembangunan T-Tower adalah PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa mengajukan penawaran ke Bank BJB;
- Bahwa saksi mengetahui pengadaan T-Tower ini pada saat Divisi Umum mengajukan memo ke Divisi Kepatuhan untuk dilakukan kajian;
- Bahwa permohonan kajian dari Divisi umum ke Divisi Kepatuhan yakni kajian draft perjanjian diterima tanggal 12 November 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang kajian yang dilakukan oleh Divisi Jaringan;
- Bahwa ada juga kajian lainnya dari Divisi Kepatuhan namun saat itu saksi sedang cuti akan tetapi diterima kapan saksi tidak mengetahui pasti karena saksi baru masuk tanggal 12 November 2012;
- Bahwa kajian dari Divisi Umum tentang Draft perjanjian baru berupa memo belum dilengkapi dengan lampirannya yang diterima tanggal 12 November 2012 sedangkan konsep pengkajian itu sendiri diterima oleh saksi pada tanggal 23 November 2012 yaitu tentang Kajian Kepatuhan pembelian Unit satuan Rumah Susun Non Hunian (T-Tower);

Hal. 161 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SK Direksi Nomor 678 adalah mengatur tentang Job desk saksi. Adapun kajian dari Divisi Kepatuhan dasarnya adalah Memo, yang dikaji adalah draft perjanjian;
- Bahwa adapun proses pengkajian adalah dari Sekretaris Umum menyerahkan Memo ke Pemimpin Divisi selanjutnya didisposisi ke Bisnis Legal, selanjutnya diserahkan ke Sekretaris Umum lalu disampaikan ke Bisnis Legal untuk diteruskan ke Staff untuk dikaji, setelah dikaji dan selesai kemudian dikembalikan lagi ke Sekretaris Umum konsep kajian dilanjutkan ke Pemimpin Divisi untuk di review;
- Bahwa adapun yang dikaji meliputi objek, draft perjanjian, dikaitkan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas;
- Bahwa pengkajian tersebut adalah merupakan salah satu proses;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pada saat pengkajian draft perjanjian pengadaan T-Tower sudah disetujui atau tidak;
- bahwa objek yang dikaji adalah gedung yang dibangun, namun pengkajian yang dilakukan oleh Divisi Kepatuhan adalah meliputi keseluruhan;
- Bahwa review kajian draft perjanjian dilakukan sampai 5 kali hal tersebut untuk menghindari celah cacat hukum;
- Bahwa menurut saksi dalam kajian tersebut ditegaskan agar pengadaan tanah dan atau bangunan itu mengacu kepada SK Direksi 415 tahun 2011;
- Bahwa setelah selesai kemudian kajian tersebut disampaikan ke Divisi Umum;
- Bahwa saksi tidak pernah mengkaji tentang status kepemilikan tanah karena saat itu tidak dilampirkan padahal seharusnya dilampirkan;

Hal. 162 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mengkaji tentang IMB dan ketersediaan sedikitnya 20%;
- Bahwa secara hirarkhis saksi dibawah Direktur Kepatuhan Manajemen Risiko;
- Bahwa ada tiga produk hukum yang dihasilkan oleh Divisi Kepatuhan atas memo yang diajukan oleh Divisi Umum;
- Bahwa adapun yang duluan dikaji adalah atas dasar Memo 6561;
- Bahwa saksi membenarkan dokumen yang ditunjukkan oleh Penuntut Umum didepan Majelis Hakim berupa hasil kajian dari Divisi Kepatuhan;
- Bahwa terhadap Memo yang diajukan oleh Divisi Umum terhadap kajian draft yang dilampirkan oleh Divisi umum adalah draft perjanjian dan surat pesanan sementara tanggal 1 November 2012;
- Bahwa Divisi Umum tidak pernah melampirkan lembar persetujuan pembayaran atas uang muka;
- Bahwa memo secara resmi menerima memo dari Divisi umum tentang pengkajian draft perjanjian tanggal 12 November 2012;
- Bahwa jika melihat tanggal perjanjian pengikatan jual beli, yang duluan terbit adalah PPJB itu sendiri baru diterbitkan kajian dari Divisi Kepatuhan;
- Bahwa inti dari kajian tersebut menyebutkan aturan-aturan yang harus dipedomani dalam pengadaan;
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangan saksi dalam dokumen hasil kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan;
- Bahwa secara aturan dalam pengadaan tanah dan atau bangunan tidak ada kaitannya job desk saksi, akan tetapi jika ada permintaan kajian barulah ada kaitannya;
- Bahwa saksi pernah diberitahu tentang rapat Direksi tanggal 2 November 2012 namun tidak utuh;
- Bahwa keputusan Direksi adalah mengikat;

Hal. 163 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa permasalahan dilapangan tentang statusnya kepemilikan tanah, saksi tidak mengetahuinya;
  - Bahwa Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang dilihat oleh saksi diterima oleh saksi tanggal 28 Desember 2012;
  - Bahwa notulen rapat yang dilihat oleh saksi tidak utuh tersebut maksudnya adalah notulen tersebut belum ada tanda tangan Direksi, hanya berupa cuplikan saja;
  - Bahwa notulen rapat tersebut tidak dijadikan dasar dalam pembuatan kajian oleh Divisi Hukum dan Kepatuhan karena waktunya sudah lewat;
9. Saksi **JUNIARDI SWASTRIA**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi merupakan bagian dari Bussiness Legal;
  - Bahwa adapun yang dilakukan adalah melakukan pengkajian;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui dokumen yang dikaji tersebut adalah berasal darimana;
  - Bahwa Terdakwa adalah Pemimpin Divisi Umum dan secara ex officio sebagai ketua tim Panitia Pengadaan tanah dan/atau bangunan;
  - Bahwa yang dikaji adalah draft perjanjian tentang pembelian rumah susun;
  - Bahwa adapun pihak ketiga dalam draft perjanjian tersebut adalah PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  - Bahwa kajian dari saksi adalah sebagai rambu – rambu, dimana Tim Pengadaan akan melakukan PPJB maka harus memperhatikan Unadng-Undang Rusun Nomor 20 Tahun 2011;
  - Bahwa dari kajian yang dilakukan tersebut ada saran-saran yang disampaikan dimana hasil kajian adalah Nomor 670 tanggal 30 November 2012;

Hal. 164 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Bahwa pada saat saksi membuat kajian saksi berkeyakinan jika Tim akan berpegang teguh dengan hasil kajian tersebut;
- Bahwa Tim Panitia pengadaan dalam melakukan pengadaan harus mengacu kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Adapun maksud kajian tersebut seharusnya Tim memperhatikan kajian yang dibuat oleh saksi;
- Bahwa dalam Bussiness Legal, kajian dapat dimintakan ke Divisi Kepatuhan dan seharusnya dalam proses tersebut Tim memperhatikan hasil kajian tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mengkaji tentang status kepemilikan tanah karena saat itu tidak dilampirkan padahal seharusnya dilampirkan;
- Bahwa saksi dibawah Divisi Kepatuhan sebagai Group Bussines Legal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang invoice pembayaran uang muka karena tidak pernah dilampirkan;
- Bahwa saksi tidak pernah menerima perjanjian pengikatan jual beli yang sudah ditanda tangani oleh Terdakwa dengan Triwiyasa;
- Bahwa jika melihat tanggal perjanjian pengikatan jual beli, yang duluan terbit adalah PPJB itu sendiri baru diterbitkan kajian dari Divisi Kepatuhan;
- Bahwa kajian tersebut mengingatkan kepada Tim Pengadaan, apabila sedang mengadakan perjanjian jual beli dan menanda tangani PPJB secara Notaril tolong melihat syarat-syarat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 43;
- Bahwa memo yang diajukan oleh Divisi Umum tentang permintaan kajian diterima tanggal 12 November 2012 lalu dikaji selama 12 hari kerja;
- Bahwa seingat saksi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa pernah menyerahkan jaminan dalam

Hal. 165 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran uang muka berupa sertifikat yang disimpan oleh Terdakwa;

- Bahwa sepengetahuan saksi Bank BJB membeli unit apartemen bukan membeli gedung;
- Bahwa kajian yang disampaikan oleh saksi adalah berupa rambu-rambu yang harus dipedomani;
- Bahwa Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang dilihat oleh saksi diterima oleh saksi tanggal 28 Desember 2012;
- Bahwa jaminan yang diberikan oleh PT. Comradindo untuk pembayaran uang muka adalah sesudah pembayaran uang muka yakni sekitar bulan Januari dan Februari 2013;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah jaminan yang diserahkan tersebut sudah dinilai atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan saksi ijin-ijin yang ada setelah ada pembayaran uang muka sekitar bulan Januari - Februari 2013;

10. Saksi **ARIE YULIANTO**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi saat itu menjabat sebagai Direktur consumer;
- Adapun pengadaan dilakukan pada penganggaran tahun 2014 namun rencana pembelian kantor pusat kami sudah dianggarkan sejak tahun 2006 akan tetapi saat itu tahun 2006 adalah pengadaan tanah dengan anggaran sebesar Rp60.000.000.000,00;
- Bahwa pada tahun 2006 tidak bisa dilaksanakan karena anggaran tidak memadai selanjutnya untuk anggaran 2007 - 2009 juga tidak terealisasi, demikian anggaran 2008 - 2010 juga tidak terealisasi, dan anggaran 2009 - 2011 juga tidak terealisasi lalu anggaran tahun 2012 juga tidak terealisasi;
- Pada pada saat menganggarkan hanya perkiraan-perkiraan saja dari Divisi Perencanaan dan harga dianggarkan. Terakhir pada tahun 2012 - 2014 BJB

Hal. 166 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menganggarkan sebesar Rp550.000.000.000,00 tapi membeli ruang kantor bukan tanah dan/atau bangunan;

- Bahwa perubahan tersebut adalah berdasarkan rapat Direksi dari tanah dan/atau bangunan menjadi ruang unit/strata title;
- Bahwa terjadinya perubahan karena berdasarkan kajian dari Divisi jaringan, kebutuhan Bank BJB untuk kantor pusat di Jakarta membutuhkan minimal 10.000 M2 kalau membeli tanah dengan anggaran tersebut tidak terpenuhi;
- Bahwa mencari lokasi untuk kantor pusat sudah lama namun untuk teknisnya Ketua Tim Pengadaan yang mencari. Pencarian dilakukan sejak tanggal 11 Juli 2011;
- bahwa dalam pencarian tersebut, ada penawaran dari tiga perusahaan yakni penawaran dari Mas masnyur Tower tetapi model gedung tidak bisa dengan model yang diinginkan yakni namanya menjadi BJB Tower, modelnya art deco, ditempat strategis dan tidak kenal jalur *three in one*;
- Bahwa ada yang menawarkan namun Bank BJB tidak berkenan yakni PT. Sadini Arianda, PT. Graha Karya Bersama, PT. Putra Kalimantan dan PT. Putra Kreasi namun saat itu dewan Direksi tidak menyetujui alasannya tidak memenuhi kriteria Bank BJB;
- Bahwa luas ruangan ditargetkan adalah 15.000 M<sup>2</sup>, yang mana luas 10.000 untuk kantor pusat dan luas 5.000 untuk cadangan;
- Bahwa dewan Direksi menyetujui yang diajukan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa karena pada waktu itu ada presentasi dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dimana perusahaan tersebut menyetujui penggunaan nama Bank BJB Tower walaupun hanya membeli sebagian, tidak termasuk

Hal. 167 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

three in one dan PT. Comradindo menyetujui model yang diinginkan oleh Bank BJB;

- Bahwa mengenai harga Direksi pada rapat tanggal 2 November 2012, ada dua keputusan yakni harga tersebut adalah harga termurah bagi Bank BJB dibanding untuk harga lainnya;
- Bahwa seingat saksi presentasi awal oleh PT. Comradindo dihadapa Direksi pada tanggal 23 Oktobe 2012 dan waktu itu disetujui oleh Dewan Direksi, dimana saat itu hanya menyetujui lokasi yang akan dibangun adalah ditempat tersebut;
- Bahwa teknis pengadaan menjadi kewenangan dari Ketua Tim, Direksi hanya memberikan pedoman-pedoman yang menjadi acuan;
- Bahwa Ketua Tim Pengadaan memang berwenang melaksanakan pengadaan karena sudah disetujui tempat pembangunan oleh Direksi;
- Bahwa pada tanggal 2 November 2012 ada Rapat Direksi mengenai keputusan untuk membeli patokan harganya;
- Bahwa ada laporan dari Ketua Panitia Pengadaan yang masuk ke Direksi lalu diberikan guidance kepada Tim Pengadaan untuk negosiasi, karena memang keputusan Direksi untuk harga harus dinegosiasi;
- Bahwa setelah negosiasi, Tim Pengadaan melaporkan kepada Direksi dimana harganya adalah Rp38.000.000,00 lalu harga tersebut disahkan sesuai kewenangan Direksi yakni saksi dengan Bien Subianto;
- Bahwa harga tersebut disetujui karena harga tersebut adalah yang termurah dibandingkan harga yang dijual ke orang lain dan juga harga yang telah dilakukan negosiasi antara penjual dan pembeli. Untuk pedoman negosiasi Direksi sudah memberikan kisaran harga yaitu yang ditawarkan oleh PT. Comradindo sebesar Rp43.000.000,00

Hal. 168 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi ditawarkan maksimum Rp37.500.000,00 dan harga sebesar Rp40.000.000,00 menjadi ditawarkan Rp35.000.000,00 namun demikian harus memperhatikan point a yakni hasil negosiasi;

- Bahwa harga hasil negosiasi tersebut dilaporkan oleh Ketua tim Pengadaan kepada direksi dan disetujui harga sebesar Rp38.000.000,00/M, waktu itu juga Ketua Tim melaporkan semua harga lantainya sama dan itu sangat menguntungkan bagi BJB karena mendapatkan lantai paling bawah dan Mezanine sebagai ruangan bisnis Bank BJB;
- Bahwa kajian dari Divisi Hukum adalah sebagai pedoman untuk Tim Pengadaan tetapi bagi bisnis karena Direksi sudah menyetujui maka harus dilaksanakan;
- Bahwa persetujuan pengadaan ini hanya sampai pada Komisaris akan tetapi Direksi melaporkan ke Bank Indonesia dan waktu itu Bank Indonesia menerima sebagai bagian apa yang diputuskan oleh Manajemen sebagaimana Undang-Undang Perseroan Terbatas;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pernah menawarkan akan tetapi hanya menjual tanah dan dia tidak mau merubah bangunan sesuai keinginan BJB sementara PT. Comradindo menyanggupi permintaan Bank BJB;
- Bahwa PT. Comradindo adalah kantor pemasar atas bangunan tersebut akan tetapi developernya tetap PT. Sadini Arianda;
- Bahwa PT. Comradindo bukan saja sebagai pemasar sebagaimana Surat Kuasa yang saksi baca dimana juga menerima pembayaran, mengikat jual beli dan melakukan negosiasi;
- Bahwa Direksi sudah mengetahui dari tanggal 23 Oktober 2012 pada saat PT. Comradindo presentasi dimana saat itu saksi menanyakan PT. Comradindo adalah marketing, tanahnya milik PT. Sadini

Hal. 169 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arianda, sertifikatnya atas nama PT. Sadini Arianda dan developernya adalah PT. Sadini Arianda;

- Bahwa tentang jaminan yang diminta ada yakni pada saat mencairkan uang muka beberapa hari kemudian diberikan 7 sertifikat tanah dengan letaknya berada dibelakang tanah yang akan dibangun;
- Bahwa pada waktu itu saksi memonitor secara fisik dari mulai tanah diratakan, pohon ditebang dan penggalian dimana saksi singgah ditempat pembangunan pada saat tugas ke Jakarta;
- Bahwa sepengetahuan saksi progresnya ada dan saksi memiliki gambar visualisasinya;
- Bahwa saat ini pembangunan tersebut masih dilanjutkan oleh perusahaan yang sama;
- Bahwa rencananya gedung tersebut sampai 27 lantai namun Bank BJB hanya dapat 13 sampai 15 lantai tapi itu strata title dan miliknya adalah milik bersama;
- Bahwa sebetulnya pengadaan itu memang SKnya adalah Nomor 415 Tahun 2011 yakni untuk tanah dan atau bangunan;
- Bahwa SK Direksi yang ada ya memang itu, yakni Nomor 415 Tahun 2011 dimana SK tersebut untuk pengadaan tanah dan atau bangunan namun dalam satu ketentuan yang digunakan untuk penunjukkan kantor penilai (Appraisal). Selain itu ada ketentuan lainnya Surat Edaran Direksi Nomor 442;
- Bahwa Direksi tidak perlu mengganti SK Direksi 415 tahun 2011 tentang pedoman pengadaan secara umum dan untuk pengadaan strata title bisa masuk ke pedoman tersebut lalu ketentuan lainnya yakni Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Bahwa sampai saat ini belum ada penyerahan dan belum ada pembatalan tapi yang saksi dengar ada perpanjangan perjanjian;

Hal. 170 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi untuk Keputusan Direksi 415 ada yang bisa digunakan yakni penunjukkan appraisal dan untuk proses pengadaan lainnya mengacu ke Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Bahwa sebetulnya Direksi hanya melihat baru pada Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 belum pada Pasal 43, waktu itu dibeli masih dalam kerangka pemasaran maksudnya waktu itu adalah kebijakan bisnis yang harus diambil cepat karena waktu itu ada yang mau memberikan nama BJB Tower;
- Bahwa untuk sementara lari ke Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dalam proses pemasaran akan tetapi ke Pasal 43 apabila pengembang sudah memiliki ijin-ijin;
- Bahwa Direksi menyetujui usulan pengadaan dari Ketua Tim dalam kategori Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, adapun PPJB untuk menjamin kepastian Ketua Tim, belum pengikatan;
- Bahwa kajian dari Divisi Kepatuhan baru diterima setelah pembayaran namun itu adalah kewenangan dari Ketua Tim pengadaan untuk proses pengadaannya, Direksi hanya memberikan persetujuan;
- Bahwa sepengetahuan saksi dimana-mana kalau melanggar ketentuan tidak bisa, undang-undang yang mana yakni Undang-Undang Rumah Susun;
- Bahwa sebetulnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bagian ketujuh tentang pemasaran jual beli yakni Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44 yang berbunyi "Pasal 42 saat ini transaksi masih dalam tahapan Pasal 42, pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan;
- Bahwa dari keterangan yang telah saksi berikan kepada Penyidik Kejaksaan Agung ada yang

Hal. 171 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikoreksi yakni adanya pemegang saham Seri B, yakni pengesahan Tbk, lalu keterangan saksi mengenai PT. Comradindo adalah sebagai marketing dari PT. Sadini Arianda sedangkan PT. Sadini Arianda adalah depelovernya dan saat presentase oleh PT. Comradindo bahwa PT. Sadini adalah pemilik lokasi;

- Bahwa saksi mengetahui surat kuasa menjual oleh PT. Comradindo dari PT. Sadini Arianda pada saat presentasi tanggal 23 Oktober 2012 namun saksi tidak membaca hal tersebut dilaporkan oleh Ketua Tim Pengadaan;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo semua Direksi hadir dan menanyakan kepemilikan atas lokasi itu siapa. Namun setelah kemudian baru saksi jika ada surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo namun saksi lupa;
- Bahwa pada tanggal 2 November 2012 Ketua Tim Pengadaan melaporkan jika PT. Comradindo adalah marketing dari PT. Sadini Arianda;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah membuat laporan atas rapat tanggal 23 Oktober 2012 namun Divisi Korsek membuat Notulen Rapat Direksi;
- Bahwa saksi hadir dalam rapat Direksi tanggal 2 November 2015. Adapun notulen rapat Direksi saksi menanda tangani 2 kali, dimana pada saat konsep 2 kali dan didefinitifkan sebanyak 1 kali;
- Bahwa ada perbedaan atas draft notulen rapat tanggal 2 November 2012 yang ditanda tangani oleh saksi dengan notulen definitif;
- Bahwa yang membuat Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 adalah Divisi Korsek lalu diedarkan ke Direksi dan yang ditanda tangani adalah tanggal 2 November 2012. Bahwa perbedaannya adalah bukan substansinya. Adapun yang merubah substansi tersebut kalau melihat tulisannya adalah tulisan Pak Bien;

Hal. 172 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama apa yang ditanda tangani oleh seluruh Direksi itu adalah sah;
- Bahwa saksi pernah melakukan koreksi atas notulen rapat tanggal 2 November 2012, namun yang dirubah hanya gaya bahasa saja dan tidak banyak;
- Bahwa saksi menanda tangani notulen rapat tanggal 2 November 2012 adalah pada tanggal 29 Desember 2012;
- Bahwa rapat direksi adalah keputusan tertinggi setelah rapat umum pemegang saham hal ini tertulis dalam Anggaran Dasar Bank BJB;
- Adapun mekanisme dokumentasi tersebut adalah dilakukan oleh Divisi Korsek, yang mana mereka membuat dokumentasi, menjalankan dan memiliki aturan main tersendiri atas pembuatan dokumentasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada rekaman atas rapat direksi tersebut;
- Bahwa pada tanggal 6 November 2012 Ketua Tim Pengadaan melaporkan yakni pada saat Ketua Tim melakukan usulan pembayaran, itulah kewenangan dari Ketua Tim, saksi waktu itu menanyakan apakah persyaratan jaminan sudah terpenuhi dan dijawab sudah, hanya jaminan itu hanya yang dibeli sedangkan yang tanah dibelakang diserahkan 7 sertifikat tapi dalam proses administrasinya untuk surat-menyuratnya;
- Bahwa penyerahan jaminan uang muka saksi mengetahui setelah tanggal 11 Februari 2013 yang pada saat rapat Direksi;
- Bahwa saksi tidak melihat jaminan tersebut sudah diserahkan atau tidak karena itu kewenangan dari Ketua Tim Pengadaan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan uang muka diserahkan yang lebih tahu adalah Ketua Tim;

Hal. 173 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah jaminan tersebut telah dinilai atau tidak yang lebih tahu adalah Ketua Tim Pengadaan;
- Bahwa waktu itu penawaran dari PT. Sadini Arianda hanya tanah saja, dia tidak bisa membangun;
- Bahwa pada rapat tanggal 23 Oktober 2012 saksi tidak melihat administrasi surat, saat itu hanya dibuka oleh Ketua Tim Pengadaan yang menyampaikan ada penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan letak tanah bla..bla...bla lalu PT. Comradindo memaparkan gedungnya, letak tanahnya. Adapun waktu itu dijelaskan perusahaan yang membangun yakni PT. Sadini sebagai Depelovernya dan marketingnya adalah PT. Comradindo;
- Bahwa saat itu semua Direksi dengar yang mana pelaksana pembangunan adalah PT. Sadini Arianda;
- Bahwa PT. Comradindo adalah marketing dan PT. Sadini adalah yang membangun asumsi saksi yang membangun adalah depelovernya;
- Bahwa pada saat presentase PT. Comradindo adalah selaku Pemasar dan yang Membangun adalah PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo;
- Bahwa tidak pernah dijelaskan tentang salah satu klausul dalam surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo yang menjelaskan bahwa jika sampai bulan November 2012 maka perjanjian tersebut akan berakhir;
- Bahwa sesuai surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo untuk menjual atas tanah milik PT. Sadini Arianda;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui tentang pembelian PT. Sadini Arianda telah dibeli oleh PT. Comradindo yang saksi ketahui pada saat

Hal. 174 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

presentase oleh Ketua Tim Pengadaan dan dari pihak PT. Comradindo, marketingnya adalah PT. Comradindo dan developernya adalah PT. Sadini Arianda;

- Bahwa susunan RBB pada waktu itu, setiap Bank dalam menjalankan bisnisnya untuk satu tahun harus dituangkan dalam RBB, lalu disetujui oleh Komisaris dan dilaporkan ke BI;
- Bahwa tidak perubahan atas RBB setelah rapat Direksi tanggal 2 November 2012;
- Bahwa pada waktu setelah acta van dading, telah dilakukan pembayaran satu kali;
- Bahwa saksi melihat progres pembangunan semalam sebelum memberikan keterangan hari ini, dimana lantainya sampai dengan lantai 29 dan tidak ada penyevelan;
- Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2012 bukan hanya Divisi Umum yang rapat saat itu tapi ada divisi-divisi lainnya;
- Bahwa pada rapat tanggal 23 Oktober 2012 akhirnya diputuskan akan ada rapat berikutnya untuk memutuskan untuk membeli gedung T-Tower;
- Bahwa pada tanggal 2 November 2012 adalah rapat keputusan Direksi mengenai pembelian ruang rumah susun yang sudah diajukan oleh Ketua Tim;
- Bahwa tanah lokasi pembangunan T-Tower masih milik PT. Sadini Arianda dalam proses pengindukkan ke BPN namun saksi lupa kapan melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa secara kesimpulan pada saat presentase saksi menanyakan bagaimana status tanah tersebut dan dikatakan adalah milik PT. Sadini Arianda;
- Bahwa menurut saksi dalam pengikatan antara Bank BJB dengan PT. Comradindo bisa dilakukan PPJB;

Hal. 175 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendengar dilakukan addendum atas PPJB karena saksi sudah pensiun tapi saksi tidak melihat PPJB tersebut;
  - Adapun pertimbangan Direksi menyetujui pembayaran seperti *acta van dading* karena semata-mata bisnis bahwa apa yang dibeli adalah menguntungkan karena harganya Rp38.000.000,00 yang kedua kami memiliki gedung jadi satu dengan harga yang sama dan gedungnya saat ini ada;
11. Saksi **DJAMAL MUSLIM**, Karawang, 52 tahun / 16 November 1963, Laki-laki, Indonesia, Jalan Nusa Sari I Nomor 22 RT. 006 RW. 001 Kelurahan Citeureup, Kecamatan Cimahi Utara, Direktur Operasi PT. Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten, Tbk, Islam, S.3, dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Tim Penyidik Kejaksaaan Agung dan membenarkan keterangannya lalu menanda tangani Berita Acara pemeriksaan (BAP);
  - Bahwa saksi jadi Direksi Operasi hasil pemilihan tanggal 27 september 2012 namun berdasarkan PBI Nomor 1220 tahun 2010 selama belum *fit and proper test* maka saksi tidak memiliki kewenangan untuk melaksanakan tugas Direksi tersebut;
  - Bahwa T-Tower, Bank BJB yang saksi ketahu sejak jadi Direktur Operasi, sudah memiliki perencanaan sejak tahun 2007 sampai terakhir tahun 2012, Bank BJB ingin punya kantor yang tadinya kantor Cabang Khusus Jakarta menjadi Kantor Pusat;
  - Adapun terwujudnya rencana-rencana tersebut adalah tahun 2012;
  - Bahwa pada tahun 2012 kebetulan ada yang menawarkan, sebetulnya banyak yang menawarkan dilokasi yang menurut Bank BJB sangat strategis sehingga itulah yang diproses;

Hal. 176 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah penunjukkan Direktur Operasi, pembagian kewenangan Direktur Operasi pada pertengahan Oktober dan baru ikut rapat tanggal 23 Oktober 2012;
- Bahwa saksi hadir pada rapat Direksi tanggal 23 Oktober 2012;
- Bahwa kewenangan Direktur Operasi adalah mengkoordinir divisi-divisi yang ada dibawah saksi seperti Divisi Umum yang terkait dengan pengadaan gedung T-Tower. Makanya pada waktu Ketua Tim Pengadaan mengajukan permohonan untuk pembelian/pembayaran uang muka saksi hanya sebagai mengetahui dan disampaikan kepada Direktur Utama dan Direktur Konsumer;
- Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2012 adalah presentasi dari PT. Comradindo mengenai penawaran untuk pembelian gedung bagi Kantor Pusat dan Kantor Cabang Jakarta, diantaranya mereka akan membangun kalau BJB berminat mereka akan menjual gedung tersebut ke BJB sesuai dengan kebutuhan BJB;
- Bahwa rapat direksi tanggal 23 Oktober 2012 hanya memberikan rambu-rambu kepada divisi umum untuk pembelian gedung T-Tower dan yang hadir saat itu hampir semua, yang tidak ada adalah Direktur Kepatuhan Zaenal Aripin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah hasil rapat tanggal 23 Oktober 2012 tersebut diberitahukan kepada direksi yang tidak hadir;
- Bahwa saksi hadir pada rapat Direksi tanggal 2 November 2012, dimana dalam rapat tersebut dijelaskan, dalam pembelian kantor tersebut ada yang disepakati yakni harga yang ditawarkan, luasnya, pembelian gedung T-tower harus sesuai dengan harga pasar, lobby ditawarkan dengan harga Rp40.000.000,00 agar ditawarkan menjadi Rp37.500.000,00;

Hal. 177 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Adapun harga keseluruhan, yang saksi ketahui adalah semuanya sama yakni Rp38.000.000,00/M.
- Bahwa karena waktu itu saksi untuk teknis diserahkan ke Tim Pengadaan;
- Bahwa saksi sempat menanyakan kepada Terdakwa dan dijawab adalah perusahaan-perusahaan konstruksi yang ditunjuk oleh PT. Sadini Arianda;
- Bahwa yang mempresentasikan pada rapat tanggal 23 Oktober 2012 adalah PT. Comradindo yakni Triwiyasa;
- Bahwa sesuai penjelasan dari Terdakwa, PT. Comradindo mendapat kuasa dari PT. Sadini Arianda;
- Bahwa kontrak pembelian dilaksanakan dengan PT. Comradindo dengan Bank BJB;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Comradindo memiliki kuasa dari PT. Sadini Arianda dan saksi sempat ditawarkan untuk melihatnya namun saksi tidak melihat secara mendetail;
- Bahwa sesuai informasi dari Terdakwa surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo adalah menjual, memasarkan dan lain sebagainya, diserahkan sepenuhnya;
- Bahwa SK Direksi Nomor 415 adalah tentang pengadaan tanah dan atau bangunan dan saksi mengetahui jika pengadaan tanah dan atau bangunan harus mengacu kepada SK Direksi tersebut, namun karena yang diadakan adalah perkantoran maka dia mengacu kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Bahwa memang dalam ketentuan Nomor 415 tahun 2011 adalah satu-satunya SOP tentang pembelian tanah dan/atau bangunan;
- Bahwa sepengetahuan saksi aturan tersebut adalah pedoman dan harus dipatuhi;

Hal. 178 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tentang pengikatan jual beli oleh Terdakwa dengan PT. Comradindo dan menurut saksi tidak ada yang dilanggar dengan PPJB tersebut;
- Bahwa inti rapat direksi tanggal 2 November 2012 pihak PT. Comradindo memberikan Bank BJB benefit-benefit seperti pemakaian nama BJB Tower, bentuknya art deco, bisa memakai lantai atas, mendapat lift khusus dan parkir khusus;
- Bahwa saksi bukan sebagai penanda tangan atas SK Direksi Nomor 415 Tahun 2011 dan SK Direksi Nomor 416 tahun 2011;
- Bahwa rapat tanggal 25 Maret 2013, saksi sudah lupa apakah ikut atau tidak. Namun sebagaimana notulen hadir tanggal 11 Februari 2013 diketahui telah dilaksanakan pembayaran uang muka pembeian gedung Strata Title T-Tower tanpa adanya uang jaminan dan tanpa konfirmasi terlebih dahulu kepada Divisi Kepatuhan dan Menrisk sebagaimana rapat Direksi tanggal 2 November 2012. Selanjutnya Divisi Umum akan memprioritaskan pemenuhan dokumen untuk rapat direksi selanjutnya;
- Bahwa soal uang jaminan adalah termasuk yang diputuskan dalam rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dimana harus ada jaminan yang mengcover atas pembayaran uang muka;
- Bahwa secara lisan, Terdakwa sempat memperlihatkan surat penyerahan 8 sertifikat sebagai jaminan dan pemahaman saya jaminan sudah diserahkan;
- Bahwa selain pembayaran uang muka, juga dilakukan pembayaran angsuran. Adapun yang ada kaitannya dengan saksi adalah meneruskan memo kepada Direktur Konsumer. Adapun memo tersebut dari Divisi Umum;

Hal. 179 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lembar persetujuan yang saksi tanda tangani adalah untuk pembayaran uang muka;
  - Bahwa sepengetahuan saksi gedung T-Tower baru mulai dibangun pada tahun 2013;
  - Bahwa bagi direktur yang tidak lulus Fit & Proper Test bisa mendipsosisi akan tetapi tidak bisa memutus;
  - Bahwa rapat tanggal 23 Oktober 2012 hasil keputusannya wajib dilaksanakan lalu di *follow up* tanggal 2 November 2012;
  - Bahwa dari laporan Ketua Tim Pengadaan ada kajian dari Divisi Jaringan namun saksi lupa kapan dilakukan kajian tersebut karena bukan kepada saksi surat tersebut, yakni langsung ke Divisi Umum;
  - Bahwa saksi tidak pernah membaca surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo namun ada penjelasan dari Terdakwa;
  - Bahwa untuk rapat tanggal 11 Februari 2013 dan rapat tanggal 25 Maret 2013, Direksi meminta progres kepada Ketua Tim namun saksi lupa apakah diserahkan atau tidak;
  - Bahwa yang lebih banyak presentasi adalah PT. Comradindo yakni Triwiyasa dan yang disampaikan adalah penawaran gedung untuk kantor Bank BJB, dimana diberikan benefit-benefit;
  - Bahwa saksi tidak ingat bersama siapa Triwiyasa melakukan presentase saat itu;
  - Bahwa rapat tanggal 2 November 2012 adalah lebih rinci dimana disampaikan Tim pernah bertemu dengan PT. Comradindo, dimana PT. Comradindo lebih rinci menjelaskan tentang gedung yang ditawarkan;
12. Saksi **BIEN SUBIANTORO**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa benar saksi diangkat menjadi Direktur Utama Bank BJB sejak 05 Juli 2011 sampai denga

Hal. 180 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

05 Juli 2015, sekarang sudah tidak menjadi Direktur Utama Bank BJB lagi;

- Bahwa benar dalam pengadaan/pembelian gedung kantor T-Tower yang terletak di Jalan Gatot Subroto Jakarta saksi mengetahuinya;
- Bahwa benar proses pengadaan Gedung Kantor T-Tower di Jalan Gatot Subroto Jakarta yang tertuang dalam Rencana Bisnis Bank sejak tahun 2007 sampai dengan 2012;
- Bahwa benar tahun 2012 ada dimasukkan dalam Rencana Bisnis Bank dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris Nomor : 004 Tahun 2012 tanggal 25 juli 2012 di anggar sebesar Rp550.000.000.000,00 miliar;
- Bahwa benar Bank Indonesia tidak keberatan dengan perubahan anggaran pengadaan/pembelian gedung kantor Bank BJB dengan surat Bank Indonesia Nomor : 14-64/KPP- BI/2012 tanggal 24 April 2012 menyatakan tidak keberatan dengan Rencana Bisnis Bank Bank BJB tahun 2012 - 2014;
- Bahwa benar dengan adanya Rencana Bisnis Bank Bank BJB tahun 2012 - 2014 tersebut saksi menindak lanjuti dengan rapat rapat Direksi;
- Bahwa benar dimulai dari rapat Direksi tanggal 30 April 2012 untuk pengadaan pembelian gedung;
- Bahwa benar Rencana Bisnis Bank, Bank BJB tahun 2012 - 2014 secara keseluruhan kegiatan bisnis Bank;
- Bahwa benar hasil rapat Direksi pada tanggal 30 Oktober 2012 atas dasar presentasi Divisi Umum dapat disimpulkan untuk memerintahkan Divisi Umum mengumpulkan dan dokumentasikan lokasi sebagai rencana untuk Kantor Pusat Operasional Bank BJB di Jakarta secara Strata Title;
- Bahwa benar rapat Direksi yang kedua hari selasa 16 Oktober 2012 terkait dengan presentasi Divisi Perencanaan dan Bisnis Strategis dengan

Hal. 181 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesimpulan pembelian Kantor Cabang Khusus Jakarta menjadi pembelian gedung Kantor Pusat Operasional di Jakarta, anggaran untuk pembelian tanah dan gedung sebaiknya digabungkan menjadi pembelian gedung kantor di Jakarta;

- Bahwa benar kemudian Divisi jaringan melakukan presentasi untuk kebutuhan gedung kantor terkait dengan kebutuhan gedung kantor untuk kantor pusat operasional Bank BJB di Jakarta;
- Bahwa benar saksi lanjutkan dengan rapat Direski tanggal 23 Oktober 2012 dengan presentasi oleh Divisi Umum yang dihadiri oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa keputusan pada saat itu apabila terpilihnya T-Tower untuk pembelian gedung kantor Bank BJB maka Gedungnya harus menyesuaikan dan apabila Bank BJB membeli paling banyak maka nama gedung harus berubah menjadi Gedung BJB Tower serta Bank BJB harus mendapat harga yang paling murah;
- Bahwa benar rapat Direksi tanggal 02 November 2012 memutuskan untuk pembelian Gedung kantor secara Strata Title lebih kurang seluas 15.000 m2 dan pembelian sesuai dengan harga pasar yang ada disekeling gedung yang akan dibeli serta harga pembelian untuk gedung untuk Bank BJB harus murah dari pembelian yang lainnya selanjutnya penetapan harga harus melalui Negosiasi yang dilakukan dengan tim negosiasi bersama Bank BJB.
- Bahwa benar berdasarkan harga penilaian dari KJPP Hari Utomo maka Dewan Direksi menyetujui harga kisaran untuk pembelian gedung kantor T- Tower;
- Bahwa Direksi menyetujui harga kisaran tersebut untuk pembelian lantai lobi dengan harga Rp45.000.000,00 ditawarkan menjadi harga harga Rp37.500.000,00 serta ruangan lain dengan harga Rp40.000.000,00 ditawarkan menjadi Rp35.000.000,00

Hal. 182 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan catatan syarat-syarat yang tiga tadi telah dipenuhi;

- Bahwa benar ada rapat Direksi pada tanggal 11 Februari 2013 yang terkait dengan evolusi progres pengadaan/pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh Bank BJB dengan keputusan sehubungan dengan diketahui pada awal Februari 2013 sudah di bayar uang muka tanggal 12 November 2012 untuk pengadaan satuan unit rumah susun non hunian Strata Title, dan angsuran pertama I pada bulan Januari 2013 maka diperintahkan kepada Divisi Umum untuk meminta semua izin yang berkaitan dengan pembangunan gedung T-Tower baik yang sudah ada maupun yang sedang diurus izin untuk pembangunan gedung perkantoran agar Divisi Umum melaporkan seluruh kegiatan tersebut kepada Direksi;
- Bahwa benar Divisi Umum di minta melaporkan perjanjian yang telah dibuat dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa benar Divisi Umum diminta untuk memenuhi jaminan sesuai dengan proposional yang diberikan kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa atau jamaninan sesuai dengan uang yang telah dikeluarkan;
- Bahwa jaminan tersebut di pergunakan untuk menjaga apabila pihak penjual/PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa wanprestasi;
- Bahwa benar direksi memerintahkan untuk mengecek atas hak milik atas tanah tersebut atau legelitas tanah dan melaporkan kepada Direksi;
- Bahwa benar semua kegiatan yang dilakukan oleh Ketua Tim pengadaan Direksi mengetahui;
- Bahwa benar harga yang telah di sepakati saksi mengetahui dan Ketua Tim melaporkan kepada Direksi;

Hal. 183 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar pemesan sementara saksi mengetahui;
- Bahwa benar Pembayaran uang muka dan angsuran pertama saksi mengetahui pada rapat direksi tanggal 11 Februari 2013;
- Bahwa benar pembayaran uang muka disetujui dengan lembaran persetujuan dengan tanggal 06 November 2012, setelah ada persetujuan dari Direksi maka Ketua Divisi Umum/Ketua Tim berwenang untuk melakukan pembayaran;
- Bahwa benar setelah ada persetujuan Direksi maka Ketua Tim berwenang untuk melakukan pembayaran;
- Bahwa benar isi dari lembar persetujuan tanggal 06 November 2012 “memberikan persetujuan kepada Ketua Tim pengadaan tanah dan bangunan untuk melakukan pengikatan jual beli secara notariil, memberikan persetujuan kepada Ketua Tim untuk melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp197.000.000.000,00 atau sebesar 40% dari nilai gedung yang dipesan, kemudian tata cara pembayaran dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian dalam lembaran persetujuan tersebut saksi juga memberikan catatan agar mengikuti hasil rapat Direksi tanggal 02 Februari 2012 dilaksanakan dengan tertib baik dan benar;
- Bahwa benar ketentuan yang dimaksud dalam lembaran persetujuan dan catatan saksi dalam lembaran persetujuan tersebut yaitu ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Surat Keputusan Direksi Nomor: 415/SK/DIR-UM/2011, tanggal 11 Juli 2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan Bangunan serta Hasil Rapat Direksi tanggal 02 November 2012;
- Bahwa benar dalam Surat Keputusan Direksi Nomor: 415/SK/DIR-UM/2011, tanggal 11 Juli 2011

Hal. 184 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



pedoman pengadaan tanah dan bangunan juga mengatur tentang pengadaan dalam bentuk Strata Title;

- Bahwa benar kajian dilakukan oleh Divisi Umum dan Divisi Jaringan dan Layanan harus membuat kajian, kajian sudah dibuat oleh Divisi Jaringan dan layanan yang ditandatangani oleh Bety;
- Bahwa benar dokumen-dokumen kami baru mengetahui pada tanggal 11 Februari 2013;
- Bahwa kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan terlambat dikarenakan Pemimpin Divisi Kepatuhan Hukum sedang cuti;
- Bahwa saksi mendapat kajian dari Divisi Jaringan dan Layanan sudah menyampaikan kajian rencana penggunaan bangunan tersebut;
- Bahwa benar saksi menyetujui jumlah 40% tadi, untuk pembayaran saksi sudah mengingatkan Terdakwa untuk melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan tertib;
- Bahwa benar kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan seyogyanya melakukan kajian;
- Bahwa pengurusan izin terhadap pembanguna T-Tower masih berJalan;
- Bahwa saksi memfoto gedung yang sedang dibangun tersebut yaitu gedung yang di pesan oleh Bank BJB;
- Bahwa benar saksi yang menyuruh untuk menghentikan pembayaran dikarenakan di Bank apabila terjadi keraguan maka harus dihentikan kegiatan tersebut itu untuk menjaga kehati-hatian;
- Bahwa benar OJK menganggap Direksi melanggar prinsip kehati-hatian makanya saksi berkeyakinan apa yang telah dikerjakan secara benar;
- Bahwa pesidangan PTUN tidak ada dilanggar;
- Bahwa benar kontrak antara BJB dan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa masih

Hal. 185 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlangsung dan kontrak telah di perpanjang dan gedung akan diserahkan pada tanggal 20 Juli 2016;

- Bahwa benar pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual Beli pada tanggal 06 November 2012 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Bahwa benar persetujuan Direksi pada tanggal 06 November 2012 tetapi pelaksanaan teknis diserahkan kepada Divisi Umum untuk melaksanakan pengadaan Gedung Kantor di Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa benar atas persetujuan yang saksi berikan maka menjadi tanggung jawab penuh dari Ketua Tim Pengadaan Gedung T-Tower di Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa yang memegang saham seluruh Pemerintah Kabupaten Kota di Provinsi Jawa Barat dan Banten termasuk Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Banten;
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran uang muka dan cicilan maka saksi menghentikan pembayaran yang di lakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa benar ketentuan yang mengatur tentang pengadaan gedung kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta yaitu Surat Keputusan Direksi Nomor 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan dan Surat Keputusan Direksi Nomor: 415/SK/DIR-UM/2011, tanggal 11 Juli 2011 serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan rapat-rapat Direksi tersebut juga ketentuan yang harus di patuhi oleh Tim pengadaan pembelian gedung kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa benar setiap posisi/jajaran mempunyai tugas dan tanggungjawab masing-masing maka setiap tugas dan tanggung jawab tersebut tidak dilaksanakan sebagai mana mestinya itu menjadi tanggungjawab dari pelaksana tugas itu, semisal

Hal. 186 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesalahan tersebut dalam pelaksanaan teknis pekerjaan maka yang bertanggung jawaban yang melaksanakan tugas itu begitu pula dalam pengadaan tanah dan atau bangunan/pembelian gedung kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta tersebut yang bertanggung jawab adalah Ketua Tim Pengadaan sebagai mana kewenangan yang telah saksi berikan;

