



Salinan

**PUTUSAN**

**Nomor 77/PDT/2018/PT BNA**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **BUDIMAN MASLAN**, tempat/tanggal lahir Bengkalis, 30 Desember 1956, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jln. Putri Hijau Kompleks Perumahan Sari Mas Nomor 1 - T Kelurahan Silalas Kecamatan Medan Barat Kota Medan;
2. **ALDES MARYONO**, tempat/tanggal lahir Belawan, 01 Agustus 1955, Pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl. Sisingamangaraja No. 4-1 Kelurahan Masjid, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan Sumatera Utara;  
dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H. DANIAL SYAH, SH, MH, MASITA HASIBUAN, SH, B. PASARIBU, SH, AZHAR LIMBONG, SH**, dan **SUIDIA CECILIA KUSNO, SH**, masing-masing selaku Advokat/Pengacara Penasehat Hukum pada **Law Office "DanialSyah & Associates"** semula beralamat di Jln. Sutomo No. 19 Medan, dan sekarang ber-Alamat di Jln. Mandala By Pass No. 29A Kel. Bandar Selamat, Kec. Medan Tembung, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Juni 2018  
selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I** dan **Pembanding II** semula **Tergugat I** dan **Tergugat II**;

**LAWAN :**

**H. MUHAMMAD HARUN ABDUL GANI**, tempat/tanggal lahir Jeunieb, 01 Juli 1949, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jl. Samudera Baru No. 1 Desa Simpang Empat Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.Basrun Yusuf, S.H., Syamsul Bahri,

Halaman 1 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., Ilham Zahri, S.H., Bahagia, S.H. semuanya Advokat dan M. Hafidz Maulana, S.H. Asisten Advokat pada Kantor Hukum “**Basrun Yusuf & Partners**” beralamat di Jl. Mr. Mohd. Hasan No. 188 Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Oktober 2017 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

## **Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh, tanggal 13 Agustus 2018 Nomor 77/Pen.Pdt/2018/PT.BNA. tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 18/Pdt/G/2017/PN-Lsm. dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## **TENTANG DUDUK PERKARA,**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 29 Nopember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 29 Nopember 2017 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2017/ PN-Lsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dalam Provisional :

1. Penggugat adalah pemilik atas pusat perbelanjaan/supermarket “Harun Square” terletak di Desa Simpang Empat, Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe diatas tanah Hak Milik Nomor : 862/Desa Simpang Empat tanggal 5 Maret 2004, Bukti P-1.
2. Bahwa Penggugat telah menyewakan lantai bawah/lantai 1 pusat perbelanjaan (supermarket) “Harun Square” seluas 2000 m<sup>2</sup> kepada Tergugat I dan II untuk masa sewa 10 (sepuluh) tahun dengan masa *grace period* 1 (satu) tahun sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, Bukti P-2.
3. Bahwa meskipun perjanjian sewa menyewa itu ditanda tangani pada tanggal 09 April 2015, namun pusat perbelanjaan “Harun Square” tersebut Penggugat serahkan pada bulan Juni 2006 dan baru digunakan Tergugat I

Halaman 2 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA

### 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 II pada bulan Oktober 2006, dengan demikian masa sewa 10 (sepuluh) tahun akan berakhir Juni 2016;

4. Bahwa setelah berakhirnya masa sewa tahap pertama, maka untuk dapat Tergugat I dan II lanjutkan ke masa sewa tahap kedua dipersyaratkan Tergugat membayar uang deposit (sebagai jaminan) berupa uang tunai sejumlah 3 (tiga) bulan pembayaran sewa kepada Penggugat, sebagaimana ditentukan dalam klausula Pasal 2 Angka 1 Huruf D Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 494/L/III/JL/Mdn/2006 tanggal 08 Februari 2006.
5. Bahwa ketika menjelang tanggal berakhirnya masa sewa tahap pertama tanggal Juni 2016, Tergugat I dan II harus membayar uang deposit (sebagai jaminan) berupa uang tunai sejumlah 3 (tiga) bulan pembayaran sewa kepada Penggugat pada bulan Juni 2016 untuk dapat melanjutkan ke masa sewa tahap 2.
6. Bahwa, meskipun masa sewa tahap pertama telah berakhir sejak tanggal Juni 2016 dan tidak dilanjutkan ke masa sewa tahap kedua, karena sikap Tergugat I dan II tidak membayar uang deposit sebesar 3 (tiga) bulan pembayaran sewa kepada Penggugat, namun lantai 1 dan 2 dari Pusat Perbelanjaan (supermarket) "Harun Square" Penggugat tetap dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I dan II tanpa membayar sewa sejak bulan Juli 2016 sampai dengan gugatan ini Penggugat daftarkan, sehingga tindakan Tergugat I dan II menguasai dan menempati Lantai 1 dan 2 dari Pusat Perbelanjaan (supermarket) "Harun Square" adalah tindakan wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat.
7. Bahwa semua perjanjian sewa menyewa yang berkaitan dengan sewa menyewa lantai 1 dan 2 dari Pusat Perbelanjaan (supermarket) "Harun Square" seharusnya sejak Juni 2016 Tergugat I dan II harus mengosongkan Lantai 1 dan 2 Pusat Perbelanjaan (supermarket) "Harun Square" dan mengembalikan kepada Penggugat sebagaimana diperjanjikan dalam Klausula Pasal 8 Perjanjian Nomor: 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, namun hal itu tidak dilaksanakan Tergugat I dan II sehingga Penggugat juga khawatir Lantai 1 dan 2 dari Pusat Perbelanjaan (supermarket) "Harun Square" tersebut akan terus ditempati dan dikuasai Tergugat I dan II selama proses perkara ini berjalan s/d putusan dalam sengketa ini berkekuatan hukum tetap.
8. Bahwa berdasarkan alasan dalam provisional di atas, sudah sepatutnya Pengadilan menerima dan mengabulkan tuntutan provisionil Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menghukum Tergugat I dan II untuk mengosongkan barang-barang dagangannya dan menyerahkan Lantai 1 dan 2 dari Pusat Perbelanjaan (supermarket) "Harun Square" Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan provisionil dalam sengketa ini diputuskan s/d adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap.

Dalam Pokok Perkara:

1. Penggugat adalah pemilik Pusat Perbelanjaan (supermarket) "Harun Square" yang terletak di Desa Simpang Empat, Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe yang didirikan di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor : 862/Desa Simpang Empat tanggal 5 Maret 2004 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Utara, Bukti P-1.
2. Bahwa Penggugat telah menyewakan lantai bawah/lantai 1 pusat perbelanjaan (supermarket) "Harun Square" seluas 2000 m<sup>2</sup> kepada Tergugat I dan II untuk masa sewa 10 (sepuluh) tahun dengan masa *grace period* 1 (satu) tahun sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, Bukti P-2.
3. Bahwa meskipun perjanjian sewa menyewa itu ditanda tangani pada tanggal 09 April 2015, namun pusat perbelanjaan "Harun Square" tersebut Penggugat serahkan pada bulan Juni 2006 dan baru digunakan Tergugat I dan II pada bulan Oktober 2006, dengan demikian masa sewa 10 (sepuluh) tahun akan berakhir Juni 2016;
4. Bahwa besaran harga sewa permeter persegi disepakati Tergugat I dan II dengan Penggugat yaitu Rp.250.000.- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dikalikan 2000 m<sup>2</sup> dan dikalikan 10 (sepuluh) tahun masa sewa,seluruhnya Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).
5. Bahwa tata cara pembayaran harga sewa tersebut disepakati Tergugat I dan II dalam 2 (dua) tahap yaitu untuk tahap pertama Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dan tahap kedua sebesar Rp.4.950.000.000.- (empat milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar Tergugat I dan II kepada Penggugat Rp.41.250.000.- (empat puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya selama 120 (seratus dua puluh) kali angsur yang harus dibayar tunai setiap tanggal 10 bulan berjalan.
6. Bahwa disamping membayar uang sewa, Tergugat I juga diwajibkan membayar biaya *maintenance fee* kepada Penggugat Rp.10.000.- (sepuluh ribu rupiah) permeter persegi dikali 2.000 m<sup>2</sup> luas objek sewa yang harus dibayar tunai setiap tanggal 10 bulan berjalan bersamaan dengan

Halaman 4 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA

**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)



pembayaran uang sewa kepada Penggugat dan apabila terjadi kenaikan harga bahan bakar minyak dan tarif listrik, atau terjadi perubahan moneter di negara Republik Indonesia jumlah/besar maintenance fee akan ditinjau ulang dan ditetapkan kembali oleh kedua belah pihak.