- Bahwa benar dengan mengeluarkan uang sebesar itu ada jaminan sementara jaminan tidak mencukupi sebesar uang muka yang diberikan kepada Developer;
- Bahwa benar kajian menurut Divisi Jaringan dan Pelayanan mengenai gedung kantor dan tidak menyebutkan gedung milik sendiri atau strata title;
- Bahwa benar Rapat Direksi pada tanggal 19 Juni 2012 menyatakan pembelian gedung kantor secara strata title yang kemudian Divisi Jaringan dan Pelayanan membuat kajian untuk hal itu dan pada Rapat Direksi itu telah diputuskan untuk pembelian gedung kantor secara strata title;
- Bahwa pada Rapat Direksi pada tanggal 16 oktober 2012 menghasilkan untuk Divisi Jaringan dan Pelayanan membuat kajian terhadap kebutuhan kantor yang berada di Jakarta;
- Bahwa benar notulen Rapat Direksi 02 November 2012 tambahan coretan yang ada dalam notulen rapat tersebut saksi bertanggungjawab atas kebenaran isinya serta pelaksanaan pada masing-masing Direktorat atau divisi yang akan melaksanakan hasil rapat direksi tersebut. Bahwa berbeda isi yang diperbaiki oleh saksi tetapi maknanya sama dengan yang sebelumnya, kemudian Direksi yang lain menyetujui karena telah di tandatangani;
- Bahwa notulen tersebut ditanda tangani sesuai dengan tanggal Rapat Direksi tersebut tetapi di

Hal. 187 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian di koreksi dan saksi lupa kapan ditandatangani;

- Bahwa benar saksi pernah menerima dan membaca hasil audit internal dari Divisi Audit Bank BJB;
- Bahwa benar dalam hasil audit internal dari Divisi Audit Bank BJB mengatakan kalau PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa wanprestasi akan berpotensi merugikan Bank BJB;

13. Saksi **ZAINAL Aripin**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui pengadaan gedung kantor pada saat rapat Direksi 02 November 2012 dan pengadaan gedung kantor yang dilaksanakan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa di mulai pada tanggal 23 Oktober 2012;
- Bahwa yang dikaji oleh Divisi Kepatuhan dan Hukum pada saat itu adalah peraturan internal yang mengatur pengadaan tersebut, yang dilakukan pengaturannya oleh Divisi Hukum dan Kepatuhan adalah mengenai peraturan-peraturan yang berlaku terkait dengan pengadaan gedung;
- Bahwa benar Divisi Umum meminta kajian kepada Divisi Kepatuhan dan Hukum tertanggal 01 November 2012 selanjutnya dari data yang ada Divisi Kepatuhan dan Hukum diterimanya permohonan kajian tersebut pada tanggal 12 November 2012 kemudian kajian tersebut telah di konfirmasi kepada Divisi Umum oleh Divisi Kepatuhan dan Hukum pada tanggal 14 November 2012 dan kajian tersebut secara keseluruhan selesai pada tanggal 30 November 2012;
- Bahwa benar kajian-kajian tersebut di perlukan seyogyanya di pergunakan sebelum dilakukan pengadaan gedung kantor T-Tower di Jalan Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa benar Divisi Kepatuhan dan Hukum mengkaji peraturan-peraturan yang berlaku tetapi

Hal. 188 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepatuhan tidak mengkaji teknis operasional, hal itu diserahkan kepada Divisi terkait apabila Divisi Terkait meminta kajian maka kami harus mengkajinya sesuai dengan peraturan yang berlaku serta dengan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan Bank;

- Bahwa benar atas kajian yang kami berikan dampak dari kajian tersebut dipatuhi atau tidak itu yang menilainya Divisi Audit;
- Bahwa benar saksi tidak tahu telah ada pembayaran sebelum kajian yang dilakukan;
- Bahwa benar pengadaan gedung dan kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Bahwa benar Direktur Kepatuhan tidak bisa masuk dalam pelaksanaan teknis;
- Bahwa benar pada rapat dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa alot mengajukan pertanyaan-pertanyaan;
- Bahwa benar dalam kajian menyatakan dalam pelaksanaan pembelian gedung T-Tower di Jalan Gatot Subroto harus mempedomani Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun khususnya Pasal 42 dan Pasal 43;
- Bahwa benar saksi melalui Divisi Hukum dan Kepatuhan mengkaji secara mendetail;
- Bahwa pada rapat Direksi tanggal 02 November 2012 sudah disampaikan semua yang harus di lalui oleh tim Pengadaan Pembelian Gedung Jalan Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa semua Direksi bertanggung jawab atas apa yang dilakukan oleh Direktur yang membawahi Divisi yang ada dibawahnya telah menjalankan sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang beralaku;
- Bahwa benar saksi tidak berkewenangan menilai apa yang dilakukan oleh tim pengadaan atau

Hal. 189 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian gedung kantor yang di Jalan Gatot Subroto Jakarta tetapi yang berkewenangan menilai adalah Divisi Audit selanjutnya hasil audit yang dilakukan oleh Tim Audit menyatakan “adanya perbedaan harga yang dilakukan oleh Tim pengadaan pembelian Gedung kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta;

- Bahwa benar hasil audit yang dilakukan oleh Divisi Audit;
- Bahwa benar notulen Rapat Direksi yang sudah ditandatangani oleh Ari Yulianto, Acu Kusnandar, Serta Djamal Muslim yang saksi terima pada tanggal 14 November 2012, kemudian saksi tandatangan selanjutnya Notulen rapat Direksi tersebut kembali lagi kepada saksi pada 11 Desember 2012 dan saksi tandatangan tetapi saksi tidak membaca lagi dan saksi pikir isinya sama dengan saksi tandatangan pada tanggal 14 November 2012 tersebut selanjutnya setelah ada ribut-ribut tentang pengadaan dan pembelian gedung kantor ternyata isinya berbeda antara yang ditandatangani tanggal 14 November 2012 dengan yang ditandatangani pada tanggal 11 Desember 2012 dan yang berbeda ada poin tambahan yaitu pelaksanaan pembayaran, kemudian Divisi Koresek tidak mau memberikan rekaman kepada Bank Indonesia/OJK pada Agustus 2013;
- Bahwa benar berdasarkan arahan Direksi pada tanggal 02 November 2012 diusahakan penyerahan gedung 15 bulan dari kapannya saksi tidak tahu;
- Bahwa benar dalam notulen rapat Direksi tanggal 25 Maret 2013 saksi memberikan tanggapan dan catatan pada nomor 12 poin delapan sebagai berikut: Direktur Kepatuhan dan manajemen resiko tidak mentolerir adanya kekurangan atau ketidaklengkapan atau ceklis penuh atas pembangunan gedung kantor yang ada di Jalan

Hal. 190 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gatot Subroto Jakarta yang ada yang telah disepakati dengan hasil Rapat Direksi tanggal 02 November 2012 dan berdasarkan pedoman pengadaan yang berlaku kemudian harus dilengkapi, serta Direktur Kepatuhan dan manajemen resiko meminta kepada Divisi Audit Internal supaya memonitor tindak lanjut untuk pemenuhan dokumen dalam pembelian/pembangunan Gedung Kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta oleh Divisi Umum, Direktur Kepatuhan dan manajemen resiko menanyakan kesadaran dari Divisi Umum atas tidak dipenuhinya syarat-syarat dan butir-butir yang telah ditetapkan dalam rapat Direksi pada tanggal 02 November 2012 dan secara sadar telah tidak mengikuti butir-butir yang telah disepakati dalam rapat Direksi pada tanggal 02 November 2012, kemudian Direktur Kepatuhan dan Manajemen Resiko minta kepada Divisi Umum untuk memberikan data-data yang dibutuhkan oleh Bank Indonesia terkait pemeriksaan atas pembelian dan pembangunan gedung kantor Jalan Gatot Subroto Jakarta serta meminta laporan progres pembangunan gedung kantor T-Tower di Jalan Gatot Subroto Jakarta, diusahakan kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa untuk meminimalisasi resiko dan memblokir pembayaran sampai ada kejelasan pembangunan gedung kantor T-Tower;

- Bahwa benar saat itu memang Divisi Umum sudah melaksanakan progres tetapi untuk evaluasi maka diperlukan adanya kejelasan pembangunan;
- Bahwa kajian kepatuhan itu merupakan tambahan dan seyogyanya dipatuhi kajian kepatuhan tersebut oleh Divisi yang minta;
- Bahwa saksi tidak diinformasikan terhadap pembayaran uang muka;

Hal. 191 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi pernah menerima dan membaca Hasil Audit Internal dari Divisi Audit Bank BJB;
  - Bahwa benar dalam Hasil Audit Internal dari Divisi Audit Bank BJB mengatakan kalau PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa wanprestasi akan berpotensi merugikan Bank BJB;
  - Bahwa benar setelah mendapatkan laporan Hasil Audit Internal saksi sebagai Direktur Kepatuhan maka saksi mendisposisi kepada Divisi Audit untuk menindaklanjuti hasil audit tersebut dan mengkoordinasikan dengan Divisi ESDM dan Tim TPPMK kemudian di laporkan kepada OJK;
14. Saksi **ACU KUSNANDAR**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa benar saksi ikut rapat-rapat Direksi pada saat itu tetapi saksi belum mempunyai kewenangan, dikarenakan belum lulus Fit and Proper Test memang saksi ikut rapat pada tanggal 02 November 2012 dikarenakan saksi belum lulus Fit and Proper Test maka saksi tidak bisa berpendapat;
  - Bahwa benar tidak pernah menerima hasil audit internal dari Divisi audit Bank BJB;
  - Bahwa benar hasil rapat Direksi pada tanggal 30 Oktober 2012 atas dasar presentasi Divisi Umum dapat disimpulkan untuk memerintahkan Divisi Umum mengumpulkan dan dokumentasikan lokasi sebagai rencana untuk Kantor Pusat Operasional Bank BJB di Jakarta secara Strata Title;
  - Bahwa benar rapat Direksi yang kedua hari Selasa 16 Oktober 2012 terkait dengan presentasi Divisi Perencanaan dan Bisnis Strategis dengan kesimpulan pembelian Kantor Cabang Khusus Jakarta menjadi pembelian gedung Kantor Pusat Operasional di Jakarta, anggaran untuk pembelian tanah dan gedung sebaiknya digabungkan menjadi pembelian gedung kantor di Jakarta;

Hal. 192 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar kemudian Divisi Jaringan melakukan presentasi untuk kebutuhan gedung kantor terkait dengan kebutuhan gedung kantor untuk kantor pusat operasional Bank BJB di Jakarta;
- Bahwa benar saksi lanjutkan dengan rapat Direksi tanggal 23 Oktober 2012 dengan presentasi oleh Divisi Umum yang dihadiri oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa keputusan pada saat itu apabila terpilihnya T-Tower untuk pembelian gedung kantor Bank BJB maka gedungnya harus menyesuaikan dan apabila Bank BJB membeli paling banyak maka nama gedung harus berubah menjadi Gedung BJB Tower serta Bank BJB harus mendapat harga yang paling murah;
- Bahwa benar rapat Direksi tanggal 02 November 2012 memutuskan untuk pembelian gedung kantor secara Strata Title lebih kurang seluas 15.000 m2 dan pembelian sesuai dengan harga pasar yang ada disekeliling gedung yang akan dibeli serta harga pembelian untuk gedung Bank BJB harus murah dari pembelian yang lainnya selanjutnya penetapan harga harus melalui negosiasi yang dilakukan dengan Tim Negosiasi Bersama Bank BJB;
- Bahwa benar berdasarkan harga penilaian dari KJPP Hari Utomo maka Dewan Direksi menyetujui harga kisaran untuk pembelian gedung kantor T-Tower;
- Bahwa Direksi menyetujui harga kisaran tersebut untuk pembelian lantai lobi dengan harga Rp45.000.000,00 ditawarkan menjadi harga Rp37.500.000,00 serta ruangan lain dengan harga Rp40.000.000,00 ditawarkan menjadi Rp35.000.000,00 dengan catatan syarat-syarat yang tiga tadi telah dipenuhi;
- Bahwa benar ada rapat Direksi pada tanggal 11 Februari 2013 yang terkait dengan evolusi progres

Hal. 193 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





pengadaan/pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh Bank BJB dengan keputusan sehubungan dengan diketahui pada awal Februari 2013 sudah di bayar uang muka tanggal 12 November 2012 untuk pengadaan satuan unit rumah susun non hunian Strata Title, dan angsuran pertama I pada bulan Januari 2013 maka diperintahkan kepada Divisi Umum untuk meminta semua izin yang berkaitan dengan pembangunan gedung T-Tower baik yang sudah ada maupun yang sedang diurus izin untuk pembangunan gedung perkantoran agar Divisi Umum melaporkan seluruh kegiatan tersebut kepada Direksi;

- Bahwa benar Divisi Umum diminta melaporkan perjanjian yang telah dibuat dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

15. Saksi **TOTO SUSANTO**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pernah dilakukan pemeriksaan terhadap pengadaan gedung strata title, waktu itu ditugaskan oleh Direksi per April 2013;
- Adapun terkait dengan pengadaan gedung strata title oleh BJB adalah pemeriksaan khusus;
- Adapun kriteria pemeriksaan khusus, sebetulnya sama saja antara temuan pemeriksaan khusus dan umum. Perbedaananya pemeriksaan khusus bisa merupakan tindak lanjut dari pemeriksaan umum atau permintaan dari audit eksternal;
- Adapun yang diaudit adalah khusus pengadaan gedung strata title;
- Untuk pengadaan strata title, temuan audit adalah masih ditemukan kelemahan dan audit ini waktu itu menurut tim masih ada tindak lanjut audit sebelumnya serta adanya keterbatasan sehingga harus ada tindak lanjut;
- Ada temuan adalah berupa kelemahan administratif yakni saat pemesanan, pembelian dan pengikatan

Hal. 194 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian makanya rekomendasi kami untuk menyempurnakan hal-hal tersebut;

- Bahwa pada waktu audit, saksi tidak pernah ke lapangan namun laporan saat itu sudah ada pembangunan, dimana laporan tersebut selesai Juni 2013 dan diterbitkan laporan bulan Juli 2013;
- Bahwa audit khusus adalah hasil tindak lanjut dari general audit atau permintaan dari audit eksternal;
- Ada penyempurnaan seperti waktu itu tidak ada jaminan lalu kemudian pada saat proses akhir audit diserahkan jaminan;
- Bahwa dalam audit juga bertitik tolak dari undang-undang yang terkait namun seperti pedoman pengadaan Nomor 415 tahun 2011 selain itu aturan Bank Indonesia;
- Bahwa dalam laporan kami memang sudah ada pembangunan walaupun hanya pembangunan awal;
- Bahwa jaminan atas pembayaran uang muka ada yang dilaporkan oleh Tim Pengadaan dan waktu itu belum ada nilai yakni berupa sertifikat;
- Bahwa didalam laporan hasil audit memang dibahas tentang pengikatan jual beli namun tidak dibahas secara dalam dan dari hasil wawancara dengan Terdakwa masih berprinsip pada Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dimana semua belum siap dilapangan maka bisa dilakukan pengikatan jual beli dibawah tangan;
- Bahwa waktu itu pengikatan jual beli belum ada;
- Bahwa waktu itu hasil audit disimpulkan memang ada potensi kerugian apabila ada kemungkinan salah satu pihak wanprestasi. Saat itu disimpulkan karena memang agunan belum dinilai tapi setelah ini memang progres proyek rekomendasi kami terus dimonitor;
- Bahwa jaminan saat itu ada 8 sertifikat namun waktu itu belum dinilai apakah imbang dengan uang muka yang dikeluarkan;

Hal. 195 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap perijinan waktu audit memang belum diminta dan waktu itu sudah diminta akan tetapi belum ada;
- Adapun rekomendasi terhadap ijin tersebut adalah penyempurnaan akan tetapi saksi tidak mengetahui apakah ada penyempurnaan atau tidak karena saksi sudah dimutasi;
- bahwa waktu itu audit dari BI memang belum selesai secara keseluruhan dan kemudian Direksi memerintahkan audit internal untuk melakukan audit terkait pengadaan;
- Bahwa sertifikat yang diterima oleh audit saat proses audit adalah berupa 8 sertifikat dan itu dituangkan dalam laporan yakni nomor-nomor sertifikat namun saksi lupa siapa pemilik sertifikat tersebut;
- Bahwa ada Tim Audit yang kelapangan dan saya sempat melihat foto-foto terkait pemasangan tiang pancang dilokasi pembangunan dan sudah terpasang 200 bor pile semuanya ada dalam laporan audit;
- Bahwa yang saksi lihat asli sertifikat sebagai jaminan;
- Bahwa tidak ada perkiraan dari Tim Audit terkait dengan progres fisik yang sudah dilaksanakan saat itu;
- Bahwa atas dokumen-dokumen yang direkomendasi oleh Tim Audit sepengetahuan saksi hanya hasil kajian dari Divisi Jaringan yang dilampirkan yang lain tidak tahu karena sudah dimutasi;
- Bahwa dana yang digunakan oleh BJB untuk pengadaan gedung ini adalah dana BJB sendiri;
- Bahwa waktu itu dokumen kajian dari Divisi Jaringan yang diserahkan ke Tim Audit tidak selengkap dokumen yang ditunjukkan saat ini, waktu itu belum ada lampirannya;

Hal. 196 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Saksi **ANDI SUDJANA**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam kaitan perkara antara Bank Jabar yang membeli gedung T-Tower, saksi tidak tahu awalnya, saksi mengetahui dari berita;
- Bahwa saksi mengetahui dari teman saksi, ada berita di Majalah Tempo, yang mana kaitannya saksi adalah selaku penjual tanah;
- Bahwa saksi sendiri adalah sebagai Direktur Utama dari PT. Sadini Arianda sampai dengan bulan Agustus 2012 akan tetapi efektifnya tanggal 19 November 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah menawarkan tanah ke Bank BJB;
- Bahwa saksi tidak pernah menjadi salah satu developer yang menawarkan ke Bank BJB;
- Bahwa lokasi kantor PT. Sadini Arianda adalah di Jalan Balikpapan Jakarta, bukan di Jalan Gatot Subroto, adapun yang ada di Jalan Gatot Subroto adalah hanya tanah dan saksi tidak pernah menawarkan ke Bank BJB, itu hanya broker saja yang menawarkan;
- Bahwa tidak pernah ada Sadini Tower di Jalan Gatot Subroto;
- Bahwa PT. Sadini sebelumnya tidak pernah bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, saksi hanya sebagai pemilik tanah;
- Bahwa saksi kenal dengan PT. Comradindo, yang mana perusahaan tersebut adalah pembeli tanah milik saksi, dimana Direkturnya adalah Triwiyasa;
- Bahwa saksi kenal Triwiyasa dari seorang perantara dan kenalnya baru pada saat penjualan tanah milik PT. Sadini yang ada di Jalan Gatot Subroto;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pernah memberikan kuasa jual tanah kepada PT. Comradindo, dimana PPJB pada bulan Agustus 2012;

Hal. 197 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi yang memberikan kuasa jual atas tanah di Jalan Gatot Subroto yang mana tanah tersebut dijadikan T-Tower, kepada PT. Comradindo dan hanya itu satu-satunya tanah PT. Sadini di Jalan Gatot Subroto. Adapun Kuasa Jual dibuat pada bulan Agustus 2012 secara Notaris;
- Bahwa adapun pembuatan Akta Kuasa Jual tersebut dibuat di Kantor Notaris Saksi;
- Bahwa tanah milik PT. Sadini Arianda adalah satu bidang tanah yang terdiri dari 25 sertifikat HGB;
- Bahwa 25 sertifikat tersebut semuanya adalah milik PT. Sadini Arianda, awalnya atas nama perorangan;
- Bahwa pada saat PT. Sadini Arianda memberikan kuasa jual kepada PT. Comradindo, sertifikat tersebut sudah atas nama PT. Sadini Arianda;
- Bahwa adapun sertifikat tanah tersebut adalah sertifikat Hak Guna Bangunan;
- Bahwa saksi membenarkan nomor sertifikat dan luas tanah yang dibacakan oleh Ketua Majelis Hakim sebagaimana yang tertuang dalam BAP Saksi pada point 4;
- Bahwa pada waktu saksi memberikan kuasa jual kepada Triwiyasa, saat itu Triwiyasa mengatasmakan PT, yang mana yang bersangkutan selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa adapun pembayaran atas tanah tersebut oleh PT. Comradindo adalah pada tanggal 19 November 2012;
- Bahwa pada saat penjualan tanah tersebut, tidak ada pemberian uang muka karena menurut saksi jika menerima uang muka maka sudah ada ikatan dan hal tersebut nanti ada gugatan-gugatan dari pihak pembeli;
- Bahwa saksi tidak mau menerima pembayaran uang muka, saksi hanya menerima pembayaran secara full;

Hal. 198 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila tidak dilakukan pembayaran maka PPJB antara PT. Sadini dan PT. Comradindo akan gugur demi hukum dan perjanjian tersebut berakhir tanggal 30 November 2012;
- Bahwa saat itu saksi memberikan sanksi apabila terjadi keterlambatan pembayaran maka akan didenda Rp500.000.000,00 per hari;
- Bahwa awalnya penjualan tanah namun kemudian terjadi pengalihan saham, dimana waktu itu atas inisiatif saksi karena di intern saksi, ada utang pihak ketiga sehingga saksi menjual tanah dan PT. Sadini hanya memiliki asset berupa tanah tersebut maka saksi menjual semuanya;
- Bahwa saham PT. Sadini Arianda dijual pada tanggal 19 Agustus 2012 kepada Triwiyasa;
- Bahwa saat ini PT. Sadini Arianda sudah tidak menjadi milik saksi dan sahamnya dijual secara keseluruhan kepada PT. Comradindo;
- Bahwa saksi kenal dengan PT. Comradindo atau Triwiyasa pada saat penjualan saham tersebut;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui aktivitas dari Triwiyasa dan PT. Comradindo lalu pada saat menjual tanah tersebut barulah saksi tahu;
- Bahwa saksi tidak ada hak lagi atas PT. Sadini Arianda;
- Bahwa adapun harga saat itu berikut saham, tanah dan utang pihak ketiga adalah sebesar Rp224.000.000.000,00 lebih;
- Bahwa adapun Notaris yang membuat kuasa penjualan adalah Eva Yuanita;
- Bahwa saksi membenarkan Akta-Akta Notaris yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim di depan persidangan;
- Bahwa awalnya ada Akta pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 03;

Hal. 199 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum dibuatkan Akta Jual Beli atas tanah tersebut, saksi melakukan addendum menjadi penjualan saham;
- Bahwa awalnya diberikan Akta Kuasa Menjual lalu dibuatkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli atas tanah di Notaris yang sama pada tanggal 19 Agustus 2012 dan kemudian di addendum pada tanggal 31 Agustus 2012, tidak hanya asset berupa tanah yang dijual tetapi juga utang dan saham perusahaan juga dijual ke PT. Comradindo;
- Bahwa Notaris yang membuat Akta Addendum tersebut adalah Notaris juga sebagai PPAT yang berkantor di samping Plaza Gajah Mada Jakarta Pusat;
- Bahwa Akta Nomor 143 tersebut adalah Berita Acara penjualan saham yang dibuat pada tanggal 19 November 2012;
- Bahwa setelah PT. Sadini Arianda dijual, saksi tidak ada urusan lagi atas perusahaan tersebut;
- Bahwa saham PT. Sadini Arianda kemudian dimiliki oleh Triwiyasa dan Flavius Johanna, namun saksi tidak mengetahui siapa Flavius Johanna tersebut;
- Bahwa pada saat penjualan, Triwiyasa mengatakan, tanggal sekian akan membayar tanah jual beli tersebut;
- Bahwa pembayaran oleh PT. Comradindo dilakukan satu kali yakni di rekening milik saksi yang ada di Bank BCA, Capital dan Panin;
- Bahwa waktu itu apabila hanya penjualan tanah, saksi masih memiliki utang pihak ketiga yang mana saksi takut tidak terbayarkan sehingga waktu itu penjualan menjadi pengalihan saham berikut asset dan utang pihak ketiga;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah sekitar 7.557 M<sup>2</sup>, dan dalam tanah tersebut tidak ada milik orang lain selain milik PT. Sadini Arianda;

Hal. 200 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui mau digunakan untuk apa atau mau diapakan tanah tersebut setelah dibeli oleh Triwiyasa, karena Triwiyasa tidak pernah bercerita;
- Bahwa pembayaran sebesar Rp224.000.000.000,00 sekian adalah sudah termasuk utang pihak ketiga, penjualan saham dan tanah;
- Bahwa asal tanah tersebut dari buku hijau dan buku biru lalu diubah menjadi HGB, yang mana awalnya sebanyak 22 sertifikat lalu menjadi 25 sertifikat HGB;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut awalnya milik dari Kementerian Perindustrian;
- Bahwa saksi sebagai pemegang saham PT. Sadini Arianda sebanyak 80%;
- Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung di lokasi tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa pembayaran saham oleh Triwiyasa kepada saksi paling lambat tanggal 30 November 2012;
- Bahwa pada tanggal 19 November 2012 tidak ada kegiatan dilokasi tanah yang dijual oleh saksi, tanah tersebut baru berupa tanah kosong;
- Bahwa sebelum menerima pembayaran dari Triwiyasa, tidak pernah ada pihak dari Bank BJB yang menanyakan kepada saksi terkait legalitas atas tanah yang saksi jual tersebut;
- Bahwa yang dijual oleh saksi kepada Triwiyasa adalah awalnya tanah bukan pembangunan gedung;

17. Saksi **ARIEF SANTOSO**, di bawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

Hal. 201 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya sebagai pemegang saham di PT. Sadini Arianda sebesar 2,5%;
  - Bahwa pada saat RUPS saksi menandatangani Berita Acaranya tanggal 19 November 2012;
  - Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
  - Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung di lokasi tanah yang akan dijual tersebut;
18. Saksi **FRANSISKUS YOHANES HL**, mengucapkan janji, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi hanya pemegang saham biasa di PT. Sadini Arianda yang mana saham yang saksi miliki sebesar 10%;
  - Bahwa saksi mengetahui PT. Sadini Arianda dijual pada saat diberitahu oleh Andi Sujana;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik saham mayoritas atas PT. Sadini Arianda saat ini;
  - Bahwa saksi diundang saat penjualan PT. Sadini Arianda pada tanggal 19 November 2012;
  - Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
  - Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung di lokasi tanah yang akan dijual tersebut;
19. Saksi **AGUS RUSWENDI**, dibawah sumpah, di muka persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa pada tahun 2011 sampai dengan 2013 saksi diangkat sebagai Komisaris Utama Bank BJB;

Hal. 202 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perencanaan pembelian Gedung Kantor BJB di Jakarta sudah ada sejak RBB tahun 2011-2013 namun belum terealisasi dengan anggaran dalam RBB Rp90.000.000.000,00 (hanya pembelian tanah) dan di dalam Revisi RBB 2011 berubah nomoinalnya dengan pagu anggaran sebesar Rp100.000.000.000,00. Selanjutnya rencana pembelian Gedung Kantor BJB di Jakarta dimasukkan kembali di dalam RBB tahun 2012 - 2013 dalam pos perencanaan pembangunan gedung kantor (pos 3.1.2) dan pembelian tanah (pos 3.1.4.) dengan nilai keseluruhan Rp550.000.000.000,00. Kemudian dalam Revisi RBB tahun 2012 - 2013 yang disahkan 25 Juni 2012 berubah dari pembelian tanah dan pembangunan gedung kantor menjadi pembelian bangunan dengan nilai Rp550.000.000.000,00. Pada RBB tahun 2013 masih muncul pembelian gedung Kantor Pusat Jakarta dengan nilai Rp326.000.000.000,00. Bahwa sistim pelaporan dari Direksi kepada Komisaris melaporkan Jalannya perusahaan dalam bentuk laporan keuangan triwulan termasuk ke Bank Indonesia;
- Bahwa saksi sebagai Komisaris Utama mendisposisi surat tersebut kepada Anggota Dewan Komisaris yang lain yang isinya "adalah kita dapat laporan progress report ketika sudah terjadi pembelian (bukan dari awal) apakah perlu dibahas di rapat Dewan Komisaris selanjutnya mohon masukan dari Bapak Dewan Komisaris, yang telah memberikan disposisi ada dua orang anggota Dewan Komisaris (saksi lupa orangnya orang yang memarafnya yang pasti Anggota Dewan Komisaris) bunyinya mengusulkan untuk diagendakan dalam Rapat Dewan Komisaris dan Direksi. Setahu saksi rapat Dewan Komisaris dengan Direksi belum

Hal. 203 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terialisasi sampai saksi tidak aktif lagi sebagai Dewan Komisaris;

- Bahwa ketika Dewan Komisaris menerima RBB dari Direksi dibahas dan dianalisis oleh Perangkat yang ada di Dewan Komisaris yaitu oleh Komite Audit (dari pihak luar dan sekurang-kurangnya salah satu dari anggota Dewan Komisaris dengan anggota 5 orang) dan Komite Pemantau Resiko (dari pihak luar dan sekurang-kurangnya salah satu dari anggota Dewan Komisaris dengan anggota 5 orang). Komite-komite tersebut melakukan streses terhadap rasio-rasio keuangan dan ketentuan yang berlaku serta arah kebijakan pemegang saham;

20. Saksi **KLEMI SUBIYANTORO**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang dimaksud Komisaris Independen berdasarkan Pasal 18 ayat 3 dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bank Jabar dan Banten, Tbk Nomor 26 tanggal 21 April 2010 adalah anggota Dewan Komisaris yang tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham dan/atau hubungan keluarga dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan/atau pemegang saham pengendali atau hubungan dengan Perseroan yang dapat mempengaruhi kemampuannya untuk bertindak independen;
- Bahwa saksi tahu mengenai pengadaan pada Divisi Umum Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (BJB) dalam Pemesanan/pembelian satuan unit ruang Kantor di T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dari media dan setahu saksi selaku Dewan Komisaris pertama untuk RBB pengadaan tanah dan gedung untuk KCK Jakarta dengan anggaran Rp90.000.000.000,00 (sempilan puluh miliar

Hal. 204 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



rupiah) untuk pembelian tanah dan Rp85.000.000.000,00 (delapan puluh lima miliar rupiah) untuk pembangunan gedung Kantor Cabang Khusus Jakarta, sehingga total berjumlah Rp175.000.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima miliar rupiah) dalam RBB tahun 2011, dimana tahun-tahun sebelumnya sudah dianggarkan untuk kegiatan ini dan belum terealisasi. Untuk tahun anggaran kegiatan ini pada tahun 2012 mengalami perubahan kegiatan dan perubahan nominal menjadi “pembelian bangunan untuk Kantor Pusat di Jakarta” sebesar Rp550.000.000.000,00 (lima ratus lima puluh miliar rupiah);

- Bahwa dalam hal pemesanan/pembelian satuan unit ruang Kantor di T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tersebut Dewan Direksi telah menerima Surat Nomor 1027/GA-IF 2012 tentang pemberitahuan progress report mengenai pengadaan gedung kantor di T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta oleh Bank BJB tertanggal 06 November 2012 dari Direksi Bank BJB dan diterima oleh Dewan Komisaris tanggal 27 November 2012;
- Bahwa secara khusus tanggapan Dewan Komisaris atas surat Direksi Nomor : 1027/GA-IF 2012 tentang pemberitahuan progress report mengenai pengadaan gedung kantor di T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta tersebut tidak ada, namun dalam Rapat Dewan Komisaris tanggal 28 November 2012 di Ruang rapat Dewan Komisaris Menara Bank BJB lantai 3, dengan agenda utama pembahasan kinerja bulanan, dan dalam agenda lainnya ada dibahas dalam pembahasan yang intinya bahwa Pembangunan Kantor di Jakarta tidak memerlukan izin dari Dewan Komisaris karena

Hal. 205 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



sudah diakomodir dalam Rencana Bisnis Bank (RBB) yang disetujui oleh Dewan Komisaris;

- Bahwa dalam hal fungsi pengawasan Dewan Komisaris telah menerbitkan Surat Nomor: 053/DK/2013 tanggal 29 Mei 2013 perihal permohonan Progress terkait Pengadaan gedung Kantor Bank BJB Jakarta, dimana pada pokoknya dalam surat tersebut Dewan Komisaris meminta kepada Direksi untuk dapat menyampaikan progress terkait pengadaan gedung kantor Bank BJB di Jakarta, termasuk masalah / kasus yang ada oleh Direksi. Dan atas surat yang disampaikan oleh Dewan Komisaris tersebut, Direksi belum memberikan jawaban atau respon atas perihal yang dimaksud dalam surat tersebut;

21. Saksi **Drs. RUDHYANTO MOODUTO, MBA**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa terhadap pengadaan gedung dan/atau tanah untuk bangunan kantor pusat di Jakarta Dewan Komisaris telah menyampaikan surat Nomor : 053/DK/2013 tanggal 29 Mei 2013 perihal permohonan progress terkait pengadaan gedung kantor Bank BJB Jakarta yang ditujukan kepada Direksi Bank BJB. Namun terhadap surat yang disampaikan kepada Direksi belum ada laporan yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris;
- Bahwa progress report pengadaan gedung dan/atau tanah di Jakarta oleh PT. Bank Jawa Barat & Banten yang diterima Dewan Komisaris tanggal 27 November 2012 Nomor : 1027/GA-IF/2012 tanggal 6 November 2012 tentang Pengadaan Gedung kantor Bank BJB Jakarta, berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Anggaran Dasar: dalam melaksanakan pengawasan Dewan Komisaris wajib mengarahkan, memantau dan mengevaluasi pelaksanaan

Hal. 206 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



kebijakan strategis perseroan. Atas dasar tersebut sehingga Komisaris mengeluarkan surat Nomor: 053/DK/2013 tanggal 29 Mei 2013 perihal permohonan progress terkait pengadaan gedung kantor Bank BJB Jakarta yang ditujukan kepada Direksi Bank BJB. Namun terhadap surat yang disampaikan kepada Direksi belum ada laporan yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris;

22. Saksi **HERU HERMAWANTO**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi sesuai riwayat pekerjaan adalah dibidang perijinan P2B Provinsi Jakarta dimana saksi sudah sejak tahun 1998;
- Bahwa saksi selaku kepala bidang perijinan, saksi pernah menangani permintaan ijin dari PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan PT. Sadini Arianda mengajukan ijin ke Dinas P2B DKI Jakarta namun pada tahun 2013;
- Bahwa adapun ijin yang pernah dimohonkan oleh PT. Sadini Arianda adalah ijin mendirikan bangunan untuk perkantoran di Jalan Gatot Subroto dengan luas waktu itu sekitar  $\pm$  4.000 lebih;
- Bahwa yang diajukan saat itu adalah ijin mendirikan bangunan, namun saat itu konteksnya bertahap, dimana sebelum IMB terbit, awalnya adalah ijin pondasi, struktur dan ijin pembangunan menyeluruh berikutnya adalah ijin IMB. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Gubernur DKI;
- Bahwa sebelum ijin diterbitkan, ada peninjauan lokasi dan yang melakukan adalah bagian pengawasan, namun saksi tidak tahu pasti kapan dilakukan peninjauan lokasi, akan tetapi dalam berkas ada, saat ini saksi tidak membawa berkas karena saat ini penanganan ijin sudah beralih ke

Hal. 207 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



PT. Badan Pelayanan Satu Pintu, peralihan sejak Januari 2015;

- Bahwa adapun luas tanah yang dimintakan ijin saat itu adalah seluas 4.000 sekian dan tinggi bangunan yang akan dibangun adalah sekitar 9 lantai;
- Bahwa terhadap ijin pembangunan, ada penambahan luas tanah dibelakang dan saat itu persetujuannya masih dalam proses karena penambahan lebih dari 5.000 harus ada persetujuan dari Gubernur yakni Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah, dan hal tersebut sudah terpenuhi yakni pada 9 April 2015;.
- Bahwa untuk ijin loading test tidak harus dilakukan peninjauan lokasi namun setelah ijin pondasi baru dilakukan, jadi ijin tersebut baru diterbitkan setelah loading test dilakukan. untuk loading test ada dua, yakni ada dalam rangka perencanaan struktur, ada juga setelah ijin pondasi juga karena itu ada persyaratan juga. Jadi setelah struktur naik maka akan dilakukan evaluasi loading;
- Bahwa ijin pondasi diterbitkan setelah semua persyaratan pembebanan telah terpenuhi.
- Bahwa seandainya ada pembangunan mendahului ijin-ijin maka akan dilakukan pengenaan denda sanksi administrasi;
- Bahwa benar ijin yang diajukan pada saat itu adalah untuk luas sekitar 4.000 dan tinggi bangunan yang dibangun adalah sekitar 9 lantai;
- Bahwa proses ijin IMB saat ini sudah terbit atau tidak saksi tidak mengetahuinya karena sudah beralih ke Badan Pelayanan Ijin Terpadu;
- Bahwa launching adalah memasarkan secara resmi, hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 42 dan Pasal 43 namun permasalahannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tidak ada peraturan pemerintah (PP) sehingga masih

Hal. 208 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan PP tahun 1988. Ada lagi aturannya Peraturan Gubernur Nomor 88 Tahun 2008. Bahwa menurut saksi launching adalah publikasi secara meluas kepada masyarakat maka aturannya harus mengikuti Peraturan Gubernur Nomor 88 Tahun 2008;

- Bahwa untuk launching tersebut sesuai Peraturan Gubernur Nomor 88 tahun 2008 harus memenuhi persyaratan yakni kepastian sertifikat tanah, kepastian kepemilikan lahan, harus ada penilaian dari tim ahli, kepastian rencana tata ruang;
- Bahwa adapun tindak lanjut persyaratan tersebut adalah karena dalam ketentuan tidak dikeluarkan surat launching jadi dibolehkan launching harus setelah terpenuhi syarat tersebut;
- Bahwa adapun yang mengajukan ijin saat itu adalah PT. Sadini Arianda dan yang bertanda tangan saat itu adalah Triwiyasa selaku Direktur;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pernah mengajukan pemasaran bangunan ke Tim Penasehat Arsitektur Kota namun pengajuan tersebut pada tahun 2013.
- Bahwa setelah disetujui oleh Penasehat Arsitektur Kota baru bangunan tersebut bisa dipasarkan;
- Bahwa dalam ketentuan Perda Nomor 7 Tahun 2010, setiap pemohon dapat mengajukan IMB dan IMB dapat diajukan secara bertahap, boleh ijin pondasi sampai selesai atau ijin struktur;
- Bahwa sesuai ketentuan sebelum IMB, pengembang dapat melaksanakan pemasaran akan tetapi harus memenuhi persyaratan sebagaimana dalam Peraturan Gubernur Nomor 88 Tahun 2008;
- Bahwa saksi tidak ingat secara pasti kapan PT. Sadini Arianda mengajukan persyaratan untuk launching, bisa jadi dilakukan pada tahun 2013;
- Bahwa saksi membenarkan Jawaban saksi dalam BAP tanggal 3 November 2014, point 5, dimana ijin- ijin yang sudah diterbitkan adalah sebagaimana

Hal. 209 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijelaskan dalam Berta Acara Pemeriksaan (BAP) tersebut;

- Bahwa sepengetahuan saksi untuk bagian IMB ijin- ijin yang sudah dikeluarkan adalah ijin sebagaimana yang dijelaskan saksi dalam Berta Acara Pemeriksaan (BAP) tanggal 3 November 2014 point 5;
- Bahwa Dinas P2B adalah Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan;
- Bahwa ketentuan yang saat ini ada adalah rumah susun, sebetulnya strata title adalah sama dengan rumah susun;
- Bahwa saat Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 bahwa rumah susun itu bisa hunian dan juga komersil, hal ini juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988. Saat itu bisa keluar pertelaahan strata title namun ketika terbit Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 maka hanya dikenal dua yakni hunian dan campuran;
- Bahwa prinsip untuk mendirikan bangunan, proses ijinnya sama saja;
- Bahwa ijin yang diberikan adalah ijin untuk mendirikan bangunan bukan untuk pembangunan strata title;
- Adapun ijin yang diberikan adalah bertahap dengan pemohon adalah PT. Sadini Arianda;
- Bahwa setelah terbit ijin seharusnya bisa dilakukan launching;
- Bahwa saat IMB agak berbeda untuk strata title diajukan tersendiri, nanti setelah terbangun maka diajukan ijin strata title untuk kemudian pengajuan sertifikatnya;
- Bahwa Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah untuk pemasaran;
- Bahwa ijin yang diberikan untuk pembangunan T-Tower adalah sudah dua tahap yakni ijin pondasi

Hal. 210 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



dan ijin struktur selain persetujuan yang sudah diberikan;

- Bahwa ada ketentuan yang dilanggar yakni pendahuluan ijin, dimana PT. Sadini Arianda membangun duluan dan sanksinya adalah denda;
- Bahwa segel yang saksi maksud disini adalah ijin yang diberikan adalah ijin pondasi akan tetapi pengembang sudah mengerjakan struktur, sehingga hal ini dikatakan mendahului ijin yang diberikan;
- Bahwa biasanya perusahaan melengkapi kembali IMB awal karena ada penambahan lahan karena yang diajukan awal 9 lantai lalu bertambah menjadi 28 lantai;
- Bahwa permohonan ijin penambahan bisa diberikan apabila sudah ada ijin dari Gubernur terlebih dahulu;

23. Saksi **TRIWIYASA**, keterangannya pada Berita Acara Pemeriksaan dibacakan di muka persidangan, antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pembangunan Gedung Perkantor T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 – Jakarta Selatan telah dilaksanakan berupa :

Nomor	Item Pekerjaan	Kontraktor	Keterangan
1.	Pembangunan Pondasi	PT. ACSET INDONUSA	Pengerjaan pondasi sudah sampai pada tahap pengeboran bore pile dan soldier pile
2.	Pembangunan <i>Annex Building</i>	PT. DUTA HITA	Pembangunan <i>office</i> , <i>base camp</i> , <i>kantin</i> dan <i>marketing office</i> .
3.	Pemagaran Tembok	PT. DAKSINA	Tembok di lokasi <i>Annex Building</i> sudah selesai
4.	Pembangunan Saluran, Jalan dan Sarana dan Prasarana	PT. DAKSINA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pelebaran saluran disekitar lokasi sudah diselesaikan untk melancarkan pembuangan</li><li>• Pelebaran Jalan juga sudah dilaksanakan</li></ul>

- Bahwa foto-foto terkait pelaksanaan pekerjaan tersebut di atas saksi serahkan kepada Penyidik;

Hal. 211 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kronologis pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower oleh Bank BJB dapat saksi jelaskan sebagai berikut:

- Tanggal 4 September 2012, mengirimkan Surat Penawaran Kantor Pusat BJB;
- Tanggal 23 Oktober 2012, diundang untuk melakukan presentasi di hadapan Direksi BJB;
- Tanggal 1 November 2012, diundang untuk melakukan paparan di hadapan Tim Pengadaan BJB ;
- Tanggal 5 November 2012, diundang untuk melakukan negosiasi dengan Tim Pengadaan BJB dan pembuatan surat pesanan;
- Tanggal 6 November 2012, penerbitan invoice uang muka sebagai tindak lanjut dan kepastian keseriusan pesanan;
- Tanggal 12 November 2012, pembuatan PPJB (di bawah tangan);
- Tanggal 12 November 2012, penerimaan uang muka ;
- Tanggal 14 November 2012, menerima surat permohonan permintaan jaminan atas uang muka;
- Tanggal 19 November 2012, memberi persetujuan jaminan uang muka berupa sebidang tanah  $\pm 3.000 \text{ m}^2$  (tiga ribu meter persegi);
- Tanggal 13 Februari 2013, kesepakatan bersama tentang Jaminan Uang Muka, dan penegasan atas komitmen yang berkaitan dengan tepat waktunya pembangunan;
- Tanggal 13 Februari 2013, pemberian Surat Kuasa Mutlak atas jaminan uang muka berupa sebidang tanah  $\pm 3.000 \text{ m}^2$  oleh Notaris Eva Yuanita, S.H., M.Kn., Nomor 2 tanggal 13 Februari 2012;

Hal. 212 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa mengirimkan:

- o Invoice Nomor : 5/FA-CLP/I/2013 tanggal 7 Januari 2013 untuk pembayaran Cicilan ke-1 sejumlah 5% x Rp494.000.000.000,00 = Rp24.700.000.000,00 ditambah dengan PPN 10% sejumlah Rp2.470.000.000,00 sehingga jumlah total tagihan invoice: Rp27.170.000.000,00;
- o Invoice Nomor : 06/FA-CLP/I/2013 tanggal 5 Februari 2013 untuk pembayaran Cicilan ke-2 sejumlah 5% x Rp494.000.000.000,00 = Rp24.700.000.000,00 ditambah dengan PPN 10% sejumlah Rp2.470.000.000,00 sehingga jumlah total tagihan invoice : Rp27.170.000.000,00;
- o Invoice Nomor : 07/FA-CLP/I/2013 tanggal 5 Maret 2013 untuk pembayaran Cicilan ke-3 sejumlah 5% x Rp494.000.000.000,00 = Rp24.700.000.000,00 ditambah dengan PPN 10% sejumlah Rp2.470.000.000,00 sehingga jumlah total tagihan invoice : Rp27.170.000.000,00;

- Bahwa mulai cicilan ke-4 sampai dengan cicilan ke-6 BJB lalai dalam memenuhi kewajibannya, dan karenanya telah dikeluarkan Somasi oleh Kuasa Hukum kami pada tanggal 14 Juni 2013 dan kami mempertimbangkan untuk mengajukan gugatan pembatalan transaksi ini melalui Kuasa Hukum kami;

Hal. 213 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan Negosiasi pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower oleh Bank BJB pertemuan hanya dilakukan satu kali pertemuan pada tanggal 5 November 2012 antara pihak Bank BJB dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, bertempat di ruang rapat Divisi Umum BJB, yang dihadiri seluruh Tim Pengadaan dengan memakan waktu setengah hari kerja;
- Bahwa tanah di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 adalah milik PT. Sadini Arianda yang terdiri dari 25 (dua puluh lima) sertifikat HGB, yaitu:
  1. Hak Guna Bangunan Nomor : 480/Pancoran seluas 450 m<sup>2</sup>;
  2. Hak Guna Bangunan Nomor : 481/Pancoran seluas 121 m<sup>2</sup>;
  3. Hak Guna Bangunan Nomor : 544/Pancoran seluas 176 m<sup>2</sup>;
  4. Hak Guna Bangunan Nomor : 482/Pancoran seluas 189 m<sup>2</sup>;
  5. Hak Guna Bangunan Nomor : 483/Pancoran seluas 120 m<sup>2</sup>;
  6. Hak Guna Bangunan Nomor : 484/Pancoran seluas 197 m<sup>2</sup>;
  7. Hak Guna Bangunan Nomor : 522/Pancoran seluas 202 m<sup>2</sup>;
  8. Hak Guna Bangunan Nomor : 485/Pancoran seluas 140 m<sup>2</sup>;
  9. Hak Guna Bangunan Nomor : 486/Pancoran seluas 236 m<sup>2</sup>;
  10. Hak Guna Bangunan Nomor : 523/Pancoran seluas 235 m<sup>2</sup>;
  11. Hak Guna Bangunan Nomor : 487/Pancoran seluas 308 m<sup>2</sup>;
  12. Hak Guna Bangunan Nomor : 488/Pancoran seluas 595 m<sup>2</sup>;

Hal. 214 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



13. Hak Guna Bangunan Nomor : 489/Pancoran  
seluas 162 m<sup>2</sup>;
  14. Hak Guna Bangunan Nomor : 490/Pancoran  
seluas 238 m<sup>2</sup>;
  15. Hak Guna Bangunan Nomor : 491/Pancoran  
seluas 249 m<sup>2</sup>;
  16. Hak Guna Bangunan Nomor : 520/Pancoran  
seluas 363 m<sup>2</sup>;
  17. Hak Guna Bangunan Nomor : 518/Pancoran  
seluas 236 m<sup>2</sup>;
  18. Hak Guna Bangunan Nomor : 492/Pancoran  
seluas 165 m<sup>2</sup>;
  19. Hak Guna Bangunan Nomor : 519/Pancoran  
seluas 281 m<sup>2</sup>;
  20. Hak Guna Bangunan Nomor : 493/Pancoran  
seluas 259 m<sup>2</sup>;
  21. Hak Guna Bangunan Nomor : 494/Pancoran  
seluas 322 m<sup>2</sup>;
  22. Hak Guna Bangunan Nomor : 831/Pancoran  
seluas 765 m<sup>2</sup>;
  23. Hak Guna Bangunan Nomor : 521/Pancoran  
seluas 675 m<sup>2</sup>;
  24. Hak Guna Bangunan Nomor : 847/Pancoran  
seluas 73 m<sup>2</sup>;
  25. Hak Guna Bangunan Nomor : 902/Pancoran  
seluas 796 m<sup>2</sup>;
- Bahwa PT. Sadini Arianda bertindak selaku developer/pengembang gedung T-Tower, sedangkan seluruh permodalan disediakan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  - Bahwa hubungan kerja antara PT. Comradindo dengan PT. Sadini Arianda diatur dalam perjanjian notarial antara PT. Comradindo dengan PT. Sadini Arianda;
  - Bahwa seluruh tanah-tanah tersebut adalah sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sadini Arianda;

Hal. 215 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Izin yang sudah diperoleh saksi sehubungan dengan pembangunan T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 – Jakarta Selatan berupa :
  1. Persetujuan Rencana Tata Letak Bangunan dari Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta yang ditanda tangani oleh M. Agus Subardono, MPM;
  2. Laporan Penyelidikan Tanah untuk Proyek Apartemen Gatot Subroto (T-Tower) Pancoran Jalan Gatot Subroto Jakrta Selatan yang dibuat oleh PT. Sofoco;
  3. Gambar Gedung T-Tower Building Jalan Gatot Subroto Kaveling 93 Jakarta Selatan yang dibuat oleh PT. Design Global Indonesia (PT. DGI) yang beralamat di Jalan Cikajang Nomor 12 - Jakarta;
  4. Gambar Prarancangan Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing yang dibuat oleh PT. Malmass Mitra Teknik Engineering Consultant dan Services, Jalan Rajawati Barat II / 33 Kalibata Timur Jakarta;
  5. Surat dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor : 013/PT-LT/III/2013 tanggal 28 Maret 2013 perihal Persetujuan Uji Beban / Loading Test yang ditanda tangani oleh Ir. I Putu Ngurah Indiana, MT., (Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta);
- Bahwa Untuk melengkapi keterangan saksi bersama ini saksi serahkan Kontrak yang dibuat oleh PT. Sadini Arianda dengan pihak ketiga terkait pembangunan T-Tower sebagai berikut:
  1. Surat Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Arsitektur Proyek T-Tower Office antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Design Global Indonesia Nomor : 126/SA-DGI/Ttower/XII-2012 tanggal 18 Desember 2012;

Hal. 216 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Malmass Mitra Teknik untuk Pekerjaan Perencanaan Sistem Instalasi Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing Gedung Office T-Tower (Jalan Gatot Subroto - Jakarta) Nomor : 096/SA-MMT/Ttower/XII/2012 tanggal 17 Desember 2012;
  3. Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Sofoco untuk Pekerjaan Soil Investigation dan Downhole pada Gedung Bertingkat di Jalan Gatot Subroto – Jakarta Selatan Nomor : 001/SA-SFC/SPK/XII/2012 tanggal 13 Desember 2012;
  4. Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan Fernandus Budi sebagai Konsultan Struktur Nomor: 001/SPK/SA-FER/XII/12 tanggal 20 Desember 2012;
  5. PT. Paul Adam Facades yang beralamat di Sampoerna Strategic Square South Tower 18th Floor Jalan Jenderal Sudirman Kav 45-46 Jakarta in Partnership with Building Facade Group yang beralamat di 17A Boon Tat Street Singapore untuk Facade Consultancy Fee Proposal;
  6. Surat Perintah Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Aramsia Infrayasa untuk Study / Konsep Sistem Drainase Makro dan Detail Desain Pekerjaan Sipil yaitu sistin drainase air hujan, grading plan, dan Jalan-Jalan di luar area bangunan Nomor: 14.01.2013 tanggal 14 Januari 2013;
- Bahwa Transaksi antara PT. Comradindo dengan PT. Sadini Arianda adalah:
- Tanggal 29 Agustus 2012, telah dilakukan PPJB Notarial antara PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan PT. Sadini Arianda berkaitan

Hal. 217 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pembelian asset PT. Sadini Arianda sekaligus pengalihan hak atas asset tersebut;

- Tanggal 29 Agustus 2012, PT. Sadini Arianda memberikan kuasa mutlak notarial kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa agar PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dapat melakukan transaksi dengan pihak manapun;
- Tanggal 31 Agustus 2012, telah dilakukan adendum notarial atas PPJB tanggal 29 Agustus 2012 tersebut, yaitu yang semula adalah pembelian asset menjadi pembelian saham termasuk asset dan kewajiban PT. Sadini Arianda;
- Tanggal 19 November 2012 telah dilakukan AJB Notarial untuk pembelian saham PT. Sadini Arianda sekaligus pemenuhan kewajiban atas adendum PPJB bahwa transaksi antara PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan BJB adalah baru dalam tahap PPJB bawah tangan, sesuai dengan Pasal 42 Undang-Undang Rumah Susun maka persyaratan yang telah dilengkapi oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa adalah sebagai berikut:
  - Saat ini TPAK yang diperoleh oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa untuk 16 (enam belas) lantai, secara bertahap secara paralel dengan pembangunan gedung perizinan untuk pembagunan lantai yang tersisa akan diproses dan seluruh tahapan perijinan ini secara transparan kami informasikan kepada pihak pembeli;
  - Bahwa berkaitan dengan pembelian satuan unit ruang kantor T-Tower oleh Bank BJB, Bank BJB dengan surat Nomor : 1071/Um-PBJ/2012 tanggal 14 November 2012 perihal Jaminan Uang Muka Untuk Pembelian Unit Ruang Kantor Seluas 13.000 m2 di Gedung T-Tower meminta kesediaan kami (PT. Comradindo Lintasnusa Persada) untuk

Hal. 218 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



menyerahkan jaminan atas uang muka 40% yang sudah kami terima;

- Atas permintaan tersebut, dengan surat PT. Comradindo Lintasnusa Persada dengan surat Nomor 038/CLP-BJB/XI/2012 tanggal 19 November 2012 perihal Persetujuan Jaminan Atas Uang Muka telah menyerahkan jaminan berupa:

- 1) Sertifikat Nomor : 09.02.08.01.3.01523 untuk tanah seluas 169 m<sup>2</sup>;
  - 2) Sertifikat Nomor : 09.02.08.01.3.01521 untuk tanah seluas 174 m<sup>2</sup>;
  - 3) Sertifikat Nomor : 09.02.08.01.3.01526 untuk tanah seluas 170 m<sup>2</sup>;
  - 4) Sertifikat Nomor : 09.04.3.00487 untuk tanah seluas 308 m<sup>2</sup>;
  - 5) Sertifikat Nomor : 09.04.3.00494 untuk tanah seluas 322 m<sup>2</sup>;
  - 6) Sertifikat Nomor : 09.04.3.00521 untuk tanah seluas 675 m<sup>2</sup>;
  - 7) Sertifikat Nomor : 09.02.08.01.3.00847 untuk tanah seluas 73 m<sup>2</sup>;
  - 8) HGB Nomor 902 : untuk tanah seluas 796 m<sup>2</sup>;
- Total luas tanah tersebut di atas adalah 2.687 m<sup>2</sup> atas nama PT. Sadini Arianda yang terletak di belakang lokasi pembangunan T-Tower;

24. Saksi **FLAVIUS JOANNA**, keterangannya pada Berita Acara Pemeriksaan dibacakan di muka persidangan, antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pembayaran saham perseroan PT. SADINI ARIANDA sudah dibayarkan lunas pada tanggal 19 November 2012 sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Dr. Irawan Soerodjo, S.H. M.Si;
- Bahwa yang menandatangani cek untuk melakukan pembayaran atas jual beli saham perseroan PT. Sadini Arianda adalah saksi. Saksi menandatangani cek karena memang untuk penarikan uang di Bank atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa

Hal. 219 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



berdasarkan specimen tanda tangan dapat dilakukan oleh Terdakwa Triwiyasa selaku Direktur atau saksi (Flavius Joanna). Saksi hanya menandatangani cek ketika Terdakwa Triwiyasa tidak berada di kantor;

25. **Ahli JOKO SUPRIYANTO, Ak. CFr.A**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa ahli mengaudit tentang perkara tindak pidana korupsi pemesanan satuan unit ruang kantor di T-Tower oleh Bank Pembangunan Jawa Barat;
- Bahwa yang diaudit adalah proses pembelian ruang kantor di T-Tower;
- Bahwa yang diaudit adalah administrasi dan diklarifikasi kepada pejabat di BJB;
- Adapun yang ditemukan dalam audit adalah pengadaan tanah dan atau bangunan satuan ruang kantor di T-Tower dilakukan dengan pemesanan dengan ditandatangani surat pemesanan yang tidak sesuai dengan Pedoman Pengadaan Tanah dan atau Bangunan yang ada di Bank BJB;
- Adapun pemesanan tersebut adalah untuk membeli ruang kantor yang ada di T-Tower yang waktu itu belum dilakukan pembangunan;
- Waktu itu ditemukan pelaksanaan pemesanan atau pembelian tersebut tidak sesuai dengan Pedoman Pengadaan tanah dan/atau bangunan yang ada di Bank BJB;
- Bahwa pada saat dilakukan pemesanan itu, PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa belum memiliki ijin untuk pembangunan ruang kantor tersebut;
- Bahwa pada saat pembayaran dilakukan tidak ada jaminan yang cukup atas pembayaran uang muka yang dibayarkan;
- Bahwa pedoman pengadaan BJB berupa keputusan Direksi Nomor: 415/SK/KEP-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011;

Hal. 220 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang tidak sesuai dengan pedoman adalah pembelian secara strata title yang merupakan pembelian secara pesanan sedangkan dalam pedoman itu tidak ada pembelian secara pesanan;
- Bahwa item yang tidak sesuai dengan pedoman terhadap pengadaan adalah dari perencanaan, kajian status hukum tanah sebagaimana dalam Bab III Nomor 1.1.4. yakni hasil kajian mengenai status hukum atas tanah yang akan diadakan termasuk dengan melampirkan dokumen pendukungnya;
- Bahwa ketentuan tersebut saling berkaitan satu dengan lainnya, secara keseluruhan;
- Adapun inti dari Bab III Pedoman Pengadaan Nomor 415 adalah ada perencanaan dalam pengadaan tanah, salah satunya kajian mengenai status hukum tanah terhadap bangunan yang akan diadakan;
- Bahwa pada Nomor 3.1 Pedoman Pengadaan Nomor 415 disebutkan melakukan pengikatan jual beli atas tanah secara Notaril. Point 3.2. adalah mengurus proses pembuatan sertifikat atas tanah atau bangunan yang belum bersertifikat atas tanah dan atau bangunan tersebut;
- Bahwa didalam pedoman pengadaan barang jasa ini, pembelian secara pesanan tidak ada dalam pedoman tersebut;
- Bahwa SK Direksi Nomor 415 tersebut adalah mengenai pedoman pengadaan tanah dan atau bangunan;
- Bahwa sesuai laporan hasil audit, Direksi menetapkan revisi atas Keputusan Direksi Nomor 416 menjadi Keputusan Direksi Nomor 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011 dalam rangka penunjukkan susunan Tim Pengadaan Ketua adalah Wawan Indrawan dimana dalam Keputusan tersebut jabatannya adalah Pemimpin Divisi Umum;

Hal. 221 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





- Bahwa Tim melihat secara keseluruhan proses pengadaan ini tidak sesuai dengan pedoman pengadaan Bank BJB;
- Bahwa didalam pelaksanaan pengadaannya dengan cara pemesanan tidak sesuai dengan pedoman pengadaan Bank BJB;
- Bahwa Ketua Tim Pengadaan melakukan pemesanan atas bangunan tersebut dan didalam pedoman itu tidak ada dan seharusnya tidak bisa dilakukan pemesanan;
- Bahwa berdasarkan Pedoman Nomor 415 Tahun 2011, Terdakwa melakukan pembelian secara normal dimana barang yang akan dibeli segera dilakukan balik nama atas nama Bank BJB, artinya barang tersebut seharusnya barang itu sudah jadi;
- Bahwa dalam pembangunan PT. Comradindo belum memiliki perijinan dalam pembangunan;
- Adapun proses perijinan yang sudah diperoleh PT. Sadini Arianda adalah:
  - Ijin block plant dari tata ruang DKI Jakarta baru diperoleh tanggal 19 Februari 2013;
  - Persetujuan uji beban/loading test baru diperoleh tanggal 28 Maret 2013;
- Beberapa perijinan sudah diperoleh pada tahun 2013, yakni setelah adanya pemesanan sehingga didalam laporan audit disebutkan tidak sesuai dengan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;
- Bahwa dalam dokumen persetujuan uji beban, PT. Sadini Arianda tidak diperkenankan mengadakan launching sebelum memenuhi persyaratan;
- Bahwa dengan sudah menawarkan dan menandatangani perjanjian berarti sudah dipasarkan dan hal tersebut sudah bertentangan Keputusan Gubernur DKI Jakarta;
- Bahwa didalam Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dihasilkan keputusan tentang harga,

Hal. 222 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembayaran uang muka harus ada jaminan dan menurut ahli pengadaan oleh Terdakwa bertentangan dengan rapat Direksi tersebut;
- Adapun yang bertentangan sebagaimana rapat tanggal 2 November 2012 adalah mengenai pembayaran uang muka dimana jika ada pembayaran uang muka harus ada jaminan yang mengcover pembayaran uang muka tersebut;
  - Bahwa sesuai audit, diberikan jaminan dalam bentuk 8 sertifikat namun nilainya sesuai perhitungan ahli tidak mengcover pembayaran uang muka, dimana sesuai hitungan, nilai jaminan hanya 37% dari uang muka yang dibayarkan;
  - Bahwa dalam pelaksanaan kegiatan tersebut harus sesuai dengan GCG artinya didalam pelaksanaan berarti ada kaidah konsistenan dalam pelaksanaan pengadaan tersebut;
  - Bahwa didalam pengadaan tersebut sudah ada perjanjian tetapi perjanjian tersebut tidak sesuai dengan pedoman pengadaan;
  - Bahwa menurut ahli sepanjang tidak ada penyerahan kepada BJB maka belum ada prestasi sehingga tetap dikatakan terjadi kerugian keuangan negara, walaupun ada gedung tetapi belum ada penyerahan;
  - Bahwa persetujuan oleh Direksi baru diberikan pada tanggal 6 November 2012;
  - Bahwa keputusan harus ada uang muka adalah lazim;
  - Bahwa ahli tidak mengetahui siapa Direksi yang menjadi pemutus tetapi ahli melihat mestinya keputusan rapat Direksi menjadi pegangan didalam pengadaan;
  - Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya halaman 279 alinea 4 dan alinea 6 telah menyimpulkan sebagai berikut:

Hal. 223 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbang, bahwa Bank BJB tidak memiliki Pedoman Pengadaan/Pembelian Unit Rumah Susun Non Hunian, padahal ketentuan hukum yang mengatur pembelian tanah dan/ atau bangunan berbeda dengan pembelian unit-unit satuan rumah susun apalagi rumah susun yang dimaksud adalah rumah susun non hunian, karena Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rumah Susun hanya mengatur untuk hunian dan campuran dan tidak mengatur tentang Rumah Susun khusus non hunian;
- Menimbang bahwa karena BJB tidak memiliki Pedoman khusus unit pembelian Rumah Susun, maka mempedomani pedoman pengadaan tanah dan/atau Bangunan sebagaimana SK Nomor 415/2011, adalah cukup beralasan sepanjang pedoman tersebut dapat digunakan untuk kelancaran pelaksanaan Rencana Bisnis Bank yang telah disahkan oleh Dewan Komisaris dan Bank Indonesia tidak keberatan... atas pertimbangan Majelis Hakim tersebut satu sama lain betentangan;
- Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya halaman 282 alinea 4 dan alinea 6 telah menyimpulkan sebagai berikut:
  - Menimbang bahwa pemasaran yang dilakukan oleh PT. Comradindo telah sesuai dengan persyaratan yang disebut dalam Pasal 42 ayat (2) ... atas pertimbangan Majelis Hakim tidak lengkap Pasal 42 ayat (2) Undang-undang yang mana...;
  - Bahwa majelis Hakim tidak pernah mempertimbangan dan tidak pernah memperhatikan ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 43 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tercantum:
    - Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris;
    - PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
      1. Status kepemilikan tanah;

Hal. 224 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



2. Kepemilikan IMB;
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan;

Ketika pembayaran uang muka bertentangan dengan ketentuan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

- Bahwa dalam persidangan yang sering menanyakan masalah Pasal 43 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah Anggota Majelis Hakim yang bernama “H. Marsidin Nawawi, SH. MH. Tetapi dalam pertimbangan Majelis Hakim tidak pernah terlihat atau tidak ada sama sekali dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan perkara *a quo*;
  - Bahwa Pada kenyataannya sekarang Gedung T-Tower kembali disegel oleh Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
  - Bahwa pertimbangan *Judex Facti* halaman 279 alinea 4 dan alinea 6 dan halaman 282 tersebut di atas adalah dengan tidak menerapkan peraturan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, yakni Pasal 185 ayat (6) huruf a, b dan c KUHAP, yakni *Judex Facti* dalam menilai kebenaran keterangan seorang saksi, hakim tidak dengan sungguh-sungguh memperhatikan:
    - a. Persesuaian antara keterangan saksi satu dengan yang lain;
    - b. Persesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti lain ;
    - a. Alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberi keterangan yang tertentu ;
- 2) Tidak menerapkan peraturan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, yakni Pasal 182 KUHAP, dalam menilai “unsur secara melawan hukum” dalam hal sebagai berikut :
- Berdasarkan dalam Pasal 182 ayat (3) dan (4) KUHAP telah diatur sebagai berikut :

Hal. 225 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Ayat (3) Sesudah itu hakim mengadakan musyawarah terakhir untuk mengambil keputusan dan apabila perlu musyawarah itu diadakan setelah Terdakwa, saksi, penasihat hukum, penuntut umum dan hadirin meninggalkan ruangan sidang;

Ayat (4) Musyawarah tersebut pada ayat (3) harus didasarkan atas surat dakwaan dan segala sesuatu yang terbukti dalam pemeriksaan di sidang;

- Bahwa dalam Dakwaan Primair:

- Bahwa dalam memutuskan pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower, Terdakwa tidak menunggu hasil kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk, yang seharusnya merupakan salah satu pedoman terhadap langkah-langkah yang akan dilakukan oleh Tim Panitia Pengadaan. Adapun hasil kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan Bank BJB (Persero) Tbk yang telah disampaikan kepada Divisi Umum adalah sebagai berikut :

**a. Nomor : 479/KH-KP/M/Sisdur/2012 tanggal 23 November 2012 :**

1. Mengacu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 42 disebutkan bahwa:
  - 1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan;
  - 2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
    - a. Kepastian peruntukan ruang;
    - b. Kepastian hak atas tanah;
    - c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
    - d. Perizinan pembangunan rumah susun, dan;

Hal. 226 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin;
- 3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak;

**Pasal 43**

- 1. Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris;
- 2. PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a) Status kepemilikan tanah;
  - b) Kepemilikan IMB;
  - c) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan;
  - e) Hal yang diperjanjikan;

Berkaitan dengan hal tersebut maka agar dipastikan proses pengadaan atau pembelian unit satuan rumah susun telah sesuai dan memperhatikan persyaratan kepastian atas beberapa syarat dengan mengacu pada ketentuan yang disebutkan di atas;

- 2. Bahwa berdasarkan Peraturan Bapepam Nomor IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK nomor Kep-614/BL/2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha;  
Transaksi Material adalah setiap :
  - a. Penyertaan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu;

Hal. 227 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar aset atau segmen usaha;
- c. Sewa menyewa aset;
- d. Pinjam meminjam dana;
- e. Menjaminkan aset, dan/atau;
- f. Memberikan jaminan perusahaan;

Dengan nilai 20% (dua puluh perseratus) atau lebih dari ekuitas Perusahaan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu;

Agar dipastikan bahwa pembelian rumah susun dimaksud termasuk dalam transaksi material atau tidak termasuk dalam limitasi transaksi material apabila nilai pembelian unit satuan rumah susun non huni atau kantor tersebut kurang dari 20% dari nilai Ekuitas Perusahaan maka bukan merupakan transaksi material;

- 3. Agar dipastikan bahwa rencana pembelian gedung ini yang merupakan bagian dari rencana pengembangan dan/atau perubahan jaringan kantor telah tercantum dalam Rencana Bisnis Bank (RBB) Divisi terkait sebagai mana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 12/ 21 /PBI/2010 tentang Rencana Bisnis Bank;
- 4. Agar dipastikan bahwa Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan pelaksanaannya telah sesuai dengan yang tertuang dalam pada Bab II.1.2.1 Surat Keputusan Direksi Nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, antara lain, menyusun perencanaan pengadaan tanah dan/atau bangunan, mengadakan penelitian, melakukan inventarisasi, mendokumentasikan seluruh dokumen pendukung kepemilikan dan identifikasi inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan, melakukan negosiasi, menandatangani akta jual

Hal. 228 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli, dan mendokumentasikan serta melaporkan seluruh proses pengadaan kepada Direksi;

5. Mengacu kepada Surat Keputusan Direksi Nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, dalam Bab III.1.1 Penyusunan Rencana Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan disebutkan:
  - a. Maksud dan tujuan Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
  - b. Lokasi Tanah dan/atau Bangunan yang haknya akan diambil alih ;
  - c. Spesifikasi Tanah dan/atau Bangunan yang dibutuhkan oleh Bank;
  - d. Hasil kajian mengenai status hukum atas Tanah dan/atau Bangunan yang akan diadakan termasuk dengan melampirkan dokumen pendukungnya;
  - e. Hasil identifikasi dan inventarisasi atas tanah dan/atau bangunan;
  - f. Hasil penilaian dari penilai;

Berdasarkan hal tersebut maka agar dipastikan bahwa rencana pembelian satuan rumah susun non hunian atau kantor tersebut telah memenuhi persyaratan sebagai mana tertuan dalam ketentuan diatas tersebut;

6. Mengacu pada Surat Keputusan Direksi Nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, antara lain pada Bab III.1.2.1 disebutkan "Untuk penawaran nilai harga tanah dan / atau bangunan yang besarnya lebih atau sama dengan Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), maka lembaga penilai yang ditunjuk adalah lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional". Berdasarkan hal tersebut agar dipastikan bahwa Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan menunjuk

Hal. 229 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;

7. Dalam kegiatan pengadaan tanah dan/atau bangunan agar dipastikan telah sesuai dan mengacu kepada Surat Keputusan Direksi Nomor 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana telah direvisi oleh Surat Keputusan Direksi Nomor 654/SK/DIR-UM/2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Nomor 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
8. Agar memperhatikan juga kajian terkait Pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower yang dikaji oleh Grup Business Legal dan Divisi Manajemen Risiko;

**b. Nomor: 487/KH-CL/M.K/2012 tanggal 21 November 2012:**

1. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi sebagai berikut:

*"Perseroan harus mempunyai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan";*

Maka pada dasarnya suatu perseroan terbatas dapat melakukan perbuatan hukum apapun sepanjang sesuai dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha yang ditetapkan dalam Anggaran Dasarnya dan ketentuan hukum lain yang terkait dengannya;

Dalam Anggaran Dasar Bank BJB disebutkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Pasal 1 ayat (2) : Perseroa dapat membuka cabang atau perwakilan di tempat lain, baik di dalam maupun diluar wilayah Republik

Hal. 230 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia sebagaimana ditetapkan oleh Direksi dengan persetujuan dari Dewan Komisaris;

- b. Pasal 3 ayat (1) : Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dibidang Perbankan;

Dengan demikian, merujuk pada ketentuan-ketentuan tersebut, pembelian gedung dapat dilakukan oleh Bank BJB sepanjang ditujukan bagi kegiatan usaha perbankan;

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Bapepam Nomor IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor Kep-614/BL/2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha disebutkan bahwa:

**Transaksi Material adalah setiap:**

- a. Penyertaan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu;
- b. Pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar aset atau segmen usaha;
- c. Sewa menyewa aset;
- d. Pinjam meminjam dana;
- e. Menjaminkan asset dan/atau;
- f. Memberikan jaminan perusahaan;

Dengan nilai 20% (dua puluh perseratus) atau lebih dari ekuitas Perusahaan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu;

**Kegiatan Usaha Utama** adalah kegiatan usaha sesuai dengan yang tercantum dalam anggaran dasar Perusahaan dan telah dijalankan;

Perusahaan yang melakukan Transaksi Material dengan nilai transaksi 20% (dua puluh perseratus) sampai dengan 50% (lima puluh perseratus) dari ekuitas Perusahaan tidak diwajibkan untuk memperoleh persetujuan RUPS,

Hal. 231 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 1) Mengumumkan informasi mengenai Transaksi Material kepada masyarakat dalam paling sedikit satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dan menyampaikan dokumen pendukungnya kepada Bapepam dan LK paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah tanggal ditandatanganinya perjanjian Transaksi Material;
- 2) informasi sebagaimana dimaksud dalam butir (1) mencakup:
  - a. Uraian mengenai Transaksi Material yang dilakukan, paling sedikit meliputi obyek transaksi, nilai transaksi, dan pihak-pihak yang melakukan transaksi (nama, alamat, telepon, faksimili, pengurusan, dan pengawasan);
  - b. Penjelasan, pertimbangan, dan alasan dilakukannya Transaksi Material serta pengaruh transaksi tersebut pada kondisi keuangan perusahaan;
  - c. Dalam hal obyek Transaksi Material adalah aset selain saham, maka informasi yang diumumkan paling sedikit adalah data rincian dan jenis aset yang akan dibeli, dijual, disewa, disewakan, dialihkan, atau ditukar termasuk aspek hukumnya;
  - d. Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan bahwa semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan;
  - e. Penjelasan tentang tempat atau alamat yang dapat dihubungi pemegang saham

Hal. 232 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



untuk memperoleh informasi mengenai Transaksi Material, dan;

f. Direksi menyatakan bahwa Transaksi Material:

- Tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1, dan/atau;
- Merupakan atau tidak merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor IX.E.1;

Perusahaan yang melakukan Transaksi Material dengan nilai transaksi lebih dari 50% (lima puluh perseratus) dari ekuitas Perusahaan diwajibkan untuk memperoleh persetujuan RUPS, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Persetujuan RUPS yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Nomor IX.J.1 dan Anggaran Dasar Perusahaan;
- 2) Dalam agenda RUPS harus ada acara khusus mengenai penjelasan tentang Transaksi Material yang akan dilakukan;
- 3) Penjelasan oleh Perusahaan dalam RUPS mengenai Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam butir 2) meliputi seluruh informasi sebagaimana diatur dalam huruf a butir 2) dan huruf a butir 3);
- 4) Mengumumkan dalam paling sedikit satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional dalam waktu bersamaan dengan pengumuman RUPS, informasi yang mencakup paling sedikit seluruh informasi sebagaimana diatur dalam huruf a butir 2) dan huruf a butir 3), serta tanggal, waktu, dan tempat diselenggarakannya RUPS;

Hal. 233 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





- 5) Dalam hal terdapat perubahan atau penambahan informasi sebagaimana dimaksud dalam butir 4), maka perubahan atau penambahan informasi tersebut wajib diumumkan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum RUPS;
- 6) Menyediakan data tentang Transaksi Material bagi pemegang saham, yang paling sedikit meliputi:
  - a) Informasi sebagaimana dipersyaratkan dalam butir (4);
  - b) Laporan penilaian oleh Penilai; dan
  - c) Dokumen mengenai informasi sebagaimana dimaksud dalam butir (4);
- 7) Data sebagaimana dimaksud dalam butir 6) wajib tersedia bagi pemegang saham sejak pengumuman RUPS dan disampaikan kepada Bapepam dan LK dalam waktu bersamaan dengan pengumuman RUPS dalam rangka persetujuan Transaksi Material, dan;
- 8) Jangka waktu antara tanggal penilaian dan tanggal pelaksanaan RUPS tidak boleh melebihi 6 (enam) bulan;

Dalam hal Transaksi Material yang telah disetujui dalam RUPS belum dilaksanakan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal persetujuan RUPS, maka Transaksi Material hanya dapat dilaksanakan setelah memperoleh persetujuan kembali RUPS;

Ketentuan tentang Transaksi Material tidak berlaku untuk:

- 1) Perusahaan yang melakukan Transaksi Material dengan Perusahaan Terkendali yang sahamnya dimiliki paling sedikit 99% (Sembilan puluh sembilan perseratus) dari

Hal. 234 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

modal disetor Perusahaan Terkendali atau Transaksi Material yang dilakukan antara sesama Perusahaan Terkendali yang saham atau modalnya dimiliki paling sedikit 99% (sembilan puluh sembilan perseratus) oleh Perusahaan dimaksud;

- 2) Perusahaan yang memberikan jaminan perusahaan (*corporate guaranty*) kepada Pihak lain atas transaksi Perusahaan Terkendali yang dimiliki paling sedikit 99% (sembilan puluh Sembilan perseratus);
- 3) Perusahaan yang menerima pinjaman secara langsung dari Bank, perusahaan modal ventura, perusahaan pembiayaan, atau perusahaan pembiayaan infrastruktur baik dari dalam negeri maupun luar negeri;
- 4) Perusahaan yang memberikan jaminan kepada Bank, perusahaan modal ventura, perusahaan pembiayaan, atau perusahaan pembiayaan infrastruktur baik dari dalam negeri maupun luar negeri atas pinjaman yang diterima secara langsung oleh Perusahaan atau Perusahaan Terkendali;
- 5) Perusahaan yang melakukan Transaksi Material yang merupakan Kegiatan Usaha Utama;
- 6) Transaksi Material yang dilakukan oleh Perusahaan atas aset yang digunakan :
  - a) Langsung untuk proses produksi atau Kegiatan Usaha Utama; dan/atau
  - b) Untuk mendukung secara langsung proses produksi atau Kegiatan Usaha Utama;
- 7) Penerbitan Efek selain Efek Bersifat Ekuitas oleh Perusahaan melalui Penawaran Umum;

Hal. 235 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 8) Perusahaan yang telah mengungkapkan informasi Transaksi Material secara lengkap dalam Prospektus dan telah memenuhi ketentuan keterbukaan informasi sebagaimana diatur dalam peraturan ini;
- 9) Perusahaan yang menambah atau mengurangi penyertaan modal untuk mempertahankan persentase kepemilikannya setelah penyertaan dimaksud dilakukan selama paling sedikit satu tahun;
- 10) Transaksi Material yang dilakukan oleh Bank yang memiliki kondisi sedang memperoleh pinjaman dari Bank Indonesia atau lembaga pemerintah lain yang jumlahnya lebih dari 100% (seratus perseratus) dari modal disetor atau kondisi lain yang dapat mengakibatkan restrukturisasi Bank oleh instansi Pemerintah yang berwenang;
- 11) Transaksi material yang dilakukan oleh Perusahaan selain Bank yang mempunyai modal kerja bersih negatif dan ekuitas negatif;
- 12) Pelepasan atau perolehan secara langsung suatu kekayaan oleh atau dari Perusahaan sebagai akibat penetapan atau putusan pengadilan, dan/atau;
- 13) Transaksi Material yang dilakukan oleh Perusahaan dalam rangka pemenuhan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundangundangan;

Perusahaan yang melakukan Transaksi Material yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam huruf a wajib melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Nomor X.K.1.

Hal. 236 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Pasal 3 Anggaran Dasar Bank BJB disebutkan bahwa “Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dibidang Perbankan”, yang mana untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan melakukan beberapa kegiatan usaha perbankan, maka menurut hemat Kami bahwa apabila pembelian gedung tersebut diperuntukkan untuk mendukung secara langsung proses produksi atau Kegiatan Usaha Utama Bank BJB, maka ketentuan tentang transaksi material tidak mengikat dan berlaku bagi Bank BJB, namun Bank BJB tetap wajib untuk melakukan keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam Nomor X.K.1 tentang Keterbukaan Informasi Yang Harus Segera Diumumkan Kepada Publik, yaitu kewajiban untuk menyampaikan kepada Bapepam dan mengumumkan kepada masyarakat secepat mungkin, paling lambat akhir hari kerja ke-2 (kedua) setelah keputusan atau terdapatnya Informasi atau Fakta Material yang mungkin dapat mempengaruhi nilai efek perusahaan atau keputusan investasi;

Akan tetapi, apabila pembelian rumah susun dimaksud tidak termasuk limitasi transaksi material yaitu dengan nilai kurang dari 20% (dua puluh perseratus) dari ekuitas Perusahaan, maka Bank BJB tidak memiliki kewajiban untuk memenuhi segala ketentuan terkait transaksi material maupun keterbukaan informasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam nomor IX.E.2 *juncto* Peraturan Bapepam Nomor X.K.1 tersebut diatas;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun *juncto* Pasal 39 Peraturan Pemerintah

Hal. 237 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa:

*“Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas :*

- *Batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan;*
- *Batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;*
- *Batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan”*

Dengan demikian, pihak developer/pengembang rumah susun wajib untuk menyelesaikan pemisahan terlebih dahulu atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

4. Bahwa pemisahan atas satuan-satuan rumah susun yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebagaimana disebutkan diatas harus memperhatikan ketentuan dalam Pasal 2, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun, yaitu :

Pasal 2 ayat (1)	Akta pemisahan dilengkapi dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batas pemilikan satuan
------------------	--

Hal. 238 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



		<i>rumah susun yang mengandung nilai perbandingan proporsional.</i>
Pasal ayat (2)	2	<i>Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh penyelenggara pembangunan rumah susun</i>
Pasal ayat (1)	3	<i>Akta pemisahan dibuat dan diisi sendiri oleh penyelenggara pembangunan rumah susun.</i>
Pasal ayat (2)	3	<i>Tata cara pengisian akta pemisahan sesuai dengan pedoman terlampir.</i>
Pasal ayat (1)	4	<i>Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan isi akta pemisahan yang bersangkutan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten/Kotamadya setempat atau kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, apabila pembangunan rumah susun terletak di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.</i>
Pasal ayat (2)	4	<i>Akta pemisahan setelah disahkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini harus didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan setempat, dengan melampirkan:</i> <i>a. Sertipikat hak atas tanah;</i> <i>b. Izin Layak Huni;</i> <i>c. Warkah-warkah lainnya yang diperlukan"</i>





5. Bahwa berdasarkan Pasal 47 ayat (2) UU nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun disebutkan :  
*“SHM sarusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah”;*
6. Bahwa agar memperhatikan status tanah dan kepemilikan dari gedung tersebut yang mana berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun *juncto* Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun menyatakan apabila rumah susun dibangun di atas tanah dengan status hak pengelolaan maka pihak pengembang (developer) terlebih dahulu wajib mengajukan permohonan status hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan tersebut. Apabila pemberian status hak guna bangunan belum selesai, maka satuan rumah susun tersebut belum dapat dijual;
7. Bahwa apabila rencana pembelian gedung tersebut disetujui oleh Direksi, maka agar dipastikan mengenai wewenang dan hak dari pihak-pihak yang menandatangani perjanjian ini sehingga menjamin kepastian hukum. Selain itu hendaknya dipastikan bahwa rencana pembelian gedung ini telah tercantum dalam Rencana Bisnis Bank (RBB);
8. Bahwa agar memperhatikan biaya biaya yang merupakan kewajiban Bank yang akan dinegosiasikan antara pihak PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa selaku penjual dengan Bank BJB selaku pembeli. Sebagai bahan masukan, berdasarkan Lampiran angka 5.4 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah

Hal. 240 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Susun disebutkan bahwa yang menjadi tanggung jawab pemesan (calon pembeli) adalah:

- Biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan;
- Biaya jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
- Biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual beli atas satuan rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka menurut hemat kami, biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun dapat dikategorikan ke dalam biaya pemecahan sertifikat. Bank BJB selaku pembeli berhak memperoleh keterangan yang lengkap dan jelas tentang perhitungan biaya-biaya tersebut;

9. Agar dipastikan legalitas usaha dan izin-izin terkait lainnya dari pihak PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa, termasuk namun tidak terbatas pada status kepemilikan, kebenaran dan keabsahan dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sebagai pemilik dari bangunan tersebut.
10. Status kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut harus jelas dan pasti untuk memitigasi dampak kerugian dan potensi masalah hukum, termasuk namun tidak terbatas pada dokumen-dokumen izin peruntukkan tanah, izin mendirikan bangunan, dan sebagainya Selain itu agar dipastikan dan diperhatikan atas status tanah dan bangunan tersebut telah bebas dari perikatan dalam bentuk apapun dengan pihak lain, dan telah bebas dari beban biaya apapun seperti pajak-pajak maupun biaya lain yang terkait;

Hal. 241 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia nomor 8/4/PBI/2006 tentang Pelaksanaan *Good Corporate Governance* yaitu :
12. "Bank wajib melaksanakan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* dalam setiap kegiatan usahanya pada seluruh tingkatan atau jenjang organisasi";
13. Sehingga agar prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) juga diterapkan dalam didalam proses pengadaan tanah dan bangunan tersebut, yang mana salah satunya adalah agar dilakukan penilaian oleh tim appraisal independent (prinsip akuntabilitas dan keterbukaan);
14. Apabila rencana pembelian gedung tersebut disetujui oleh Direksi, maka agar memperhatikan ketentuan-ketentuan, khususnya Surat Keputusan Direksi Bank BJB nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan *juncto* Surat Keputusan Direksi Bank BJB nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan *juncto* Surat Keputusan Direksi Bank BJB nomor 654/SK/DIR-UM/2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Bank BJB Nomor 415/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, antara lain namun tidak terbatas pada:
  - a. Bab II.1.2 : Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan harus memahami tata cara Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
  - b. Bab II.1.4 : Apabila dipandang perlu, Tim Pengadaan Tanah dan/atau

Hal. 242 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Bangunan dapat melibatkan tenaga ahli/instansi teknis/ lembaga/badan usaha/orang perseorangan lainnya untuk memperoleh pendampingan, konsultasi, bimbingan teknis atau advokasi dalam proses Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;

- c. Bab III.1.2.1 : Untuk penawaran nilai harga tanah dan/atau bangunan yang besarnya lebih atau sama dengan Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), maka lembaga penilai yang ditunjuk adalah lembaga penilai yang telah memperoleh lisensi dari Badan Pertanahan Nasional;
- d. Bab III.1.3.2 : Dalam hal Direksi menyetujui usulan rencana pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, maka Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan melakukan proses negosiasi harga;

Untuk kepastian atau kejelasan obyek yang akan dibeli maka diperhatikan hal-hal yang belum menjadi bagian dari Total Harga Pembelian sebagaimana kesepakatan antara Bank BJB dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

- Selain itu perbuatan Terdakwa didalam penandatanganan Perjanjian Jual Beli (PJB) bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dalam ketentuan Pasal 42 dijelaskan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan



pemasaran setelah pelaku pembangunan sekurang-kurangnya sudah memiliki:

- a. Kepastian peruntukan ruang;
  - b. Kepastian hak atas tanah;
  - c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
  - d. Perizinan pembangunan rumah susun; dan
  - e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin;
- Bahwa terkait pengadaan tanah dan/atau bangunan Bank BJB (Persero) Tbk, Divisi Audit Internal telah melakukan audit, dengan kesimpulan pemeriksaan antara lain sebagai berikut:

Tim Pengadaan belum melaksanakan secara optimal sesuai SK Direksi 415/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan serta terdapat kelemahan dalam tahapan proses pengadaan gedung kantor ini dari mulai perencanaan sampai dengan eksekusi pengadaan, yang tergambar dari kondisi sebagai berikut:

1. Adanya perubahan nilai investasi gedung kantor BJB di Jakarta dalam perumusan rencana bisnis, termasuk tujuan investasinya, tidak disertai analisa dan dokumentasi yang memadai oleh Divisi Umum/Tim Pengadaan;
2. Pada tahapan penyusunan Rencana Pengadaan Gedung Kantor, Tim Pengadaan tidak terlebih dahulu menyusun spesifikasi gedung dan jumlah/luas ruang kantor yang dibutuhkan, juga belum memiliki data *mapping* Divisi maupun jumlah pegawai yang akan ditempatkan di Jakarta sebagai dasar Tim melaksanakan Pengadaan Gedung;
3. Proses penggalian informasi dan analisa tidak dilakukan secara maksimal oleh Tim pengadaan terhadap penawaran yang diterima dari calon penjual di dalam Proses Presentasi sehingga hubungan antara PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan PT. Sadini Arianda tidak terinformasikan sejak awal;

Hal. 244 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



4. Tidak terpenuhinya kriteria minimum kelengkapan materi perencanaan sebagaimana diatur di dalam Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, yaitu pada proses Pengusulan Rencana Pengadaan kepada Direksi. Selain itu, proses pengusulan dilakukan oleh Divisi Umum, bukan oleh Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
5. Proses penunjukan lembaga penilai tanah dan/atau bangunan, yakni KJPP Hari Utomo & Rekan, tidak dilakukan sesuai dengan Prosedur Pengadaan Barang dan Jasa, khususnya ketentuan mengenai pengadaan jasa konsultan;
6. Dalam proses negosiasi anggota tim tidak terlebih dahulu dibekali informasi yang cukup dan acuan harga sebagai bahan untuk melakukan negosiasi;
7. Perbedaan harga dengan hasil Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 telah dilakukan eskalasi kepada Direksi melalui memo Nomor 6682/GA-IF/M/2012 tanggal 6 November 2012 tentang Hasil Negosiasi Harga Pembelian Tanah dan Bangunan Kantor BJB Jakarta dan telah diambil persetujuan dengan diterbitkannya Lembar Persetujuan tentang pembelian tanah dan/atau bangunan gedung kantor Bank BJB di T-Tower Jakarta pada tanggal 6 November 2012, dimana Direksi memberikan persetujuan kepada ketua tim pengadaan untuk melakukan pengikatan jual beli secara notarial dan melakukan pembayaran uang muka setinggi-tingginya sebesar Rp197.600.000.000,00 atau 40% dari nilai pembelian sebesar Rp494.000.000.000,00. Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 baru selesai dan diedarkan oleh Divisi Corsec sesuai memo Nomor 7285/CS-SEKR/M/2012 tanggal 27 Desember 2012 kepada Divisi terkait;
8. Materi perjanjian belum melalui kajian *compliance* dan *legal opinion* serta tidak berpedoman kepada Standar Penulisan Perjanjian yang berlaku dan

Hal. 245 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





penandatanganan hanya dilakukan oleh Ketua Tim, tanpa disertai Wakil Ketua atau Anggota Tim sebagaimana ketentuan dalam Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan, seyogyanya menunggu hasil kajian *compliance and legal opinion*;

9. Terdapat fakta dalam proses pembayaran Uang Muka dan Cicilan, yaitu sebagai berikut:

- Tidak tepatnya susunan personil tim yang menandatangani Memo Permohonan Pembayaran dan terdapat anggota tim yang tidak melakukan penandatanganan;
- Penundaan pembayaran cicilan berpotensi menimbulkan risiko hukum;

Terdapat beberapa dokumen yang masih belum dipenuhi oleh Tim Pengadaan dan belum tersentralisirnya penyimpanan dokumen pada unit-unit kerja di Divisi Umum menimbulkan kesulitan dalam pencarian dokumen;

- Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya halaman 277 menimbang bahwa oleh karenanya untuk mempertimbangkan unsur "secara melawan hukum" ini Majelis Hakim berbeda pandang dengan Jaksa Penuntut Umum yang didalam surat tuntutan masih menggunakan pengertian dengan faham lama (berdasarkan penjelasan asli Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999), namun Majelis Hakim berpandangan sesuai dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 003/PUU-IV/2006 tanggal 25 Juli 2006 pengertian secara melawan hukum di dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 ini hanya dilihat dalam pengertian formil saja dalam arti harus ada ketentuan perundang-undangan (maksudnya hukum tertulis yang dilanggar dan perbuatan tersebut dinyatakan sebagai tindak pidana). Dalam hal ini Majelis Hakim telah salah menafsirkan putusan Mahkamah Konstitusi tentang apa yang dimaksud dengan melawan hukum formil oleh karena:
  - Mahkamah Konstitusi dalam putusannya tidak pernah menyatakan bahwa yang dimaksud dengan melawan

Hal. 246 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



hukum secara formil adalah harus ada ketentuan perundang-undangan (maksudnya hukum tertulis yang dilanggar dan perbuatan tersebut dinyatakan sebagai tindak pidana) sebagaimana yang dimaksud oleh Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangannya diatas;

- Perlu diketahui bahwa perbuatan melawan hukum tidak sama atau identik dengan tindak pidana atau perbuatan pidana oleh karena yang dimaksud dengan melawan hukum adalah suatu kewajiban atau larangan yang ditetapkan oleh suatu peraturan tertulis dan apabila tidak dilaksanakan maka mengakibatkan suatu tindak pidana;  
Contoh : Seorang pegawai negeri yang membeli barang untuk keperluan kantor dengan harga yang tidak sebenarnya (mark up). Dalam hal ini tentunya perbuatan mark up bukan merupakan tindak pidana melainkan suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian negara yang diancam dengan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Contoh lain seorang kontraktor mengerjakan pekerjaan proyek tidak sesuai dengan bestek. Dalam hal ini perbuatan mengerjakan tidak sesuai bestek bukan merupakan tindak pidana yang ada sanksi pidananya melainkan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan keuangan negara yang diancam dengan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi;

Dalam perkara *a quo* Jaksa Penuntut Umum telah mendakwa Terdakwa dengan perbuatan melawan hukum secara formil yaitu bertentangan dengan kewajibannya sebagai berikut:

1. Mengacu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 42 disebutkan bahwa:
  - 1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan;
  - 2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan

Hal. 247 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:

- a. Kepastian peruntukan ruang;
  - b. Kepastian hak atas tanah;
  - c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
  - d. Perizinan pembangunan rumah susun, dan;
  - e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin;
- 3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak;

Pasal 43 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

1. Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris;
2. PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. Status kepemilikan tanah;
  - b. Kepemilikan IMB;
  - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. Keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan;

yakni dari perbuatan Terdakwa diatas telah menimbulkan kerugian keuangan negara yaitu sebesar Rp271.700.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana laporan hasil audit dari Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Nomor : SR-789/D6/02/2013 tanggal 25 Oktober 2013 atau setidaknya tidaknya sejumlah nilai tersebut;

Hal mana merupakan suatu tindak pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang R.I Nomor 31 Tahun 1999

Hal. 248 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang R.I Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-Undang R.I Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi;

- 1) Bahwa apabila *Judex Facti* dalam menilai unsur “*secara melawan hukum*” dengan menerapkan peraturan hukum atau menerapkan hukum sebagaimana mestinya, yakni Pasal 185 ayat (6) huruf a, b dan c KUHP, yakni *Judex Facti* dalam menilai kebenaran keterangan seorang saksi, hakim dengan sungguh-sungguh memperhatikan keterangan saksi-saksi yang telah kami sebutkan diatas dan dengan memperhatikan persesuaian antara keterangan saksi satu dengan yang lain, persesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti lain dan alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberi keterangan yang tertentu, maka dipastikan *Judex Facti* akan berpendapat bahwa unsur “*melawan hukum*” **TELAH TERBUKTI** ;

**Tentang kerugian keuangan Negara :**

- Bahwa Majelis Hakim tidak menerapkan atau menerapkan peraturan hukum tidak sebagaimana mestinya dimana seharusnya Majelis Hakim menafsirkan adanya kerugian keuangan negara dengan adanya pembayaran uang muka dan cicilan ke-1, ke-2, ke-3 yang tidak ada fakta realitasnya pembangunan dari suatu pengadaan pembelian suatu unit Rumah Susun Non hunian T-Tower yang terletak di di Jalan Gatot Subroto Kaveling 93 Jakarta Selatan dan dalam hal ini Majelis Hakim tidak menerapkan hukum pembuktian dengan tanda terima nakoda sebagai bukti adanya kerugian keuangan negara;
- Bahwa berdasarkan keterangan Ahli **JOKO SUPRIYANTO, Ak. CFr.A** (Auditor pada BPKP Pusat), telah terjadi kerugian Keuangan Negara atas pembayaran Uang Muka sebesar 40% dan Cicilan ke-1, ke-2, ke-3, dengan perincian sebagai berikut:

Hal. 249 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Bahwa berdasarkan perhitungan kerugian keuangan Negara dari BPKP tersebut, adapun kerugian keuangan Negara terdiri dari:

1) Kerugian keuangan Negara atas Uang Muka sebesar 40% dan Cicilan ke-1, ke-2, ke-3 sebesar Rp271.700.000.000 (dua ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana laporan hasil audit dari Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Nomor : SR-789/D6/02/2013 tanggal 25 Oktober 2013 atau setidaknya tidaknya sejumlah nilai tersebut;

## **II. Terhadap Dakwaan Subsidair:**

1) Tidak menerapkan peraturan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, yakni Pasal 185 KUHAP, dalam hal sebagai berikut :

- Berdasarkan ketentuan Pasal 185 ayat (6) KUHAP, dalam menilai kebenaran keterangan seorang saksi, hakim harus dengan sungguh-sungguh memperhatikan:

- a) Persesuaian antara keterangan saksi satu dengan yang lain;
- b) Persesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti lain;
- c) Alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberi keterangan yang tertentu;
- d) Cara hidup dan kesusilaan saksi serta segala sesuatu yang pada umumnya dapat mempengaruhi dapat tidaknya keterangan itu dipercaya ;

- Bahwa terungkap dalam persidangan sebagai berikut:

1. Saksi **HARTA PURNAMA**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi baru mengetahui setelah masalah pengadaan gedung T-Tower BJB ini muncul dan saksi sudah pindah ke bagian lain, disitu saksi baru mengetahui kalau saksi sebagai anggota panitia pengadaan;
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan pengadaan gedung BJB ini muncul pada tahun 2013 setelah ada pemeriksaan dari Bank Indonesia;

Hal. 250 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2013 saksi duduk sebagai Divisi Manajemen Anak Perusahaan, dimana sebelumnya saksi sebagai Pemimpin Divisi Jaringan sejak bulan Agustus 2012 sampai dengan November 2012;
- Bahwa setelah saksi pindah bagian ke Divisi Manajemen Anak Perusahaan, saksi baru mengetahui ada suatu Surat Keputusan tentang Kepanitiaan namun sifatnya *ex officio*, tidak menyebutkan nama tetapi menunjuk jabatan sebagai Divisi Jaringan;
- Bahwa penunjukkan jabatan tersebut berdasarkan SK Direksi BJB, namun saksi lupa nomornya akan tetapi tahunnya yakni 2011, yang mana saat itu saksi masih di Cabang Utama BJB Bandung;
- Bahwa siapapun yang duduk pada Divisi Jaringan tersebut akan menjadi panitia pengadaan;
- Bahwa saksi hanya menjabat selama 3 bulan di Divisi Jaringan tersebut;
- Bahwa tidak ada kegiatan kepanitiaan yang saksi ikuti selama duduk sebagai Pemimpin Divisi jaringan sekaligus sebagai Anggota Panitia Pengadaan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kewenangannya sebagai Anggota Panitia Pengadaan dan saksi baru mengetahui ada SK tersebut setelah pindah bagian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang kegiatan, tingkatan-tingkatan kegiatan pengadaan dalam rangka pemilihan gedung T-Tower;
- Bahwa saksi tidak hadir pada pertemuan tanggal 1 November 2012 karena saksi jarang ditempatkan namun kemudian saksi mengetahui dari Ibu Betty selaku staff saksi bahwa ada pertemuan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Berita Acara negosiasi yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh Comradindo (Triwiyasa) dan Terdakwa;

Hal. 251 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pembangunan gedung tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 4 September 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan siapa saja pengurusnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia Pengadaan gedung;
- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat diruang Direksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada saat presentasi, PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa bertindak atas dirinya sendiri, dan bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi tidak hadir pada Rapat Direksi tanggal 2 November 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor: 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, PT. Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;
- Bahwa saksi tidak hadir presentasi tanggal 1 November 2012;
- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai Anggota Panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasi ke PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Bank BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;

Hal. 252 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh Bank BJB;
  - Bahwa tidak pernah ada ditunjukkan prakiraan harga pembelian gedung BJB Tower yang dibuat oleh Appraisal dan saksi juga tidak pernah dilibatkan dalam penunjukkan *appraisal*;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui ada memo yang dibuat oleh Terdakwa tentang permohonan kajian draft perjanjian kepada Divisi Hukum;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat kajian dari Divisi Hukum yang ditujukan kepada Divisi Umum;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan kewajiban sebagai Panitia Pengadaan;
2. Saksi **JAJA JARKASIH, SE**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi sebagai Pemimpin Divisi CMO (*Change Management Office*), sebagai anggota panitia pengadaan;
  - Bahwa saksi menjabat Pemimpin Divisi CMO sejak bulan Juli 2012 sampai dengan Maret 2013 dimana sebelumnya dijabat oleh Agus Jaja Maksam;
  - Bahwa saksi mengetahui sebagai Anggota Panitia Pengadaan Gedung T-Tower BJB;
  - Bahwa saat itu saksi mendapat informasi dari staffnya jika Divisi CMO sebagai Anggota Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan lalu saksi mengusulkan, karena CMO posisinya pada saat itu sebagai penilai seluruh project yang ada di BJB sehingga saksi mengusulkan agar CMO dikeluarkan dari kepanitiaan tersebut karena nanti tidak independen penilaian terhadap proyek di BJB;
  - Bahwa saksi membenarkan SK Direksi tentang Kepanitiaan yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim;
  - Bahwa saksi membuat usulan memo ke Direktur Kepatuhan & Manajemen Resiko untuk

Hal. 253 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan Divisi CMO dari Anggota Kepanitiaan, lalu Direktur Kepatuhan mendisposisi untuk meminta kajian ke Divisi Hukum;

- Bahwa memo tersebut diajukan pada tahun 2012 yang mana saksi baru awal-awal menjabat;
- Bahwa alasan mengusulkan Memo untuk pengeluaran tersebut karena fungsi sebagai pengawas, nanti penilaian yang dilakukan oleh CMO tidak akan objektif;
- Bahwa terhadap Memo yang diusulkan saksi, Direktur Kepatuhan Manajemen Risiko untuk dimintakan kajian ke Divisi Hukum namun saksi lupa Nomor Memo dari Direktur Kepatuhan dimaksud;
- Bahwa adapun kajian terhadap memo yang diusulkan oleh saksi keluar akan tetapi saksi tidak mengetahui tanggal berapa namun bulan Oktober 2012 dengan hasil kajian merekomendasikan agar CMO sebaiknya keluar dari anggota kepanitiaan;
- Bahwa kemudian hasil kajian tersebut di sampaikan ke Divisi Umum yakni kepada Terdakwa;
- Bahwa tidak ada SK Direksi yang dikeluarkan oleh Direksi atas usulan memo yang diusulkan oleh saksi untuk keluar dari anggota kepanitiaan;
- Bahwa saksi hanya satu kali diajak rapat tim pada tanggal 1 November 2012 bertempat di ruang rapat Divisi Umum, waktu itu anggota lengkap dan ada dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa adapun yang mengundang presentasi pada tanggal 1 November 2012 adalah Ketua Panitia Pengadaan yakni Terdakwa dengan agenda penjelasan/presentasi kaitannya dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa yang akan membangun T-Tower;
- Bahwa adapun yang hadir saat itu adalah saksi sendiri, staff saksi Jogy, Sony Sulaeman, David Kurniawan, Betty Rahmawati dan dari Comradindo ada 3 orang;

Hal. 254 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk Wakil Ketua Pengadaan setahu saksi tidak hadir tapi diwakili oleh Ibu Betty;
- Bahwa adapun yang dibahas saat itu adalah secara umum gambaran pembangunan T-Tower;
- Bahwa saksi tidak selesai ikut pertemuan tanggal 1 November 2012 tersebut karena ada rapat lain sehingga tidak mengetahui apakah ada keputusan dari pertemuan tersebut;
- Bahwa adapun yang dipresentasikan adalah tentang spesifikasi gedung kaitannya dengan penerapan teknologi, prakiraan harga per meter, struktur gedung, penggunaan teknologi informasi gedung, struktur organisasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa waktu itu prakiraan harga yang dipresentasikan saat itu adalah sebesar Rp43.000.000,00 per meter persegi;
- Bahwa saat itu saksi menanyakan tentang RAB karena PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa memperkirakan harga permeter, namun saat presentasi tersebut, PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tidak bisa memaparkan, dijawabnya nanti dilain waktu;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada beberapa anggota panitia menanyakan kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, yakni H. Sulaeman dari Finance diantaranya bagaimana tentang status tanah dan dijawab oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa masih dalam proses;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah harga Rp43.000.000,00 yang disampaikan sebagai prakiraan harga disetujui oleh Bank BJB atau tidak karena waktu itu saksi tidak mengikuti secara menyeluruh pertemuan tersebut;
- Bahwa panitia sifatnya adalah kolektif sehingga keputusannya harus kolektif;

Hal. 255 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa pada saat presentasi tidak membawa dokumen atau surat-surat tanah, presentasi hanya diceritakan saja riwayat tanah dan hal tersebut ditanyakan oleh H. Sulaeman dan dijawab oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa masih dalam proses;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Berita Acara negosiasi yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (Triwiyasa) dan Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pembangunan gedung tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 4 November 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan siapa saja pengurusnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia;
- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat diruang Direksi;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi tidak hadir pada pertemuan tanggal 2 November 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor: 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, PT. Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;

Hal. 256 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hadir namun hanya setengah jam dimana rapat dimulai dari jam 2.00 WIB;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang penanda tangan surat pesanan sementara oleh Terdakwa;
  - Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai Anggota Panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasi ke PT. Comradindo;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kapan BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh BJB;
  - Bahwa apa yang disampaikan oleh saksi Jogy adalah benar, karena tidak ada undangan tertulis dan saksi sudah memiliki janji dengan pihak lain maka kami tidak hadir dalam rapat negosiasi tersebut;
  - Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan prakiraan harga pembelian gedung BJB Tower yang dibuat oleh appraisal dan saksi juga tidak pernah dilibatkan dalam penunjukkan appraisal;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui ada memo yang dibuat oleh Terdakwa tentang permohonan kajian draft perjanjian kepada Divisi Hukum;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat kajian dari Divisi Hukum yang ditujukan kepada Divisi Umum;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan kewajiban sebagai panitia pengadaan;
3. Saksi **SONY SULAEMAN**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi hadir pada saat presentasi tanggal 1 November 2012 dan saksi melihat serta mendengar presentasi tersebut;

Hal. 257 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu presentasi awal, waktu itu PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa mempresentasikan tentang gedung yang akan dibangun;
- Bahwa pada saat itu sudah membahas prakiraan harga;
- Bahwa saksi mengetahui pembentukan tim panitia pengadaan pada saat presentasi karena saksi duduk dalam jabatan tersebut pada bulan November tahun 2012;
- Bahwa saksi tidak melihat Revisi SK Direksi tentang pembentukan Panitia pengadaan tanah dan/atau bangunan;
- Bahwa saksi tidak ada peran dalam pelaksanaan tugas kepanitiaan;
- Bahwa pada rapat selanjutnya saksi mengikuti pada tanggal 2 November 2012, yang saat itu saksi diajak oleh Ketua Panitia;
- Bahwa adapun yang hadir pada rapat tanggal 2 November 2012 adalah semua Direksi, waktu itu Direktur Utama adalah Bien Subianto;
- Bahwa sepengetahuan saksi hasil rapat tanggal 2 November 2012 disepakati untuk menindaklanjuti penawaran tersebut;
- Bahwa rapat tanggal 2 November 2012 membicarakan tentang pengadaan gedung T-Tower;
- Bahwa rapat tanggal 1 November 2012 bertempat di Ruang Rapat Divisi umum sedangkan rapat tanggal 2 November 2012 bertempat di ruang rapat Direksi.
- Bahwa setelah rapat tanggal 2 November 2012, panitia langsung melakukan negosiasi harga dan yang hadir saat itu adalah saksi sendiri, Betty, Sulaeman, David dan Terdakwa sedangkan yang lain tidak hadir;
- Bahwa pada Rapat Direksi tanggal 2 November dari Divisi jaringan tidak hadir;

Hal. 258 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa negosiasi dilakukan pada tanggal 5 November 2012;
- Bahwa terhadap negosiasi tersebut dibuatkan notulennya;
- Bahwa negosiasi tersebut selesai dilakukan dimana harga disepakati sebesar Rp38.000.000,00 per M2, saat itu saksi hanya pasif dan yang aktif adalah Terdakwa;
- Bahwa penawaran awal dari Bank BJB adalah Rp30.000.000,00 namun di tolak oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas bangunan yang dibeli, jenis-jenis yang akan dibeli;
- Bahwa setahu saksi harga menjadi Rp38.000.000,00;
- Bahwa sepengetahuan saksi gedung BJB tersebut jadi dibeli sesuai dengan harga negosiasi tanggal 5 November 2012;
- Bahwa sepengetahuan saksi bangunan gedung T-Tower tersebut sementara dibangun, saksi pernah melihat bangunan tersebut kebetulan saksi sudah pindah kantor sehingga sering melewati;
- Bahwa tidak pernah ada panitia yang meninjau lokasi pembangunan T-Tower;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lantai bangunan yang dibeli oleh Bank BJB;
- Bahwa bentuk bangunan T-Tower masih rangka bangunan, saksi sendiri melihat bangunan tersebut minggu kemarin;
- Bahwa saksi saat ini sudah tidak menjadi anggota panitia lagi karena sudah tidak menjabat di jabatan tersebut;
- Bahwa pada saat presentasi saksi tidak menangkap tentang kepemilikan tanah, tiba-tiba sudah dilakukan negosiasi dan saksi menanda tangani Berita Acara Negosiasi;

Hal. 259 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adapun yang menanda tangani Berita Acara Negosiasi adalah saksi sendiri, Betty, Terdakwa, David dan H. Sulaeman;
- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi sudah ada pemesanan sementara;
- Bahwa adapun yang menanda tangani pemesanan adalah Terdakwa;
- Bahwa pada saat pemesanan sementara tidak ada kesepakatan;
- Bahwa saksi pernah melihat Berita Acara Negosiasi yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim;
- Bahwa waktu presentasi ada 27 lantai yang akan dibangun namun tidak semua akan ditempati oleh BJB tetapi ada pembeli lain;
- Bahwa pada saat negosiasi disepakati jangka waktu pelunasan dan DP 40 % belum termasuk PPn dan biaya Notaris;
- Bahwa total biaya yang akan dibayarkan oleh BJB ke Comradindo adalah Rp494.000.000.000,00;
- Bahwa pada waktu Negosiasi para Direksi tidak hadir yang ada cuman anggota panitia pengadaan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (Triwiyasa) dan Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pembangunan gedung tersebut;
- Bahwa saksi melihat rencana gedung yang akan dibangun dari sketsa yang belum disahkan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 4 September 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan siapa saja pengurusnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia;

Hal. 260 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat di ruang Direksi;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi hadir pada pertemuan tanggal 2 November 2012;
- Bahwa pada saat Negosiasi, saksi tidak melihat kajian dari Divisi Hukum;
- Bahwa yang menentukan angka Rp38.000.000,00 harga per meternya adalah Terdakwa;
- Bahwa yang membuat memo Nomor 6869/GA/Prog/M/2012 mengenai permohonan pembayaran tanah dan bangunan BJB Jakarta adalah staff saksi atas perintah Terdakwa;
- Bahwa saksi belum melihat kajian dari Divisi Hukum pada saat menanda tangani Memo tersebut;
- Bahwa saksi menanda tangani memo tersebut bersama dengan David Kurniawan;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor: 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;
- Bahwa saksi tidak menghadiri rapat tanggal 1 November 2012 sampai selesai dan yang dilihat oleh saksi yang keluar dari ruangan rapat sampai selesainya rapat adalah Terdakwa;
- Bahwa saksi hanya melihat pada saat penanda tangan surat pesanan sementara, namun saksi tidak dimintakan persetujuan atas pemesanan sementara tersebut;

Hal. 261 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai anggota panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasikan ke PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Bank BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh BJB;
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangan didalam dokumen invoice yang diperlihatkan oleh Penuntut umum didepan Majelis Hakim;
- Bahwa sebelum melakukan pembayaran, saksi melihat memo persetujuan pembayaran dari Direktur;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada gugatan perdata dari PT. Comradindo terhadap kekurangan pembayaran dari BJB dan sudah ada putusannya;
- Bahwa sepengetahuan saksi pembangunan gedung T-Tower sudah dibangun namun belum selesai;
- Bahwa Terdakwa pernah melaporkan pembangunan T-Tower tersebut kepada OJK;
- Bahwa saksi pernah ke lapangan, namun pada saat pembayaran pertama hanya berupa tanah kosong, dari infonya sudah ada sounder akan tetapi sampai pembayaran ketiga masih tanah kosong;
- Bahwa yang mengawasi proyek tersebut sepengetahuan saksi adalah Terdakwa, namun setahu saksi yang mengawasi proyek di Bank BJB adalah Divisi CMO;
- Bahwa tidak pernah ada ditunjukkan prakiraan harga pembelian gedung BJB Tower yang dibuat oleh appraisal dan saksi juga tidak pernah dilibatkan dalam penunjukkan appraisal;

Hal. 262 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



- Bahwa tidak ada jaminan yang diserahkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa terhadap pembayaran uang muka;
  - Bahwa saksi tidak pernah meminta jaminan terhadap uang muka tersebut;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui ada memo yang dibuat oleh Terdakwa tentang permohonan kajian draft perjanjian kepada Divisi Hukum;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat kajian dari Divisi Hukum yang ditujukan kepada Divisi Umum;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan kewajiban sebagai panitia pengadaan;
4. Saksi **DAVID KURNIAWAN**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa pada saat pengadaan gedung itu saksi sebagai Pemimpin Group Infrastruktur Fasilitas dan administrasi Bank BJB;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui SK Direksi Nomor 654/.../..../2011 tentang pembentukan panitia pengadaan tanah dan/atau bangunan;
  - Bahwa pada tanggal 1 November 2012 saksi mengikuti rapat dan saksi menanda tangani notulen rapat tersebut;
  - Bahwa saksi hadir rapat tanggal 1 November 2012 tidak mengetahui rapat untuk pembelian T-Tower, yang setahu saksi, diajak untuk presentasi dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa untuk pembelian gedung oleh BJB;
  - Bahwa pada tanggal 1 November 2012, dari pihak PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa memaparkan terkait dengan gedung yang mana High Teknologi, serba struktur bagus dan yang akan dibangun adalah 27 lantai;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada rapat-rapat sebelumnya mengenai pengadaan gedung oleh BJB, sebelum tanggal 1 November 2012;

Hal. 263 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam presentasi tersebut ada prakiraan harga yang ditawarkan, ada fasilitas-fasilitas juga seperti lift, namun apakah semua tawaran tersebut tercatat dalam notulen rapat, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tersebut, saksi ada tugas lain sehingga tidak mengikuti mendetail, saksi hanya sebagai anggota saja;
- Bahwa waktu itu volume pekerjaan saksi sangat banyak sehingga tidak mengikuti secara detail pertemuan tanggal 1 November 2012;
- Bahwa pada tanggal 2 November 2012 saksi hadir dan mengikuti rapat tersebut sampai selesai, semua Direksi dalam pertemuan tersebut hadir;
- Bahwa ada rapat tanggal 2 November 2012 tersebut, Terdakwa menginformasikan kepada Direksi terkait presentasi tanggal 1 November 2012.
- Bahwa Terdakwa menginformasikan tentang penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, apakah ada yang ditutup tutupi saksi tidak mengetahui dan yang diinformasikan oleh Terdakwa adalah sesuai dengan presentasi dengan tanggal 1 November 2012;
- Bahwa pada saat itu dari para Direksi menyampaikan coba harga ditawar dan selebihnya saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa saksi mengikuti pertemuan tanggal 5 November 2012, rapat tersebut sebagai tindak lanjut dari rapat tanggal 2 November 2012 dan yang hadir adalah saksi sendiri, Betty, Sony, H. Sulaeman dan Terdakwa, semuanya adalah panitia;
- Bahwa harga penawaran pembuka dari Terdakwa terkait dengan harga karena yang ditawarkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, per lantai berbeda;

Hal. 264 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya ditawarkan harga Rp43.500.000,00 ada juga yang Rp40.000.000,00;
- Bahwa waktu itu Terdakwa menawarkan agar harga per lantai disamakan lalu dari pihak PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sepakat jika harga per lantai disamakan, selanjutnya Terdakwa membuka harga dengan penawaran sebesar Rp30.000.000,00 per meter namun oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa menawarkan Rp40.000.000,00 lebih per meter;
- Bahwa kemudian terjadi tawar menawar antara Terdakwa dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dimana Terdakwa menawarkan Rp33.000.000,00 dan Comradindo menurunkan harga yang ditawarkan, selanjutnya Terdakwa menawarkan Rp37.000.000,00 dan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa menawarkan Rp39.000.000,00 per meter;
- Bahwa dari hasil negosiasi tersebut di harga penawaran terakhir sepertinya belum ada titik temu, karena untuk sebagai bahan laporan negosiasi, disepakati Rp38.000.000,00 harga per meter lalu diputuskan besaran harga adalah Rp38.000.000,00, akan tetapi hal tersebut bukan suatu keputusan dari negosiasi tetapi diteruskan dulu ke Direksi;
- Bahwa saat itu PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sudah sepakat namun Terdakwa minta persetujuan dari Direksi;
- Bahwa saat itu saksi tidak mengetahui kapan persetujuan Direksi turun, dan saksi juga tidak mengetahui apakah permintaan persetujuan tertulis atau tidak karena saksi tidak mengikutinya;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bangunan yang dibeli oleh Bank BJB tersebut, bangunan tersebut dari presentasi berada di Jalan Gatot Subroto Jakarta;

Hal. 265 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (Triwiyasa) dan Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pembangunan gedung tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 4 September 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia;
- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat di ruang Direksi;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi hadir dalam pertemuan tanggal 2 November 2012;
- Bahwa pada saat Negosiasi, saksi tidak melihat kajian dari Divisi Hukum;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor : 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;
- Bahwa saksi mengetahui penanda tangan pesanan sementara tapi tidak melihat pada saat ditanda tangannya dan saksi tidak dimintai persetujuan atas penandatanganan pesanan sementara;
- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai anggota panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka

Hal. 266 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penawaran yang akan dinegosiasi ke PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Bank BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh Bank BJB;
- Bahwa pada rapat Direktur tanggal 2 November 2012, sepengetahuan saksi direksi memerintahkan "coba ditawarkan kembali atas harga gedung tersebut".
- Bahwa Terdakwa dalam rapat tanggal 2 November 2012 menginformasikan hasil presentasi tanggal 1 November 2012 dimana ada penawar dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, yang mana gedung yang ditawarkan adalah Hitech, gedung yang dibangun 27 lantai;

5. Saksi **BETTY RAHMAWATI**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai panitia dan ikut rapat tanggal 1 November 2012, memenuhi undangan dan mewakili dari Divisi Jaringan;
- Bahwa pada presentasi tanggal 1 November 2012 saksi tidak ikut secara full karena harus mengerjakan pekerjaan karena ada acara pembukaan yang dilaksanakan oleh Bank Indonesia, saksi meminta ijin kepada Terdakwa namun awal pelaksanaan presentasi saksi mengikutinya;
- Bahwa saksi tidak mengajukan pertanyaan karena itu hanya pemaparan saja, judulnya hanya presentasi saja jadi pada saat itu PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa hanya memaparkan gedung yang ditawarkan;
- Bahwa saksi sering keluar masuk sehingga tidak mengajukan pertanyaan;
- Untuk daftar hadir saksi menanda tangannya;

Hal. 267 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 2 November 2012 saksi tidak mengikuti pertemuan tersebut;
- Bahwa pada tanggal 5 November 2012 saksi mendapat undangan untuk negosiasi;
- Bahwa pada saat negosiasi, saksi terlambat datang dan sudah disepakati harga sebesar Rp38.000.000,00 namun dalam Berita Acara Negosiasi disebutkan harga tersebut belum final karena harus memintakan persetujuan dari Direksi;
- Bahwa Berita Acara Negosiasi masih perlu persetujuan dari Direksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengikatan jual beli yang ditanda tangani oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa (Triwiyasa) dan Terdakwa;
- Bahwa pada tahun 2012 saksi tidak pernah melihat bangunan tersebut, tahun 2013 baru saksi melihat gedung tersebut dan sekarang pembangunan tersebut masih berjalan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jangka waktu pembangunan gedung tersebut;
- Bahwa Divisi Umum mengirimkan Memo ke Divisi Jaringan untuk meminta kajian dan sudah dilakukan kajian dan hasil kajian kemudian diserahkan ke Divisi Umum. Adapun hasil kajiannya penawar yang memiliki kelebihan adalah PT. Sadini dimana luas tanah, kontur tanah dan letak geografisnya, yang mana letaknya berada di Jalan Gatot Subroto namun untuk keputusan selanjutnya diserahkan ke Divisi Umum;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 4 September 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia;
- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat diruang Direksi;

Hal. 268 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi tidak hadir dalam pertemuan tanggal 2 November 2012;
- Bahwa pada saat Nogosiasi, saksi tidak melihat kajian dari Divisi Hukum;
- Bahwa saat itu saksi terlambat datang dan sudah ada angka Rp38.000.000,00 untuk harga per meter;
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor: 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;
- Bahwa saksi sebagai anggota panitia tidak mengetahui penanda tangan surat pesanan sementara;
- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai anggota panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasi ke PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh BJB;
- Bahwa pada saat pembuatan kajian dari Divisi jaringan terkait permohonan kajian oleh Divisi Umum tentang kebutuhan gedung akan tetapi saat membuatnya Divisi Umum tidak melampirkan berkas dan hanya satu lembar permohonan tersebut

Hal. 269 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karenanya tindak lanjut atas permohonan tersebut baru tanggal 1 November 2012;

- Bahwa penawaran atas dasar dari Memo dari Divisi Umum dimana perusahaan yang melakukan penawaran antara lain PT. Sadini;
- Bahwa memo dari Divisi Umum tersebut disampaikan ke Divisi Jaringan;
- Bahwa Divisi Jaringan hanya membandingkan lokasi yang satu dengan lokasi yang lain, akses ke lokasi;
- Bahwa kajian tentang PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa diajukan oleh Divisi Umum ke Divisi Jaringan baru pada bulan Oktober 2012;
- Bahwa saat permintaan dari Divisi Umum untuk pembuatan kajian, dari Divisi Jaringan belum mengetahui digunakan untuk apa kajian tersebut;
- Bahwa dalam kajian yang dibuat oleh Divisi jaringan, saksi tidak menunjuk satu lokasi namun lokasi yang ketiga tersebut lebih baik dibandingkan dengan lokasi lainnya;
- Bahwa terhadap kajian yang dibuat oleh Divisi Jaringan tidak pernah disampaikan ke Direksi Bank BJB dan hanya disampaikan ke Divisi Umum Bank BJB;
- Bahwa tidak pernah ada ditunjukkan prakiraan harga pembelian gedung BJB Tower yang dibuat oleh Appraisal dan saksi juga tidak pernah dilibatkan dalam penunjukkan appraisal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada memo yang dibuat oleh Terdakwa tentang permohonan kajian draft perjanjian kepada Divisi Hukum;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat kajian dari Divisi Hukum yang ditujukan kepada Divisi Umum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan kewajiban sebagai panitia pengadaan;

Hal. 270 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Saksi **JOGY SOAGAHON SIREGAR**, di bawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi hadir pada pertemuan tanggal 1 November 2012 dengan PT.Comradindo Lintanusa Perkasa dan yang saksi ingat, yang ditonjolkan adalah BJB berhak menggunakan nama BJB Tower;
- Bahwa saksi tidak mengikuti Rapat Direksi pada tanggal 2 November 2012 dan rapat negosiasi harga pada tanggal 5 November 2012;
- Bahwa meskipun ada pembeli lainnya namun BJB memiliki hak untuk penggunaan nama BJB Tower;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat penawaran dari PT. Comradindo Lintanusa Perkasa tanggal 4 September 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa PT. Comradindo Lintanusa Perkasa dan siapa saja pengurusnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui tugas pokok masing-masing sebagai Panitia;
- Bahwa saksi tidak mengikuti rapat tanggal 23 Oktober 2012 yakni rapat diruang Direksi;
- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo Lintanusa Perkasa sepengetahuan saksi bertindak atas dirinya sendiri bukan untuk PT. Sadini Arianda.
- Bahwa saksi tidak pernah menghadiri presentasi perusahaan lainnya selain yang dipresentasikan oleh PT. Comradindo Lintanusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui memo Nomor : 3390/UM-PBJ/M.2012 perihal penawaran gedung untuk kantor BJB di Jakarta dimana ada perusahaan lain yang melakukan penawaran yakni PT. Sadini Arianda, Putra Kalimantan, PT. Cipta Kreasi Fasilitas;

Hal. 271 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagai anggota panitia saksi tidak mengetahui penandatangan pesanan sementara;
- Bahwa sebelum dilakukan negosiasi tanggal 5 November 2012, saksi sebagai anggota panitia tidak pernah diajak bertemu untuk membicarakan angka penawaran yang akan dinegosiasi ke PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan BJB akan melakukan pembelian gedung T-Tower tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh BJB;
- Bahwa yang ditawarkan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa adalah namanya berubah menjadi BJB Tower, fasilitas-fasilitas yang ada seperti sauna, kantin dan juga kecanggihan teknologi seperti akses lift, akses internet;
- Bahwa rapat negosiasi tanggal 5 November 2012 saksi tidak hadir karena sebelumnya tidak ada undangan, waktu itu ada telepon dari staff Divisi Umum jika sore hari akan diadakan negosiasi harga lalu saksi melaporkan kepada atas saksi Jaja Jarkasih namun karena kami sudah ada janji dengan kerjaan yang lain maka kami menghadiri kerjaan lainnya;
- Bahwa tidak pernah ada ditunjukkan prakiraan harga pembelian gedung BJB Tower yang dibuat oleh Appraisal dan saksi juga tidak pernah dilibatkan dalam penunjukkan appraisal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada memo yang dibuat oleh Terdakwa tentang permohonan kajian draft perjanjian kepada Divisi Hukum;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat kajian dari Divisi Hukum yang ditujukan kepada Divisi Umum;

Hal. 272 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan kewajiban sebagai panitia pengadaan;

7. Saksi **ENTIS KUSHENDAR, SE, Ak**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Direktur Treasuri International sejak tahun 2011 sampai dengan Februari 2013;
- Bahwa saksi membenarkan keterangan yang telah diberikan dihadapan penyidik sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP);
- Bahwa sebelum Direktur Treasuri, saksi adalah Direktur Komersial yakni dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2011;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat penunjukkan pembentukan panitia baik sebelum revisi maupun setelah revisi;
- Bahwa pembentukan panitia sebelum revisi ditandatangani oleh dua Direktur yakni Direktur Operasional (Dadang) dan saksi sendiri selaku Direktur Komersial, sedangkan untuk revisi yang tanda tangan adalah saksi sendiri;
- Bahwa surat pembentukan panitia tersebut direvisi karena ada perubahan organisasi BJB;
- Bahwa untuk pedoman pengadaan yakni Nomor : 415 tahun 2011 tidak ada revisi, dan aturan pengadaan tersebut adalah untuk umum internal BJB;
- Bahwa pedoman pengadaan tanah dan/atau bangunan yang berlaku untuk internal Bank BJB dan tidak mengikat untuk Bank lain;
- Bahwa pedoman tersebut adalah sebagai SOP;
- Bahwa surat pembentukan panitia tersebut sebenarnya bukan bidang saksi untuk menandatangani karena saat itu dari 5 Direksi, hanya saksi sendiri yang memiliki hak tanda tangan

Hal. 273 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena yang lainnya belum lulus fit & proper test dari Bank Indonesia;

- Bahwa pada tahun 2010 untuk pengangkatan Direksi adalah diangkat dulu menjadi Direksi baru selanjutnya dilakukan fit & proper test, jika tidak lulus maka berhenti menjadi Direksi, hal tersebut berbeda dengan sekarang;
- Bahwa untuk gedung di Jakarta diusulkan dan sudah dianggarkan sejak tahun 2005 untuk Kantor Cabang Bisnis Jakarta, namun belum terlaksana karena belum menemukan lokasi yang cocok dan anggarannya waktu itu masih kecil;
- Bahwa setiap tahun anggaran untuk gedung di Jakarta selalu diusulkan dan anggarannya selalu meningkat;
- Bahwa sebelumnya ada penawaran dari Bakrie Group dan pernah melihat areal di SCBD namun belum cocok sehingga tidak ada realisasi;
- Bahwa pedoman untuk pengadaan tanah dan atau bangunan seharusnya mengacu ke Keppres akan tetapi ada pemeriksaan dari BPK sehingga Direktur Operasional dan Direktur Umum bersama dengan BPKP membuat aturan tersebut;
- Bahwa pada tahun 2011 sebenarnya sudah ada Tim Pengadaan secara *ex officio*;
- Bahwa pembelian tanah dan atau bangunan sudah ada di RBB dan meningkat setelah ada revisi RBB.
- Bahwa saksi membenarkan jawaban saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) point 11 yakni pengadaan gedung dan atau tanah adalah persetujuan dari Direktur Utama dan dua Direktur yang membidangi;
- Bahwa saksi masuk di BJB sejak tahun 1985 dan pensiun pada tahun 2013;
- Bahwa Pedoman pengadaan tanah dan atau bangunan adalah untuk pembelian gedung yang

Hal. 274 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



melekat ke tanah sedangkan untuk pembelian T-Tower tidak ada pedomannya;

- Bahwa seharusnya pedoman dalam mengadakan T-Tower adalah mengacu pada Undang-Undang Rumah Susun yakni Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;
- Bahwa sebelum adanya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, pedoman pengadaan mengacu ke Keputusan Presiden (Keppres);
- Bahwa sepengetahuan saksi, panitia tersebut adalah Tim sehingga dalam mengambil keputusan negosiasi dan pembayaran adalah Tim tidak perorangan;
- Bahwa pedoman pengadaan tanah dan atau bangunan Nomor : 654 tahun 2011 tidak bisa digunakan untuk pengadaan gedung T-Tower, tetapi yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Sepengetahuan saksi pengadaan gedung T-Tower adalah rusun sehingga harus mengacu kepada Undang-Undang Rumah Susun;
- Bahwa saksi hanya menanda tangani Pembentukan Tim Pengadaan secara *ex officio*;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penunjukkan appraisal dan penanda tanganan Berita Acara Negosiasi;
- Bahwa seharusnya panitia tersebut mengetahui tentang aturan pengadaan tanah dan atau bangunan, akan tetapi saksi tidak bertugas untuk mensosialisasikan terhadap surat pembentukan panitia tersebut karena hal tersebut merupakan tugas Direksi yang lain yakni Direktur Operasi;
- Bahwa tugas yang tertuang dalam Surat Keputusan pembentukan panitia adalah wajib ditaati oleh panitia yang duduk dalam jabatan tersebut;