7. Bahwa apabila uang *maintenance fee* tersebut tidak dibayar Tergugat I dan II kepada Penggugat setelah melewati masa denda 3 bulan, maka Penggugat berhak membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa dengan mewajibkan Tergugat I dan II mengembalikan objek sewa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari barang-barang 7 (tujuh) hari setelah batalnya perjanjian sewa-menyewa dimaksud.
8. Bahwa selanjutnya pada tanggal 8 Februari 2006 Penggugat dengan Tergugat I dan II telah menanda tangani Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 494/L/II/JL/Mdn/2006 yang merupakan Addendum Pertama atas Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, (Bukti P-3) karena adanya:
  - perubahan masa sewa dari sebelumnya 10 tahun menjadi 15 tahun yang dibagi menjadi 2 (dua) tahap masa sewa yaitu tahap I selama 10 tahun dan tahap II selama 5 tahun;
  - perubahan luas objek sewa dari sebelumnya 2000 m<sup>2</sup> bertambah 688 m<sup>2</sup> sehingga menjadi 2.688 m<sup>2</sup> untuk Lantai 1 dan Lantai 2;
  - perubahan besarnya uang sewa tahap I dari sebelumnya Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) menjadi Rp.6.720.000.000.- (enam milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dipotong harga sewa *grace period* (bebas bayar) 1 tahun Rp.500.000.000., (lima ratus juta rupiah) sehingga total uang sewa tahap I yang harus dibayar Tergugat I dan II kepada Penggugat adalah Rp.6.220.000.000,- (enam milyar dua ratus dua puluh juta rupiah), sedangkan uang sewa tahap II yang dihitung dari luas obyek sewa menyewa 2.688 m<sup>2</sup> dikalikan dengan Rp.312.500,- (tiga ratus dua belas ribu lima ratus rupiah) dan dikalikan dengan 5 tahun masa sewa tahap II, sehingga nilai harga sewa tahap II seluruhnya Rp.4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah).
9. Bahwa dalam Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 494/ L/ II/ JL/Mdn/2006 tersebut disepakati tahapan dan tata cara pembayaran uang sewa yaitu:
  - Pembayaran uang sewa untuk masa sewa tahap I Rp.6.220.000.000,- (enam milyar dua ratus dua puluh juta rupiah) dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :



- a. pembayaran tahap pertama Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayar Tergugat I dan II kepada Penggugat dengan cara :
- Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) telah dibayar Tergugat I dan II sebelum perjanjian addendum ini ditanda tangani;
  - Rp.1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dibayar Tergugat I dan II kepada Penggugat secara angsuran Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) perbulan yang dibayar setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berjalan terhitung sejak Februari 2006 s/d Juli 2006, khusus bulan Juli 2006 pembayaran uang sewanya hanya sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), sedangkan pembayaran uang sewa bagian kedua untuk masa sewa tahap I Rp.4.720.000.000,- (empat milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dibayar Tergugat I dan II kepada Penggugat secara angsuran Rp.39.333.500,- (tiga puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu lima ratus rupiah) setiap bulan selama 120 kali berturut-turut terhitung sejak Agustus 2006 s/d Agustus 2016 yang harus dibayar Tergugat I dan II setiap tanggal 10 bulan berjalan kepada Penggugat;
- b. Pembayaran uang sewa untuk masa sewa tahap II (kedua) Rp.4.200.000.000,- (empat milyar dua ratus juta rupiah) harus dibayar Tergugat I dan II kepada Penggugat secara angsuran dalam 60 (enam puluh) kali angsur berturut-turut yaitu Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) perbulannya.
10. Bahwa dalam klausula Pasal 2 Angka 1 Huruf D Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 494/ L/ II/ JL/Mdn/2006 tersebut telah disepakati bahwa sebelum memasuki masa sewa tahap II untuk 5 (lima) tahun lagi atau tepatnya di bulan Juni 2016, Tergugat I dan II wajib memberikan garansi (jaminan) pemenuhan pembayaran angsuran uang sewa kepada Penggugat dalam bentuk deposit senilai 3 (tiga) bulan pembayaran angsuran sewa dan apabila deposit tersebut tidak dibayarkan, Penggugat dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa secara sepihak.
11. Bahwa demikian juga halnya tentang biaya *maintenance fee* harus dibayar Tergugat I dan II kepada Penggugat tiap-tiap bulan sebelum tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan berjalan dan apabila Tergugat I dan II lalai membayar *maintenance fee* tersebut, Tergugat I dan II dikenakan denda sebesar 3%



(tiga persen) yang dihitung dari jumlah *maintenance fee* yang harus dibayar oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat yang dapat ditagih dengan seketika dan harus dibayar dengan tunai dan sekaligus dengan masa denda keterlambatan pembayaran biaya *maintenance* tersebut disepakati hanya untuk 3 (tiga) bulan kalender berturut-turut.

12. Bahwa selanjutnya Penggugat dengan Tergugat I dan II kembali menanda tangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa No.1096/L/VIII/JL/Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006, Bukti P-4; yang merupakan perubahan (adendum) kedua terhadap Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 9 April 2005 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 494/L/II/JL/Mdn/2006 tanggal 8 Februari 2006, karena adanya perubahan:

- Perubahan luas objek sewa dari sebelumnya 2.688 M2 untuk lantai 1 dan 2 menjadi 2.050 M2;
- Perubahan harga sewa dari sebelumnya Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeter menjadi Rp.225.000,-(dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) permeter.
- Perubahan tatacara pembayaran akibat adanya pinjaman Penggugat pada Tergugat I dan II sebesar Rp.1.942.048.248,- (satu milyar sembilan ratus empat puluh dua juta empat puluh delapan ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah).

13. Bahwa oleh karena adanya pinjaman uang tunai Penggugat pada Tergugat I dan II Rp. 1.942.048.248,- (satu milyar sembilan ratus empat puluh dua juta empat puluh delapan ribu dua ratus empat puluh delapan rupiah), maka pengembalian pinjaman tersebut Penggugat sepakati akan dibebankan pada pemotongan uang sewa bulanan masa sewa tahap pertama selama 84 kali potong angsuran yang dihitung sejak September 2006 s/d September 2013, sehingga dengan demikian terhitung sejak bulan Oktober 2013, pinjaman Penggugat pada Tergugat I dan II telah nihil.

14. Bahwa kemudian Penggugat dengan Tergugat I dan ikut disetujui Tergugat II telah menandatangani lagi sebuah perjanjian sewa menyewa yang ke empat yaitu untuk objek sewa berupa ruangan lantai 2 (dua) seluas  $\pm$  500 M2 dari bangunan supermarket "HARUN SQUARE" untuk jangka waktu 115 bulan atau 9 tahun 7 bulan dihitung sejak 10 Januari 2012 dan akan berakhir tanggal 01 Oktober 2021 dengan harga sewa setelah dikurangi masa *grace period*/masa bebas sewa sebesar Rp.643.750.000,- (enam ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana



diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 yang telah dilegalisasi oleh Notaris Drs. Sudjono Sosilo, SH., (Bukti P-5).

15. Bahwa tata cara pembayaran uang sewa 500 m<sup>2</sup> Lantai 2 tersebut adalah:
  - Tahap I (pertama) sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang dibayar pada saat penandatanganan surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 165/L/2011 (R2) Tanggal 07 Desember 2011 tersebut;
  - Tahap II (kedua) sebesar Rp.243.750.000,- (dua ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dibayar Tergugat I dan II secara cicil 111 (seratus sebelas) bulan Rp.2.195.946 (dua juta seratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus empat puluh enam rupiah) perbulannya yang harus dibayar tunai Tergugat I dan II setiap tanggal 15 (lima belas) bulan berjalan yang dimulai dari tanggal 15 Juli 2012.
16. Bahwa dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang ke 4 tersebut, Tergugat I dan II diwajibkan membayar biaya *maintenance fee* perbulan kepada Penggugat yaitu Rp.15.000,- permeter persegi dikali 500 m<sup>2</sup> luas objek sewa seluruhnya Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar Tergugat I dan II setiap tanggal 10 bulan berjalan selama 115 (seratus lima belas) bulan bersamaan dengan pembayaran uang sewa kepada Penggugat;
17. Bahwa apabila Tergugat I dan II lalai untuk membayar *maintenance fee* dalam batas waktu yang telah ditentukan, maka dengan lewatnya waktu telah cukup menjadi bukti kelalaian Tergugat I dan II, sehingga untuk keterlambatannya itu Tergugat I dan II dikenakan denda sebesar 3% (tiga persen) perbulan yang dihitung dari jumlah *maintenance fee* yang harus dibayar tunai kepada Penggugat yang dapat ditagih dengan seketika dan harus dibayar tunai dan sekaligus.
18. Bahwa apabila Tergugat I dan II tidak membayar baya *maintenance fee* kepada Penggugat setelah melewati masa denda 3 (tiga) bulan, maka Penggugat secara sepihak berhak membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa dengan mewajibkan Tergugat I dan II mengembalikan objek sewa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari barang-barangnya paling lambat 7 (tujuh) hari setelah batalnya perjanjian sewa-menyewa dimaksud.
19. Bahwa jangka waktu sewa menyewa tahap pertama sebagaimana disepakati dalam semua Perjanjian Sewa menyewa, telah berakhir pada tanggal Juni 2016 (telah termasuk masa *grace period*) sedangkan jangka waktu sewa menyewa dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor



165/L/2011 (R2) Tanggal 7 Desember 2011 berakhir 10 Oktober 2021 namun uang sewa lantai 1 dan 2 tidak pernah Tergugat I dan II bayarkan lagi kepada Penggugat, telah cukup alasan hukum Penggugat membatalkan semua perjanjian sewa menyewa Harun Square tersebut secara sepihak dengan Tergugat I dan II.

20. Bahwa pada saat masa sewa tahap I (pertama) berakhir, Tergugat I dan II disamping tidak membayar deposit uang sewa untuk 3 bulan juga tidak membayar biaya sewa dan *maintenance fee* yang telah melewati masa denda 3 (tiga) bulan kepada Penggugat, sehingga pada bulan Juli 2016 atau dalam waktu 30 hari kalender, Tergugat I dan II wajib mengembalikan objek sewa kepada Penggugat dalam keadaan yang terawat dengan baik serta kosong dari barang-barangnya, sebagaimana disepakati dalam Klausula Pasal 8 Surat Perjanjian Sewa Menyewa No.6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 9 April 2005.
21. Bahwa jika Tergugat I dan II lalai mengembalikan objek sewa kepada Penggugat setelah masa sewa tahap pertama berakhir, maka untuk tiap hari kelalaian itu, Tergugat I dan II dikenakan denda sebesar Rp.4.000.000.- (empat juta rupiah) per harinya yang ditagih seketika dan harus dibayar Tergugat I dan II secara tunai sekaligus kepada Penggugat sebagaimana disepakati dalam Klausula Pasal 8 Surat Perjanjian Sewa Menyewa No.6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 9 April 2005.
22. Bahwa meskipun masa sewa tahap pertama yang diperjanjikan dalam ke-4 (keempat) Surat Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir, namun terhitung sejak Juni 2016, ternyata :
  - Tergugat I dan II tidak pernah membayar deposit uang sewa untuk 3 (tiga) bulan biaya sewa kepada Penggugat untuk dapat dilanjutkan masa sewa ke tahap 2 (dua);
  - Tergugat I dan II tidak lagi membayar uang sewa dan biaya *maintenance fee* secara tunai sejumlah yang diperjanjikan/d gugatan ini didaftarkan;

sehingga ikatan perjanjian sewa menyewa atas objek sewa Lantai 1 dan 2 Harun Square yang diperjanjikan dalam ke-4 (keempat) Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan II demi hukum telah putus dan berakhir dan tidak dapat dilanjutkan ke masa sewa tahap kedua.



23. Bahwa ketika masa sewa 10 tahun tahap pertama sedang berjalan atau dalam masa sewa tahap I tinggal setahun lagi hendak berakhir, Tergugat II berkeinginan membeli pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" milik Penggugat dengan harga yang disepakati antara Tergugat II dengan Penggugat adalah Rp.34.000.000.000,- (tiga puluh empat milyar rupiah) dan untuk itu Tergugat II telah membayar uang tanda jadi/panjar kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan sisanya Rp.29.000.000.000,-(dua puluh sembilan milyar rupiah), dijanjikan Tergugat II akan dilunasi dalam waktu 3 (tiga) bulan atau paling lambat tanggal 31 Oktober 2015;
24. Bahwa mengingat pada pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" yang menjadi objek jual beli tersebut terdapat kios-kios yang harus diganti rugi, maka Tergugat II telah bersedia memberikan uang ganti rugi kios tersebut Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) melalui Penggugat dan untuk itu Tergugat II telah membayar panjar biaya ganti rugi kios-kios tersebut kepada Penggugat Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
25. Bahwa uang tanda jadi/panjar pembelian pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan uang tanda jadi/panjar biaya pengosongan dan ganti rugi kios-kios Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah) atau seluruhnya berjumlah Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan Tergugat II kepada Penggugat tersebut, adalah sebagai bentuk keseriusan Tergugat II melaksanakan Klausula Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli dan Surat Perjanjian Pengosongan Gedung Bangunan yang ditanda tangani Tergugat II dengan Penggugat tertanggal 31 Juli 2015 yang dilegalisasi oleh Notaris Drs. Sudjono Sosilo,SH. di Medan, (Bukti P-6dan P-7);
26. Bahwa setelah melewati limit waktu untuk pelunasan harga jual beli pusat perbelanjaan Harun Square yaitu paling lambat tanggal 31 Oktober 2015, ternyata sampai dengan gugatan ini Penggugat daftarkan Tergugat II tidak melunasi sisa harga pembelian Pusat Pembelanjaan Harun Square itu kepada Penggugat;
27. Bahwa uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan /ganti rugi kios-kios pusat perbelanjaan "Harun Square" yang telah dibayar Tergugat II Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, tidak pernah diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 sebagai pinjaman/hutang Penggugat pada Tergugat II dan sama sekali tidak ada hubungan dengan ke-4 surat



Perjanjian Sewa Menyewa Lantai 1 dan 2 pusat pembelanjaan Harun Square yang Tergugat I dan II tanda tangani dengan Penggugat;

28. Bahwa pasca Tergugat II membayar uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya Pengosongan /ganti rugi kios-kios pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" sebesar Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat, Tergugat II tetap membayar tunai biaya sewa dan *maintenance fee* Lantai 1 dan 2 pusat pembelanjaan Supermarket Harun Square, sejumlah yang diperjanjikan dalam ke-4 Perjanjian Sewa Menyewa kepada Penggugat s/d bulan Juni 2016, yang merupakan sebuah bukti bahwa uang yang dibayar Tergugat II kepada Penggugat Rp. 6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) tersebut adalah bukan sebagai pinjaman pribadi Penggugat, melainkan semata-mata uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square";
29. Bahwa untuk menampakkan sikap Tergugat II seakan-akan masih tetap membayar uang sewa dan *maintenance fee* Lantai 1 dan 2 untuk masa sewa tahap kedua 5 (lima) tahun kedepannya atas *invoice*/tagihan Penggugat, maka mulailah Tergugat II memainkan akal bulusnya terhadap Penggugat dengan cara-cara :
- Tergugat II mendesak dan meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square" Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) secara tunai, yang tidak mungkin Penggugat penuhi karena masih menunggu pelunasan sisa harga pembelian dari Tergugat II;
  - Tergugat II telah mengirimkan perhitungan per tanggal 2 Mei 2016 yang dikirimkan dan Penggugat terima pada tanggal 2 Juli 2016 (Bukti P-8) yang didalamnya ternyata telah memperhitungkan uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square" Rp. 6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) sebagai pinjaman atau hutang pribadi Penggugat pada Tergugat II, bukan lagi dianggap sebagai uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square".
30. Bahwa setelah Tergugat II mengirimkan hasil perhitungan per tanggal 2 Mei 2016 kepada Penggugat, lalu untuk memuluskan akal bulusnya, Tergugat II telah meminta kepada Penggugat menandatangani Surat Kesepakatan



Bersama yang telah dibuat dan disiapkan Tergugat II pada tanggal 13 Mei 2016, (Bukti P-9) yang isinya bahwa uang Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) sebelumnya merupakan uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" telah dijadikan sebagai pinjaman atau hutang pribadi Penggugat pada Tergugat II yang harus Penggugat bayar sejak bulan Juli 2016 dengan membebankan bunga sebesar 12% (dua belas persen) pertahunnya yang akan dipotong pada tiap tagihan uang sewa dan *maintenance fee* Lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan Supermarket Harun Square setiap bulannya terhitung sejak Juli 2016;