Hal. 275 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa panitia yang dibentuk dan surat penunjukannya ditanda tangani oleh saksi adalah untuk pengadaan tanah dan atau bangunan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah surat yang ditanda tangani oleh saksi yakni pembentukan panitia apakah sudah sesuai dengan maksud pembentukannya, dalam hal pengadaan gedung T-Tower;
- Bahwa saksi hanya menanda tangani surat pembentukan panitia tersebut karena Direktur yang membidangi dan Direktur lain belum bisa menanda tangani surat tersebut;
- Bahwa surat keputusan penunjukkan panitia pengadaan, artinya adalah setiap pengadaan tanah dan atau bangunan oleh BJB harus melalui panitia itu;
- Bahwa dalam pengadaan tanah dan atau bangunan T-Tower, seingat saksi bisa meminta kajian;
- Bahwa selain pengadaan T-Tower ada pengadaan gedung-gedung yang lain, untuk pengadaan T-Tower dalam bentuk strata title baru pertama kali;
- Bahwa sepengetahuan saksi SK Nomor 416 tanggal 11 Juli 2011 tentang pembentukan Tim Panitia pengadaan tanah dan atau bangunan, tidak bisa digunakan untuk pengadaan gedung T-Tower;
- Bahwa apa yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dan/atau bangunan untuk pembelian gedung T-Tower tidak sesuai dengan Surat Keputusan pembentukan panitia pengadaan yang saksi tanda tangani pada tahun 2011;
- Bahwa tidak ada panitia lainnya yang dibentuk khusus untuk pengadaan T-Tower;
- Bahwa seharusnya Divisi Umum membuat kajian tentang rencana pembelian gedung;
- Bahwa menurut saksi kajian Divisi Hukum tidak selalu menjadi keharusan dalam menentukan suatu keputusan;

Hal. 276 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kajian dari Divisi Hukum diterima oleh Divisi Umum pada tanggal 30 November 2012;
  - Bahwa saksi menghadiri presentasi dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa, yang mana dipresentasikan hanyalah gambar, waktu itu tidak ada tanya jawab dan tidak ada keputusan apapun;
8. Saksi **R. ALI FAJAR SALEH, SH.MH**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tidak termasuk sebagai Dewan Direksi, saksi hanya sebagai Pemimpin Divisi Kepatuhan dan Hukum yang mana atasan saksi adalah Direktur Kepatuhan;
  - Bahwa saksi mengetahui tentang BJB akan melaksanakan pengadaan gedung di Jakarta, yang mana saksi mengetahui dari RBB pada tahun 2012.
  - Bahwa sebelumnya rencana tersebut sudah ada di RBB tahun-tahun sebelumnya;
  - Sepengetahuan saksi anggaran pengadaan gedung tersebut pada tahun 2012 sebesar Rp550.000.000.000,00;
  - Bahwa saksi membenarkan pantia pengadaan tanah dan bangunan untuk BJB sesuai keputusan Direksi tahun 2011;
  - Bahwa panitia tersebut untuk pengadaan bangunan untuk keseluruhan yang ada di BJB;
  - Bahwa Bank BJB adalah Badan Usaha Milik Daerah;
  - Adapun pedoman pengadaan sesuai Keputusan direksi Nomor 415 tahun 2011, yang mana pedoman tersebut untuk pengadaan keseluruhan yang ada di BJB;
  - Bahwa khusus untuk pengadaan kantor T-Tower/strata title tetap mengacu kepada pedoman Nomor 415 tahun 2011 tersebut namun juga mengacu pada ketentuan yang berlaku;

Hal. 277 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Peraturan Menteri BUMN tentang pengadaan untuk badan usaha milik negara;
- Bahwa saksi tidak masuk sebagai anggota panitia pengadaan;
- Bahwa terkait pengadaan strata title oleh BJB diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, adapun aturan sebelumnya adalah aturan tahun 1985;
- Bahwa setahu saksi aturan tentang strata title diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;
- Bahwa saat saksi menjadi Pemimpin Divisi Kepatuhan sudah ada ketentuan 415 Tahun 2011, hal tersebut menjadi norma dasar namun ketika ada yang lebih spesifikasi maka mengacu kepada Undang-Undang yang berlaku yakni Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Bahwa dalam Keputusan Direksi Nomor : 415 Tahun 2011, pembuatan pedoman tersebut harus sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku;
- Bahwa menurut saksi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 berlaku dalam pengadaan strata title oleh BJB tersebut;
- Bahwa untuk pengadaan gedung strata title oleh BJB menggunakan anggaran sendiri Bank BJB;
- Bahwa syarat-syarat BJB dalam melakukan pengadaan gedung adalah sesuai dengan SK Direksi Nomor 415 tahun 2011;
- Bahwa menurut saksi Pedoman Nomor 415 tahun 2011 tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun karena yang diadakan waktu itu adalah strata title;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah dalam pengadaan strata title tersebut sudah ada developer yang mengajukan penawaran;

Hal. 278 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adapun yang dipilih oleh Bank BJB untuk melaksanakan pembangunan T-Tower adalah PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa mengajukan penawaran ke Bank BJB;
- Bahwa saksi mengetahui pengadaan T-Tower ini pada saat Divisi Umum mengajukan memo ke Divisi Kepatuhan untuk dilakukan kajian;
- Bahwa permohonan kajian dari Divisi umum ke Divisi Kepatuhan yakni kajian draft perjanjian diterima tanggal 12 November 2012;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang kajian yang dilakukan oleh Divisi Jaringan;
- Bahwa ada juga kajian lainnya dari Divisi Kepatuhan namun saat itu saksi sedang cuti akan tetapi diterima kapan saksi tidak mengetahui pasti karena saksi baru masuk tanggal 12 November 2012;
- Bahwa kajian dari Divisi Umum tentang Draft perjanjian baru berupa memo belum dilengkapi dengan lampirannya yang diterima tanggal 12 November 2012 sedangkan konsep pengkajian itu sendiri diterima oleh saksi pada tanggal 23 November 2012 yaitu tentang Kajian Kepatuhan pembelian Unit satuan Rumah Susun Non Hunian (T-Tower);
- Bahwa SK Direksi Nomor 678 adalah mengatur tentang Job desk saksi. Adapun kajian dari Divisi Kepatuhan dasarnya adalah Memo, yang dikaji adalah draft perjanjian;
- Bahwa adapun proses pengkajian adalah dari Sekretaris umum menyerahkan Memo ke Pimpinan Divisi selanjutnya didisposisi ke Bisnis legal, selanjutnya diserahkan ke Sekretaris Umum lalu disampaikan ke Bisnis Legal untuk diteruskan ke staff untuk dikaji, setelah dikaji dan selesai kemudian dikembalikan lagi ke Sekretaris umum

Hal. 279 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



konsep kajian dilanjutkan ke Pimpinan Divisi untuk di review;

- Bahwa adapun yang dikaji meliputi objek, draft perjanjian, dikaitkan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas;
- Bahwa pengkajian tersebut adalah merupakan salah satu proses;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pada saat pengkajian draft perjanjian pengadaan T-Tower sudah disetujui atau tidak;
- bahwa objek yang dikaji adalah gedung yang dibangun, namun pengkajian yang dilakukan oleh Divisi Kepatuhan adalah meliputi keseluruhan;
- Bahwa review kajian draft perjanjian dilakukan sampai 5 kali hal tersebut untuk menghindari celah cacat hukum;
- Bahwa menurut saksi dalam kajian tersebut ditegaskan agar pengadaan tanah dan atau bangunan itu mengacu kepada SK Direksi 415 Tahun 2011;
- Bahwa setelah selesai kemudian kajian tersebut disampaikan ke Divisi Umum;
- Bahwa saksi tidak pernah mengkaji tentang status kepemilikan tanah karena saat itu tidak dilampirkan padahal seharusnya dilampirkan;
- Bahwa saksi tidak pernah mengkaji tentang IMB dan ketersediaan sedikitnya 20%;
- Bahwa secara hirarkhis saksi dibawah Direktur Kepatuhan Manajemen Risiko.
- Bahwa ada tiga produk hukum yang dihasilkan oleh Divisi Kepatuhan atas memo yang diajukan oleh Divisi Umum;
- Bahwa adapun yang duluan dikaji adalah atas dasar Memo 6561;
- Bahwa saksi membenarkan dokumen yang ditunjukkan oleh Penuntut Umum didepan Majelis Hakim berupa hasil kajian dari Divisi Kepatuhan;

Hal. 280 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap Memo yang diajukan oleh Divisi Umum terhadap kajian draft yang dilampirkan oleh Divisi umum adalah draft perjanjian dan surat pesanan sementara tanggal 1 November 2012;
- Bahwa Divisi Umum tidak pernah melampirkan lembar persetujuan pembayaran atas uang muka;
- Bahwa memo secara resmi menerima memo dari Divisi umum tentang pengkajian draft perjanjian tanggal 12 November 2012;
- Bahwa jika melihat tanggal perjanjian pengikatan jual beli, yang duluan terbit adalah PPJB itu sendiri baru diterbitkan kajian dari Divisi Kepatuhan;
- Bahwa inti dari kajian tersebut menyebutkan aturan-aturan yang harus dipedomani dalam pengadaan;
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangan saksi dalam dokumen hasil kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan;
- Bahwa secara aturan dalam pengadaan tanah dan atau bangunan tidak ada kaitannya job desk saksi, akan tetapi jika ada permintaan kajian barulah ada kaitannya;
- Bahwa saksi pernah diberitahu tentang rapat Direksi tanggal 2 November 2012 namun tidak utuh;
- Bahwa keputusan Direksi adalah mengikat;
- Bahwa permasalahan dilapangan tentang statusnya kepemilikan tanah, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang dilihat oleh saksi diterima oleh saksi tanggal 28 Desember 2012;
- Bahwa notulen rapat yang dilihat oleh saksi tidak utuh tersebut maksudnya adalah notulen tersebut belum ada tanda tangan Direksi, hanya berupa cuplikan saja;
- Bahwa notulen rapat tersebut tidak dijadikan dasar dalam pembuatan kajian oleh Divisi Hukum dan Kepatuhan karena waktunya sudah lewat;

Hal. 281 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Saksi **JUNIARDI SWASTRIA**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi merupakan bagian dari Bussiness Legal;
- Bahwa adapun yang dilakukan adalah melakukan pengkajian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dokumen yang dikaji tersebut adalah berasal darimana;
- Bahwa Terdakwa adalah Pemimpin Divisi Umum dan secara *ex officio* sebagai ketua tim Panitia Pengadaan tanah dan/atau bangunan;
- Bahwa yang dikaji adalah draft perjanjian tentang pembelian rumah susun;
- Bahwa adapun pihak ketiga dalam draft perjanjian tersebut adalah PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa kajian dari saksi adalah sebagai rambu-rambu, dimana Tim Pengadaan akan melakukan PPJB maka harus memperhatikan Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011;
- Bahwa dari kajian yang dilakukan tersebut ada saran-saran yang disampaikan dimana hasil kajian adalah Nomor 670 tanggal 30 November 2012;
- Bahwa pada saat saksi membuat kajian saksi berkeyakinan jika Tim akan berpegang teguh dengan hasil kajian tersebut;
- Bahwa Tim Panitia pengadaan dalam melakukan pengadaan harus mengacu kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Adapun maksud kajian tersebut seharusnya Tim memperhatikan kajian yang dibuat oleh saksi;
- Bahwa dalam Bussiness Legal, kajian dapat dimintakan ke Divisi Kepatuhan dan seharusnya dalam proses tersebut Tim memperhatikan hasil kajian tersebut;

Hal. 282 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mengkaji tentang status kepemilikan tanah karena saat itu tidak dilampirkan padahal seharusnya dilampirkan;
- Bahwa saksi dibawah Divisi Kepatuhan sebagai Group Bussines Legal;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang invoice pembayaran uang muka karena tidak pernah dilampirkan;
- Bahwa saksi tidak pernah menerima perjanjian pengikatan jual beli yang sudah ditanda tangani oleh Terdakwa dengan Triwiyasa;
- Bahwa jika melihat tanggal perjanjian pengikatan jual beli, yang duluan terbit adalah PPJB itu sendiri baru diterbitkan kajian dari Divisi Kepatuhan;
- Bahwa kajian tersebut mengingatkan kepada Tim Pengadaan, apabila sedang mengadakan perjanjian jual beli dan menanda tangani PPJB secara Notaril tolong melihat syarat-syarat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 43;
- Bahwa memo yang diajukan oleh Divisi Umum tentang permintaan kajian diterima tanggal 12 November 2012 lalu dikaji selama 12 hari kerja;
- Bahwa seingat saksi PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa pernah menyerahkan jaminan dalam pembayaran uang muka berupa sertifikat yang disimpan oleh Terdakwa;
- Bahwa sepengetahuan saksi Bank BJB membeli unit apartemen bukan membeli gedung;
- Bahwa kajian yang disampaikan oleh saksi adalah berupa rambu-rambu yang harus dipedomani;
- Bahwa Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang dilihat oleh saksi diterima oleh saksi tanggal 28 Desember 2012;
- Bahwa jaminan yang diberikan oleh PT. Comradindo untuk pembayaran uang muka adalah sesudah pembayaran uang muka yakni sekitar bulan januari dan Februari 2013;

Hal. 283 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah jaminan yang diserahkan tersebut sudah dinilai atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan saksi ijin-ijin yang ada setelah ada pembayaran uang muka sekitar bulan Januari - Februari 2013;

10. Saksi **ARIE YULIANTO**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi saat itu menjabat sebagai Direktur consumer;
- Adapun pengadaan dilakukan pada penganggaran tahun 2014 namun rencana pembelian kantor pusat kami sudah dianggarkan sejak tahun 2006 akan tetapi saat itu tahun 2006 adalah pengadaan tanah dengan anggaran sebesar Rp60.000.000.000,00;
- Bahwa pada tahun 2006 tidak bisa dilaksanakan karena anggaran tidak memadai selanjutnya untuk anggaran 2007 - 2009 juga tidak terealisasi, demikian anggaran 2008 - 2010 juga tidak terealisasi, dan anggaran 2009-2011 juga tidak terealisasi lalu anggaran tahun 2012 juga tidak terealisasi;
- Pada pada saat menganggarkan hanya perkiraan – perkiraan saja dari Divisi Perencanaan dan harga dianggarkan. Terakhir pada tahun 2012 - 2014 BJB menganggarkan sebesar Rp550.000.000.000 tapi membeli ruang kantor bukan tanah dan/atau bangunan;
- Bahwa perubahan tersebut adalah berdasarkan rapat Direksi dari tanah dan/atau bangunan menjadi ruang unit/strata title;
- Bahwa terjadinya perubahan karena berdasarkan kajian dari Divisi jaringan, kebutuhan Bank BJB untuk kantor pusat di Jakarta membutuhkan minimal 10.000 M<sup>2</sup> kalau membeli tanah dengan anggaran tersebut tidak terpenuhi;
- Bahwa mencari lokasi untuk kantor pusat sudah lama namun untuk tekhnisnya Ketua Tim

Hal. 284 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadaan yang mencari. Pencarian dilakukan sejak tanggal 11 Juli 2011;

- bahwa dalam pencarian tersebut, ada penawaran dari tiga perusahaan yakni penawaran dari Mas Masnyur Tower tetapi model gedung tidak bisa dengan model yang diinginkan yakni namanya menjadi BJB Tower, modelnya *art deco*, ditempat strategis dan tidak kenal jalur *three in one*;
- Bahwa ada yang menawarkan namun Bank BJB tidak berkenan yakni PT. Sadini Arianda, PT Graha Karya Bersama, PT. Putra Kalimantan dan PT. Putra Kreasi namun saat itu dewan Direksi tidak menyetujui alasannya tidak memenuhi kriteria Bank BJB;
- Bahwa luas ruangan ditargetkan adalah 15.000 M2, yang mana luas 10.000 untuk kantor pusat dan luas 5.000 untuk cadangan;
- Bahwa dewan Direksi menyetujui yang diajukan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa karena pada waktu itu ada presentasi dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dimana perusahaan tersebut menyetujui penggunaan nama Bank BJB Tower walaupun hanya membeli sebagian, tidak termasuk *three in one* dan PT. Comradindo menyetujui model yang diinginkan oleh Bank BJB;
- Bahwa mengenai harga Direksi pada rapat tanggal 2 November 2012, ada dua keputusan yakni harga tersebut adalah harga termurah bagi Bank BJB dibanding untuk harga lainnya;
- Bahwa seingat saksi presentasi awal oleh PT. Comradindo dihadapa Direksi pada tanggal 23 Oktobe 2012 dan waktu itu disetujui oleh Dewan Direksi, dimana saat itu hanya menyetujui lokasi yang akan dibangun adalah ditempat tersebut;
- Bahwa teknis pengadaan menjadi kewenangan dari Ketua Tim, Direksi hanya memberikan pedoman-pedoman yang menjadi acuan;

Hal. 285 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ketua Tim Pengadaan memang berwenang melaksanakan pengadaan karena sudah disetujui tempat pembangunan oleh Direksi;
- Bahwa pada tanggal 2 November 2012 ada Rapat Direksi mengenai keputusan untuk membeli patokan harganya;
- Bahwa ada laporan dari Ketua Panitia Pengadaan yang masuk ke Direksi lalu diberikan guidance kepada Tim Pengadaan untuk negosiasi, karena memang keputusan Direksi untuk harga harus dinegosiasi.
- Bahwa setelah negosiasi, Tim Pengadaan melaporkan kepada Direksi dimana harganya adalah Rp38.000.000,00 lalu harga tersebut disahkan sesuai kewenangan Direksi yakni saksi dengan Bien Subianto;
- Bahwa harga tersebut disetujui karena harga tersebut adalah yang termurah dibandingkan harga yang dijual ke orang lain dan juga harga yang telah dilakukan negosiasi antara penjual dan pembeli. Untuk pedoman negosiasi Direksi sudah memberikan kisaran harga yaitu yang ditawarkan oleh PT. Comradindo sebesar Rp43.000.000,00 menjadi ditawarkan maksimum Rp37.500.000,00 dan harga sebesar Rp40.000.000,00 menjadi ditawarkan Rp35.000.000,00 namun demikian harus memperhatikan point a yakni hasil negosiasi;
- Bahwa harga hasil negosiasi tersebut dilaporkan oleh Ketua tim Pengadaan kepada direksi dan disetujui harga sebesar Rp38.000.000,00/M, waktu itu juga Ketua Tim melaporkan semua harga lantainya sama dan itu sangat menguntungkan bagi BJB karena mendapatkan lantai paling bawah dan Mezanine sebagai ruangan bisnis Bank BJB;
- Bahwa kajian dari Divisi Hukum adalah sebagai pedoman untuk Tim Pengadaan tetapi bagi bisnis

Hal. 286 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Direksi sudah menyetujui maka harus dilaksanakan;

- Bahwa persetujuan pengadaan ini hanya sampai pada Komisaris akan tetapi Direksi melaporkan ke Bank Indonesia dan waktu itu Bank Indonesia menerima sebagai bagian apa yang diputuskan oleh Manajemen sebagaimana Undang-Undang Perseroan Terbatas;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pernah menawarkan akan tetapi hanya menjual tanah dan dia tidak mau merubah bangunan sesuai keinginan BJB sementara PT. Comradindo menyanggupi permintaan Bank BJB;
- Bahwa PT. Comradindo adalah kantor pemasar atas bangunan tersebut akan tetapi developernya tetap PT. Sadini Arianda;
- Bahwa PT. Comradindo bukan saja sebagai pemasar sebagaimana Surat Kuasa yang saksi baca dimana juga menerima pembayaran, mengikat jual beli dan melakukan negosiasi;
- Bahwa Direksi sudah mengetahui dari tanggal 23 Oktober 2012 pada saat PT. Comradindo presentasi dimana saat itu saksi menanyakan PT. Comradindo adalah marketing, tanahnya milik PT. Sadini Arianda, sertifikatnya atas nama PT. Sadini Arianda dan developernya adalah PT. Sadini Arianda;
- Bahwa tentang jaminan yang diminta ada yakni pada saat mencairkan uang muka beberapa hari kemudian diberikan 7 sertifikat tanah dengan letaknya berada dibelakang tanah yang akan dibangun;
- Bahwa pada waktu itu saksi memonitor secara fisik dari mulai tanah diratakan, pohon ditebang dan penggalian dimana saksi singgah ditempat pembangunan pada saat tugas ke Jakarta;
- Bahwa sepengetahuan saksi progresnya ada dan saksi memiliki gambar visualisasinya;

Hal. 287 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini pembangunan tersebut masih dilanjutkan oleh perusahaan yang sama;
- Bahwa rencananya gedung tersebut sampai 27 lantai namun Bank BJB hanya dapat 13 sampai 15 lantai tapi itu strata title dan miliknya adalah milik bersama;
- Bahwa sebetulnya pengadaan itu memang SKnya adalah Nomor 415 Tahun 2011 yakni untuk tanah dan atau bangunan;
- Bahwa SK Direksi yang ada ya memang itu, yakni Nomor 415 tahun 2011 dimana SK tersebut untuk pengadaan tanah dan atau bangunan namun dalam satu ketentuan yang digunakan untuk penunjukkan kantor penilai (Appraisal). Selain itu ada ketentuan lainnya Surat Edaran Direksi Nomor 442;
- Bahwa Direksi tidak perlu mengganti SK Direksi 415 tahun 2011 tentang pedoman pengadaan secara umum dan untuk pengadaan strata title bisa masuk ke pedoman tersebut lalu ketentuan lainnya yakni Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun;
- Bahwa sampai saat ini belum ada penyerahan dan belum ada pembatalan tapi yang saksi dengar ada perpanjangan perjanjian;
- Bahwa sepengetahuan saksi untuk Keputusan Direksi 415 ada yang bisa digunakan yakni penunjukkan appraisal dan untuk proses pengadaan lainnya mengacu ke Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Bahwa sebetulnya Direksi hanya melihat baru pada Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 belum pada Pasal 43, waktu itu dibeli masih dalam kerangka pemasaran maksudnya waktu itu adalah kebijakan bisnis yang harus diambil cepat karena waktu itu ada yang mau memberikan nama BJB Tower;

Hal. 288 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk sementara lari ke Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dalam proses pemasaran akan tetapi ke Pasal 43 apabila pengembang sudah memiliki ijin-ijin;
- Bahwa Direksi menyetujui usulan pengadaan dari Ketua Tim dalam kategori Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, adapun PPJB untuk menjamin kepastian Ketua Tim, belum pengikatan;
- Bahwa kajian dari Divisi Kepatuhan baru diterima setelah pembayaran namun itu adalah kewenangan dari Ketua Tim pengadaan untuk proses pengadaannya, Direksi hanya memberikan persetujuan;
- Bahwa sepengetahuan saksi dimana-mana kalau melanggar ketentuan tidak bisa, undang-undang yang mana yakni Undang-Undang Rumah Susun;
- Bahwa sebetulnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bagian ketujuh tentang pemasaran jual beli yakni Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44 yang berbunyi "Pasal 42 saat ini transaksi masih dalam tahapan Pasal 42, pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan;
- Bahwa dari keterangan yang telah saksi berikan kepada Penyidik Kejaksaan Agung ada yang dikoreksi yakni adanya pemegang saham seri B, yakni pengesahan Tbk, lalu keterangan saksi mengenai PT. Comradindo adalah sebagai marketing dari PT. Sadini Arianda sedangkan PT. Sadini Arianda adalah depelovernya dan saat presentase oleh PT. Comradindo bahwa PT. Sadini adalah pemilik lokasi;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Kuasa Menjual oleh PT. Comradindo dari PT. Sadini Arianda pada saat presentasi tanggal 23 Oktober 2012 namun saksi tidak membaca hal tersebut dilaporkan oleh Ketua Tim Pengadaan;

Hal. 289 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat presentasi PT. Comradindo semua direksi hadir dan menanyakan kepemilikan atas lokasi itu siapa. Namun setelah kemudian baru saksi jika ada surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo namun saksi lupa;
- Bahwa pada tanggal 2 November 2012 Ketua Tim Pengadaan melaporkan jika PT. Comradindo adalah marketing dari PT. Sadini Arianda;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah membuat laporan atas rapat tanggal 23 Oktober 2012 namun Divisi Korsek membuat Notulen Rapat Direksi;
- Bahwa saksi hadir dalam rapat Direksi tanggal 2 November 2015. Adapun notulen rapat Direksi saksi menanda tangani 2 kali, dimana pada saat konsep 2 kali dan didefinitifkan sebanyak 1 kali;
- Bahwa ada perbedaan atas draft notulen rapat tanggal 2 November 2012 yang ditanda tangani oleh saksi dengan notulen definitif;
- Bahwa yang membuat Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 adalah Divisi Korsek lalu diedarkan ke Direksi dan yang ditanda tangani adalah tanggal 2 November 2012. Bahwa perbedaannya adalah bukan substansinya. Adapun yang merubah substansi tersebut kalau melihat tulisannya adalah tulisan Pak Bien;
- Bahwa selama apa yang ditanda tangani oleh seluruh Direksi itu adalah sah;
- Bahwa saksi pernah melakukan koreksi atas notulen rapat tanggal 2 November 2012, namun yang dirubah hanya gaya bahasa saja dan tidak banyak;
- Bahwa saksi menanda tangani notulen rapat tanggal 2 November 2012 adalah pada tanggal 29 Desember 2012;
- Bahwa rapat direksi adalah keputusan tertinggi setelah rapat umum pemegang saham hal ini tertulis dalam anggaran dasar Bank BJB;

Hal. 290 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adapun mekanisme dokumentasi tersebut adalah dilakukan oleh Divisi Korsek, yang mana mereka membuat dokumentasi, menjalankan dan memiliki aturan main tersendiri atas pembuatan dokumentasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada rekaman atas rapat direksi tersebut.
- Bahwa pada tanggal 6 November 2012 Ketua Tim Pengadaan melaporkan yakni pada saat Ketua Tim melakukan usulan pembayaran, itulah kewenangan dari Ketua Tim, saksi waktu itu menanyakan apakah persyaratan jaminan sudah terpenuhi dan dijawab sudah, hanya jaminan itu hanya yang dibeli sedangkan yang tanah dibelakang diserahkan 7 sertifikat tapi dalam proses administrasinya untuk surat-menyuratnya;
- Bahwa penyerahan jaminan uang muka saksi mengetahui setelah tanggal 11 Februari 2013 yang pada saat rapat Direksi;
- Bahwa saksi tidak melihat jaminan tersebut sudah diserahkan atau tidak karena itu kewenangan dari Ketua Tim Pengadaan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan uang muka diserahkan yang lebih tahu adalah Ketua Tim;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah jaminan tersebut telah dinilai atau tidak yang lebih tahu adalah Ketua Tim Pengadaan;
- Bahwa waktu itu penawaran dari PT. Sadini Arianda hanya tanah saja, dia tidak bisa membangun;
- Bahwa pada rapat tanggal 23 Oktober 2012 saksi tidak melihat administrasi surat, saat itu hanya dibuka oleh Ketua Tim pengadaan yang menyampaikan ada penawaran dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan letak tanah bla..bla...bla lalu PT. Comradindo memaparkan gedungnya, letak tanahnya. Adapun waktu itu dijelaskan perusahaan yang membangun

Hal. 291 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni PT. Sadini sebagai Depelovernya dan marketingnya adalah PT. Comradindo;

- Bahwa saat itu semua Direksi dengar yang mana pelaksana pembangunan adalah PT. Sadini Arianda;
- Bahwa PT. Comradindo adalah marketing dan PT. Sadini adalah yang membangun asumsi saksi yang membangun adalah depelovernya;
- Bahwa pada saat presentase PT. Comradindo adalah selaku pemasar dan yang membangun adalah PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo;
- Bahwa tidak pernah dijelaskan tentang salah satu klausul dalam surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo yang menjelaskan bahwa jika sampai bulan November 2012 maka perjanjian tersebut akan berakhir;
- Bahwa sesuai surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo untuk menjual atas tanah milik PT. Sadini Arianda;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui tentang pembelian PT. Sadini Arianda telah dibeli oleh PT. Comradindo yang saksi ketahui pada saat presentase oleh Ketua Tim Pengadaan dan dari pihak PT. Comradindo, marketingnya adalah PT. Comradindo dan developernya adalah PT. Sadini Arianda;
- Bahwa susunan RBB pada waktu itu, setiap Bank dalam menjalankan bisnisnya untuk satu tahun harus dituangkan dalam RBB, lalu disetujui oleh Komisaris dan dilaporkan ke BI;
- Bahwa tidak perubahan atas RBB setelah rapat Direksi tanggal 2 November 2012;
- Bahwa pada waktu setelah acta van dading, telah dilakukan pembayaran satu kali;

Hal. 292 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat progres pembangunan semalam sebelum memberikan keterangan hari ini, dimana lantainya sampai dengan lantai 29 dan tidak ada penyevelan;
- Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2012 bukan hanya Divisi Umum yang rapat saat itu tapi ada divisi-divisi lainnya;
- Bahwa pada rapat tanggal 23 Oktober 2012 akhirnya diputuskan akan ada rapat berikutnya untuk memutuskan untuk membeli gedung T-Tower;
- Bahwa pada tanggal 2 November 2012 adalah rapat keputusan Direksi mengenai pembelian ruang rumah susun yang sudah diajukan oleh Ketua Tim;
- Bahwa tanah lokasi pembangunan T-Tower masih milik PT. Sadini Arianda dalam proses pengindukkan ke BPN namun saksi lupa kapan melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa secara kesimpulan pada saat presentase saksi menanyakan bagaimana status tanah tersebut dan dikatakan adalah milik PT. Sadini Arianda;
- Bahwa menurut saksi dalam pengikatan antara Bank BJB dengan PT. Comradindo bisa dilakukan PPJB;
- Bahwa saksi mendengar dilakukan addendum atas PPJB karena saksi sudah pensiun tapi saksi tidak melihat PPJB tersebut;
- Adapun pertimbangan Direksi menyetujui pembayaran seperti acta van dading karena semata-mata bisnis bahwa apa yang dibeli adalah menguntungkan karena harganya Rp38.000.000,00 yang kedua kami memiliki gedung jadi satu dengan harga yang sama dan gedungnya saat ini ada;

11. Saksi **DJAMAL MUSLIM**, Karawang, 52 tahun/16 November 1963, Laki-laki, Indonesia, Jalan Nusa Sari I Nomor 22 RT. 006 /RW. 001 Kelurahan Citeureup Kecamatan Cimahi Utara, Direktur Operasi PT. Bank Pembangunan Jawa Barat dan Banten, Tbk, Islam, S.3,

Hal. 293 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Tim Penyidik Kejaksaan Agung dan membenarkan keterangannya lalu menanda tangani Berita Acara Pemeriksaan (BAP);
- Bahwa saksi jadi Direksi Operasi hasil pemilihan tanggal 27 September 2012 namun berdasarkan PBI Nomor 1220 tahun 2010 selama belum *fit and proper test* maka saksi tidak memiliki kewenangan untuk melaksanakan tugas Direksi tersebut;
- Bahwa T-Tower, Bank BJB yang saksi ketahui sejak jadi Direktur Operasi, sudah memiliki perencanaan sejak tahun 2007 sampai terakhir tahun 2012, Bank BJB ingin punya kantor yang tadinya kantor Cabang Khusus Jakarta menjadi Kantor Pusat;
- Adapun terwujudnya rencana-rencana tersebut adalah tahun 2012;
- Bahwa pada tahun 2012 kebetulan ada yang menawarkan, sebetulnya banyak yang menawarkan dilokasi yang menurut Bank BJB sangat strategis sehingga itulah yang diproses;
- Bahwa setelah penunjukkan Direktur Operasi, pembagian kewenangan Direktur Operasi pada pertengahan Oktober dan baru ikut rapat tanggal 23 Oktober 2012;
- Bahwa saksi hadir pada rapat Direksi tanggal 23 Oktober 2012;
- Bahwa kewenangan Direktur Operasi adalah mengkoordinir divisi-divisi yang ada dibawah saksi seperti Divisi Umum yang terkait dengan pengadaan gedung T-Tower. Makanya pada waktu Ketua Tim Pengadaan mengajukan permohonan untuk pembelian/pembayaran uang muka saksi hanya sebagai mengetahui dan disampaikan kepada Direktur Utama dan Direktur Konsumer;

Hal. 294 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2012 adalah presentasi dari PT. Comradindo mengenai penawaran untuk pembelian gedung bagi kantor pusat dan Kantor Cabang Jakarta, diantaranya mereka akan membangun kalau BJB berminat mereka akan menjual gedung tersebut ke BJB sesuai dengan kebutuhan BJB;
- Bahwa rapat Direksi tanggal 23 Oktober 2012 hanya memberikan rambu-rambu kepada Divisi Umum untuk pembelian gedung T-Tower dan yang hadir saat itu hampir semua, yang tidak ada adalah Direktur Kepatuhan Zaenal Aripin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah hasil rapat tanggal 23 Oktober 2012 tersebut diberitahukan kepada Direksi yang tidak hadir;
- Bahwa saksi hadir pada rapat Direksi tanggal 2 November 2012, dimana dalam rapat tersebut dijelaskan, dalam pembelian kantor tersebut ada yang disepakati yakni harga yang ditawarkan, luasnya, pembelian gedung T-tower harus sesuai dengan harga pasar, lobby ditawarkan dengan harga Rp40.000.000 agar ditawar menjadi Rp37.500.000,00;
- Adapun harga keseluruhan, yang saksi ketahui adalah semuanya sama yakni Rp38.000.000,00/M.
- Bahwa karena waktu itu saksi untuk tekhnis diserahkan ke Tim Pengadaan;
- Bahwa saksi sempat menanyakan kepada Terdakwa dan dijawab adalah perusahaan-perusahaan konstruksi yang ditunjuk oleh PT. Sadini Arianda;
- Bahwa yang mempresentasikan pada rapat tanggal 23 Oktober 2012 adalah PT. Comradindo yakni Triwiyasa;
- Bahwa sesuai penjelasan dari Terdakwa, PT. Comradindo mendapat kuasa dari PT. Sadini Arianda;

Hal. 295 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kontrak pembelian dilaksanakan dengan PT. Comradindo dengan Bank BJB;
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Comradindo memiliki kuasa dari PT. Sadini Arianda dan saksi sempat ditawarkan untuk melihatnya namun saksi tidak melihat secara mendetail;
- Bahwa sesuai informasi dari Terdakwa surat kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo adalah menjual, memasarkan dan lain sebagainya, diserahkan sepenuhnya;
- Bahwa SK Direksi Nomor 415 adalah tentang Pengadaan Tanah dan atau Bangunan dan saksi mengetahui jika pengadaan tanah dan atau bangunan harus mengacu kepada SK Direksi tersebut, namun karena yang diadakan adalah perkantoran maka dia mengacu kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Bahwa memang dalam ketentuan Nomor 415 Tahun 2011 adalah satu-satunya SOP tentang pembelian tanah dan/atau bangunan;
- Bahwa sepengetahuan saksi aturan tersebut adalah pedoman dan harus dipatuhi;
- Bahwa saksi mengetahui tentang pengikatan jual beli oleh Terdakwa dengan PT. Comradindo dan menurut saksi tidak ada yang dilanggar dengan PPJB tersebut;
- Bahwa inti rapat direksi tanggal 2 November 2012 pihak PT. Comradindo memberikan Bank BJB benefit-benefit seperti pemakaian nama BJB Tower, bentuknya *art deco*, bisa memakai lantai atas, mendapat lift khusus dan parkir khusus;
- Bahwa saksi bukan sebagai penanda tangan atas SK Direksi Nomor 415 tahun 2011 dan SK Direksi Nomor 416 Tahun 2011;
- Bahwa rapat tanggal 25 Maret 2013, saksi sudah lupa apakah ikut atau tidak, namun sebagaimana

Hal. 296 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

notulen hadir tanggal 11 Februari 2013 diketahui telah dilaksanakan pembayaran uang muka pembeian gedung strata title T-Tower tanpa adanya uang jaminan dan tanpa konfirmasi terlebih dahulu kepada Divisi Kepatuhan dan Menrisk sebagaimana rapat Direksi tanggal 2 November 2012. Selanjutnya Divisi Umum akan memprioritaskan pemenuhan dokumen untuk rapat Direksi selanjutnya;

- Bahwa soal uang jaminan adalah termasuk yang diputuskan dalam rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dimana harus ada jaminan yang mengcover atas pembayaran uang muka;
- Bahwa secara lisan, Terdakwa sempat memperlihatkan surat penyerahan 8 sertifikat sebagai jaminan dan pemahaman saya jaminan sudah diserahkan;
- Bahwa selain pembayaran uang muka, juga dilakukan pembayaran angsuran. Adapun yang ada kaitannya dengan saksi adalah meneruskan memo kepada Direktur Konsumer. Adapun memo tersebut dari Divisi Umum;
- Bahwa lembar persetujuan yang saksi tanda tangani adalah untuk pembayaran uang muka;
- Bahwa sepengetahuan saksi gedung T-Tower baru mulai dibangun pada tahun 2013;
- Bahwa bagi direktur yang tidak lulus fit & proper test bisa mendipsosisi akan tetapi tidak bisa memutus;
- Bahwa rapat tanggal 23 Oktober 2012 hasil keputusannya wajib dilaksanakan lalu di *follow up* tanggal 2 November 2012;
- Bahwa dari laporan Ketua Tim Pengadaan ada kajian dari Divisi Jaringan namun saksi lupa kapan dilakukan kajian tersebut karena bukan kepada saksi surat tersebut, yakni langsung ke Divisi Umum;

Hal. 297 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah membaca Surat Kuasa dari PT. Sadini Arianda kepada PT. Comradindo namun ada penjelasan dari Terdakwa;
- Bahwa untuk rapat tanggal 11 Februari 2013 dan rapat tanggal 25 Maret 2013, Direksi meminta progres kepada Ketua Tim namun saksi lupa apakah diserahkan atau tidak;
- Bahwa yang lebih banyak presentasi adalah PT. Comradindo yakni Triwiyasa dan yang disampaikan adalah penawaran gedung untuk kantor Bank BJB, dimana diberikan benefit-benefit;
- Bahwa saksi tidak ingat bersama siapa Triwiyasa melakukan presentase saat itu;
- Bahwa rapat tanggal 2 November 2012 adalah lebih rinci dimana disampaikan Tim pernah bertemu dengan PT. Comradindo, dimana PT. Comradindo lebih rinci menjelaskan tentang gedung yang ditawarkan;

12. Saksi **BIEN SUBIANTORO**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi diangkat menjadi Direktur Utama Bank BJB sejak 05 Juli 2011 sampai dengan 05 Juli 2015, sekarang sudah tidak menjadi Direktur Utama Bank BJB lagi;
- Bahwa benar dalam pengadaan/pembelian gedung kantor T-Tower yang terletak di Jalan Gatot Subroto Jakarta saksi mengetahuinya;
- Bahwa benar proses pengadaan Gedung Kantor T-Tower di Jalan Gatot Subroto Jakarta yang tertuang dalam Rencana Bisnis Bank sejak tahun 2007 sampai dengan 2012;
- Bahwa benar tahun 2012 ada dimasukkan dalam Rencana Bisnis Bank dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris Nomor : 004 Tahun 2012 tanggal 25 Juli 2012 dianggarkan sebesar Rp550.000.000.000,00;

Hal. 298 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Bank Indonesia tidak keberatan dengan perubahan anggaran pengadaan/pembelian gedung kantor Bank BJB dengan surat Bank Indonesia Nomor: 14-64/KPP- BI/2012 tanggal 24 April 2012 menyatakan tidak keberatan dengan Recana Bisnis Bank, Bank BJB tahun 2012 - 2014;
- Bahwa benar dengan adanya Rencana Bisnis Bank, Bank BJB tahun 2012-2014 tersebut saksi menindak lanjuti dengan rapat-rapat Direksi;
- Bahwa benar dimulai dari rapat Direksi tanggal 30 April 2012 untuk pengadaan pembelian gedung;
- Bahwa benar Rencana Bisnis Bank, Bank BJB tahun 2012-2014 secara keseluruhan kegiatan bisnis Bank;
- Bahwa benar hasil rapat Direksi pada tanggal 30 Oktober 2012 atas dasar presentasi Divisi Umum dapat disimpulkan untuk memerintahkan Divisi Umum mengumpulkan dan dokumentasikan lokasi sebagai rencana untuk Kantor Pusat Operasional Bank BJB di Jakarta secara Strata Title;
- Bahwa benar rapat Direksi yang kedua hari Selasa 16 Oktober 2012 terkait dengan presentasi Divisi Perencanaan dan Bisnis Strategis dengan kesimpulan pembelian Kantor Cabang Khusus Jakarta menjadi pembelian gedung Kantor Pusat Operasional di Jakarta, anggaran untuk pembelian tanah dan gedung sebaiknya digabungkan menjadi pembelian gedung kantor di Jakarta;
- Bahwa benar kemudian Divisi Jaringan melakukan presentasi untuk kebutuhan gedung kantor terkait dengan kebutuhan gedung kantor untuk kantor pusat opsional Bank BJB di Jakarta;
- Bahwa benar saksi lanjutkan dengan rapat Direski tanggal 23 Oktober 2012 dengan presentasi oleh Divisi Umum yang dihadiri oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa keputusan pada saat itu apabila terpilihnya T-Tower untuk pembelian gedung kantor

Hal. 299 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank BJB maka Gedungnya harus menyesuaikan dan apabila Bank BJB membeli paling banyak maka nama gedung harus berubah menjadi Gedung BJB Tower serta Bank BJB harus mendapat harga yang paling murah;

- Bahwa benar rapat Direksi tanggal 02 November 2012 putusan untuk pembelian Gedung kantor secara Strata Title lebih kurang seluas 15.000 m2 dan pembelian sesuai dengan harga pasar yang ada disekeling gedung yang akan dibeli serta harga pembelian untuk gedung untuk Bank BJB harus murah dari pembelian yang lainnya selanjutnya penetapan harga harus melalui Negosiasi yang dilakukan dengan Tim Negosiasi Bersama Bank BJB;
- Bahwa benar berdasarkan harga penilaian dari KJPP Hari Utomo maka Dewan Direksi menyetujui harga kisaran untuk pembelian gedung kantor T- Tower;
- Bahwa Direksi menyetujui harga kisaran tersebut untuk pembelian lantai lobi dengan harga Rp45.000.000,00 ditawarkan menjadi harga harga Rp37.500.000,00 serta ruangan lain dengan harga Rp40.000.000,00 ditawarkan menjadi Rp35.000.000,00 dengan catatan syarat-syarat yang tiga tadi telah dipenuhi;
- Bahwa benar ada rapat Direksi pada tanggal 11 Februari 2013 yang terkait dengan evaluasi progres pengadaan/pembangunan gedung T-Tower yang akan dibeli oleh Bank BJB dengan keputusan sehubungan dengan diketahui pada awal Februari 2013 sudah di bayar uang muka tanggal 12 November 2012 untuk pengadaan satuan unit rumah susun non hunian Strata Title, dan angsuran pertama I pada bulan Januari 2013 maka diperintahkan kepada Divisi Umum untuk meminta semua izin yang berkaitan dengan pembangunan

Hal. 300 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gedung T-Tower baik yang sudah ada maupun yang sedang diurus izin untuk pembangunan gedung perkantoran agar Divisi Umum melaporkan seluruh kegiatan tersebut kepada Direksi;

- Bahwa benar Divisi Umum di minta melaporkan perjanjian yang telah dibuat dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa benar Divisi Umum diminta untuk memenuhi jaminan sesuai dengan proposional yang diberikan kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa atau jamaninan sesuai dengan uang yang telah dikeluarkan;
- Bahwa jaminan tersebut di pergunakan untuk menjaga apabila pihak penjual/PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa wanprestasi;
- Bahwa benar Direksi memerintahkan untuk mengecek atas hak milik atas tanah tersebut atau legelitas tanah dan melaporkan kepada Direksi;
- Bahwa benar semua kegiatan yang dilakukan oleh Ketua Tim Pengadaan Direksi mengetahui;
- Bahwa benar harga yang telah di sepakati saksi mengetahui dan Ketua Tim melaporkan kepada Direksi;
- Bahwa benar pemesan sementara saksi mengetahui;
- Bahwa benar pembayaran uang muka dan angsuran pertama saksi mengetahui pada rapat Direksi tanggal 11 Februari 2013;
- Bahwa benar pembayaran uang muka disetujui dengan lembaran persetujuan dengan tanggal 06 November 2012, setelah ada persetujuan dari Direksi maka Ketua Divisi Umum/Ketua Tim berwenang untuk melakukan pembayaran;
- Bahwa benar setelah ada persetujuan Direksi maka Ketua Tim berwenang untuk melakukan pembayaran;

Hal. 301 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Bahwa benar isi dari lembar persetujuan tanggal 06 November 2012 “memberikan persetujuan kepada Ketua Tim pengadaan tanah dan bangunan untuk melakukan pengikatan jual beli secara notariil, memberikan persetujuan kepada Ketua Tim untuk melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp197.000.000.000,00 atau sebesar 40% dari nilai gedung yang dipesan, kemudian tata cara pembayaran dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kemudian dalam lembaran persetujuan tersebut saksi juga memberikan catatan agar mengikuti hasil rapat Direksi tanggal 02 Februari 2012 dilaksanakan dengan tertib baik dan benar;
- Bahwa benar ketentuan yang dimaksud dalam lembaran persetujuan dan catatan saksi dalam lembaran persetujuan tersebut yaitu ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Surat Keputusan Direksi Nomor : 415/SK/DIR-UM/2011, tanggal 11 Juli 2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan Bangunan serta Hasil Rapat Direksi tanggal 02 November 2012;
- Bahwa benar dalam Surat Keputusan Direksi Nomor: 415/SK/DIR-UM/2011, tanggal 11 Juli 2011 Pedoman Pengadaan Tanah dan Bangunan juga mengatur tentang pengadaan dalam bentuk Strata Title;
- Bahwa benar kajian dilakukan oleh Divisi Umum dan Divisi Jaringan dan layanan harus membuat kajian, kajian sudah dibuat oleh Divisi Jaringan dan Layanan yang ditandatangani oleh Bety;
- Bahwa benar dokumen-dokumen kami baru mengetahui pada tanggal 11 Februari 2013;
- Bahwa kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan terlambat dikarenakan Pemimpin Divisi Kepatuhan Hukum sedang cuti;

Hal. 302 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendapat kajian dari Divisi Jaringan dan Layanan sudah menyampaikan kajian rencana penggunaan bangunan tersebut;
- Bahwa benar saksi menyetujui jumlah 40% tadi, untuk pembayaran saksi sudah mengingatkan Terdakwa untuk melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan tertib;
- Bahwa benar kajian dari Divisi Hukum dan Kepatuhan seyogyanya melakukan kajian;
- Bahwa pengurusan izin terhadap pembanguna T-Tower masih berjalan;
- Bahwa saksi memfoto gedung yang sedang dibangun tersebut yaitu gedung yang di pesan oleh Bank BJB;
- Bahwa benar saksi yang menyuruh untuk menghentikan pembayaran dikarenakan di Bank apabila terjadi keraguan maka harus dihentikan kegiatan tersebut itu untuk menjaga kehati-hatian;
- Bahwa benar OJK menganggap Direksi melanggar prinsip kehati-hatian makanya saksi berkeyakinan apa yang telah dikerjakan secara benar;
- Bahwa pesidangan PTUN tidak ada dilanggar;
- Bahwa benar kontrak antara BJB dan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa masih berlangsung dan kontrak telah di perpanjang dan gedung akan diserahkan pada tanggal 20 Juli 2016;
- Bahwa benar pelaksanaan Perjanjian Pengikat Jual beli pada tanggal 06 November 2012 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Bahwa benar persetujuan Direksi pada tanggal 06 November 2012 tetapi pelaksanaan teknis diserahkan kepada Divisi Umum untuk melaksanakan pengadaan Gedung Kantor di Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa benar atas persetujuan yang saksi berikan maka menjadi tanggung jawab penuh dari Ketua

Hal. 303 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Tim Pengadaan Gedung T-Tower di Gatot Subroto Jakarta;

- Bahwa yang memegang saham seluruh Pemerintah kabupaten kota di Provinsi Jawa Barat dan Banten termasuk Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Banten;
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran uang muka dan cicilan maka saksi menghentikan pembayaran yang di lakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa benar ketentuan yang mengatur tentang pengadaan gedung kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta yaitu Surat Keputusan Direksi Nomor 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan dan Surat Keputusan Direksi Nomor : 415/SK/DIR-UM/2011, tanggal 11 Juli 2011 serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan rapat-rapat Direksi tersebut juga ketentuan yang harus di patuhi oleh Tim Pengadaan pembelian Gedung Kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa benar setiap posisi/jajaran mempunyai tugas dan tanggungjawab masing-masing maka setiap tugas dan tanggung jawab tersebut tidak dilaksanakan sebagai mana mestinya itu menjadi tanggungjaban dari pelaksana tugas itu, semisal kesalahan tersebut dalam pelaksanaan teknis pekerjaan maka yang bertanggung jawaban yang melaksanakan tugas itu begitu pula dalam pengadaan tanah dan atau bagunan/pembelian gedung kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta tersebut yang bertanggung jawab adalah Ketua Tim Pengadaan sebagai mana kewenangan yang telah saksi berikan;
- Bahwa benar dengan mengeluarkan uang sebesar itu ada jaminan sementara jaminan tidak mencukupi sebesar uang muka yang diberikan kepada developer;

Hal. 304 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar kajian menurut Divisi Jaringan dan Pelayanan mengenai gedung kantor dan tidak menyebutkan gedung milik sendiri atau strata title;
- Bahwa benar rapat Direksi pada tanggal 19 Juni 2012 menyatakan pembelian gedung kantor secara strata title yang kemudian Divisi Jaringan dan Pelayanan membuat kajian untuk hal itu dan pada rapat Direksi itu telah diputuskan untuk pembelian gedung kantor secara strata title;
- Bahwa pada rapat Direksi pada tanggal 16 Oktober 2012 menghasilkan untuk Divisi Jaringan dan Pelayanan membuat kajian terhadap kebutuhan kantor yang berada di Jakarta;
- Bahwa benar notulen rapat Direksi 02 November 2012 tambahan coretan yang ada dalam notulen rapat tersebut saksi bertanggungjawab atas kebenaran isinya serta pelaksanaan pada masing-masing Direktur atau Divisi yang akan melaksanakan hasil rapat direksi tersebut. Bahwa berbeda isi yang diperbaiki oleh saksi tetapi maknanya sama dengan yang sebelumnya, kemudian Direksi yang lain menyetujui karena telah di tandatangani;
- Bahwa notulen tersebut ditandatangani sesuai dengan tanggal rapat Direksi tersebut tetapi di kemudian di koreksi dan saksi lupa kapan ditandatangani;
- Bahwa benar saksi pernah menerima dan membaca hasil audit internal dari Divisi Audit Bank BJB;
- Bahwa benar dalam hasil audit internal dari Divisi Audit Bank BJB mengatakan kalau PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa wanprestasi akan berpotensi merugikan Bank BJB;

13. Saksi **ZAINAL ARIPIN**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui pengadaan gedung kantor pada saat rapat Direksi 02 November 2012 dan pengadaan gedung kantor yang dilaksanakan oleh

Hal. 305 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa di mulai pada tanggal 23 Oktober 2012;

- Bahwa yang di kaji oleh Divisi Kepatuhan dan Hukum pada saat itu adalah peraturan internal yang mengatur pengadaan tersebut, yang dilakukan pengaturannya oleh Divisi Hukum dan Kepatuhan adalah mengenai peraturan-peraturan yang belaku terkait dengan pengadaan gedung;
- Bahwa benar Divisi Umum meminta kajian kepada Divisi Kepatuhan dan Hukum tertanggal 01 November 2012 selanjutnya dari data yang ada Divisi Kepatuhan dan hukum diterimanya permohonan kajian tersebut pada tanggal 12 November 2012 kemudian kajian tersebut telah di kompermasikan kepada Divisi Umum oleh Divisi Kepatuhan dan Hukum pada tanggal 14 November 2012 dan kajian tersebut secara keseluruhan selesai pada tanggal 30 November 2012;
- Bahwa benar kajian-kajian tersebut diperlukan seyogyanya dipergunakan sebelum dilakukan pengadaan gedung kantor T-Tower di Jalan Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa benar Divisi Kepatuhan dan Hukum mengkaji peraturan-peraturan yang berlaku tetapi kepatuhan tidak mengkaji teknis operasional, hal itu diserahkan kepada Divisi terkait apabila Divisi Terkait meminta kajian maka kami harus mengkajinya sesuai dengan peraturan yang berlaku serta dengan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan Bank;
- Bahwa benar atas kajian yang kami berikan dampak dari kajian tersebut dipatuhi atau tidak itu yang menilainya Divisi Audit;
- Bahwa benar saksi tidak tahu telah ada pembayaran sebelum kajian yang dilakukan;

Hal. 306 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar pengadaan gedung dan kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Bahwa benar Direktur Kepatuhan tidak bisa masuk dalam pelaksanaan teknis;
- Bahwa benar pada rapat dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa alot mengajukan pertanyaan-pertanyaan;
- Bahwa benar dalam kajian menyatakan dalam pelaksanaan pembelian gedung T-Tower di Jalan Gatot Subroto harus mempedomani Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun khususnya Pasal 42 dan Pasal 43;
- Bahwa benar saksi melalui Divisi Hukum dan Kepatuhan mengkaji secara mendetail;
- Bahwa pada rapat Direksi tanggal 02 November 2012 sudah disampaikan semua yang harus di lalui oleh tim Pengadaan Pembelian Gedung Jalan Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa semua Direksi bertanggung jawab atas apa yang dilakukan oleh Direktur yang membawahi Divisi yang ada di bawahnya telah menjalankan sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku;
- Bahwa benar saksi tidak berkewenangan menilai apa yang dilakukan oleh Tim Pengadaan atau Pembelian Gedung Kantor yang di Jalan Gatot Subroto Jakarta tetapi yang berkewenangan menilai adalah Divisi Audit selanjutnya hasil audit yang dilakukan oleh Tim Audit menyatakan “adanya perbedaan harga yang dilakukan oleh Tim Pengadaan Pembelian Gedung Kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta;
- Bahwa benar hasil audit yang dilakukan oleh Divisi Audit;
- Bahwa benar notulen rapat Direksi yang sudah ditandatangani oleh Ari Yulianto, Acu Kusnandar,

Hal. 307 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



Serta Djamal Muslim yang saksi terima pada tanggal 14 November 2012, kemudian saksi tandatangan selanjutnya Notulen Rapat Direksi tersebut kembali lagi kepada saksi pada 11 Desember 2012 dan saksi tandatangan tetapi saksi tidak membaca lagi dan saksi pikir isinya sama dengan saksi tandatangan pada tanggal 14 November 2012 tersebut selanjutnya setelah ada ribut-ribut tentang Pengadaan dan Pembelian Gedung Kantor ternyata isinya berbeda antara yang ditandatangani tanggal 14 November 2012 dengan yang ditandatangani pada tanggal 11 Desember 2012 dan yang berbeda ada poin tambahan yaitu pelaksanaan pembayaran, kemudian Divisi Koresek tidak mau memberikan rekaman kepada Bank Indonesia /OJK pada Agustus 2013;

- Bahwa benar berdasarkan arahan Direksi pada tanggal 02 November 2012 diusahakan penyerahan gedung 15 bulan dari kapannya saksi tidak tahu;
- Bahwa benar dalam notulen rapat Direksi tanggal 25 Maret 2013 saksi memberikan tanggapan dan catatan pada nomor 12 poin delapan sebagai berikut : Direktur Kepatuhan dan Manajemen Resiko tidak mentolerir adanya kekurangan atau ketidak lengkapan atau ceklis penuh atas pembangunan gedung kantor yang ada di Jalan Gatot Subroto Jakarta yang ada yang telah disepakati dengan hasil rapat Direksi tanggal 02 November 2012 dan berdasarkan pedoman pengadaan yang berlaku kemudian harus dilengkapi, serta Direktur Kepatuhan dan manajemen resiko meminta kepada Divisi Audit Internal supaya memonitor tindak lanjut untuk pemenuhan dokumen dalam pembelian/ pembangunan Gedung Kantor di Jalan Gatot Subroto Jakarta oleh Disi Umum, Direktur Kepatuhan dan manajemen resiko menanyakan kesadaran dari Divisi Umum atas tidak dipenuhinya

Hal. 308 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



syarat-syarat dan butir-butir yang telah ditetapkan dalam pada rapat Direksi pada tanggal 02 November 2012 dan secara sadar telah tidak mengikuti butir-butir yang telah disepakati dalam rapat Direksi pada tanggal 02 November 2012, kemudian Direktur Kepatuhan dan manajemen resiko minta kepada Divisi Umum untuk memberikan data-data yang dibutuhkan oleh Bank Indonesia terkait pemeriksaan atas pembelian dan pembangunan gedung kantor Jalan Gatot Subroto Jakarta serta meminta laporan progres pembangunan gedung kantor T-Tower di Jalan Gatot Subroto Jakarta, diusahakan kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa untuk meminimalisasi resiko dan memblokir pembayaran sampai ada kejelasan pembangunan gedung kantor T-Tower;

- Bahwa benar saat itu memang Divisi Umum sudah melaksanakan progres tetapi untuk evaluasi maka diperlukan adanya kejelasan pembangunan;
- Bahwa kajian kepatuhan itu merupakan tambahan dan seyogyanya dipatuhi kajian kepatuhan tersebut oleh Divisi yang minta;
- Bahwa saksi tidak di informasikan terhadap pembayaran uang muka;
- Bahwa benar saksi pernah menerima dan membaca hasil audit internal dari Divisi Audit Bank BJB;
- Bahwa benar dalam hasil audit internal dari Divisi Audit Bank BJB mengatakan kalau PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa wanprestasi akan berpotensi merugikan Bank BJB;
- Bahwa benar setelah mendapatkan laporan hasil audit internal saksi sebagai Direktur Kepatuhan maka saksi medisposisi kepada kepada Divisi Audit untuk menindaklanjuti hasil audit tersebut dan mengkoordinasikan dengan Divisi ESDM dan Tim TPPMK kemudian di laporkan kepada OJK;

Hal. 309 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



14. Saksi **ACU KUSNANDAR**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi ikut rapat-rapat Direksi pada saat itu tetapi saksi belum mempunyai kewenangan, dikarenakan belum lulus Fit and Proper Test memang saksi ikut rapat pada tanggal 02 November 2012 dikarenakan saksi belum lulus fit and porper test maka saksi tidak bisa berpendapat;
- Bahwa benar tidak pernah menerima hasil audit internal dari Divisi audit Bank BJB;
- Bahwa benar hasil rapat Direksi pada tanggal 30 Oktober 2012 atas dasar presentasi Divisi umum dapat disimpulkan untuk memerintahkan Divisi Umum mengumpulkan dan dokumentasikan lokasi sebagai rencana untuk Kantor Pusat operasional Bank BJB di Jakarta secara Strata Title;
- Bahwa benar rapat Direksi yang kedua hari Selasa 16 Oktober 2012 terkait dengan presentasi Divisi perencanaan dan bisnis strategis dengan kesimpulan pembelian Kantor Cabang khusus Jakarta menjadi pembelian gedung kantor pusat operasional di Jakarta, anggaran untuk pembelian tanah dan gedung sebaiknya digabungkan menjadi pembelian gedung kantor di Jakarta;
- Bahwa benar kemudian Divisi jaringan melakukan presentasi untuk kebutuhan gedung kantor terkait dengan kebutuhan gedung kantor untuk kantor pusat opsional Bank BJB di Jakarta;
- Bahwa benar saksi lanjutkan dengan rapat Direski tanggal 23 Oktober 2012 dengan presentasi oleh Divisi Umum yang dihadiri oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa keputusan pada saat itu apabila terpilihnya T-Tower untuk pembelian gedung kantor Bank BJB maka Gedungnya harus menyesuaikan dan apabila Bank BJB membeli paling banyak maka nama gedung harus berubah menjadi Gedung

Hal. 310 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BJB Tower serta Bank BJB harus mendapat harga yang paling murah;

- Bahwa benar rapat Direksi tanggal 02 November 2012 memutuskan untuk pembelian Gedung kantor secara Strata Title lebih kurang seluas 15.000 m2 dan pembelian sesuai dengan harga pasar yang ada disekeliling gedung yang akan dibeli serta harga pembelian untuk gedung Bank BJB harus murah dari pembelian yang lainnya selanjutnya penetapan harga harus melalui Negosiasi yang dilakukan dengan tim negosiasi bersama Bank BJB;
- Bahwa benar berdasarkan harga penilaian dari KJPP Hari Utomo maka Dewan Direksi menyetujui harga kisaran untuk pembelian gedung kantor T-Tower;
- Bahwa Direksi menyetujui harga kisaran tersebut untuk pembelian lantai lobi dengan harga Rp45.000.000,00 ditawarkan menjadi harga Rp37.500.000,00 serta ruangan lain dengan harga Rp40.000.000,00 ditawarkan menjadi Rp35.000.000,00 dengan catatan syarat-syarat yang tiga tadi telah dipenuhi;
- Bahwa benar ada rapat Direksi pada tanggal 11 Februari 2013 yang terkait dengan evolusi progres pengadaan/pembangunan Gedung T-Tower yang akan dibeli oleh Bank BJB dengan keputusan sehubungan dengan diketahui pada awal Februari 2013 sudah di bayar uang muka tanggal 12 November 2012 untuk pengadaan satuan unit rumah susun non hunian Strata Title, dan angsuran pertama I pada bulan Januari 2013 maka diperintahkan kepada Divisi Umum untuk meminta semua izin yang berkaitan dengan pembangunan gedung T-Tower baik yang sudah ada maupun yang sedang diurus izin untuk pembagunan gedung perkantoran agar Divisi Umum melaporkan seluruh kegiatan tersebut kepada Direksi;

Hal. 311 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Divisi Umum diminta melaporkan perjanjian yang telah dibuat dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

15. Saksi **TOTO SUSANTO**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pernah dilakukan pemeriksaan terhadap pengadaan gedung strata title, waktu itu ditugaskan oleh Direksi per April 2013;
- Adapun terkait dengan pengadaan gedung strata title oleh BJB adalah pemeriksaan khusus;
- Adapun kriteria pemeriksaan khusus, sebetulnya sama saja antara temuan pemeriksaan khusus dan umum. Perbedaannya pemeriksaan khusus bisa merupakan tindak lanjut dari pemeriksaan umum atau permintaan dari audit eksternal;
- Adapun yang diaudit adalah khusus pengadaan gedung strata title;
- Untuk pengadaan strata title, temuan audit adalah masih ditemukan kelemahan dan audit ini waktu itu menurut tim masih ada tindak lanjut audit sebelumnya serta adanya keterbatasan sehingga harus ada tindak lanjut;
- Ada temuan adalah berupa kelemahan administratif yakni saat pemesanan, pembelian dan pengikatan perjanjian makanya rekomendasi kami untuk menyempurnakan hal-hal tersebut;
- Bahwa pada waktu audit, saksi tidak pernah ke lapangan namun laporan saat itu sudah ada pembangunan, dimana laporan tersebut selesai Juni 2013 dan diterbitkan laporan bulan Juli 2013;
- Bahwa audit khusus adalah hasil tindak lanjut dari general audit atau permintaan dari audit eksternal;
- Ada penyempurnaan seperti waktu itu tidak ada jaminan lalu kemudian pada saat proses akhir audit diserahkan jaminan;
- Bahwa dalam audit juga bertitik tolak dari undang-undang yang terkait namun seperti pedoman

Hal. 312 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadaan Nomor 415 Tahun 2011 selain itu aturan Bank Indonesia;

- Bahwa dalam laporan kami memang sudah ada pembangunan walaupun hanya pembangunan awal;
- Bahwa jaminan atas pembayaran uang muka ada yang dilaporkan oleh tim pengadaan dan waktu itu belum ada nilai yakni berupa sertifikat;
- Bahwa didalam laporan hasil audit memang dibahas tentang pengikatan jual beli namun tidak dibahas secara dalam dan dari hasil wawancara dengan Terdakwa masih berprinsip pada Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dimana semua belum siap dilapangan maka bisa dilakukan pengikatan jual beli dibawah tangan;
- Bahwa waktu itu pengikatan jual beli belum ada;
- Bahwa waktu itu hasil audit disimpulkan memang ada potensi kerugian apabila ada kemungkinan salah satu pihak wanprestasi. Saat itu disimpulkan karena memang agunan belum dinilai tapi setelah ini memang progres proyek rekomendasi kami terus dimonitor;
- Bahwa jaminan saat itu ada 8 sertifikat namun waktu itu belum dinilai apakah imbang dengan uang muka yang dikeluarkan;
- Bahwa terhadap perijinan waktu audit memang belum diminta dan waktu itu sudah diminta akan tetapi belum ada;
- Adapun rekomendasi terhadap ijin tersebut adalah penyempurnaan akan tetapi saksi tidak mengetahui apakah ada penyempurnaan atau tidak karena saksi sudah dimutasi;
- bahwa waktu itu audit dari BI memang belum selesai secara keseluruhan dan kemudian Direksi memerintahkan audit internal untuk melakukan audit terkait pengadaan;
- Bahwa sertifikat yang diterima oleh audit saat proses audit adalah berupa 8 sertifikat dan itu

Hal. 313 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



dituangkan dalam laporan yakni nomor-nomor sertifikat namun saksi lupa siapa pemilik sertifikat tersebut;

- Bahwa ada tim audit yang kelapangan dan saya sempat melihat foto-foto terkait pemasangan tiang pancang dilokasi pembangunan dan sudah terpasang 200 bor pile semuanya ada dalam laporan audit;
- Bahwa yang saksi lihat asli sertifikat sebagai jaminan;
- Bahwa tidak ada perkiraan dari Tim Audit terkait dengan progres fisik yang sudah dilaksanakan saat itu;
- Bahwa atas dokumen-dokumen yang direkomendasi oleh Tim Audit sepengetahuan saksi hanya hasil kajian dari Divisi Jaringan yang dilampirkan yang lain tidak tahu karena sudah dimutasi;
- Bahwa dana yang digunakan oleh BJB untuk pengadaan gedung ini adalah dana BJB sendiri;
- Bahwa waktu itu dokumen kajian dari Divisi Jaringan yang diserahkan ke Tim Audit tidak selengkap dokumen yang ditunjukkan saat ini, waktu itu belum ada lampirannya;

16. Saksi **ANDI SUDJANA**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam kaitan perkara antara Bank Jabar yang membeli gedung T-Tower, saksi tidak tahu awalnya, saksi mengetahui dari berita;
- Bahwa saksi mengetahui dari teman saksi, ada berita di Majalah Tempo, yang mana kaitannya saksi adalah selaku penjual tanah;
- Bahwa saksi sendiri adalah sebagai Direktur Utama dari PT. Sadini Arianda sampai dengan bulan Agustus 2012 akan tetapi efektifnya tanggal 19 November 2012;

Hal. 314 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Bahwa saksi tidak pernah menawarkan tanah ke Bank BJB;
- Bahwa saksi tidak pernah menjadi salah satu developer yang menawarkan ke Bank BJB;
- Bahwa lokasi kantor PT. Sadini Arianda adalah di Jalan Balikpapan Jakarta, bukan di Jalan Gatot Subroto, adapun yang ada di Jalan Gatot Subroto adalah hanya tanah dan saksi tidak pernah menawarkan ke Bank BJB, itu hanya broker saja yang menawarkan;
- Bahwa tidak pernah ada Sadini Tower di Jalan Gatot Subroto;
- Bahwa PT. Sadini sebelumnya tidak pernah bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun, saksi hanya sebagai pemilik tanah;
- Bahwa saksi kenal dengan PT. Comradindo, yang mana perusahaan tersebut adalah pembeli tanah milik saksi, dimana Direkturnya adalah Triwiyasa;
- Bahwa saksi kenal Triwiyasa dari seorang perantara dan kenalnya baru pada saat penjualan tanah milik PT. Sadini yang ada di Jalan Gatot Subroto;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pernah memberikan Kuasa Jual Tanah kepada PT. Comradindo, dimana PPJB pada bulan Agustus 2012;
- Bahwa benar saksi yang memberikan kuasa jual atas tanah di Jalan Gatot Subroto yang mana tanah tersebut dijadikan T-Tower, kepada PT. Comradindo dan hanya itu satu-satunya tanah PT. Sadini di Jalan Gatot Subroto. Adapun kuasa jual dibuat pada bulan Agustus 2012 secara Notaris;
- Bahwa adapun pembuatan akta kuasa jual tersebut dibuat di Kantor Notaris Saksi;
- Bahwa tanah milik PT. Sadini Arianda adalah satu bidang tanah yang terdiri dari 25 sertifikat HGB;
- Bahwa 25 sertifikat tersebut semuanya adalah milik PT. Sadini Arianda, awalnya atas nama perorangan;

Hal. 315 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat PT. Sadini Arianda memberikan kuasa jual kepada PT. Comradindo, sertifikat tersebut sudah atas nama PT. Sadini Arianda;
- Bahwa adapun sertifikat tanah tersebut adalah sertifikat Hak Guna Bangunan;
- Bahwa saksi membenarkan nomor sertifikat dan luas tanah yang dibacakan oleh Ketua Majelis Hakim sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) saksi pada point 4;
- Bahwa pada waktu saksi memberikan kuasa jual kepada Triwiyasa, saat itu Triwiyasa mengatasnamakan PT, yang mana yang bersangkutan selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
- Bahwa adapun pembayaran atas tanah tersebut oleh PT. Comradindo adalah pada tanggal 19 November 2012;
- Bahwa pada saat penjualan tanah tersebut, tidak ada pemberian uang muka karena menurut saksi jika menerima uang muka maka sudah ada ikatan dan hal tersebut nanti ada gugatan-gugatan dari pihak pembeli;
- Bahwa saksi tidak mau menerima pembayaran uang muka, saksi hanya menerima pembayaran secara full;
- Bahwa apabila tidak dilakukan pembayaran maka PPJB antara PT. Sadini dan PT. Comradindo akan gugur demi hukum dan perjanjian tersebut berakhir tanggal 30 November 2012;
- Bahwa saat itu saksi memberikan sanksi apabila terjadi keterlambatan pembayaran maka akan didenda Rp500.000.000,00 per hari;
- Bahwa awalnya penjualan tanah namun kemudian terjadi pengalihan saham, dimana waktu itu atas inisiatif saksi karena diintern saksi, ada utang pihak ketiga sehingga saksi menjual tanah dan PT. Sadini

Hal. 316 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya memiliki asset berupa tanah tersebut maka saksi menjual semuanya;

- Bahwa saham PT. Sadini Arianda dijual pada tanggal 19 Agustus 2012 kepada Triwiyasa;
- Bahwa saat ini PT. Sadini Arianda sudah tidak menjadi milik saksi dan sahamnya dijual secara keseluruhan kepada PT. Comradindo;
- Bahwa saksi kenal dengan PT. Comradindo atau Triwiyasa pada saat penjualan saham tersebut;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui aktivitas dari Triwiyasa dan PT. Comradindo lalu pada saat menjual tanah tersebut barulah saksi tahu;
- Bahwa saksi tidak ada hak lagi atas PT. Sadini Arianda;
- Bahwa adapun harga saat itu berikut saham, tanah dan utang pihak ketiga adalah sebesar Rp224.000.000.000,00 lebih;
- Bahwa adapun Notaris yang membuat kuasa penjualan adalah Eva Yuanita;
- Bahwa saksi membenarkan akta-akta Notaris yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim didepan persidangan;
- Bahwa awalnya ada Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 03;
- Bahwa sebelum dibuatkan Akta Jual Beli atas tanah tersebut, saksi melakukan addendum menjadi penjualan saham;
- Bahwa awalnya diberikan Akta Kuasa Menjual lalu dibuatkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli atas tanah di Notaris yang sama pada tanggal 19 Agustus 2012 dan kemudian diaddendum pada tanggal 31 Agustus 2012, tidak hanya asset berupa tanah yang dijual tetapi juga utang dan saham perusahaan juga dijual ke PT. Comradindo;
- Bahwa Notaris yang membuat Akta Addendum tersebut adalah Notaris juga sebagai PPAT yang

Hal. 317 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di samping Plaza Gajah Mada Jakarta Pusat;

- Bahwa Akta Nomor 143 tersebut adalah Berita Acara penjualan saham yang dibuat pada tanggal 19 November 2012;
- Bahwa setelah PT. Sadini Arianda dijual, saksi tidak ada urusan lagi atas perusahaan tersebut;
- Bahwa saham PT. Sadini Arianda kemudian dimiliki oleh Triwiyasa dan Flavius Joanna, namun saksi tidak mengetahui siapa Flavius Joanna tersebut;
- Bahwa pada saat penjualan, Triwiyasa mengatakan, tanggal sekian akan membayar tanah jual beli tersebut;
- Bahwa pembayaran oleh PT. Comradindo dilakukan satu kali yakni di rekening milik saksi yang ada di Bank BCA, Capital dan Panin;
- Bahwa waktu itu apabila hanya penjualan tanah, saksi masih memiliki utang pihak ketiga yang mana saksi takut tidak terbayarkan sehingga waktu itu penjualan menjadi pengalihan saham berikut asset dan utang pihak ketiga;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah sekitar 7.557 M2, dan dalam tanah tersebut tidak ada milik orang lain selain milik PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mau digunakan untuk apa atau mau diapakan tanah tersebut setelah dibeli oleh Triwiyasa, karena Triwiyasa tidak pernah bercerita;
- Bahwa pembayaran sebesar Rp224.000.000.000,00 sekian adalah sudah termasuk utang pihak ketiga, penjualan saham dan tanah;
- Bahwa asal tanah tersebut dari buku hijau dan buku biru lalu diubah menjadi HGB, yang mana awalnya sebanyak 22 sertifikat lalu menjadi 25 sertifikat HGB;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut awalnya milik dari Kementerian Perindustrian;

Hal. 318 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai pemegang saham PT. Sadini Arianda sebanyak 80%;
- Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung di lokasi tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa pembayaran saham oleh Triwiyasa kepada saksi paling lambat tanggal 30 November 2012;
- Bahwa pada tanggal 19 November 2012 tidak ada kegiatan di lokasi tanah yang dijual oleh saksi, tanah tersebut baru berupa tanah kosong;
- Bahwa sebelum menerima pembayaran dari Triwiyasa, tidak pernah ada pihak dari Bank BJB yang menanyakan kepada saksi terkait legalitas atas tanah yang saksi jual tersebut;
- Bahwa yang dijual oleh saksi kepada Triwiyasa adalah awalnya tanah bukan pembangunan gedung;

17. Saksi **ARIEF SANTOSO**, di bawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi hanya sebagai pemegang saham di PT. Sadini Arianda sebesar 2,5%;
- Bahwa pada saat RUPS saksi menandatangani Berita Acaranya tanggal 19 November 2012;
- Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung di lokasi tanah yang akan dijual tersebut;

Hal. 319 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



18. Saksi **FRANSISKUS YOHANES HL**, mengucapkan janji, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi hanya pemegang saham biasa di PT. Sadini Arianda yang mana saham yang saksi miliki sebesar 10%;
- Bahwa saksi mengetahui PT. Sadini Arianda dijual pada saat diberitahu oleh Andi Sujana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik saham mayoritas atas PT. Sadini Arianda saat ini;
- Bahwa saksi diundang saat penjualan PT. Sadini Arianda pada tanggal 19 November 2012;
- Bahwa sebelum tanggal 19 November 2012 PT. Sadini Arianda tidak pernah ada rencana akan membangun gedung di lokasi 25 Sertifikat tanah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pada saat masih dipegang oleh saksi, tidak pernah mengurus ijin tentang pembangunan gedung di lokasi tanah yang akan dijual tersebut;

19. Saksi **AGUS RUSWENDI**, dibawah sumpah, di muka persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2011 sampai dengan 2013 saksi diangkat sebagai Komisaris Utama Bank BJB;
- Bahwa Perencanaan pembelian gedung kantor BJB di Jakarta sudah ada sejak RBB tahun 2011 - 2013 namun belum terealisasi dengan anggaran dalam RBB Rp90.000.000.000,00 (hanya pembelian tanah) dan di dalam Revisi RBB 2011 berubah nomoinalnya dengan pagu anggaran sebesar Rp100.000.000.000,00. Selanjutnya rencana pembelian gedung kantor BJB di Jakarta dimasukan kembali di dalam RBB tahun 2012 - 2013 dalam pos perencanaan pembangunan gedung kantor (pos 3.1.2) dan pembelian tanah (pos 3.1.4.) dengan nilai keseluruhan Rp550.000.000.000,00. Kemudian

Hal. 320 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



dalam Revisi RBB tahun 2012 - 2013 yang disahkan 25 Juni 2012 berubah dari pembelian tanah dan pembangunan gedung kantor menjadi pembelian bangunan dengan nilai Rp550.000.000.000,00. Pada RBB tahun 2013 masih muncul pembelian Gedung Kantor Pusat Jakarta dengan nilai Rp326.000.000.000,00. Bahwa sistim pelaporan dari Direksi kepada Komisaris melaporkan Jalannya perusahaan dalam bentuk laporan keuangan triwulan termasuk ke Bank Indonesia;

- Bahwa saksi sebagai Komisaris Utama mendisposisi surat tersebut kepada anggota dewan Komisaris yang lain yang isinya "adalah kita dapat laporan progress report ketika sudah terjadi pembelian (bukan dari awal) apakah perlu dibahas di Rapat Dewan Komisaris selanjutnya Mohon masukan dari Bapak Dewan Komisaris, yang telah memberikan disposisi ada dua orang anggota Dewan Komisaris (saksi lupa orangnya orang yang memarafnya yang pasti Anggota Dewan Komisaris) bunyinya mengusulkan untuk diagendakan dalam Rapat Dewan Komisaris dan Direksi. Setahu saksi Rapat Dewan Komisaris dengan Direksi belum terialisasi sampai saksi tidak aktif lagi sebagai Dewan Komisaris;
- Bahwa ketika Dewan Komisaris menerima RBB dari Direksi dibahas dan di analisis oleh Perangkat yang ada di Dewan Komisaris yaitu oleh Komite Audit (dari pihak luar dan sekurang-kurangnya salah satu dari anggota Dewan Komisaris dengan anggota 5 orang) dan Komite Pemantau Resiko (dari pihak luar dan sekurang-kurangnya salah satu dari anggota Dewan Komisaris dengan anggota 5 orang); Komite-komite tersebut melakukan streses terhadap rasio-rasio keuangan dan ketentuan yang berlaku serta arah kebijakan pemegang saham;

Hal. 321 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



20. Saksi **KLEMI SUBIYANTORO**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang dimaksud Komisaris Independen berdasarkan Pasal 18 ayat (3) dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Bank Jabar dan Banten, Tbk Nomor 26 tanggal 21 April 2010 adalah Anggota Dewan Komisaris yang tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, kepemilikan saham dan/atau hubungan keluarga dengan Anggota Dewan Komisaris lainnya, Direksi dan/atau pemegang saham pengendali atau hubungan dengan Perseroan yang dapat mempengaruhi kemampuannya untuk bertindak independen;
- Bahwa saksi tahu mengenai pengadaan pada Divisi Umum Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat (BJB) dalam Pemesanan/pembelian satuan unit ruang Kantor di T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dari media dan setahu saksi selaku Dewan Komisaris pertama untuk RBB pengadaan tanah dan gedung untuk KCK Jakarta dengan anggaran Rp90.000.000.000,00 (sembilan puluh miliar rupiah) untuk pembelian tanah dan Rp85.000.000.000,00 (delapan puluh miliar rupiah) untuk Pembangunan Gedung Kantor Cabang Khusus Jakarta, sehingga total berjumlah Rp175.000.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima miliar rupiah) dalam RBB tahun 2011, dimana tahun-tahun sebelumnya sudah dianggarkan untuk kegiatan ini dan belum terealisasi. Untuk tahun anggaran kegiatan ini pada tahun 2012 mengalami perubahan kegiatan dan perubahan nominal menjadi Pembelian Bangunan untuk Kantor Pusat di Jakarta sebesar Rp550.000.000.000,00 (lima ratus lima puluh miliar rupiah);

Hal. 322 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam hal pemesanan/pembelian satuan unit ruang Kantor di T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tersebut Dewan Direksi telah menerima Surat Nomor 1027/GA-IF 2012 tentang pemberitahuan progress report mengenai pengadaan gedung kantor di T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta oleh Bank BJB tertanggal 06 November 2012 dari Direksi Bank BJB dan diterima oleh Dewan Komisaris tanggal 27 November 2012;
- Bahwa secara khusus tanggapan Dewan Komisaris atas surat Direksi Nomor : 1027/GA-IF 2012 tentang pemberitahuan progress report mengenai pengadaan gedung kantor di T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta tersebut tidak ada, namun dalam Rapat Dewan Komisaris tanggal 28 November 2012 di Ruang Rapat Dewan Komisaris Menara Bank BJB lantai 3, dengan agenda utama pembahasan kinerja bulanan, dan dalam agenda lainnya ada dibahas dalam pembahasan yang intinya bahwa Pembangunan Kantor di Jakarta tidak memerlukan izin dari Dewan Komisaris karena sudah diakomodir dalam Rencana Bisnis Bank (RBB) yang disetujui oleh Dewan Komisaris;
- Bahwa dalam hal fungsi pengawasan Dewan Komisaris telah menerbitkan Surat Nomor : 053/DK/2013 tanggal 29 Mei 2013 perihal permohonan Progress terkait Pengadaan gedung Kantor Bank BJB Jakarta, dimana pada pokoknya dalam surat tersebut Dewan Komisaris meminta kepada Direksi untuk dapat menyampaikan progress terkait pengadaan Gedung Kantor Bank BJB di Jakarta, termasuk masalah/kasus yang ada oleh Direksi. Dan atas surat yang disampaikan oleh Dewan Komisaris tersebut, Direksi belum

Hal. 323 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan jawaban atau respon atas perihal yang dimaksud dalam surat tersebut;

21. Saksi **Drs. RUDHYANTO MOODUTO, MBA**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa terhadap pengadaan gedung dan/atau tanah untuk bangunan Kantor Pusat di Jakarta Dewan Komisaris telah menyampaikan surat Nomor: 053/DK/2013 tanggal 29 Mei 2013 perihal permohonan progress terkait pengadaan gedung kantor Bank BJB Jakarta yang ditujukan kepada Direksi Bank BJB. Namun terhadap surat yang disampaikan kepada Direksi belum ada laporan yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris;
- Bahwa progress report pengadaan gedung dan/atau tanah di Jakarta oleh PT. Bank Jawa Barat & Banten yang diterima Dewan Komisaris tanggal 27 November 2012 Nomor : 1027/GA-IF/2012 tanggal 6 November 2012 tentang Pengadaan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta, berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Anggaran Dasar: Dalam melaksanakan pengawasan Dewan Komisaris wajib mengarahkan, memantau dan mengevaluasi pelaksanaan kebijakan strategis perseroan. Atas dasar tersebut sehingga Komisaris mengeluarkan surat Nomor: 053/DK/2013 tanggal 29 Mei 2013 perihal Permohonan progress terkait pengadaan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta yang ditujukan kepada Direksi Bank BJB. Namun terhadap surat yang disampaikan kepada Direksi belum ada laporan yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris;

22. Saksi **HERU HERMAWANTO**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

Hal. 324 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sesuai riwayat pekerjaan adalah dibidang perijinan P2B Provinsi Jakarta dimana saksi sudah sejak tahun 1998;
- Bahwa saksi selaku kepala bidang perijinan, saksi pernah menangani permintaan ijin dari PT. Sadini Arianda;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan PT. Sadini Arianda mengajukan ijin ke Dinas P2B DKI Jakarta namun pada tahun 2013;
- Bahwa adapun ijin yang pernah dimohonkan oleh PT. Sadini Arianda adalah ijin mendirikan bangunan untuk perkantoran di Jalan Gatot Subroto dengan luas waktu itu sekitar  $\pm$  4.000 lebih;
- Bahwa yang diajukan saat itu adalah ijin mendirikan bangunan, namun saat itu konteksnya bertahap, dimana sebelum IMB terbit, awalnya adalah ijin pondasi, struktur dan ijin pembangunan menyeluruh berikutnya adalah ijin IMB. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Gubernur DKI;
- Bahwa sebelum ijin diterbitkan, ada peninjauan lokasi dan yang melakukan adalah bagian pengawasan, namun saksi tidak tahu pasti kapan dilakukan peninjauan lokasi, akan tetapi dalam berkas ada, saat ini saksi tidak membawa berkas karena saat ini penanganan ijin sudah beralih ke PT. Badan Pelayanan Satu Pintu, peralihan sejak Januari 2015;
- Bahwa adapun luas tanah yang dimintakan ijin saat itu adalah seluas 4.000 sekian dan tinggi bangunan yang akan dibangun adalah sekitar 9 lantai;
- Bahwa terhadap ijin pembangunan, ada penambahan luas tanah dibelakang dan saat itu persetujuannya masih dalam proses karena penambahan lebih dari 5.000 harus ada persetujuan dari Gubernur yakni Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah, dan hal tersebut sudah terpenuhi yakni pada 9 April 2015;

Hal. 325 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk ijin loading test tidak harus dilakukan peninjauan lokasi namun setelah ijin pondasi baru dilakukan, jadi ijin tersebut baru diterbitkan setelah loading test dilakukan. untuk loading test ada dua, yakni ada dalam rangka perencanaan struktur, ada juga setelah ijin pondasi juga karena itu ada persyaratan juga. Jadi setelah struktur naik maka akan dilakukan evaluasi loading;
- Bahwa ijin pondasi diterbitkan setelah semua persyaratan pembebanan telah terpenuhi;
- Bahwa seandainya ada pembangunan mendahului ijin-ijin maka akan dilakukan pengenaan denda sanksi administrasi;
- Bahwa benar ijin yang diajukan pada saat itu adalah untuk luas sekitar 4.000 dan tinggi bangunan yang dibangun adalah sekitar 9 lantai;
- Bahwa proses ijin IMB saat ini sudah terbit atau tidak saksi tidak mengetahuinya karena sudah beralih ke Badan Pelayanan Ijin Terpadu;
- Bahwa launching adalah memasarkan secara resmi, hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 42 dan Pasal 43 namun permasalahannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tidak ada Peraturan Pemerintah (PP) sehingga masih menggunakan Peraturan Pemerintah Tahun 1988. Ada lagi aturannya Peraturan Gubernur Nomor 88 Tahun 2008. Bahwa menurut saksi launching adalah publikasi secara meluas kepada masyarakat maka aturannya harus mengikuti Peraturan Gubernur Nomor 88 Tahun 2008;
- Bahwa untuk launching tersebut sesuai Peraturan Gubernur Nomor 88 Tahun 2008 harus memenuhi persyaratan yakni kepastian sertifikat tanah, kepastian kepemilikan lahan, harus ada penilaian dari tim ahli, kepastian rencana tata ruang;

Hal. 326 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adapun tindak lanjut persyaratan tersebut adalah karena dalam ketentuan tidak dikeluarkan surat launching jadi dibolehkan launching harus setelah terpenuhi syarat tersebut;
- Bahwa adapun yang mengajukan ijin saat itu adalah PT. Sadini Arianda dan yang bertanda tangan saat itu adalah Triwiyasa selaku Direktur;
- Bahwa PT. Sadini Arianda pernah mengajukan pemasaran bangunan ke Tim Penasehat Arsitektur Kota namun pengajuan tersebut pada tahun 2013;
- Bahwa setelah disetujui oleh Penasehat Arsitektur Kota baru bangunan tersebut bisa dipasarkan;
- Bahwa dalam ketentuan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010, setiap pemohon dapat mengajukan IMB dan IMB dapat diajukan secara bertahap, boleh ijin pondasi sampai selesai atau ijin struktur;
- Bahwa sesuai ketentuan sebelum IMB, pengembang dapat melaksanakan pemasaran akan tetapi harus memenuhi persyaratan sebagaimana dalam Peraturan Gubernur Nomor 88 Tahun 2008;
- Bahwa saksi tidak ingat secara pasti kapan PT. Sadini Arianda mengajukan persyaratan untuk launching, bisa jadi dilakukan pada tahun 2013;
- Bahwa saksi membenarkan Jawaban saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) tanggal 3 November 2014, point 5, dimana ijin-ijin yang sudah diterbitkan adalah sebagaimana yang dijelaskan dalam Berita Acara Pemeriksaan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi untuk bagian IMB ijin-ijin yang sudah dikeluarkan adalah ijin sebagaimana yang dijelaskan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan tanggal 3 November 2014 point 5;
- Bahwa Dinas P2B adalah Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan;
- Bahwa ketentuan yang saat ini ada adalah rumah susun, sebetulnya strata title adalah sama dengan rumah susun;