31. Bahwa dengan mendasari pada hasil perhitungan per tanggal 2 Mei 2016 dan surat kesepakatan bersama tersebut, terhitung sejak bulan Juli 2016 sampai dengan gugatan ini penggugat daftarkan, Tergugat II tidak pernah membayar uang sewa dan *maintenance fee* Lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan Harun Square secara tunai dengan alasan karena telah dipotong pada pengembalian pinjaman dan bunga hutang Penggugat pada uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square" yaitu uang Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) tersebut;
32. Bahwa Penggugat sangat dirugikan dengan sikap Tergugat I dan II yang tidak membayar tunai uang sewa dan *maintenance fee* Lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan Harun Square dengan alasan telah memotong pada uang Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) tersebut, karena Penggugat tidak pernah berhutang atau meminjam uang pada Tergugat II sebesar Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah);
33. Bahwa sikap Tergugat I dan II yang telah menjadikan uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada bangunan pusat perbelanjaan "Harun Square" sebagai pinjaman hutang Penggugat dan membebankan bunga 12% (dua belas persen) pertahun terhadap Penggugat melalui Surat Kesepakatan Bersama yang dibuat dibawah tangan dan diminta untuk Penggugat tanda tangani tanggal 13 Mei 2016, adalah tindakan praktik bank gelap yang melanggar hukum dan dilarang oleh peraturan perundang-undangan perbankan serta bertentangan dengan klausula ke-4 surat Perjanjian Sewa Menyewa;
34. Bahwa Surat Kesepakatan Bersama dibawah tangan tertulis tanggal 13 Mei 2016, yang merubah wujud tujuan pembayaran uang Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) dari jenis uang tanda jadi/panjar



pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square", menjadi pinjaman/hutang Penggugat yang dibebani bunga 12% (dua belas persen) pertahun tanpa melalui adendum ke-4 Surat Perjanjian sewa menyewa Lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan Harun Square adalah sesuatu yang tidak halal diperjanjikan dalam suatu perikatan sebagaimana dimaksud dalam unsur Pasal 1320 KUHPerdota, karenanya sangatlah adil Pengadilan menyatakan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 13 Mei 2016 dan dokumen perhitungan per tanggal 2 Mei 2016 yang dikirimkan kepada Penggugat tanggal 2 Juli 2016, secara hukum Pengadilan harus menyatakan tidak sah, tidak berharga dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan II;

35. Bahwa tindakan Tergugat I dan II melakukan pemotongan uang sewa dan biaya *maintenance fee* Lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan Harun Square pada uang Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) yaitu uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square" dan tindakan Tergugat I dan II tidak membayar tunai uang sewa dan biaya *maintenance fee* Lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan Harun Square kepada Penggugat terhitung sejak tagihan Bulan Juli 2016 s/d gugatan ini didaftarkan adalah sebuah tindakan wanprestasi atas ke-4 Perjanjian sewa menyewa, yang telah merugikan Penggugat secara materil berupa :

- Biaya sewa lantai 1 masa sewa tahap pertama pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" terhitung sejak tagihan (invoice) Bulan Juli 2016 s/d September 2016 sebesar Rp.36.862.500/bulan sehingga totalnya Rp.110.587.500,- (seratus sepuluh juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan terhitung sejak Oktober 2016 s/d November 2017 dengan taksiran Rp.51.198.000,- (lima puluh satu juta seratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) perbulan seluruhnya Rp.716.772.000,- (tujuh ratus enam belas juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);
- Biaya sewa lantai 2 pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" terhitung sejak tagihan (invoice) Bulan Juli 2016 s/d November 2017 sebesar Rp.2.196.000/bulan sehingga totalnya Rp.37.332.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah);
- Biaya Maintenance fee atas lantai 1 dalam masa sewa tahap pertama terhitung sejak tagihan (invoice) Bulan Juli 2016 s/d Juli 2017 sebesar



- Rp.117.960.000,- (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah)/bulan seluruhnya Rp.1.533.480.000,- dan sejak Agustus 2017 s/d November 2017 sebesar Rp.127.790.000,- (seratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah)/bulan seluruhnya Rp.511.160.000;
- Biaya Maintenance fee atas lantai 2 terhitung sejak tagihan (invoice) Bulan Juli 2016 s/d November 2017 sebesar Rp.20.000.000,-/bulan seluruhnya Rp.340.000.000,-
  - Denda Keterlambatan atas kelalaian Tergugat I dan II dalam mengembalikan pusat perbelanjaan (supermarket) "HARUN SQUARE" kepada Penggugat yang telah habis masa sewanya sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) perharinya kepada Penggugat terhitung sejak tanggal Juni 2016 s/d akhir November 2017 (saat gugatan ini didaftarkan) yaitu 517 hari sejumlah Rp.2.068.000.000,- (dua milyar enam puluh delapan juta rupiah), ditambah lagi dengan denda perharinya Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) dihitung sejak tanggal Putusan Pengadilan dalam perkara ini s/d hari dilaksanakannya Putusan oleh Tergugat I dan II setelah berkekuatan hukum tetap;
  - Denda keterlambatan atas kelalaian Tergugat I dan II tidak membayar uang maintenance fee lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" sebesar 3% (tiga persen) dari total biaya maintenance fee yaitu Rp.2.384.640.000,- yaitu Rp.71.539.200,-.
  - Kerugian materil terhitung sejak berakhirnya masa sewa tahap pertama sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat menyewakan atau bermitra dengan Pihak lain karena masih dikuasai dan ditempati Tergugat I dan II lantai 1 dan 2 Pusat perbelanjaan Supermarket Harun Square ditaksir sebesar Rp.204.684.000,- perbulan dikalikan 17 bulan terhitung sejak Juli 2016 s/d November 2017 seluruhnya Rp. 3.479.628.000,- dan dihitung pula s/d Tergugat I dan II melaksanakan putusan setelah berkekuatan hukum tetap;
36. Bahwa oleh karena Tergugat I dan II telah melakukan tindakan wanprestasi atas klausula yang diatur dalam keempat perjanjian sewa menyewa yang tersebut diatas, maka sangatlah adil Pengadilan menyatakan ikatan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan II atas pusat perbelanjaan "Harun Square" batal dan berakhir demi hukum dan menghukum Tergugat I dan II untuk menyerahkan lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan "Harun Square" tersebut kepada Penggugat dalam keadaan



baik, utuh, kosong dan bebas dari ikatan atau beban apapun dengan pihak ketiga lainnya.

37. Bahwa Penggugat telah berkali-kali menyurati Tergugat I dan II untuk membayar tunai biaya sewa dan *maintenance fee* kepada Penggugat, namun Tergugat I dan II tetap bersikukuh melakukan pemotongan pada uang Rp.6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) yang merupakan uang tanda jadi/panjar dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios yang telah dijadikan sebagai pinjaman dengan pembebanan bunga 12% (dua belas persen) pertahun kepada Penggugat;
38. Bahwa, atas sikap Tergugat I dan II yang tidak membayar uang sewa dan uang *maintenance fee* atas lantai 1 dan 2, lalu setelah 3 (tiga) bulan melewati masa sewa tahap pertama, anak Penggugat telah melakukan penutupan paksa atas lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan "Harun Square" tersebut, yang kemudian Tergugat I dan II telah menyuruh karyawannya untuk membuat laporan pengaduan Pidana ke POLDA Aceh dengan persangkaan bahwa anak Penggugat telah melakukan tindak pidana pengancaman terhadap karyawan Tergugat I dan II, sesuai dengan bukti surat panggilan Polda Aceh terhadap anak Penggugat yang telah ditetapkan sebagai Tersangka, (Bukti P-10);
39. Bahwa meskipun masa sewa tahap pertama telah berakhir dan Tergugat I dan II tidak membayar deposit uang sewa sebesar 3 (tiga) bulan uang sewa kepada Penggugat untuk melanjutkan ke masa sewa tahap kedua bahkan telah 17 (tujuh belas) bulan tagihan tidak membayar uang sewa dan *maintenance fee* kepada Penggugat, namun Tergugat I dan II tidak mengosongkan dan menyerahkan lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan "Harun Square" kepada Penggugat bahkan masih dikuasai dan ditempatinya s/d gugatan ini Penggugat ajukan, maka sangatlah patut dan adil Pengadilan menghukum Tergugat I dan II membayar denda sebesar Rp.4.000.000.- (empat juta rupiah) perharinya kepada Penggugat terhitung sejak tanggal Juni 2016 s/d November 2017 gugatan ini didaftarkan tanggal 29 November atau 517 hari sejumlah Rp.2.068.000.000,- (dua milyar enam puluh delapan juta rupiah) dan dihitung pula s/d Tergugat I dan II melaksanakan putusan setelah berkekuatan hukum tetap;
40. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat I dan II tetap menguasai Lantai 1 dan 2 bangunan pusat perbelanjaan "Harun Square" tersebut selama perkara ini berjalan sampai dengan putusan dalam sengketa ini berkekuatan hukum tetap yang tentunya sangat merugikan Penggugat secara berkepanjangan,



maka guna mencegah timbulnya kerugian Penggugat tersebut, sangatlah patut secara hukum Pengadilan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas Lantai 1 dan 2 tersebut untuk diserahkan dalam penguasaan Penggugat selaku pemiliknya sejak perkara ini didaftarkan s/d adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam sengketa ini;