Hal. 327 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 bahwa rumah susun itu bisa hunian dan juga komersil, hal ini juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 1988. Saat itu bisa keluar pertelaahan strata title namun ketika terbit Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 maka hanya dikenal dua yakni hunian dan campuran;
- Bahwa prinsip untuk mendirikan bangunan, proses ijinnya sama saja;
- Bahwa ijin yang diberikan adalah ijin untuk mendirikan bangunan bukan untuk pembangunan strata title;
- Adapun ijin yang diberikan adalah bertahap dengan pemohon adalah PT. Sadini Arianda;
- Bahwa setelah terbit ijin seharusnya bisa dilakukan launching;
- Bahwa saat IMB agak berbeda untuk strata title diajukan tersendiri, nanti setelah terbangun maka diajukan ijin strata title untuk kemudian pengajuan sertifikatnya;
- Bahwa Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah untuk pemasaran;
- Bahwa ijin yang diberikan untuk pembangunan T-Tower adalah sudah dua tahap yakni ijin pondasi dan ijin struktur selain persetujuan yang sudah diberikan;
- Bahwa ada ketentuan yang dilanggar yakni pendahuluan ijin, dimana PT. Sadini Arianda membangun duluan dan sanksinya adalah denda;
- Bahwa segel yang saksi maksud disini adalah ijin yang diberikan adalah ijin pondasi akan tetapi pengembang sudah mengerjakan struktur, sehingga hal ini dikatakan mendahului ijin yang diberikan;
- Bahwa biasanya perusahaan melengkapi kembali IMB awal karena ada penambahan lahan karena yang diajukan awal 9 lantai lalu bertambah menjadi 28 lantai;

Hal. 328 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa permohonan ijin penambahan bisa diberikan apabila sudah ada ijin dari Gubernur terlebih dahulu;

23. Saksi **TRIWIYASA**, keterangannya pada Berita Acara Pemeriksaan dibacakan di muka persidangan, antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pembangunan Gedung Perkantor T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 - Jakarta Selatan telah dilaksanakan berupa:

Nomor	Item Pekerjaan	Kontraktor	Keterangan
1.	Pembangunan Pondasi	PT. ACSET INDONUSA	Pengerjaan pondasi sudah sampai pada tahap pengeboran bore pile dan soldier pile
2.	Pembangunan <i>Annex Building</i>	PT. DUTA HITA	Pembangunan <i>office, base camp, kantin dan marketing office.</i>
3.	Pemagaran Tembok	PT. DAKSINA	Tembok di lokasi <i>Annex Building</i> sudah selesai
4.	Pembangunan Saluran, Jalan dan Sarana dan Prasarana	PT. DAKSINA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pelebaran saluran disekitar lokasi sudah diselesaikan untuk melancarkan pembuangan</li><li>• Pelebaran Jalan juga sudah dilaksanakan</li></ul>

- Bahwa foto-foto terkait pelaksanaan pekerjaan tersebut di atas saksi serahkan kepada Penyidik;
- Bahwa kronologis pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower oleh Bank BJB dapat saksi jelaskan sebagai berikut:
  - Tanggal 4 September 2012, mengirimkan Surat Penawaranke Kantor Pusat BJB;
  - Tanggal 23 Oktober 2012, diundang untuk melakukan presentasi di hadapan Direksi BJB;
  - Tanggal 1 November 2012, diundang untuk melakukan paparan di hadapan Tim Pengadaan BJB;
  - Tanggal 5 November 2012, diundang untuk melakukan negosiasi dengan Tim Pengadaan BJB dan pembuatan surat pesanan;

Hal. 329 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 6 November 2012, penerbitan invoice uang muka sebagai tindak lanjut dan kepastian keseriusan pesanan;
- Tanggal 12 November 2012, pembuatan PPJB (di bawah tangan);
- Tanggal 12 November 2012, penerimaan uang muka;
- Tanggal 14 November 2012, menerima surat permohonan permintaan jaminan atas uang muka;
- Tanggal 19 November 2012, memberi persetujuan jaminan uang muka berupa sebidang tanah  $\pm 3.000 \text{ m}^2$  (tiga ribu meter persegi);
- Tanggal 13 Februari 2013, kesepakatan bersama tentang Jaminan Uang Muka, dan penegasan atas komitmen yang berkaitan dengan tepat waktunya pembangunan;
- Tanggal 13 Februari 2013, pemberian Surat Kuasa Mutlak atas jaminan uang muka berupa sebidang tanah  $\pm 3.000 \text{ m}^2$  oleh Notaris Eva Yuanita, SH., Mkn Nomor: 2 tanggal 13 Februari 2012
- Selanjutnya PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa mengirimkan:
  - Invoice Nomor: 5/FA-CLP/I/2013 tanggal 7 Januari 2013 untuk pembayaran **Cicilan ke-1** sejumlah 5% x Rp494.000.000.000,00 = Rp24.700.000.000,00 ditambah dengan PPN 10% sejumlah Rp2.470.000.000,00 sehingga jumlah total tagihan invoice : Rp27.170.000.000,00;
  - Invoice Nomor : 06/FA-CLP/I/2013 tanggal 5 Februari 2013 untuk pembayaran **Cicilan ke-2** sejumlah 5% x Rp494.000.000.000,00 =

Hal. 330 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp24.700.000.000,00 ditambah dengan  
PPN 10% sejumlah Rp2.470.000.000,00  
sehingga jumlah total tagihan *invoice* :  
Rp27.170.000.000,00;

- o Invoice Nomor : 07/FA-CLP/I/2013  
tanggal 5 Maret 2013 untuk pembayaran  
**Cicilan ke-3** sejumlah 5% x  
Rp494.000.000.000,00 =  
Rp24.700.000.000,00 ditambah dengan  
PPN 10% sejumlah Rp 2.470.000.000,00  
sehingga jumlah total tagihan *invoice*:  
Rp27.170.000.000,00;

- Bahwa mulai cicilan ke-4 sampai dengan cicilan ke-6 BJB lalai dalam memenuhi kewajibannya, dan karenanya telah dikeluarkan Somasi oleh Kuasa Hukum kami pada tanggal 14 Juni 2013 dan kami mempertimbangkan untuk mengajukan gugatan pembatalan transaksi ini melalui Kuasa Hukum kami;
- Bahwa sehubungan dengan pelaksanaan Negosiasi pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower oleh Bank BJB pertemuan hanya dilakukan satu kali pertemuan pada tanggal 5 November 2012 antara pihak Bank BJB dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa. Bertempat di ruang rapat Divisi Umum BJB, yang dihadiri seluruh Tim Pengadaan dengan memakan waktu setengah hari kerja;
- Bahwa tanah di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 adalah milik PT. Sadini Arianda yang terdiri dari 25 (dua puluh lima) sertifikat HGB, yaitu:
  1. Hak Guna Bangunan Nomor : 480/Pancoran seluas 450 m<sup>2</sup> ;
  2. Hak Guna Bangunan Nomor : 481/Pancoran seluas 121 m<sup>2</sup> ;
  3. Hak Guna Bangunan Nomor : 544/Pancoran seluas 176 m<sup>2</sup> ;

Hal. 331 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Hak Guna Bangunan Nomor : 482/Pancoran seluas 189 m<sup>2</sup> ;
5. Hak Guna Bangunan Nomor : 483/Pancoran seluas 120 m<sup>2</sup> ;
6. Hak Guna Bangunan Nomor : 484/Pancoran seluas 197 m<sup>2</sup> ;
7. Hak Guna Bangunan Nomor : 522/Pancoran seluas 202 m<sup>2</sup> ;
8. Hak Guna Bangunan Nomor : 485/Pancoran seluas 140 m<sup>2</sup> ;
9. Hak Guna Bangunan Nomor : 486/Pancoran seluas 236 m<sup>2</sup> ;
10. Hak Guna Bangunan Nomor : 523/Pancoran seluas 235 m<sup>2</sup> ;
11. Hak Guna Bangunan Nomor : 487/Pancoran seluas 308 m<sup>2</sup> ;
12. Hak Guna Bangunan Nomor : 488/Pancoran seluas 595 m<sup>2</sup> ;
13. Hak Guna Bangunan Nomor : 489/Pancoran seluas 162 m<sup>2</sup> ;
14. Hak Guna Bangunan Nomor : 490/Pancoran seluas 238 m<sup>2</sup> ;
15. Hak Guna Bangunan Nomor : 491/Pancoran seluas 249 m<sup>2</sup> ;
16. Hak Guna Bangunan Nomor : 520/Pancoran seluas 363 m<sup>2</sup> ;
17. Hak Guna Bangunan Nomor : 518/Pancoran seluas 236 m<sup>2</sup> ;
18. Hak Guna Bangunan Nomor : 492/Pancoran seluas 165 m<sup>2</sup> ;
19. Hak Guna Bangunan Nomor : 519/Pancoran seluas 281 m<sup>2</sup> ;
20. Hak Guna Bangunan Nomor : 493/Pancoran seluas 259 m<sup>2</sup> ;
21. Hak Guna Bangunan Nomor : 494/Pancoran seluas 322 m<sup>2</sup> ;

Hal. 332 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Hak Guna Bangunan Nomor : 831/Pancoran seluas 765 m<sup>2</sup> ;
  23. Hak Guna Bangunan Nomor : 521/Pancoran seluas 675 m<sup>2</sup> ;
  24. Hak Guna Bangunan Nomor : 847/Pancoran seluas 73 m<sup>2</sup> ;
  25. Hak Guna Bangunan Nomor : 902/Pancoran seluas 796 m<sup>2</sup>.
- Bahwa PT. Sadini Arianda bertindak selaku developer/pengembang gedung T-Tower, sedangkan seluruh permodalan disediakan oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  - Bahwa hubungan kerja antara PT. Comradindo dengan PT. Sadini Arianda diatur dalam perjanjian notarial antara PT. Comradindo dengan PT. Sadini Arianda;
  - Bahwa seluruh tanah-tanah tersebut adalah sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sadini Arianda;
  - Bahwa Izin yang sudah diperoleh saksi sehubungan dengan pembangunan T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kav. 93 - Jakarta Selatan berupa:
    1. Persetujuan Rencana Tata Letak Bangunan dari Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta yang ditanda tangani oleh M. Agus Subardono, MPM;
    2. Laporan Penyelidikan Tanah untuk Proyek Apartemen Gatot Subroto (T-Tower) Pancoran - Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan yang dibuat oleh PT. SOFOCO;
    3. Gambar Gedung T-Tower Building Jalan Gatot Subroto Kaveling 93 Jakarta Selatan yang dibuat oleh PT. Design Global Indonesia (PT. DGI) yang beralamat di Jalan Cikajang Nomor 12 - Jakarta;
    4. Gambar Prarancangan Pekerjaan Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing yang dibuat oleh PT.

Hal. 333 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Malmass Mitra Teknik Engineering Consultant dan Services, Jalan Rajawati Barat II / 33 Kalibata Timur Jakarta;
5. Surat dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor : 013/PT-LT/III/2013 tanggal 28 Maret 2013 perihal Persetujuan Uji Beban/Loading Test yang ditanda tangani oleh Ir. I Putu Ngurah Indiana, MT (Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta);
- Bahwa Untuk melengkapi keterangan saksi bersama ini saksi serahkan Kontrak yang dibuat oleh PT. Sadini Arianda dengan pihak ketiga terkait pembangunan T-Tower sebagai berikut:
    1. Surat Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Arsitektur Proyek T-Tower Office antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Design Global Indonesia Nomor : 126/SA-DGI/Ttower/XII-2012 tanggal 18 Desember 2012 ;
    2. Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Malmass Mitra Teknik untuk Pekerjaan Perencanaan Sistem Instalasi Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing Gedung Office T-Tower (Jalan Gatot Subroto - Jakarta) Nomor : 096/SA-MMT/Ttower/XII/2012 tanggal 17 Desember 2012 ;
    3. Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Sofoco untuk Pekerjaan Soil Investigation dan Downhole pada Gedung Bertingkat di Jalan Gatot Subroto - Jakarta Selatan Nomor : 001/SA-SFC/SPK/XII/2012 tanggal 13 Desember 2012;
    4. Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan Fernandus Budi sebagai Konsultan Struktur Nomor : 001/SPK/SA-FER/XII/12 tanggal 20 Desember 2012;

Hal. 334 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



5. PT. Paul Adam Facades yang beralamat di *Sampoerna Strategic Square South Tower 18th Floor* Jalan Jenderal Sudirman Kav 45-46 Jakarta in Partnership with Building Facade Group yang beralamat di 17A Boon Tat Street Singapore untuk Facade Consultancy Fee Proposal;
  6. Surat Perintah Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Aramsa Infrayasa untuk Study/Konsep Sistim Drainase Makro dan Detail Desain Pekerjaan Sipil yaitu sistim drainase air hujan, grading plan, dan jalan-jalan di luar area bangunan Nomor: 14.01.2013 tanggal 14 Januari 2013;
- Bahwa Transaksi antara PT. Comradindo dengan PT. Sadini Arianda adalah:
- Tanggal 29 Agustus 2012, telah dilakukan PPJB Notarial antara PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan PT. Sadini Arianda berkaitan dengan pembelian asset PT. Sadini Arianda sekaligus pengalihan hak atas asset tersebut;
  - Tanggal 29 Agustus 2012, PT. Sadini Arianda memberikan kuasa mutlak notarial kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa agar PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dapat melakukan transaksi dengan pihak manapun;
  - Tanggal 31 Agustus 2012, telah dilakukan addendum notarial atas PPJB tanggal 29 Agustus 2012 tersebut, yaitu yang semula adalah pembelian asset menjadi pembelian saham termasuk asset dan kewajiban PT. Sadini Arianda;
  - Tanggal 19 November 2012 telah dilakukan AJB Notarial untuk pembelian saham PT. Sadini Arianda sekaligus pemenuhan kewajiban atas addendum PPJB Bahwa transaksi antara PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan BJB

Hal. 335 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah baru dalam tahap PPJB bawah tangan, sesuai dengan Pasal 42 Undang-Undang Rumah Susun maka persyaratan yang telah dilengkapi oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa adalah sebagai berikut:

- Saat ini TPAK yang diperoleh oleh PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa untuk 16 (enam belas) lantai, secara bertahap secara paralel dengan pembangunan gedung perizinan untuk pembagunan lantai yang tersisa akan diproses dan seluruh tahapan perijinan ini secara transparan kami informasikan kepada pihak pembeli;
- Bahwa berkaitan dengan pembelian satuan unit ruang kantor T-Tower oleh Bank BJB, Bank BJB dengan surat Nomor : 1071/Um-PBJ/2012 tanggal 14 November 2012 perihal Jaminan Uang Muka Untuk Pembelian Unit Ruang Kantor Seluas 13.000 m<sup>2</sup> di Gedung T-Tower meminta kesediaan kami (PT. Comradindo Lintasnusa Persada) untuk menyerahkan jaminan atas uang muka 40% yang sudah kami terima;
- Atas permintaan tersebut, dengan surat PT. Comradindo Lintasnusa Persada dengan surat Nomor : 038/CLP-BJB/XI/2012 tanggal 19 November 2012 perihal Persetujuan Jaminan Atas Uang Muka telah menyerahkan jaminan berupa:
  1. Sertifikat Nomor : 09.02.08.01.3.01523 untuk tanah seluas 169 m<sup>2</sup>;
  2. Sertifikat Nomor : 09.02.08.01.3.01521 untuk tanah seluas 174 m<sup>2</sup>;
  3. Sertifikat Nomor : 09.02.08.01.3.01526 untuk tanah seluas 170 m<sup>2</sup>;
  4. Sertifikat Nomor : 09.04.3.00487 untuk tanah seluas 308 m<sup>2</sup>;
  5. Sertifikat Nomor : 09.04.3.00494 untuk tanah seluas 322 m<sup>2</sup>;

Hal. 336 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Sertifikat Nomor : 09.04.3.00521 untuk tanah seluas 675 m<sup>2</sup>;
  7. Sertifikat Nomor : 09.02.08.01.3.00847 untuk tanah seluas 73 m<sup>2</sup>;
  8. HGB Nomor 902 : untuk tanah seluas 796 m<sup>2</sup>
  - Total luas tanah tersebut di atas adalah 2.687 m<sup>2</sup> atas nama PT. Sadini Arianda yang terletak di belakang lokasi pembangunan T-Tower;
24. Saksi **FLAVIUS JOANNA**, keterangannya pada Berita Acara Pemeriksaan dibacakan di muka persidangan, antara lain menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa pembayaran saham perseroan PT. SADINI ARIANDA sudah dibayarkan lunas pada tanggal 19 November 2012 sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH. Msi;
  - Bahwa yang menandatangani cek untuk melakukan pembayaran atas jual beli saham perseroan PT. SADINI ARIANDA adalah saksi. Saksi menandatangani cek karena memang untuk penarikan uang di Bank atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa berdasarkan specimen tanda tangan dapat dilakukan oleh Terdakwa Triwiyasa selaku Direktur atau saksi (Flavius Joanna). Saksi hanya menandatangani cek ketika Terdakwa Triwiyasa tidak berada di kantor;

## Keterangan Ahli:

1. **JOKO SUPRIYANTO, Ak. CFr. A**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa ahli mengaudit tentang perkara tindak pidana korupsi pemesanan satuan unit ruang kantor di T-Tower oleh Bank Pembangunan Jawa Barat;
  - Bahwa yang diaudit adalah proses pembelian ruang kantor di T-Tower;
  - Bahwa yang diaudit adalah administrasi dan diklarifikasi kepada pejabat di BJB;

Hal. 337 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adapun yang ditemukan dalam audit adalah pengadaan tanah dan atau bangunan satuan ruang kantor di T-Tower dilakukan dengan pemesanan dengan ditandatangani surat pemesanan yang tidak sesuai dengan Pedoman Pengadaan Tanah dan atau bangunan yang ada di Bank BJB;
- Adapun pemesanan tersebut adalah untuk membeli ruang kantor yang ada di T-Tower yang waktu itu belum dilakukan pembangunan;
- Waktu itu ditemukan pelaksanaan pemesanan atau pembelian tersebut tidak sesuai dengan Pedoman Pengadaan tanah dan/atau bangunan yang ada di Bank BJB;
- Bahwa pada saat dilakukan pemesanan itu, PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa belum memiliki ijin untuk pembangunan ruang kantor tersebut;
- Bahwa pada saat pembayaran dilakukan tidak ada jaminan yang cukup atas pembayaran uang muka yang dibayarkan;
- Bahwa pedoman pengadaan BJB berupa keputusan Direksi Nomor : 415/SK/KEP-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011;
- Bahwa yang tidak sesuai dengan pedoman adalah pembelian secara strata title yang merupakan pembelian secara pesanan sedangkan dalam pedoman itu tidak ada pembelian secara pesanan;
- Bahwa item yang tidak sesuai dengan pedoman terhadap pengadaan adalah dari perencanaan, kajian status hukum tanah sebagaimana dalam Bab III Nomor 1.1.4. yakni hasil kajian mengenai status hukum atas tanah yang akan diadakan termasuk dengan melampirkan dokumen pendukungnya;
- Bahwa ketentuan tersebut saling berkaitan satu dengan lainnya, secara keseluruhan;
- Adapun inti dari Bab III Pedoman Pengadaan Nomor 415 adalah ada perencanaan dalam pengadaan tanah, salah satunya kajian mengenai

Hal. 338 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

status hukum tanah terhadap bangunan yang akan diadakan;

- Bahwa pada Nomor 3.1 Pedoman Pengadaan Nomor 415 disebutkan melakukan pengikatan jual beli atas tanah secara Notaril. Point 3.2. adalah mengurus proses pembuatan sertifikat atas tanah atau bangunan yang belum bersertifikat atas tanah dan atau bangunan tersebut;
- Bahwa didalam pedoman pengadaan barang jasa ini, pembelian secara pesanan tidak ada dalam pedoman tersebut;
- Bahwa SK Direksi Nomor 415 tersebut adalah mengenai pedoman pengadaan tanah dan atau bangunan;
- Bahwa sesuai laporan hasil audit, Direksi menetapkan revisi atas Keputusan Direksi Nomor 416 Menjadi Keputusan Direksi Nomor 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011 dalam rangka penunjukkan susunan tim pengadaan Ketua adalah Wawan Indrawan dimana dalam Keputusan tersebut jabatannya adalah Pemimpin Divisi Umum;
- Bahwa Tim melihat secara keseluruhan proses pengadaan ini tidak sesuai dengan pedoman pengadaan Bank BJB;
- Bahwa didalam pelaksanaan pengadaannya dengan cara pemesanan tidak sesuai dengan pedoman pengadaan Bank BJB;
- Bahwa Ketua tim Pengadaan melakukan pemesanan atas bangunan tersebut dan didalam pedoman itu tidak ada dan seharusnya tidak bisa dilakukan pemesanan;
- Bahwa berdasarkan pedoman Nomor 415 Tahun 2011, Terdakwa melakukan pembelian secara normal dimana barang yang akan dibeli segera dilakukan balik nama atas nama Bank BJB, artinya barang tersebut seharusnya barang itu sudah jadi;

Hal. 339 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pembangunan PT. Comradindo belum memiliki perijinan dalam pembangunan;
- Adapun proses perijinan yang sudah diperoleh PT. Sadini Arianda adalah:
  - Ijin block plant dari tata ruang DKI Jakarta baru diperoleh tanggal 19 Februari 2013;
  - Persetujuan uji beban/loading test baru diperoleh tanggal 28 Maret 2013;
- Beberapa perijinan sudah diperoleh pada tahun 2013, yakni setelah adanya pemesanan sehingga didalam laporan audit disebutkan tidak sesuai dengan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;
- Bahwa dalam dokumen persetujuan uji beban, PT. Sadini Arianda tidak diperkenankan mengadakan launching sebelum memenuhi persyaratan;
- Bahwa dengan sudah menawarkan dan menanda tangani perjanjian berarti sudah dipasarkan dan hal tersebut sudah bertentangan Keputusan Gubernur DKI Jakarta;
- Bahwa didalam rapat Direksi tanggal 2 November 2012 dihasilkan keputusan tentang harga, pembayaran uang muka harus ada jaminan dan menurut ahli pengadaan oleh Terdakwa bertentangan dengan rapat Direksi tersebut;
- Adapun yang bertentangan sebagaimana rapat tanggal 2 November 2012 adalah mengenai pembayaran uang muka dimana jika ada pembayaran uang muka harus ada jaminan yang mengcover pembayaran uang muka tersebut;
- Bahwa sesuai audit, diberikan jaminan dalam bentuk 8 sertifikat namun nilainya sesuai perhitungan ahli tidak mengcover pembayaran uang muka, dimana sesuai hitungan, nilai jaminan hanya 37% dari uang muka yang dibayarkan;
- Bahwa dalam pelaksanaan kegiatan tersebut harus sesuai dengan GCG artinya didalam pelaksanaan

Hal. 340 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



berarti ada kaidah konsistenan dalam pelaksanaan pengadaan tersebut;

- Bahwa didalam pengadaan tersebut sudah ada perjanjian tetapi perjanjian tersebut tidak sesuai dengan pedoman pengadaan;
- Bahwa menurut ahli sepanjang tidak ada penyerahan kepada BJB maka belum ada prestasi sehingga tetap dikatakan terjadi kerugian keuangan negara, walaupun ada gedung tetapi belum ada penyerahan;
- Bahwa persetujuan oleh Direksi baru diberikan pada tanggal 6 November 2012;
- Bahwa keputusan harus ada uang muka adalah lazim;
- Bahwa ahli tidak mengetahui siapa Direksi yang menjadi pemutus tetapi ahli melihat mestinya keputusan rapat Direksi menjadi pegangan didalam pengadaan;

2. **PANGITAN MARPAUNG**, dengan mengucapkan janji, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa ada perbedaan mendasar antara Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 dikenal rumah susun berfungsi bukan hunian untuk kantor, pertokoan. Pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dikenal hunian dan atau campuran yakni antara hunian dan bukan hunian;
- Bahwa didalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 rumah susun untuk non hunian bisa saja seperti untuk perkantoran saja atau untuk pertokoan saja namun didalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 harus dicampur;
- Bahwa peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor

Hal. 341 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





20 tahun 2011 namun untuk Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 belum diterbitkan peraturan pelaksanaannya;

- Bahwa kepemilikan atas rumah susun adalah kepemilikan bersama namun ada NPP;
- Adapun kepemilikan atas rumah susun tergantung jangka waktu sertifikat tanah bangunan tersebut apabila sudah habis dan tidak diperpanjang maka kembali kepada penguasaan Negara;
- Bahwa pembelian atas rumah susun adalah bisa dengan akta jual beli, bisa tunai, bisa angsuran;
- Bahwa ada syarat PPJB yakni kejelasan status tanah, IMB, ketersediaan prasarana dan keterbangunan minimal 20%, ini adalah persyaratan buat developer;
- Kejelasan status tanah tersebut adalah kepemilikan dan peruntukan. Mengenai peruntukkan sendiri menyangkut dua hal selain peruntukkan untuk perumahan juga pembatasan ketinggian bangunan oleh Pemda;
- Bahwa melakukan PPJB bisa dilakukan apabila memenuhi persyaratan. Sebetulnya tidak semua rumah susun tidak harus dilalui dengan PPJB;
- Bahwa IMB harus ada karena berkaitan dengan pembangunan;
- Bahwa menurut Undang-Undang Gedung mensyaratkan dalam setiap pembangunan harus ada IMB dan peruntukkan;
- Bahwa IMB untuk rumah susun harus sekaligus, tidak bisa secara parsial namun di DKI disebut Ijin pendahuluan;
- Bahwa pemasaran rumah susun bisa dilakukan tanpa harus launching;
- Bahwa ahli tidak pernah melihat gedung T-Tower;
- Bahwa seharusnya tidak bisa dilakukan pemesanan apabila belum ada ijin-ijin;

Hal. 342 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk menghitung keterbangunan 20% menurut ahli dilihat dari RAB;
- Bahwa ijin pendahuluan tidak bisa diartikan sebagai IMB;
- Bahwa PPJB dibawah tangan dan PPJB Notaris seharusnya didahului oleh IMB, keterbangunan 20% namun kebanyakan orang sudah memesan duluan karena takut diambil orang lain;
- Bahwa launching bisa dilakukan oleh pengembang sepanjang syarat-syarat perencanaan sedang diproses dan status tanahnya jelas;
- Bahwa persyaratan lain untuk launching biasanya tergantung kepada Pemda masing-masing, umumnya kalau ada bandara maka Pemda akan merekomendasikan adanya persetujuan dari KKLP, bandara Sipil atau Militer, ada juga rekomendasi dari ahli biologi mengenai status tanah. Jadi sudah ada perijinan-perijinan tersebut baru bisa dipasarkan;
- Pemanfaatan rumah susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sesuai fungsinya adalah hunian atau campuran;
- Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 rumah susun tidak bisa digunakan untuk perkantoran saja jadi hanya untuk hunian dan campuran;
- Bahwa apabila dinyatakan akan menjadi SHMSHRS seharusnya pengembang tidak bisa menawarkan dengan fungsi perkantoran saja;
- Bahwa penawaran yang dilakukan oleh pengembang murni untuk perkantoran saja semestinya itu tidak bisa menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;
- Bahwa untuk fungsi rumah susun non hunian tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;

Hal. 343 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Bahwa sampai saat ini tidak ada aturan mengenai rumah susun murni bukan hunian;
- Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dikenal 4 jenis rumah susun yakni, umum, komersial, khusus dan negara namun untuk strata title hanya ada dua rumah susun umum dan komersial;
- Adapun rumah susun khusus adalah seperti rusunawa sedangkan rumah susun khusus adalah yang dibangun melalui APBN seperti untuk TNI dan Polri yakni rumah susun untuk penyelenggara Negara;
- Rumah susun komersial adalah rumah susun untuk komersial, ada dua jenis yakni ada yang mewah dan menengah;

3. **MUDJI SANTOSA**, dibawah sumpah, di muka persidangan antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa ahli memberikan pendapat sehubungan dengan penggunaan anggaran oleh BUMN/BUMD;
- Bahwa ketika saham yang dimiliki oleh BUMN dan BUMD maka pengadaannya diatur oleh Direksi BUMN/BUMD yang bersangkutan;
- Bahwa ketentuan penggunaan dana negara yang masuk ke BUMN diatur di Kementerian BUMN sedangkan BUMD tidak ada;
- Bahwa direksi BUMD bisa membuat aturan ketentuan sendiri yang mengacu pada prinsip-prinsip pengadaan dalam Keputusan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Pasal 2 ayat (1) butir a dan b;
- Bahwa BUMN dan BUMD dalam membuat aturan sendiri dengan harus tetap memperhatikan prinsip-prinsip dalam pengadaan barang dan jasa, maka dalam melakukan pengaturannya mengikuti pengertian dalam pengadaan barang dan jasa seperti yang ada di perpres ini seperti barang,

Hal. 344 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



pekerjaan konstruksi, jasa konsultasi bahkan lebih dari itu;

- Bahwa ketentuan pengadaan yang dilakukan oleh PT. BJB;
- Bahwa prinsip-prinsip pengadaan barang dan jasa yang diatur dalam Keppres adalah efektif, efisien, akuntabel, bersaing, adil, terbuka dan transparan;
- Bahwa aturan pengadaan barang dan jasa yang sudah dibuat BUMN/BUMD berlaku mengikat untuk pengadaan barang dan jasa di dalam BUMN/BUMD itu;
- Bahwa BUMN/BUMD mengatur sendiri dalam pengadaan barang dan jasa karena tidak menyangkut APBN/APBD;

4. **Prof. Dr. M.SYUKRI AKUB**, keterangannya pada Berita Acara Pemeriksaan Ahli dibawah sumpah dibacakan di persidangan, antara lain menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa penandatanganan surat pesanan sementara tanggal 1 November 2012 oleh Ketua Tim Pengadaan (Wawan Indrawan) dan melakukan negosiasi terhadap biaya terkait dengan pengadaan tanah dan atau bangunan oleh Bank BJB, tanpa ada kajian baik dari Divisi Jaringan dan layanan maupun Divisi Kepatuhan dan Hukum adalah bertentangan dengan Asas Kecermatan dan Kepatutan karena kajian draft perjanjian kerja sama pembelian unit (satuan) rumah susun non hunian (kantor), yang akan dibuat oleh Divisi Kepatuhan dan Hukum sangat penting (berguna) untuk mengontrol kewajiban (keharusan) yang dibebankan kepada pelaku pembangunan rumah susun, seperti keharusan memiliki:
  - Kepastian peruntukan ruang;
  - Kepastian hak atas tanah;
  - Kepastian status penguasaan rumah susun;
  - Perizinan pembangunan rumah susun;

Hal. 345 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin;
- Bahwa perlu dikemukakan bahwa penanda tangan surat pesanan sementara tersebut oleh Ketua Tim Pengadaan dan begitu pula negosiasi yang dilakukan menunjukkan bahwa rumah susun tersebut sudah dalam tahap pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Dengan demikian penandatanganan tersebut memberi peluang kepada pelaku pembangunan untuk melakukan pelanggaran terhadap ketentuan hukum dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- Bahwa Triwiyasa selaku Direktur PT. CLP telah menjual tanah atau bangunan T-Tower kepada Bank BJB tetapi ternyata lokasi yang rencananya akan dibangun gedung T-Tower adalah bukan milik PT. CLP, karena demikian halnya maka Direktur PT. CLP sebagai pelaku pembangunan rumah susun telah melanggar kewajibannya yaitu berupa keharusan untuk memiliki:
- Kepastian hak atas tanah (Pasal 42 ayat (2) poin B Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011) selanjutnya kepastian hak atas tanah yang dimaksud harus ditunjukkan melalui Sertifikat Hak Atas Tanah;
- Selain itu Direktur PT. CLP, sebagai pelaku pembangunan harus juga memiliki Izin Pembangunan Rumah Susun yang ditunjukkan melalui IMB (Izin Mendirikan Bangunan);
- Bahwa pembelian saham PT. Sadini Arianda oleh PT. CLP tidak dengan sendirinya (otomatis) menyebabkan seluruh harta PT. Sadini Arianda menjadi milik PT. CLP, hal ini tergantung dari keadaan berdasarkan bukti-bukti bahwa apabila seluruh harta milik PT. Sadini Arianda baik berupa benda bergerak atau tak bergerak telah dimasukkan sejak awal sebagai modal saham sebagaimana

Hal. 346 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



dimungkinkan berdasarkan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, maka dengan sendirinya pembelian saham tersebut dari PT. Sadini Arianda menyebabkan seluruh harta PT. Sadini Arianda menjadi milik PT. CLP. Lain halnya jika harta berupa benda tak bergerak dari awal tidak dimasukkan sebagai modal dasar perseroan (modal saham) maka harta tersebut terpisah secara yuridis dari harta perseroan (Badan Usaha), maka untuk pengalihan haknya harus dibuatkan Akta Jual Beli tersendiri di depan Notaris PPAT;

- Bahwa penerimaan pembayaran uang muka sebesar Rp217.360.000.000,0 dan cicilan per bulan sebesar Rp27.170.000.000,00 oleh PT. CLP adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena disamping bertentangan peraturan hukum yang berlaku juga bertentangan dengan hak orang lain, hal ini dapat dijelaskann sebagai berikut:
  - Penerimaan pembayaran uang muka menunjukkan adanya proses jual beli sebelum pembangunan rumah susun selesai, hal ini memang dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan notaris, dan PPJB tersebut hanya dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
    - Status kepemilikan tanah;
    - Kepemilikan IMB,
    - Keterbangunan paling sedikit 20% (Ketentuan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) point a, b, dan point d Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun);
  - PT. CLP hanya menerima kuasa untuk menjual (bukan untuk menerima pembayaran) dan PT. CLP sendiri pada saat itu tidak berstatus sebagai pemilik tanah, oleh karena itu penerimaan pembayaran

Hal. 347 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang muka tersebut bertentangan dengan hak dari PT. Sadini Arianda;

- Bahwa perbuatan Ketua Tim Pengadaan, Direktur PT. CLP merupakan tindak pidana sebagaimana dirumaskan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Sedangkan pihak-pihak lainnya hanyalah dilibatkan secara administratif untuk mendukung pelaksanaan tugas sebagaimana ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank BJB Nomor 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011;
- Bahwa menurut pendapat ahli terdapat kerja sama yang rapi dan sempurna antara Direktur PT. CLP dengan Direktur PT. Sadini Arianda dalam mewujudkan tindak pidana yang merugikan keuangan negara, hal ini dapat dilihat berdasarkan fakta sebagai berikut;
- PT. CLP dan PT. Sadini Arianda, sama sekali tidak mempunyai modal berupa dana untuk membiayai proyek pembangunan rumah susun non hunian (kantor) seperti yang dijanjikan tetapi justru hanya mengandalkan dana dari Bank BJB berupa pembayaran uang muka sebesar Rp217.360.000.000,00 yang selanjutnya uang itu tidak dipakai untuk tujuan pembangunan T-Tower tetapi untuk tujuan lain berupa pembayaran saham PT. Sadini Arianda dan pembayaran kewajiban PT. Sadini Arianda sebagai corporate guarantee kepada pihak ketiga;
- PT. Sadini Arianda adalah pemilik tanah seluas 7.553m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gatot Subroto, Kav. 93 Jakarta Selatan yang diperuntukkan bagi pembangunan T-Tower kemudian dengan rekayasa dilakukan pembelian asset berupa tanah kemudian menjadi pembelian sejumlah saham dari PT. Sadini Arianda;

Hal. 348 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Bahwa adapun dokumen perizinan dalam proses pembangunan gedung T-Tower diketahui bahwa pihak yang akan membangun (developer) bukan PT. CLP tetapi PT. Sadini Arianda. Karena itu tidak perlu dilakukan penjualan asset berupa tanah kemudian menjadi pembelian saham dari PT. Sadini Arianda;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 289 - 290 berpendapat “Menimbang bahwa oleh karena itu Majelis Hakim mengambil alih seluruh pertimbangan “unsur melawan hukum” dalam dakwaan Primair untuk dijadikan pertimbangan dalam mempertimbangan Unsur “dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi” dalam dakwaan subsidair ini dalam pertimbangan ini Majelis Hakim mempertimbangan Unsur-unsur Pasal dalam membuktikannya terlalu singkat dan tidak menggali lebih dalam sesuai dengan fakta persidangan dalam hal ini Majelis Hakim telah keliru dalam putusan a quo, serta antara unsur “melawan hukum” dalam dakwaan Primair untuk dijadikan pertimbangan dalam mempertimbangan Unsur “dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi dalam dakwaan subsidair” hal ini sangat berbeda menurut kami tidak bisa diambil alih secara serta merta untuk menguraikan unsur pasal;
- Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangannya halaman 290 yang pada pokoknya sebagai berikut “Menimbang bahwa Terdakwa telah terbukti menjalankan kewenangannya dalam pengadaan gedung kantor Bank BJB T-Tower di Jalan Gatot Subroto Kavling 93 Jakarta tidak bertentangan dengan Pedoman Intern Bank BJB yang berlaku dan tidak melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan Peraturan Pelaksanaan Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun, Dalam hal ini Majelis Hakim dalam pertimbangannya sangat tendensius dan seolah-olah sangat berkepentingan dan mencari alasan pembena untuk membebaskan Terdakwa dari dakwaan

Hal. 349 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



oleh karena itu untuk memenuhi unsur dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalah gunakan kewenangan atau kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, Majelis Hakim harus mempertimbangkan keterangan saksi R. Ali Fajar Saleh, SH. MH, saksi Toto Susanto, SE, saksi Bein Subiantoro serta saksi Heru Hermawanto, keterangan ahli Joko Supriyanto, Ak.CFr.A, keterangan ahli Pangihutan Marpaung, Ahli Mudjisantoso, Ahli Prof. Dr. M Syukri Akub, SH. MH.;

- Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya halaman 290 menyatakan “Menimbang bahwa perbuatan Terdakwa dalam menjalankan kewenangannya sebagaimana pemimpin Divisi umum Bank BJB yang secara ex officio adalah Ketua Tim pengadaan tanah dan/atau bangunan, berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam uraian pertimbangan “unsur melawan hukum” dalam dakwaan Primair tersebut diatas”, dan pertimbangan alenia berikutnya menyatakan “Menimbang bahwa oleh karena itu Majelis Hakim mengambil alih seluruh pertimbangan “unsur melawan hukum” dalam dakwaan Primair untuk dijadikan pertimbangan dalam mempertimbangkan Unsur “dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi dalam dakwaan Subsideir” bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini keliru karena tidak menggali lebih dalam tentang apa yang disebut dengan Unsur “dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi dalam dakwaan Subsidiar” sebagaimana kewajiban Hakim yang diatur dalam Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Pasal 5 ayat (1) : “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”;

Hal. 350 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



- Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa *Judex Facti* yang menyimpulkan bahwa unsur “dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi” tidak terbukti adalah karena hakim tidak menerapkan peraturan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, yakni Pasal 185 ayat (6) huruf a, b dan c KUHAP, yakni *Judex Facti* dalam menilai kebenaran keterangan seorang saksi, hakim tidak dengan sungguh-sungguh memperhatikan :
  - a. Persesuaian antara keterangan saksi satu dengan yang lain;
  - b. Persesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti lain;
  - c. Alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberi keterangan yang tertentu ;
2. Bahwa apabila *Judex Facti* dalam menilai unsur “dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi” dengan menerapkan peraturan hukum atau menerapkan hukum sebagaimana mestinya, yakni Pasal 185 ayat (6) huruf a, b dan c KUHAP, yakni *Judex Facti* dalam menilai kebenaran keterangan seorang saksi, hakim dengan sungguh-sungguh memperhatikan keterangan saksi-saksi R. Ali Fajar Saleh, SH.MH, saksi Toto Susanto, SE, saksi Bein Subiantoro serta saksi Heru Hermawanto, keterangan ahli Joko Supriyanto, Ak.CFr.A, keterangan ahli Pangihutan Marpaung, Ahli Mudjisantoso, Ahli Prof. Dr. M Syukri Akub, SH. MH dengan memperhatikan persesuaian antara keterangan saksi satu dengan yang lain, persesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti lain dan alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberi keterangan yang tertentu, maka dipastikan *Judex Facti* akan berpendapat bahwa unsur “dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi” telah terbukti;

Hal. 351 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Bahwa dalam mempertimbangkan unsur-unsur Pasal 2 ayat (1) *juncto* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke -1 KUHP dan Unsur Pasal 3 *juncto* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke -1 KUHP tidak menggali lebih dalam. Majelis Hakim dalam pertimbangannya hanya memasukkan pertimbangan yang menguntungkan bagi Terdakwa, hal ini cenderung seolah-olah terlihat ada kepentingan untuk Majelis Hakim untuk membebaskan Terdakwa;

Bahwa pada halaman 312 yang menyatakan “demikian diputus dalam sidang permusyawatan Majelis Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Bandung pada hari Rabu tanggal 25 Nopember 2015 oleh EKO ARYANTO, SH. MH, selaku Hakim Ketua..... bahwa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung tanggal 04 Agustus 2015 Nomor : 147/Pid.sus/TPK/2015/PN.Bdg tentang Penunjukan Hakim yang memeriksa mengadili perkara pidana Tindak Pidana Korupsi yang menjadi Ketua Majelis adalah NAISYAH KADIR, SH. MH. bukan EKO ARYANTO, SH., M.H;

**Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut Mahkamah Agung berpendapat:**

Bahwa alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum yang menyatakan putusan *Judex Facti* salah menerapkan hukum, dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dengan benar hal-hal yang relevan secara yuridis, perbuatan Terdakwa selaku Pemimpin Divisi Umum Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (Persero) Tbk dan selaku Panitia Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Kantor Bank BJB, Terdakwa menandatangani Perjanjian Jual Beli (PJB) bertentangan dengan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sehingga perbuatan Terdakwa merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa sesuai kesimpulan Divisi Audit Internal tentang Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten

Hal. 352 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Tbk menyatakan bahwa pengadaan tanah dan/atau bangunan terdapat kelemahan mulai dari perencanaan sampai dengan eksekusi;

Bahwa Terdakwa selaku Pemimpin Divisi Umum Bank Daerah Jawa Barat & Banten (Bank BJB) (Persero) Tbk dan secara *ex officio* sebagai Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan dalam hal pengadaan lokasi kantor Bank BJB di Jakarta, tanpa adanya persetujuan Direksi dengan mengatasnamakan Direksi, Terdakwa menandatangani Surat Pesanan Sementara Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) di T-Tower Jakarta dengan syarat dan ketentuan yang bertentangan dengan ketentuan internal Bank BJB;

Bahwa tanpa persetujuan Direksi, tanpa menunggu Hasil Kajian Divisi Kepatuhan Bank BJB dan hasil Appraisal KJPP, Terdakwa melakukan negosiasi dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tentang Pengadaan Gedung Operasional Bank BJB di Jakarta dengan harga Rp494.000.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh empat miliar rupiah) yang merupakan harga yang ditentukan sendiri oleh TRIWIYASA, Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

Bahwa lokasi Kantor Bank BJB yang disepakati untuk dibeli, sebenarnya adalah milik PT. Sadini Arianda yang sekaligus menjadi perusahaan yang akan membangun perkantoran;

Bahwa tanpa persetujuan Direksi Bank BJB, Terdakwa dengan mengatasnamakan sebagai Perwakilan Bank BJB langsung menandatangani Surat Pesanan Ruang Kantor di T-Tower, Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta dengan ketentuan uang muka 40 % setara Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) yang wajib dibayar paling lambat 1 (satu) minggu sejak Surat Pesanan ditandatangani yang kemudian disusul cicilan ke-1, ke-2 dan ke-3;

Bahwa pembayaran uang muka ternyata hanya di-cover dengan sertifikat tanah seluas 2.687 m<sup>2</sup>, itupun atas nama orang lain;

Bahwa walaupun pembayaran uang muka yang disusul dengan cicilan ke-1, ke-2 dan ke-3 telah dilaksanakan, ternyata tidak ada fakta realisasi pembangunan untuk ruang kantor Bank BJB, sehingga menimbulkan kerugian keuangan negara sebesar Rp271.700.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah);

Bahwa perbuatan Terdakwa yang melawan hukum tersebut telah mengakibatkan kerugian keuangan Negara dan memperkaya orang lain yaitu TRIWIYASA selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sebesar Rp271.700.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah);

Hal. 353 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terbukti tersebut, Mahkamah Agung akan mempertimbangkan dakwaan Primair Penuntut Umum, perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 2 ayat (1) *juncto* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, yang unsur-unsurnya sebagai berikut:

**1. Unsur "setiap orang":**

- Bahwa unsur "setiap orang" adalah orang perseorangan atau termasuk korporasi, di sini tidak ditentukan adanya suatu syarat tertentu, oleh karena itu sesuai dengan pengertian apa yang dimaksud dengan "setiap orang" dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001, pelaku tindak pidana korupsi terdiri atas orang perorangan, dan/atau korporasi ;
- Bahwa Terdakwa dihadapkan ke persidangan dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, Terdakwa mampu menjawab dengan baik pertanyaan-pertanyaan yang diajukan kepadanya, oleh karena itu Terdakwa adalah selaku subjek hukum orang perorangan yang mampu bertanggungjawab dalam segala tindakannya;  
Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut unsur "Setiap orang" telah terpenuhi oleh Terdakwa;

**2. Unsur "secara melawan hukum" :**

- Bahwa unsur "secara melawan hukum", yaitu perbuatan melawan hukum (*wederrechtelijk*), berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001, yang dimaksud dengan "secara melawan hukum" adalah mencakup perbuatan melawan hukum dalam arti formil maupun dalam arti materiil, yakni meskipun perbuatan tersebut tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun apabila perbuatan tersebut dianggap tercela karena tidak sesuai dengan rasa keadilan atau norma-norma kehidupan sosial dalam masyarakat, maka perbuatan tersebut dapat dipidana;
- Bahwa Terdakwa WAWAN INDRAWAN selaku Pemimpin Divisi Umum Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten (Persero) Tbk, secara *ex officio* menjabat sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan Kantor Bank BJB (Persero) Tbk di Jakarta;

Hal. 354 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanpa adanya persetujuan Direksi dengan mengatasnamakan Direksi, Terdakwa menandatangani Surat Pesanan Sementara Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) di T-Tower Jakarta dengan syarat dan ketentuan yang bertentangan dengan ketentuan internal Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten (Persero) Tbk (Bank BJB);
  - Bahwa tanpa persetujuan Direksi, tanpa menunggu Hasil Kajian Divisi Kepatuhan Bank BJB dan hasil Appraisal KJPP, Terdakwa melakukan negosiasi dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tentang Pengadaan Gedung Operasional Bank BJB di Jakarta dengan harga Rp494.000.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh empat miliar rupiah) yang merupakan harga yang ditentukan sendiri oleh TRIWIYASA, Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  - Bahwa lokasi Kantor Bank BJB yang disepakati untuk dibeli, sebenarnya adalah milik PT. Sadini Arianda yang sekaligus menjadi perusahaan yang akan membangun perkantoran;
  - Bahwa tanpa persetujuan Direksi Bank BJB, Terdakwa dengan mengatasnamakan sebagai Perwakilan Bank BJB langsung menandatangani Surat Pesanan Ruang Kantor di T-Tower, Jalan Gatot Subroto Kav. 93 Jakarta dengan ketentuan uang muka 40 % setara dengan Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) yang wajib dibayar paling lambat 1 (satu) minggu sejak Surat Pesanan ditandatangani yang kemudian disusul cicilan ke-1, ke-2 dan ke-3;
  - Bahwa pembayaran uang muka sebesar Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) ternyata hanya di-cover dengan sertifikat tanah seluas 2.687 m<sup>2</sup>, itupun atas nama orang lain;
  - Bahwa walaupun pembayaran uang muka yang disusul dengan cicilan ke-1, ke-2 dan ke-3 telah dilaksanakan, ternyata tidak ada fakta realisasi pembangunan untuk ruang kantor Bank BJB, sehingga menimbulkan kerugian keuangan negara sebesar Rp271.700.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah);  
Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut unsur "Secara melawan hukum" telah terpenuhi oleh Terdakwa;
3. Unsur "memperkaya diri sendiri, orang lain atau korporasi":
- Bahwa yang dimaksud dengan "memperkaya" adalah perbuatan yang dilakukan untuk menjadi lebih kaya, yang dapat dilakukan dengan

Hal. 355 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



bermacam-macam cara, yang dilakukan dengan cara melawan hukum, dapat dikualifikasi sebagai "memperkaya diri sendiri atau orang lain atau korporasi" adalah pada saat setelah Terdakwa selesai melakukan perbuatannya Terdakwa atau orang lain atau korporasi bertambah kaya, yaitu bertambah harta kekayaannya dari tindak pidana korupsi yang dilakukan oleh Terdakwa;

- Bahwa sesuai fakta hukum yang terbukti dipersidangan Terdakwa telah melakukan pembayaran uang muka yang disusul dengan cicilan ke-1, ke-2 dan ke-3, sehingga berjumlah sebesar Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa perbuatan Terdakwa yang telah melakukan pembayaran uang muka yang disusul dengan cicilan ke-1, ke-2 dan ke-3 tersebut, telah memperkaya TRIWIYASA selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka unsur "memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi", telah terpenuhi oleh Terdakwa;

4. Unsur "merugikan keuangan Negara atau perekonomian Negara" :

- Bahwa merugikan adalah sama dengan menjadi rugi atau menjadi berkurang, dengan demikian yang dimaksud dengan unsur merugikan keuangan Negara adalah sama artinya dengan menjadi ruginya keuangan Negara atau berkurangnya keuangan Negara, "Merugikan perekonomian Negara" adalah sama artinya dengan perekonomian Negara menjadi rugi atau perekonomian Negara menjadi kurang berjalan;
  - Bahwa pembayaran uang muka yang disusul dengan cicilan ke-1, ke-2 dan ke-3 yang telah dilaksanakan, ternyata tidak ada fakta realisasi pembangunan untuk ruang kantor Bank BJB, sehingga menimbulkan kerugian keuangan negara sebesar Rp271.700.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu miliar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, unsur "merugikan keuangan Negara atau perekonomian Negara telah terpenuhi oleh Terdakwa;

5. Unsur "orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan" :

- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut dilakukan bukan seorang diri melainkan bersama-sama dengan TRIWIYASA selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

Hal. 356 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka unsur "orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan" telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas ternyata seluruh unsur delik dalam dakwaan Primair Penuntut Umum telah terpenuhi oleh Terdakwa, oleh karena itu Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Korupsi secara bersama-sama" sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Primair, diatur dan diancam pidana dalam Pasal 2 ayat (1) *juncto* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, oleh karena itu Terdakwa harus dijatuhi pidana yang setimpal dengan perbuatannya;

Menimbang, bahwa dakwaan Primair Penuntut Umum telah terbukti secara sah dan meyakinkan, maka dakwaan Subsidair tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum, dan oleh karena itu putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung Nomor 147/Pid.Sus.TPK/2015/PN.Bdg., tanggal 14 Desember 2015 tidak dapat dipertahankan lagi sehingga harus dibatalkan, dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana tercantum dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan pidana Mahkamah Agung akan mempertimbangkan hal-hal yang memberatkan maupun hal-hal yang meringankan sebagai berikut:

Hal-hal yang memberatkan:

- Terdakwa tidak mengakui perbuatannya;
- Perbuatan Terdakwa telah mengakibatkan kerugian keuangan negara yang cukup besar;

Hal-hal yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa bersikap sopan di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dikabulkan dan Terdakwa dijatuhi pidana, maka kepada Terdakwa harus dibebani untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan dan pada tingkat kasasi;

Hal. 357 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Memperhatikan Pasal 2 ayat (1) *juncto* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana 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:**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PENUNTUT UMUM PADA KEJAKSAAN NEGERI BANDUNG** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bandung Nomor 147/Pid.Sus.TPK/2015/PN.Bdg. tanggal 14 Desember 2015;

**MENGADILI SENDIRI:**

1. Menyatakan Terdakwa **WAWAN INDRAWAN** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana KORUPSI SECARA BERSAMA-SAMA;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa tersebut dengan pidana penjara selama 8 (delapan) tahun dan pidana denda sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan ketentuan apabila pidana denda tersebut tidak dibayar maka kepada Terdakwa dikenakan pidana pengganti berupa pidana kurungan selama 8 (delapan) bulan;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan Terdakwa ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
    1. 2 (dua) lembar asli disposisi Bank BJB tanggal 18 September 2011 perihal Penawaran Gedung berikut asli proposal for Bank BJB On Mas Mansyur Office Tower Project tanggal 10 Januari 2012 dan asli 3 (tiga) lembar denah Mas Mansyur Office Tower yang dibuat oleh PT. Sekawan Designinc Arsitek serta asli 1 (satu) lembar dokumen area calculation Mas Mansyur Office Tower;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. 1 (satu) bundel asli gambar gedung kantor sewa di Gatot Subroto Jakarta dengan pengembang PT. Cipta Kreasi Fasilitas dengan arsitek dan perencana PT. Gubahlaras;
3. 2 (dua) bundel asli gambar Sudirman Center Tower yang dibuat oleh Smalwood, Reynolds, Stewart, Stewart & Associates Inc;
4. 1 (satu) bundel asli gambar Centennial Tower Jakarta yang dibuat oleh Smalwood, Reynolds, Stewart, Stewart & Associates Inc;
5. 2 (dua) lembar asli Surat Nomor : 911/GA-PROC/FA/2012 tanggal 22 Oktober 2012 dari Bank BJB yang ditujukan kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa perihal Undangan Presentasi;
6. 2 (dua) lembar foto copy Surat Pesanan Sementara Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (kantor) di T-Tower Jakarta Nomor : 078/SP/CLP-BJB/XI/2012 yang ditanda tangani oleh Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan Wawa Indarawan Pemimpin Divisi Umum Bank BJB;
7. 1 (satu) lembar asli Surat Nomor : 962/GA-GOP/2012 tanggal 5 November 2012 perihal Undangan Klarifikasi dan Negosiasi Biaya berikut Berita Acara Negosiasi Pengadaan Tanah dan/atau bangunan Nomor : 001/GA-GOP/N/2012 tentang Pengadaan Gedung Operasional Bank BJB di Jakarta dan lampiran Berita Acara Negosiasi Pengadaan tanah bangunan Nomor: 001/GA-GOP/N/2012 tanggal 5 November 2012 serta daftar hadir rapat klarifikasi dan negosiasi harga pengadaan gedung operasional Bank BJB di T-Tower Jakarta tanggal 5 November 2012;
8. 2 (dua) lembar asli surat pesanan satuan unit ruang kantor T-Tower Jakarta Nomor : 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 5 November 2012 yang ditanda tangani oleh Triwiyasa selaku Direktur PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan Wawan Indrawan selaku Pemimpin Divisi Umum PT. Bank Jabar & Banten berikut lampiran 1 surat pesanan dan lampiran 2 jadwal pembayaran cicilan;
9. 2 (dua) lembar foto copy Memo Nomor : 6682/GA-IF/M/2012 tanggal 6 November 2012 dari Tim Pengadaan Pembelian Tanah dan/atau bangunan kepada Direksi perihal Hasil Negosiasi harga pembelian tanah dan bangunan gedung kantor Bank Jabar & Banten Jakarta;
10. 1 (satu) lembar asli disposisi tanggal 26 November 2012 dari Divisi Umum perihal Progres report pengadaan gedung kantor berikut 3

Hal. 359 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





- (tiga) lembar asli Surat Nomor : 1027/GA-IF/2012 tanggal 6 November 2012 perihal Progres Report Pengadaan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta yang ditujukan kepada Dewa Komisaris Bank Jabar & Banten;
11. 1 (satu) lembar asli disposisi tanggal 6 November 2012 berikut 1 (satu) lembar asli dokumen lembar persetujuan tentang pembelian tanah dan/atau bangunan gedung kantor Bank BJB di T-Tower Jakarta tanggal 6 November 2012;
  12. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 6561/GA-PROC/M/2012 tanggal 1 November 2012 dari Divisi Umum kepada Divisi Kepatuhan perihal permohonan kajian draft perjanjian kerja sama pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower berikut 1 (satu) bundel asli Kajian Business Legal Nomor : 470/KH-BL/M/PBL/2012 tanggal 30 November 2012 dari Divisi Kepatuhan dan Hukum kepada Pemimpin Divisi Umum perihal permohonan kajian draft perjanjian kerja sama pembelian unit satuan rumah susun non hunian (kantor) T-Tower;
  13. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 6687/GA-PROC/M/2012 tanggal 6 November 2012 perihal Permohonan Kajian Hukum Pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower dari Divisi Umum kepada Divisi Kepatuhan berikut 1 (satu) bundel asli Kajian Kepatuhan Nomor : 479/KH-KP/M/Sisdur/2012 tanggal 23 November 2012 perihal Kajian Kepatuhan Pembelian Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) T-Tower;
  14. 1 (satu) bundel asli dokumen draft Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) antara PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  15. 1 (satu) bundel asli dokumen Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) Nomor : 090/PJB/CLP-BJB/XI/12 tanggal 12 November 2012 antara PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  16. 2 (dua) lembar asli Surat dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor : 038/CLP-BJB/XI/2012 tanggal 19 November 2012 perihal

Hal. 360 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persetujuan Jaminan atas Uang Muka yang ditujukan kepada Ketua Tim Pengadaan tanah dan/atau Bangunan Bank BJB;

17. 1 (satu) bundel asli Laporan Estimasi Nilai Pasar Ruang Kantor atas nama PT. Bank BJB lokasi Jalan Gatot Subroto Kelurahan Pancoran Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan tanggal 2 November 2012 yang dibuat oleh Hari Utomo & Rekan (*Appraisers/ Consultants*);
18. 2 (dua) lembar foto copy Surat Nomor : 075/CLP-BJB/IX/2012 tanggal 4 September 2012 perihal Penawaran Kepemilikan Strata Title Ruang Perkantoran di T-Tower Jakarta berikut 1 (satu) bundel asli denah gedung T-Tower;
19. 1 (satu) lembar foto copy surat Nomor : 332/DIR-CS/2012 tanggal 15 Juni 2012 perihal Undangan yang ditujukan kepada Pemimpin Divisi berikut foto copy dokumen perubahan susunan agenda rapat Direksi tanggal 19 Juni 2012 lampiran surat Nomor : 332.DIR-CS/2012, foto copy dokumen rencana anggaran biaya Divisi tahun 2012 dan foto copy surat Nomor : 1071/Um-PBJ/2012 tanggal 14 November 2012 perihal Jaminan uang Muka untuk Pembelian Unit Ruang Kantor seluas 13.000 M<sup>2</sup> di Gedung T-Tower;
20. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 902 tanggal 29 maret 1971;
21. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor 847 tanggal 30 Juni 2011 dengan nama pemegang hak Ameer Zainul Fitrat;
22. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 521 tanggal 17 Februari 1997 dengan nama pemegang hak Hj. Fatimah;
23. 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan Nomor : 1212/CN.NOT/XI/2012 tanggal 29 November 2012 yang dibuat oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo,SH.M.Si, Notaris di Jakarta;
24. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 494 tanggal 13 September 2007 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
25. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 487 tanggal 10 Desember 1996 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda.

Hal. 361 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 1526 tanggal 11 Februari 2013 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
27. 1 (satu) bundel foto copy dokumen Surat Keputusan Direksi PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat & Banten, Tbk Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan berikut foto copy formulir kelengkapan dokumen dalam proses pengadaan tanah dan/atau bangunan;
28. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 1521 tanggal 11 Februari 2013 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
29. 1 (satu) bundel foto copy Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 1523 tanggal 11 Februari 2013 dengan nama pemegang hak PT. Sadini Arianda;
30. 1 (satu) bundel foto copy Akta Surat Kuasa Nomor : 02 tanggal 13 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Eva Yuanita,SH.M.Kn Notaris di Sukabumi;
31. 2 (dua) lembar foto copy dokumen Signature Of Excellence AXA Tower berikut Land Of Opportunities berikut foto copy Surat Keputusan Direksi PT. Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Nomor : 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan dan lampiran 1 Surat Keputusan Direksi PT. Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Nomor : 654/SK/DIR-UM/2011 tanggal 18 November 2011 tentang Revisi Surat Keputusan Direksi Nomor : 416/SK/DIR-UM/2011 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan;
32. 1 (satu) lembar foto copy dokumen matriks harga jual bangunan gedung di sekitaran Jakarta berikut gambar-gambar property;
33. 4 (empat) lembar asli dokumen Kesepakatan Bersama tanggal 13 Februari 2013;
2. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung;

Hal. 362 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 1 (satu) bundel dokumen Surat Penawaran PT. Sadini Arianda tertanggal 6 April 2011 yang ditandatangani oleh Herjanto Gunawan selaku Direktur;
2. 1 (satu) bundel dokumen Perspective The T Tower tertanggal 20 Desember 2012, Lead Consultan PT. Design Global Indonesia.
3. 1 (satu) bundel dokumen Data Tanah The T Tower tertanggal 10 Januari 2013 oleh PT. Design Global Indonesia;
4. 1 (satu) bundel dokumen Coceptual Design I Dec 2010, design by PT. Airmas Asri;
3. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  1. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor : 332/Dir-CS/2012 tanggal 19 Juni 2012, beserta daftar hadir;
  2. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor : 584/Dir-CS/2012 tanggal 16 Oktober 2012, beserta daftar hadir;
  3. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor : 592/Dir-CS/2012 tanggal 23 Oktober 2012, beserta daftar hadir;
  4. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor : 057/Dir-CS/2013 tanggal 11 Februari 2013, beserta daftar hadir;
  5. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi, sesuai undangan Nomor : 144/Dir-CS/2013 tanggal 25 Maret 2013, beserta daftar hadir;
4. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  1. 2 (dua) lembar asli Invoice dari PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor : 01/FA-CLP/XI/2012 tanggal 06 November 2012 sejumlah Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
  2. 2 (dua) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor : 001/KWT/CLP/XI/2012 tanggal 06 November 2012 sejumlah Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Hal. 363 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak : 010.000-12.00000001 tanggal 06 November 2012 untuk pembayaran uang muka pembelian unit kantor Surat Pesanan : 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
4. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor : 6867/GA-PROC/M/2012 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Down Payment Ref Surat Pesanan Nomor : 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 12 November 2012;
5. 1 (satu) lembar asli Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor rekening : 0009720308002 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sebesar Rp217.360.000.000,00 (dua ratus tujuh belas miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) tanggal 12 November 2012;
6. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 0102/ST-GA/M/2013 tanggal 04 Januari 2013 perihal : Permohonan Ijin Pembayaran bangunan Gedung kantor Bank BJB Jakarta (Ref : Perjanjian Kerjasama Nomor:090/PJB/CLP-BJB/XI/12 dari Divisi Umum kepada Direksi;
7. 1 (satu) lembar disposisi asli atas Memo Nomor : 0102/ST-GA/M/2013 tanggal 04 Januari 2013 perihal : Permohonan Ijin Pembayaran bangunan Gedung kantor Bank BJB Jakarta (Ref : Perjanjian Kerjasama Nomor : 090/PJB/CLP-BJB/XI/12 dari Divisi Umum kepada Direksi;
8. 1 (satu) lembar asli Invoice dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor : 05/FA-CLP/I/2013 tanggal 07 Januari 2013 sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
9. 1 (satu) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor : 005/KWT/CLP/I/2013 tanggal 07 Januari 2013 sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);
10. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak : 010.000-13.00000005 tanggal 07 Januari 20001113 untuk pembayaran cicilan ke-1 atas pembelian unit kantor Surat Pesanan : 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;

Hal. 364 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor : 0291/GA-PROC/M/2013 tanggal 16 Januari 2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan I) (Ref Surat Pesanan Nomor : 079/CLP-BJB/XI/12);
12. 1 (satu) lembar asli Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor rekening : 0009720308002 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) tanggal 16 Januari 2013;
13. 1 (satu) lembar asli Invoice dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor : 06/FA-CLP/II/2013 tanggal 05 Februari 2013 sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
14. 1 (satu) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor : 006/KWT/CLP/II/2013 tanggal 05 Februari 2013 sejumlah sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);
15. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak : 010.000-13.00000006 tanggal 05 Februari 2013 untuk pembayaran cicilan ke-2 atas pembelian unit kantor Surat Pesanan : 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
16. 2(dua) lembar asli Memo Nomor : 1065/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan II) (Ref Surat Pesanan Nomor : 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 13 Februari 2013;
17. 3 (tiga) lembar asli dan tembusan Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor Rekening : 0009720308002 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) tanggal 26 Februari 2013;

Hal. 365 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. 1 (satu) lembar asli Invoice dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa Nomor : 07/FA-CLP/III/2013 tanggal 05 Maret 2013 sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) termasuk VAT (Value Added tax) sebesar 10 %;
19. 1 (satu) lembar asli kwitansi bermaterai Nomor : 007/KWT/CLP/III/2013 tanggal 05 Maret 2013 sejumlah sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah);
20. 1 (satu) lembar asli Faktur Pajak Kode dan Nomor Seri Faktur Pajak : 010.000-13.00000007 tanggal 05 Maret 2013 untuk pembayaran cicilan ke-3 atas pembelian unit kantor Surat Pesanan : 079/CLP-BJB/XI/12 tanggal 05 November 2012;
21. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor : 1773/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan III) (Ref Surat Pesanan Nomor : 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 28 Maret 2013;
22. 1 (satu) lembar asli Formulir Perintah Pemindahbukuan Kantor Cabang Pusat Bank BJB untuk keuntungan Nomor rekening : 0009720308002 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa sejumlah Rp27.170.000.000,00 (dua puluh tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) tanggal 10 April 2013;
5. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  1. 1 (satu) bendel fotokopi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
  2. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
  3. 1 (satu) bendel fotokopi Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
  4. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2011-2013;
  5. 1 (satu) bendel fotokopi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;

Hal. 366 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
7. 1 (satu) bendel fotokopi Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
8. 1 (satu) bendel fotokopi Rincian Anggaran dan Action Plan Revisi Rencana Bisnis Bank BJB Tahun 2012-2014;
9. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Divisi Umum Nomor : 3390/UM-PBJ/M/2012 tanggal 22 Mei 2012 perihal Penawaran Gedung Untuk Kantor Bank BJB di Jakarta;
10. 2 (dua) lembar asli Memo Nomor : 910/JPL-PJ/M/2012 dari Divisi Jaringan dan Pengembangan Layanan kepada Pemimpin Divisi Umum Perihal Kajian Rencana Lokasi Kantor Bank BJB di Jakarta Tanggal 25 Juli 2012;
11. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 3449/UM-PBJ/M/2012 tanggal 24 Mei 2012 perihal Penawaran Gedung untuk Kantor Bank Jawa Barat & Banten di Jakarta;
12. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 6622/CS-SEKR/M/2012 tanggal 28 November 2012 perihal Penyampaian Lampiran Notulen Rapat Direksi berserta lampiran berupa 3 (tiga) lembar asli Kutipan Risalah Rapat Direksi 16 Oktober 2012 Surat Undangan Nomor : 584/DIR-CS/2012;
13. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 7285/CS-SEKR/M/2012 tanggal 27 Desember 2012 perihal Penyampaian Laporan Notulen Rapat Direksi beserta lampiran berupa 2 (dua) lembar fotokopi Kesimpulan Presentasi Divisi Umum;
14. 6 (enam) lembar asli Memo Nomor : 487/KH-CL/M.K/2012 tanggal 21 November 2012 dari Divisi Kepatuhan dan Hukum kepada Divisi Umum Perihal Legal Opinion Atas Pembelian Unit satuan Rumah Susun Non Hunian (kantor) T-Tower;
15. 1 (satu) lembar asli Surat Pernyataan Direktur Utama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tanggal 7 November 2012;
16. 1 (satu) bendel fotokopi Laporan Progress Pembangunan Gedung T-Tower Bulan Februari 2013;
17. 1 (satu) bendel asli Progress Pembangunan Gedung T-Tower Bulan Januari 2013;
18. 1 (satu) bendel fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor : 04 Tanggal 29 Agustus 2012 dari Kantor Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn;

Hal. 367 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. 1 (satu) bendel asli Akta Surat Kuasa Mutlak Nomor : 02 Tanggal 13 Februari 2013 dari Kantor Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn;
20. 1 (satu) bendel fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat Dan Banten, Tbk Nomor : 119 tanggal 25 Maret 2013;
21. 1 (satu) bendel fotokopi Surat Keputusan Direksi PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Nomor : 415/SK/DIR-UM/2011 tanggal 11 Juli 2011 tentang Pedoman Pengadaan Tanah dan/atau Bangunan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa barat dan Banten, Tbk;
22. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Undangan Presentasi dari Ketua Tim Pengadaan Tanah Nomor : 942/Um-PBJ/2012 tanggal 31 Oktober 2012 untuk menghadiri presentasi Gedung T-Tower yang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 01 November 2012;
23. 1 (satu) lembar asli Surat Undangan Rapat Direksi Nomor : 618/DIR-CS/2012 tanggal 01 November 2012 untuk menghadiri rapat direksi tanggal 02 November 2012 beserta 1 (satu) lembar lampiran asli Susunan Agenda Rapat Direksi 02 November 2012;
24. 1 (satu) bendel asli Notulen Rapat Direksi Nomor : 618/Dir-CS/2012 tanggal 02 November 2012;
25. 2 (dua) lembar fotokopi Memo Nomor : 6867/GA-PROC/M/2012 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Down Payment Ref Surat Pesanan Nomor: 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 12 November 2012;
26. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Nomor : 0291/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan I) (Ref Surat Pesanan Nomor : 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 16 Januari 2013;
27. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Nomor : 1065/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor

Hal. 368 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bank BJB Jakarta (Cicilan II) (Ref Surat Pesanan Nomor : 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 13 Februari 2013;
28. 3 (tiga) lembar fotokopi Memo Nomor : 1773/GA-PROC/M/2013 dari Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan kepada Ketua Tim Pengadaan Tanah dan Bangunan, perihal Permohonan Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Gedung Kantor Bank BJB Jakarta (Cicilan III) (Ref Surat Pesanan Nomor : 079/CLP-BJB/XI/12) tertanggal 28 Maret 2013;
29. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 06 November 2012 (uang muka);
30. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 07 Januari 2013 untuk tagihan cicilan pertama;
31. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 05 Februari 2013 untuk tagihan cicilan kedua;
32. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 05 Maret 2013 untuk tagihan cicilan ketiga;
33. 3 (tiga) lembar fotokopi Invoice, Kwitansi, dan Faktur Pajak dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa tertanggal 05 April 2013 untuk tagihan cicilan keempat;
34. 1 (satu) bendel fotokopi Notulen Rapat Direksi tanggal 30 April 2012 atas undangan Nomor : 219/DIR-CS/2012;
35. 3 (tiga) lembar asli Memo Nomor : 627/MR-RO/M/2012 tanggal 04 Juni 2012 perihal Kajian Atas Penentuan Titik Lokasi Jaringan Kantor dan Hasil Kajian Satuan Kerja Manajemen Resiko;
36. 1 (satu) lembar asli Memo Divisi Umum tanggal 24 Oktober 2012 dengan Nomor : 6369/GA-PROC/M/2012 perihal Permohonan Bantuan Analisa Kebutuhan Ruangan Untuk Kantor Pusat dan Kantor Cabang Khusus Jakarta;
37. 1 (satu) lembar asli Memo dari Divisi Jaringan dan Pengembangan Layanan Nomor : 1411/JPL-PJ/M/2012 tanggal 01 November 2012 perihal Kajian Kebutuhan Ruangan Atas Rencana Lokasi Kantor Bank Jabar & Banten di Jakarta beserta 1 (satu) bendel Rencana Kebutuhan Gedung Kantor Bank BJB di Jakarta;

Hal. 369 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. 1 (satu) lembar fotokopi Lembar Persetujuan Direksi tentang Pembelian Tanah dan/atau Bangunan Gedung Kantor Bank BJB di T-Tower Jakarta tanggal 06 November 2012 untuk melakukan pengikatan jual beli secara notaril dan melakukan pembayaran uang muka pembelian Gedung Operasional Bank BJB di Jakarta (Gedung T-Tower) setinggi-tingginya sebesar Rp197.600.000.000,00 (seratus sembilan puluh tujuh miliar enam ratus juta rupiah) atau sebesar 40 % dari nilai pembelian sebesar Rp494.000.000.000,00 (empat ratus Sembilan puluh empat miliar rupiah);
39. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 415/PS-Ps/M/2011 tanggal 08 September 2011 Perihal Permohonan Data Untuk Penyusunan RBB Bank BJB 2012-2014 dan KUDT Bank BJB 2012;
40. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 439/PS-ps/M/2011 tanggal 21 September 2011 Perihal Konfirmasi Permohonan Data Untuk Penyusunan RBB Bank BJB 2012-2014 dan KUDT Bank BJB 2012;
41. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 485/PS-ps/M/2011 tanggal 10 Oktober 2011, Perihal Konfirmasi Permohonan Data Untuk Penyusunan RBB Bank BJB 2012-2014;
42. 1 (satu) lembar asli Memo Nomor : 7340/Um-PBJ/M/2011 tanggal 13 Oktober 2011, Perihal Data untuk Penyusunan RBB 2012 sd 2014 Divisi Umum beserta 3 (tiga) lembar Rencana Kerja Divisi Tahun 2012 untuk Divisi Umum;
43. 1 (satu) keping DVD warna putih merk GT-PRO Multi Speed 16X4,7 GB sp 120 min yang berisi rekaman rapat Direksi tanggal 16 Oktober 2012 dan tanggal 2 November 2012;
6. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  1. 1 (satu) bundel Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang telah di koreksi;
  2. 1 (satu) bundel Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang telah dikoreksi;
  3. 1 (satu) lembar Memo Nomor : 6379/CS-SEKR/M/2012 tanggal 6 November 2012 berikut 1(satu) bundel Notulen Rapat Direksi tanggal 2 November 2012 yang telah ditanda tangani tiga Direktur.

Hal. 370 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. 1 (satu) buah buku agenda warna coklat bertuliskan Bank BJB Prioritas;
7. Dokumen dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Kantor Pusat Bandung:
  1. 1 (satu) bundel Asli Laporan Hasil Audit Khusus Pengadaan Gedung Kantor Bank BJB di Jakarta (T -Tower);
  2. 1 (satu) lembar Asli Memo Nomor : 084/AI-AKP/M/2013 tanggal 19 Juli 2013 perihal Laporan Hasil Audit Khusus Progres Pengadaan Gedung T- Tower;
  3. 1 (satu) Asli disposisi Bank BJB tanggal 22 Juli 2013 terkait LHA khusus pengadaan Gedung T-Tower;
  4. 2 (dua) lembar fotocopy disposisi Bank BJB tanggal 22 Juli 2013 terkait LHA khusus pengadaan Gedung T-Tower;
8. Dokumen dari PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dan dokumen dari PT. Sadini Arianda
  1. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 1 Tanggal 4 Agustus 2004;
  2. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-23656. AH.01.01.Tahun 2008 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tertanggal 08 Mei 2008;
  3. 1 (satu) bendel Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 10 Tanggal 24 Maret 2008;
  4. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-18087. AH.01.02.Tahun 2010 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar tertanggal 09 April 2010;
  5. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 6 Tanggal 22 Februari 2010;
  6. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 13 Tanggal 23 Agustus 2010;
  7. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-01166.

Hal. 371 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AH.01.02.Tahun2011 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar tertanggal 10 Januari 2011;
8. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Penegasan Pernyataan Keputusan Rapat PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa oleh Notaris Wikan Praharani Nomor : 13 Tanggal 20 Oktober 2010;
  9. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Nomor : AHU-AH.01.10-14783 tanggal 26 April 2012 Perihal : Penerimaan Pemebritahuan Perubahan Data Perseroan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa yang ditandatangani Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum pada Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;
  10. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa oleh Notaris Mira Oktaria, SH. M.Kn., Nomor : 31 Tanggal 23 April 2012;
  11. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor : 01794-01/PB/P/1.824.271 tertanggal 09 April 2013 atas nama perusahaan PT.Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  12. 1 (satu) lembar Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor TDP : 09.05.1.51.59631 tertanggal 03 Juli 2008 atas nama perusahaan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa yang berlaku sampai dengan tanggal 03 Juli 2013;
  13. 1(satu) lembar fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 02.356.078.2-077.000 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  14. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Terdaftar Nomor : PEM-01434/WPJ.06/KP.1603/2010 tertanggal 15 Juni 2010 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  15. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak Nomor : PEM-00776/WPJ.06/KP.1603/2010 tertanggal 05 April 2010 atas nama perusahaan PT.Comraindo Lintasnusa Perkasa;
  16. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor : 345/1.824/2013 tertanggal 2 April 2013 atas nama Perusahaan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
  17. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Lurah Bendungan Hilir tanggal 02 April 2013 yang

Hal. 372 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menerangkan bahwa TRIWIYASA adalah benar penanggung jawab PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
18. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2.5754.HT.01.01-Th'89 tertanggal 24 Juni 1989 yang pada pokoknya memberikan persetujuan atas akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda.
  19. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Notaris Drs. Saidus Sjahar, SH. Nomor : 197 tanggal 30 Desember 1988;
  20. 1 (satu) fotocopy Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-5580 HT.01.04.TH'93 tanggal 03 Juli 1993.
  21. 1 (satu) bendel fotocopy Akte Turunan Berita Acara Nomor : 43 tanggal 5 Mei 1993 oleh Kantor Notaris R. N. Sinulingga, SH;
  22. 1 (satu) fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-05222 HT.01.04.YH.2005 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda tertanggal 28 Februari 2005;
  23. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT.Sadini Arianda oleh Notaris Titiek Irawati S, SH., Nomor : 68 tanggal 27 Agustus 2004;
  24. 1 (satu) fotocopy Surat Nomor: W7-HT.01.10-9050 tertanggal 21 Juni 2007 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Direksi dan Komisaris PT. Sadini Arianda;
  25. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda oleh Notaris Titiek Irawati S, SH Nomor : 64 tanggal 28 Mei 2007;
  26. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-54973.AH.01.02 Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 25 Agustus 2008;
  27. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda oleh Notaris Titiek Irawati S, SH Nomor : 4 tanggal 3 Juli 2008;
  28. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Nomor : AHU-AH.01.10-11867 tertanggal 09 April 2012 tentang Penerimaan Perubahan Data Perseroan PT. Sadini Arianda;
  29. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Sadini

Hal. 373 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Arianda Nomor : 338 tanggal 27 Februari 2012 oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH., M.Si.;
30. 1 (satu) fotocopy Surat Nomor : AHU-AH.01.10-41518 tertanggal 23 November 2012 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Sadini Arianda;
31. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Sadini Arianda Nomor : 141 tanggal 19 November 2012 oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si.;
32. 1 (satu) lembar fotocopy Nomor : AHU-AH.01.10-00863 tertanggal 15 Januari 2013 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Sadini Arianda;
33. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT.Sadini Arianda Nomor : 143 tanggal 19 November 2012 oleh Notaris Dr.Irawan Soerodjo, SH, M.Si.;
34. 1 (satu) bendel fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar Nomor : 00438-01/PB/P1/1.824.271 tertanggal 07 Februari 2013 atas nama perusahaan PT.Sadini Arianda;
35. 1 (satu) lembar Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas Nomor TDP : 09.05.1.68.12108 tertanggal 15 Februari 2013 atas nama perusahaan PT. Sadini Arianda yang berlaku sampai dengan tanggal 10 Januari 2014;
36. 1(satu) lembar fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) : 01.386.009.3-077.000 atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
37. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Terdaftar Nomor : PEM-00242/WPJ.06/KP.1603/2013 tertanggal 12 Februari 2013 atas nama PT. Sadini Arianda;
38. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak Nomor : PEM-00305/WPJ.06/KP.1603/2013 tertanggal 19 Februari 2013 atas nama perusahaan PT. Sadini Arianda;
39. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor : 091/1.824/2013 tertanggal 30 Januari 2013 atas nama Perusahaan PT. Sadini Arianda;
40. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Lurah Bendungan Hilir tanggal 30 Januari 2013 yang

Hal. 374 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa TRIWIYASA adalah benar penanggung jawab PT. Sadini Arianda;

41. 6 (enam) lembar fotocopy Surat Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Arsitektur Proyek T Tower Office antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Design Global Indonesia Nomor : 126/SA-DGI/Ttower/XII-2012 tanggal 18 Desember 2012;
42. 6 (enam) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Malmass Mitra Teknik untuk Pekerjaan Perencanaan Sistem Instalasi Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing Gedung Office T-Tower (Jalan Gatot Subroto - Jakarta) Nomor : 096/SA-MMT/Ttower/XII/2012 tanggal 17 Desember 2012;
43. 4 (empat) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Sofoco untuk Pekerjaan Soil Investigation dan Downhole pada Gedung Bertingkat di Jalan Gatot Subroto - Jakarta Selatan Nomor : 001/SA-SFC/SPK/XII/2012 tanggal 13 Desember 2012;
44. 3 (tiga) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja PT. Sadini Arianda dengan Fernandus Budi sebagai Konsultan Struktur Nomor : 001/SPK/SA-FER/XII/12 tanggal 20 Desember 2012;
45. 4 (empat) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja (SPK) Studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) Pembangunan Kantor Nomor : 07/GEO/AMDAL/I/2013 tanggal 7 Januari 2013 antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Geo Mitrasamaya;
46. 1 (satu) bendel The T Tower Project Facade Consultancy Fee Proposal by PT. Paul Adam Facades yang beralamat di Sampoerna Strategic Square South Tower 18th Floor Jalan Jenderal Sudirman Kav 45-46 Jakarta in Partnership with Building Facade Group yang beralamat di 17A Boon Tat Street, Singapore;
47. 3 (tiga) lembar fotocopy Surat Perintah Kerja PT. Sadini Arianda dengan PT. Aramsa Infrayasa untuk Study/Konsep Sistim Drainase Makro dan Detail Desain Pekerjaan Sipil yaitu sistin drainase air hujan, grading plan, dan jalan-jalan di luar area bangunan Nomor : 14.01.2013 tanggal 7 Januari 2013;
48. 3 (tiga) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja Nomor : 001/SPK/SA-PINTOR/II/2013 tanggal 25 Februari 2013 antara PT. Sadini Arianda dengan Pintor T. Situmorang untuk Pekerjaan Perencanaan Struktur Bawah dan Melakukan Analisis Respons

Hal. 375 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



Spektra Gempa (SSRA) pada Proyek Perencanaan Struktur  
Bawah Gedung T-Tower di Jakarta;

49. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
480/Pancoran seluas 450 m<sup>2</sup>;
50. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
481/Pancoran seluas 121 m<sup>2</sup>;
51. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
482/Pancoran seluas 189 m<sup>2</sup>;
52. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
483/Pancoran seluas 120 m<sup>2</sup>;
53. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
484/Pancoran seluas 197 m<sup>2</sup>;
54. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
485/Pancoran seluas 140 m<sup>2</sup>.
55. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
486/Pancoran seluas 236 m<sup>2</sup>;
56. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
488/Pancoran seluas 595 m<sup>2</sup>;
57. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
489/Pancoran seluas 162 m<sup>2</sup>;
58. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
490/Pancoran seluas 238 m<sup>2</sup>;
59. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
491/Pancoran seluas 249 m<sup>2</sup>;
60. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
520/Pancoran seluas 363 m<sup>2</sup>;
61. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
492/Pancoran seluas 165 m<sup>2</sup>;
62. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
519/Pancoran seluas 281 m<sup>2</sup>;
63. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
518/Pancoran seluas 236 m<sup>2</sup>;
64. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
522/Pancoran seluas 202 m<sup>2</sup>;
65. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :  
544/Pancoran seluas 176 m<sup>2</sup>;

Hal. 376 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

66. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1522/Pancoran seluas 85 m<sup>2</sup>;
67. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1524/Pancoran seluas 54 m<sup>2</sup>;
68. 1 (satu) bendel fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1525/Pancoran seluas 595 m<sup>2</sup>;
69. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan jual Beli (PPJB) tentang pembelian asset tanah seluas 7.553 m<sup>2</sup> di hadapan Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn dengan Akta Nomor 3 tanggal 29 Agustus 2012;
70. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Kuasa Menjual kepada PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa di hadapan Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn dengan Akta Nomor 4 tanggal 29 Agustus 2012;
71. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Addendum yang dibuat oleh Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn dengan akta Nomor 8 tanggal 29 Agustus 2012 tentang perubahan objek jual beli yang sebelumnya jual beli tanah/asset menjadi jual beli saham PT. Sadini Arianda, berikut asset dan kewajiban-kewajibannya kepada Pihak ketiga;
72. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Antara PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan PT. Sadini Arianda di hadapan Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn., dengan Akta Nomor 5 tanggal 22 November 2012;
73. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Surat Kuasa Mutlak yang dibuat oleh Notaris Eva Yuanita, SH, M.Kn., dengan Akta Nomor 02 tanggal 13 Februari 2013;
74. 4 (empat) lembar fotocopy Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Februari 2013 antara TRIWIYASA atas nama PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa dengan WAWAN INDRAWAN bertindak selaku Pemimpin Divisi Umum PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk;
75. 1 (satu) lembar fotocopy Kartu Contoh Tanda Tangan Nasabah Non Perorangan Nomor Rekening : 0009729308002 atas nama pemegang rekening PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa di Bank BJB;
76. 9 (sembilan) lembar Surat Perjanjian Nomor : 0080-0001/API-TNB C0801/RC/05/2013 Tanggal 10 Mei 2013 tentang Jual Beli Beton

Hal. 377 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Cair Antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Adimix Precast Indonesia Proyek T-Tower Jalan Gatot Soebroto Jakarta;
77. 5 (lima) lembar fotocopy Surat Perjanjian Jual Beton Readymix Nomor : SRMI-311/707/3/IV/2013 tanggal 26 April 2013 antara PT. Sadini Arianda dengan PT. SCG Readymix Indonesia;
78. 6 (enam) lembar fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Baja Tulangan Beton antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Inter World Steel Mills Indonesia Nomor : 005/SPJB/SA-IWSMI/IV/2013 tanggal 23 April 2013;
79. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Perintah Kerja PT. Sadini Arianda Nomor : 077/SPK/SA-ACSET/IV/2013 tanggal 16 April 2013 untuk Pekerjaan Bored Pile Proyek T-Tower kepada PT. Acset Indonusa;
80. 4 (empat) lembar fotocopy Surat Perjanjian Kerja Studi Kajian Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas (KMRL) Pembangunan Perkantoran T-Tower antara PT. Sadini Arianda dengan PT. Geo Mitrasamaya Nomor: 017/GEO-SA/SPK/LALIN/IX/2013 tanggal 17 September 2013;
81. 1 (satu) bendel fotocopy Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) Nomor 002/PJB/CLP-JAVA/I/13 tanggal 16 Januari 2013 antara PT. Java Indoku dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;
82. 1 (satu) bendel fotocopy Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Non Hunian (Kantor) Nomor 004/PJB/CLP-JAVA/I/13 tanggal 21 Januari 2013 antara PT. Topoyindo Suvitta Perkasa dengan PT. Comradindo Lintasnusa Perkasa;

## **Dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara lain;**

Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan dan pada tingkat kasasi sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 26 Juli 2017 oleh Dr. Artidjo Alkostar, S.H., LL.M., Ketua Kamar Pidana Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Krisna Harahap, S.H., M.H., dan H. Syamsul Rakan Chaniago, S.H., M.H., Hakim-Hakim Ad Hoc Tindak Pidana Korupsi pada Mahkamah Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu

Hal. 378 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh A. Bondan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis:  
ttd./Prof. Dr. Krisna Harahap, S.H., M.H., ttd./Dr. Artidjo Alkostar, S.H., LL.M.,  
ttd./H. Syamsul Rakan Chaniago, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti:  
ttd./ A. Bondan, S.H., M.H.,

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Pidana Khusus

ROKI PANJAITAN, SH.  
NIP. 195904301985121001

Hal. 379 dari 379 hal. Put. Nomor 2301 K/Pid.Sus/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)