41. Bahwa oleh karena masih adanya perhitungan denda keterlambatan dan denda akibat Tergugat I dan II tidak mengosongkan dan menyerahkan Lantai 1 dan 2 bangunan pusat perbelanjaan "Harun Square" kepada Penggugat pasca pendaftaran gugatan aquo, maka sangatlah patut Tergugat I dan II dihukum membayar denda keterlambatan pembayaran uang sewa dan *maintenance fee* serta denda keterlambatan mengosongkan dan menyerahkan objek sewa kepada Penggugat sampai dengan hari putusan perkara ini dilaksanakan setelah berkekuatan hukum tetap;
42. Bahwa sengketa ini timbul akibat wanprestasi yang dilakukan Tergugat I dan II atas Perjanjian sewa–menyewa yang telah disepakati dengan Penggugat, maka sangatlah beralasan hukum segala biaya yang timbul akibat perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan II;

Berdasarkan alasan gugatan di atas, selanjutnya Penggugat memohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk memanggil kedua pihak dalam suatu persidangan yang khusus ditentukan untuk itu, selanjutnya berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan sengketa ini sebagai berikut:

**Dalam Provisional :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan provisi Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan II untuk mengosongkan barang-barang dagangannya dan menyerahkan lantai 1 dan 2 dari Pusat Perbelanjaan "Harun Square" Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan provisional dalam sengketa ini diputuskan s/d adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang telah Tergugat I dan II tanda tangani dengan Penggugat Nomor: 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, Surat Adendum PerjanjianSewa Menyewa Nomor: 494/L/III/JL/Mdn/2006 tanggal 8 Februari 2006, Surat Adendum Kedua



Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 1096/L/VIII/JL/Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 adalah sah, berharga dan berkekuatan hukum serta mengikat antara Tergugat I dan II dengan Penggugat;

3. Menyatakan tindakan Tergugat I dan II berupa tidak membayar:
  - deposit uang sewa sebesar 3 (tiga) bulan biaya sewa sebagai jaminan (garansi) untuk dapat melanjutkan ke masa sewa tahap kedua.
  - uang sewa dan biaya *maintenance fee* atas Lantai 1 dan Lantai 2 pusat perbelanjaan Harun Square (objek sewa) terhitung sejak *invoice* tagihan uang sewa bulan Juli 2016 s/d gugatan ini didaftarkan kepada Penggugat

adalah tindakan wanprestasi (ingkar janji) dan telah merugikan Penggugat;

4. Menyatakan hubungan sewa menyewa yang diatur dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, Surat Adendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 494/L/II/JL/Mdn/2006 tanggal 8 Februari 2006, Surat Adendum Kedua Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 1096/L/VIII/JL/Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 telah berakhir demi hukum sejak Juni 2016;
5. Menyatakan uang senilai Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) adalah uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square" yang dibayarkan Tergugat I dan II kepada Penggugat tidak ada hubungannya dengan sewa menyewa Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square milik Penggugat;
6. Menyatakan secara hukum Penggugat tidak memiliki hutang piutang atau pinjaman sebesar Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) pada Tergugat I dan II;
7. Menyatakan tindakan Tergugat I dan II merubah tujuan pembayaran uang Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) dari sebelumnya sebagai uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square" menjadi pinjaman/hutang pribadi Penggugat dengan pembebanan bunga 12% (dua belas persen) pertahun terhadap Penggugat oleh Tergugat I dan II adalah sesuatu sebab/hal yang tidak halal yang tidak dapat diperjanjikan dalam sebuah perikatan;



8. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama dibawah tangan tanggal 13 Mei 2016, yang merubah tujuan pembayaran uang Rp. 6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) dari jenis uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square", menjadi pinjaman/hutang Penggugat dengan pembebanan bunga 12% pertahun tanpa melalui addendum atas klausula ke-4 Surat Perjanjian sewa menyewa lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan Harun Square adalah batal demi hukum, tidak sah, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan II;
9. Menyatakan tindakan Tergugat I dan II melakukan pemotongan uang sewa Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square (objek sewa) terhitung sejak invoice tagihan uang sewa bulan Juli 2016 s/d gugatan ini didaftarkan pada uang panjar jual beli dan uang pengosongan kios-kios sebesar Rp.6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) Penggugat adalah tindakan wanprestasi yang merugikan Penggugat;
10. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square antara Penggugat dengan Tergugat I dan II yang diatur dalam Klausula:
  - Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005;
  - Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 494/L/II/JL/Mdn/2006 tanggal 8 Februari 2006;
  - Surat Adendum Kedua Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 1096/L/VIII/JL/Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006 yang telah dilegalisasi oleh Jhon Langsung, SH. Notaris di Kota Medan;
  - Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 yang telah dilegalisasi oleh Drs. Sudjono Sosilo, SH. Notaris di Kota Medan

telah batal dan berakhir demi hukum karena wanprestasi Tergugat I dan II;

11. Menyatakan ikatan hukum sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dan II yang didasarkan pada:
  - Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005;
  - Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 494/L/II/JL/Mdn/2006 tanggal 8 Februari 2006;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Adendum Kedua Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 1096/L/VIII/JL/ Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006 yang telah dilegalisasi oleh Jhon Langsung, SH. Notaris di Kota Medan;
- Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 yang telah dilegalisasi oleh Drs. Sudjono Sosilo, SH. Notaris di Kota Medan

tidak ada hubungan dengan uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square";

12. Menyatakan tindakan Tergugat I dan II menempati dan menguasai Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square Penggugat terhitung sejak berakhirnya masa sewa Juni 2016 s/d gugatan ini diajukan ke Pengadilan adalah tindakan wanprestasi atas klausul ke 4 Perjanjian Sewa Menyewa Harun Square;

13. Menghukum Tergugat I dan II membayar kerugian materil:

- Biaya sewa lantai 1 masa sewa tahap pertama pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" terhitung sejak tagihan (invoice) Bulan Juli 2016 s/d September 2016 sebesar Rp.36.862.500/bulan sehingga totalnya Rp.110.587.500,- (seratus sepuluh juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan terhitung sejak Oktober 2016 s/d November 2017 dengan taksiran Rp.51.198.000,- (lima puluh satu juta seratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) perbulan seluruhnya Rp.716.772.000,- (tujuh ratus enam belas juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);
- Biaya sewa lantai 2 pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" terhitung sejak tagihan (invoice) Bulan Juli 2016 s/d November 2017 sebesar Rp.2.196.000/bulan sehingga totalnya Rp.37.332.000,- (tiga puluh tujuh juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah);
- Biaya Maintenance fee atas lantai 1 dalam masa sewa tahap pertama terhitung sejak tagihan (invoice) Bulan Juli 2016 s/d Juli 2017 sebesar Rp.117.960.000,- (seratus tujuh belas juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah)/bulan seluruhnya Rp.1.533.480.000,- dan sejak Agustus 2017 s/d November 2017 sebesar Rp.127.790.000,- (seratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah)/bulan seluruhnya Rp.511.160.000;

Halaman 19 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Maintenance fee atas lantai 2 terhitung sejak tagihan (invoice) Bulan Juli 2016 s/d November 2017 sebesar Rp.20.000.000,-/bulan seluruhnya Rp.340.000.000,-
  - Denda Keterlambatan atas kelalaian Tergugat I dan II dalam mengembalikan pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" kepada Penggugat yang telah habis masa sewanya sebesar Rp.4.000.000.- (empat juta rupiah) perharinya kepada Penggugat terhitung sejak tanggal Juni 2016 s/d akhir November 2017 (saat gugatan ini didaftarkan) yaitu 517 hari sejumlah Rp.2.068.000.000,- (dua milyar enam puluh delapan juta rupiah), ditambah lagi dengan denda perharinya Rp.4.000.000.- (empat juta rupiah) dihitung sejak tanggal Putusan Pengadilan dalam perkara ini s/d hari dilaksanakannya Putusan oleh Tergugat I dan II setelah berkekuatan hukum tetap;
  - Denda keterlambatan atas kelalaian Tergugat I dan II tidak membayar uang maintenance fee lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan "HARUN SQUARE" sebesar 3% (tiga persen) dari total biaya maintenance fee yaitu Rp.2.384.640.000,- yaitu Rp.71.539.200,-.
  - Kerugian materil terhitung sejak berakhirnya masa sewa tahap pertama sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat menyewakan atau bermitra dengan Pihak lain karena masih dikuasai dan ditempati Tergugat I dan II lantai 1 dan 2 Pusat perbelanjaan Supermarket Harun Square ditaksir sebesar Rp.204.684.000.- perbulan dikalikan 17 bulan terhitung sejak Juli 2016 s/d November 2017 seluruhnya Rp. 3.479.628.000.- dan dihitung pula s/d Tergugat I dan II melaksanakan putusan setelah berkekuatan hukum tetap;
14. Menghukum Tergugat I dan II untuk mengosongkan Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square (objek sewa) dari barang-barangnya dan menyerahkan atau mengembalikan Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square tersebut kepada Penggugat dalam keadaan bebas dari beban dan ikatan hukum apapun dengan pihak ketiga lainnya;
15. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe atas Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square dan dititipkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe kepada Penggugat adalah sah dan berharga;
16. Menghukum Tergugat I dan II membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 20 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

Bahwa Tergugat memohon agar gugatan Penggugat dalam perkara aquo dinyatakan tidak dapat diterima (N.O), hal mana disebabkan karena Penggugat Tidak Lengkap Subyeknya, Gugatan Premateur dan Tuntutan Tidak Jelas/Kabur (Abscuur Libele) :

Dengan alasan dan pertimbangan, secara ringkas sebagai berikut :

**a. Penggugat Tidak Lengkap Subyeknya :**

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatnya, telah mendalilkan gugatannya pada :

1. Surat Perjanjian Sewa menyewa No. 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005 (P-2) ;
2. Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 494/L/III/JL/Mdn/2016 tanggal 8 Pebruari 2006 (P-3) ;
3. Surat Addendum Kedua Perjanjian Sewa Menyewa No.1096/L/VIII/JL/Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006 yang telah dilegalisasi oleh Jhon Langsung SH, Notaris di Kota Medan (P-4);
4. Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 yang telah dilegalisasi oleh Drs. Sudjono Susilo,SH, Notaris di Medan (P-5) ;

- Bahwa setiap Surat Perjanjian Sewa Menyewa tersebut diatas, niscaya disetujui dan turut ditandatangani oleh Istri Penggugat bernama HJ. ROSMANI, oleh karenanya, semestinya Penggugat harus-mesti meng-ikutsertakan atau melibatkan HJ. ROSMANI sebagai Penggugat;

- Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikut-sertakan HJ. ROSMANI sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat, layak dan patut serta wajib menurut hukum dinyatakan tidak lengkap subyeknya;

**b. Gugatan Premateur :**

- Bahwa sesuai point-2 Petitem Gugatan, Penggugat dengan tegas menuntut agar bukti P-5 dinyatakan sah, berharga dan berkekuatan hukum mengikat antara Tergugat I dan II dengan Penggugat ;



- Bahwa sesuai dalil posita gugatan Penggugat pada point-14, serta bersesuaian pula dengan bunyi pasal 1 ayat (1) bukti P-5, dimana pada pokoknya dinyatakan “perjanjian sewa menyewa ini diperbuat untuk jangka waktu selama 115-bulan atau untuk jangka waktu 9-tahun 7-bulan lamanya terhitung tanggal 10 Januari 2012 dan akan berakhir tanggal 1 (satu) Oktober 2021 ;
  - Bahwa jika bukti P-5, dinyatakan sah, berharga dan bekekuatan hukum, sebagaimana dituntut Penggugat pada point-2 petitum gugatannya, maka dengan sendirinya Penggugat baru dianggap ber-alasan untuk menggugat Penggugat yaitu setelah lewat bulan Oktober 2021
  - Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut diatas, layak dan patut serta dimohonkan agar gugatan Penggugat dinyatakan bersifat premateur ;
- c. Tuntutan Tidak Jelas/Kabur (Abscuur Lible) :**

Bahwa apabila tuntutan Penggugat dalam surat gugatnya benar-benar dibaca, disimak, dan diperhatikan secara teliti dan cermat, maka gugatan dan/atau tuntutan Penggugat nyata-nyata bersifat kabur/abscuur lible, karena

1. Disatu sisi Penggugat pada point-2 petitum gugatan menuntut agar ke-empat surat perjanjian tersebut (ic.Bukti P2,P3,P4 dan P5) dinyatakan sah, berharga dan berkekuatan hukum, sedangkan disisi lain Penggugat pada poin-10 petitum gugatan, Penggugat menuntut agar ke-empat surat perjanjian tersebut dinyatakan batal dan berakhir demi hukum ;
2. Dari redaksi petitum tersebut mencerminkan Penggugat tidak punya prinsip dan pendirian yang jelas,sehingga menimbulkan pertanyaan, yaitu sebenarnya Penggugat menuntut apa, apakah menuntut agar ke-empat surat perjanjian tersebut dinyatakan sah, berharga dan berkekuatan hukum atau kah menuntut agar ke-empat surat perjanjian tersebut dinyatakan batal dan berakhir demi hukum ;

Perlu dipahami, jika ke-empat jenis perjanjian tersebut dinyatakan “sah, berharga dan berkekuatan hukum”, konsekwensinya, Penggugat belum saatnya mengajukan gugatan dalam perkara a quo sebab berdasarkan pasal 1 ayat (1) Bukti P-5, batas waktu perjanjian disepakati hingga tanggal 01 Oktober 2021, sedangkan sekarang ini baru tahun 2018 ;



Sebaliknya, jika ke-empat jenis perjanjian tersebut dinyatakan “batal”, maka dengan sendirinya Penggugat tidak berhak menyatakan “Tergugat ingkar janji” terhadap ke-empat jenis perjanjian (i.c. bukti P-2,3,4 dan 5) tersebut;

Dan jika ke-empat perjanjian tersebut dinyatakan “berakhir demi hukum”, maka dengan sendirinya pula Penggugat tidak berhak menuntut sesuatu kepada Tergugat, karena ke-empat surat perjanjian tersebut nyatanya dinyatakan “telah berakhir” ;

3. Pada point-3 Petitum gugatan, Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan ingkar janji/wanprestasi, kemudian pada point-6 Petitum gugatan, Penggugat menuntut agar Penggugat dinyatakan “tidak memiliki hutang piutang atau pinjaman sebesar Rp. 6.500.000.000.-”;

- Redaksi tuntutan yang tertera pada point 3 dan 6 petitum gugatan tersebut, nyata-nyata kembali menimbulkan ketidakjelasan pendirian Penggugat mengajukan gugatan ini, karena dari redaksi tuntutan tersebut menimbulkan keaburan hukum serta persoalan hukum, yaitu sebenarnya Penggugat menuntut apa, apakah menuntut pelaksanaan perjanjian ? ataukah menuntut pembebasan hutang-piutang ? ;
- Perlu difahami, sesuai hukum Perdata Materil (KUH. Perdata) antara “Wanprestasi dengan Pembebasan Hutang” adalah berbeda Dasar Hukum pengaturannya, yaitu dimana “Wanprestasi” diatur dalam pasal 1243 KUH. Perdata, sedangkan “pembebasan hutang diatur dalam pasal 1440 KUH. Perdata ;
- Jika Penggugat menuntut pelaksanaan perjanjian/prestasi maka tuntutan pembebasan hutang piutang, harus diajukan secara terpisah dengan tuntutan pelaksanaan prestasi/perjanjian, dengan kata lain tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan, seperti diuraikan Penggugat pada point-3 dan 6 petitum gugatannya ;

Berdasarkan seluruh alasan dan pertimbangan diatas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O) ;

#### **A. DALAM PROVISIONAL :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar, Tergugat ada menyewa gedung pusat perbelanjaan (supermarket) "Harun Square", milik/kepunyaan Penggugat dan Hj. ROSMANI yang meliputi lantai-I dan Lantai-II ;
- Bahwa tidak benar, dalil posita Penggugat pada point-7 yang dikutip berbunyi  
".....seharusnya sejak Juni 2016 Tergugat I dan II harus mengosongkan Lantai-1 dan 2 pusat perbelanjaan (Supermarket) Harun Square dan mengembalikan kepada Penggugat sebagaimana diperjanjikan dalam kausula pasal 8 Surat Perjanjian Sewa menyewa No. 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005 .....dst" ;
- Bahwa tanggal 08 Juli 2017, Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa Menyangkut Lantai-I Pusat Perbelanjaan Harun Square, surat perjanjian sewa menyewa ini telah dilegalisasi oleh Drs. Sudjono Susilo,SH, Notaris di Medan dengan Nomor 295/W/2017 (R-2) tanggal 08 Juli 2017, pada saat acara pembuktian nantinya diberi tanda bukti T-1 ;
- Bahwa dengan adanya Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 08 Juli 2017 yang menjadi landasan hukum sewa menyewa Lantai-1 bukan lagi Surat Perjanjian Sewa menyewa No. 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005 (P-2), akan tetapi telah berubah dan berganti menjadi Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 08 Juli 2017 (bukti T-1), dan berdasarkan bukti T-1 ini, maka jangka waktu sewa menyewa Lantai-1 berlaku selama 4 tahun 9 bulan, terhitung mulai tanggal 1 Januari 2017 sampai dengan tanggal 30 September 2021 ;
- Bahwa dengan didasari pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 08 Juli 2017, maka Tergugat telah melakukan pembayaran-pembayaran baik terhadap uang sewa, maupun maintenance fee, antara lain sesuai :

Lantai - 1

1. Kwitansi Pembayaran Maintenance fee, Lantai-1, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- diberi tanda bukti T-2 ;
2. Invoice Maintenance fee, Lantai-1, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 05 Oktober 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- diberi tanda bukti T-3 ;

Halaman 24 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee, Lantai-1, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- diberi tanda bukti T-4 ;
4. Invoice pembayaran Maintenance Fee, Lantai-1, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 05 Oktober 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- (diberi tanda bukti T-5) ;
5. Invoice Pembayaran Sewa, Lantai-1, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 05 Agustus 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- (diberi tanda bukti T-6) ;
6. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee, Lantai-1, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- (diberi tanda bukti T-7) ;

Lantai -II

7. Invoice pembayaran Sewa, Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 1 Agustus 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti T-8);
8. Kwitansi Pembayaran Sewa Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 16 Agustus 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti T-9)
9. Invoice Pembayaran Sewa Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 30 Agustus 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti T-10) ;
10. Kwitansi Pembayaran Sewa, Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 09 September 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti T-11) ;
11. Invoice pembayaran Manintenance fee, Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 5 Oktober 2016, Rp. 17.500.000.- diberi tanda bukti T-12)
12. Invoice pembayaran Maintenance Fee, Lantai-2, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 5 Oktober 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti T-13) ;
13. Invoice pembayaran Maintenance fee, Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 05 Nopember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- diberi tanda bukti T-14) ;

Halaman 25 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA



14. Kwitansi pembayaran Sewa Lantai-2, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 08 Desember 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti T-15) ;
  15. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee, Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti T-16) ;
  16. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti T-17) ;
  17. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee Lantai-2 bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti T-18) ;
- Bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, maka tuntutan Provisional yang diajukan Penggugat dalam surat gugatnya, jelas mengada-ngada, bohong dan tidak berdasar, karenanya dimohonkan agar tuntutan Penggugat tersebut ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) ;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

- Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi maupun dalam provisional diatas, mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam pokok perkara berikut ini, sehingga untuk itu tidak perlu di ulangi kembali;
- Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, terkecuali ada diakui dengan tegas dibawah ini ;
- Bahwa terlebih dahulu disampaikan, dimana selama ini antara Penggugat dengan Tergugat, telah menjalin hubungan hukum, menyangkut 2 (dua) hal, yaitu :

**1. MENYANGKUT PERJANJIAN SEWA MENYEWA PUSAT PERBELANJAAN HARUN SQUARE :**

- Bahwa benar, Tergugat ada menyewa Pusat Perbelanjaan Harun Square, milik/kepunyaan Penggugat dan Istri Penggugat bernama HJ. ROSMANI, sebagaimana diatur dalam :
  - a. Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 09 April 2005 (bukti P-2) Intisari dari Surat Perjanjian ini adalah :



1. Yang menjadi obyek sewa menyewa dalam perjanjian ini, adalah menyangkut lantai bawah (bukan lantai 1 dan bukan lantai 2), sebagaimana dijelaskan pada alinea terakhir halaman pertama, yang dikutip berbunyi "Pihak Pertama dengan ini menerangkan telah menyewakan kepada Pihak Kedua yang dengan ini menerangkan telah menyewa dari Pihak Pertama, yaitu atas Seluruh ruangan lantai bawah dari bangunan pusat perbelanjaan .....dst" ;
2. Jangka waktu sewa menyewa adalah selama 10 (sepuluh tahun) vide pasal 1 ayat (1) ;
3. Luas Obyek sewa menyewa adalah 2.000 M2 ;
4. Harga obyek sewa menyewa Rp. 250.000.-/M2/tahun ;

Semua yang menjadi kewajiban Tergugat, yang diatur dalam Surat Perjanjian ini senantiasa telah dilaksanakan Tergugat sebagaimana mestinya ;

- b. Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 08 Pebruari 2006 (bukti P-3) ;

Intisari dari Surat Perjanjian ini adalah terjadi perubahan dalam hal sebagai berikut :

1. Dengan adanya Surat Addendum ini, maka hal-hal yang diatur dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 09 April 2005 (bukti P-2) dinyatakan tidak berlaku, sebagaimana dijelaskan pada halaman-2, yang dikutip berbunyi :

"---Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut (maksudnya surat bukti P-2) masih tetap berlangsung dan mengikat di antara kedua belah pihak sampai dengan hari dan tanggal penanda tangan surat-surat ini" (maksudnya surat bukti P-3) ;

2. Jangka waktu sewa menyewa menjadi 15 (lima belas) tahun (vide pasal 2) ;
3. Obyek sewa menyewa meliputi seluruh ruangan lantai I dan II (vide halaman ketiga, II) ;
4. Luas obyek sewa menyewa berubah menjadi 2.688 M2 ;



5. Harga sewa menyewa Rp. 250.000.-/M2/tahun ;

Semua yang menjadi kewajiban Tergugat, yang diatur dalam Surat Perjanjian ini senantiasa telah dilaksanakan Tergugat sebagaimana mestinya ;

c. Surat Addendum Ke-2 Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 28 Agustus 2006 (bukti P-5) ;

Intisari dari Surat Addendum Ke-2 ini terjadi perubahan dalam hal :

1. Dengan adanya Surat Addendum Ke-2 ini, maka hal-hal yang diatur dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 09 April 2005 (bukti P-2) dan Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 08 Pebruari 2006 (bukti P-3) dinyatakan tidak berlaku ;

Sebagaimana dijelaskan pada halaman-3 alinea terakhir, yang dikutip berbunyi :“---Bahwa perjanjian sewa atas obyek sewa menyewa tersebut masih tetap berlangsung dan mengikat diantara kedua belah pihak sampai dengan hari dan tanggal penanda tangan surat ini” ;

2. Jangka waktu sewa menyewa menjadi 15 (lima belas) tahun, terhitung sejak tanggal penanda tangan Surat Addendum Ke-2 tanggal 28 Agustus 2006, sehingga dengan demikian berakhir tanggal 27 Agustus 2021 (vide halaman-4, I) ;

3. Yang menjadi obyek perubahan dalam Surat Addendum Ke-2 ini hanyalah menyangkut perubahan atas system dan jadwal/tahapan pembayaran uang sewa tahap-I (pertama) dan tahap-II (kedua) ;

Semua yang menjadi kewajiban Tergugat, yang diatur dalam Surat Perjanjian ini senantiasa telah dilaksanakan Tergugat sebagaimana mestinya ;

d. Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 07 Desember 2011 (bukti P-5) ;

Inti dari Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini :

Halaman 28 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA



1. Obyek sewa menyewa adalah Ruangan Lantai-II (kedua) bangunan "HARUN SQUARE" berikut fasilitas-fasilitasnya (vide alinea terakhir halaman kedua ;
2. Luas obyek sewa menyewa yaitu 500-M2 ;
3. Harga uang sewa atas obyek sewa menyewa yaitu Rp. 150.000.-/M2/tahun ;
4. Jangka waktu sewa menyewa yaitu 115 bulan (9 tahun 7 bulan), dan berakhir tanggal 1 Oktober 2021 ;
- e. Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 08 Juni 2017 (bukti T-1) ;

Inti dari Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini adalah :

1. Obyek sewa menyewa adalah menyangkut Lantai I ;
  2. Luas obyek sewa menyewa yaitu 1.966.- M2 ;
  3. Harga sewa menyewa yaitu Rp. 312.500.-/M2/tahun ;
  4. Jangka waktu sewa menyewa selama 4 tahun 9 bulan, terhitung mulai tanggal 1 Januari 2017 sampai dengan tanggal 30 September 2021 ;
  5. Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini adalah sebagai perjanjian baru pengganti Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 09 April 2005 (bukti P-2);
- Bahwa tuntutan Penggugat sebagaimana diuraikan Penggugat dalam petitum gugatan point-3, dan poin 13 petitum gugatannya, yang pada intinya menyatakan "Tergugat tidak membayar deposit uang sewa sebesar 3 (tiga) bulan biaya sewa sebagai jaminan (garansi), tidak membayar uang sewa, tidak membayar biaya maintenance fee atas Lantai I dan Lantai 2 Harun Square, sejak invoice bulan tagihan uang sewa bulan Juli 2016 s/d gugatan ini didaftarkan", adalah bohong besar, mengada-ada dan tidak berdasar, oleh karenanya mohon agar tuntutan tersebut ditolak untuk seluruhnya ;
- Bahwa Tergugat menyatakan demikian, karena Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat, sesuai Kwitansi Pembayaran, antara lain sebagai berikut:

Lantai - 1



1. Kwitansi Pembayaran Maintenance fee, Lantai-1, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- diberi tanda bukti T-2 ;
2. Invoice Maintenance fee, Lantai-1, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 05 Oktober 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- diberi tanda bukti T-3 ;
3. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee, Lantai-1, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- diberi tanda bukti T-4 ;
4. Invoice pembayaran Maintenance Fee, Lantai-1, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 05 Oktober 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- (diberi tanda bukti T-5) ;
5. Invoice Pembayaran Sewa, Lantai-1, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 05 Agustus 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- (diberi tanda bukti T-6) ;
6. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee, Lantai-1, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- (diberi tanda bukti T-7) ;

Lantai – II;

7. Invoice pembayaran Sewa, Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 1 Agustus 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti T-8) ;
8. Kwitansi Pembayaran Sewa Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 16 Agustus 2016, sebesar Rp 2.196.000.- (diberi tanda bukti T-9) ;
9. Invoice Pembayaran Sewa Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 30 Agustus 2016, sebesar Rp 2.196.000.- (diberi tanda bukti T-10) ;
10. Kwitansi Pembayaran Sewa, Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 09 September 2016, sebesar Rp 2.196.000.- (diberi tanda bukti T-11) ;
11. Invoice pembayaran Manintenance fee, Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 5 Oktober 2016, Rp. 17.500.000.- diberi tanda bukti T-12) ;



12. Invoice pembayaran Maintenance Fee, Lantai-2, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 5 Oktober 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti T-13) ;
  13. Invoice pembayaran Maintenance fee, Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 05 Nopember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- diberi tanda bukti T-14) ;
  14. Kwitansi pembayaran Sewa Lantai-2, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 08 Desember 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti T-15) ;
  15. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee, Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti T-16) ;
  16. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti T-17) ;
  17. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee Lantai-2 bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti T-18) ;
- Bahwa pembayaran lainnya juga sudah dilakukan Tergugat secara benar dan tepat waktu, dan jika Tergugat tidak melakukan pembayaran tepat waktu, maka dapat dipastikan Penggugat tidak akan bersedia menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 08 Juni 2017 (bukti T-1) ;
  - Bahwa menyangkut uang sebesar Rp. 1.942.048.248.- sebagaimana diuraikan Penggugat dalam surat posita gugatannya point-13, dapat dijelaskan meski didalam surat perjanjian sewa menyewa telah ditetapkan jadwal/tahapan pembayaran sewa menyewa, akan tetapi sebelum jatuh tempo pembayaran, Penggugat senantiasa sering dan selalu menemui Penggugat dengan maksud untuk meminta uang dalam bentuk pinjaman, dimana Penggugat berjanji, pinjaman tersebut nantinya akan dihitung dengan pembayaran uang sewa sesuai tahapan/jadwal, serta akan dihitung dengan pembayaran maintenent fee, dan atas desakan-desakan dari Penggugat, akhirnya Tergugat berkali-kali memberi uang kepada Penggugat, uang tersebut tentu dalam bentuk pinjaman berikut bunga bank ;



- Bahwa menyangkut uang sejumlah tersebut tidak perlu diperbincangkan lebih lanjut, karena sesuai posita gugatan, peristiwa pinjam meminjam tersebut terjadi tahun 2013, sedangkan yang dituntut Penggugat dalam perkara ini hanya menyangkut pembayaran Sewa dan Maintenance Fee untuk tagihan (invoice) bulan Juni 2016 s.d sekarang ;
- Bahwa hingga saat ini Tergugat senantiasa masih aktif melakukan pembayaran maintenance fee dan uang sewa, maka sangat tidak berdasarkan apabila Tergugat dinyatakan wanprestasi, oleh karenanya Tergugat mohon, agar tuntutan Penggugat sebagaimana diuraikan pada point-3, 12, 13 dan 14 petibun gugatan ditolak untuk seluruhnya ;
- Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat tidak terbukti, maka tuntutan Penggugat selain dan selebihnya menyangkut sewa menyewa gedung perbelanjaan HARUN SQUARE mohon juga agar ditolak seluruhnya ;

**2. MENYANGKUT PERJANJIAN JUAL BELI GEDUNG PUSAT PERBELANJAAN HARUN SQUARE ;**

- Bahwa selain sewa menyewa, Penggugat juga berencana ingin menjual tanah pertapakan, bangunan berikut segala sesuatu yang ada pada Pusat perbelanjaan HARUN SQUARE, kepada Tergugat;
- Bahwa untuk maksud tersebut, Penggugat dan Tergugat telah menanda tangani :

**1. Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Tanggal 31 Juli 2015 :**

Surat ini telah dilegalisasi oleh Drs. Sudjono Susilo,SH, Notaris di Medan Nomor 481/L/2015 (pada saat acara pembuktian nantinya, diberi tanda bukti T-8) ;

Inti dari Surat Perjanjian ini adalah :

- a. Harga disepakati sebesar Rp. 34.000.000.000.-
- b. Pembayaran-I sebagai panjar Rp. 5.000.000.000.-
- c. Pembayaran-II (sisa) Rp. 29.000.000.000.- dibayar 3 (tiga) bulan kemudian ;
- d. Pada saat penanda tangan perjanjian ini, selain Penggugat telah menerima panjar sebesar Rp.



5.000.000.000.- juga Penggugat telah menerima biaya pengosongan sebesar Rp.1.000.000.000.- dan kemudian tanggal 20 September 2015 Penggugat kembali menerima tambahan biaya pengosongan sebesar Rp. 500.000.000.- sehingga total uang yang diterima Penggugat untuk biaya pengosongan adalah sebesar Rp. 1.500.000.000.-

**2. Surat Kesepakatan Bersama Tanggal 31 Juli 2015 :**

Surat ini telah dilegalisasi oleh Drs. Sudjono Susilo,SH, Notaris di Medan Nomor 483/L/2015 (R2), pada saat acara pembuktian nantinya, diberi tanda bukti T-9) ;

Inti dari Kesepakatan Bersama ini adalah :

- a. Paling lambat tanggal 31 Oktober 2015 Penggugat harus menyerahkan kepada Tergugat pengelolaan perparkiran dan seluruh inventaris yang ada dalam gedung tersebut ;
- b. Pihak Penggugat menjamin tanah dan bangunan tersebut tidak ada silang sengketa kepada orang lain ;

**3. Surat Perjanjian Pengosongan Gedung Bangunan tanggal 31 Juli 2015:**

Surat perjanjian ini dilegalisasi oleh Drs. Sudjono Susilo,SH, Notaris di Medan Nomor 484/L/2015 (R2) tanggal 31 Juli 2015 (tanda bukti T-10) ;

Inti dari perjanjian ini, adalah :

Biaya Pengosongan berubah menjadi Rp. 8.000.000.000.- dengan 3 (tiga) kali pembayaran ;

**4. Surat KESEPAKATAN BERSAMA tertanggal 08 Juli 2017 :**

Kesepakatan Bersama tersebut dilegalisasi oleh Drs. Sudjono Susilo,SH, Notaris di Medan Nomor 707/L/2017 (R2) tanggal 08 Juni 2017 (pada saat acara pembuktian nantinya, diberi tanda bukti T-11) ;

Berdasarkan Surat kesepakatan ini, maka :



- a. Harga tanah dan bangunan berubah menjadi Rp. 48.000.000.000.- termasuk didalamnya biaya pengosongan sebesar Rp. 8.000.000.000.- ;
  - b. Tergugat telah memberi uang kepada Penggugat dan Penggugat telah menerima uang DP dari Tergugat sebesar Rp. 6.500.000.000.- ;
  - c. Jika hingga tanggal 08 September 2017 uang tersebut tidak dikembalikan Penggugat, maka Tergugat harus membayar tanah dan bangunan sebesar Rp. 48.000.000.000.- dipotong uang DP tersebut ;
  - d. Bunga disepakati sebesar Rp. 130.000.000.00 per-bulan ;  
  
(12-bulan), uang sejumlah Rp. 130.000.000.- tersebutlah dibayar Penggugat kepada Tergugat, dalam bentuk pemotongan uang sewa Lantai-1 dan 2, sedangkan uang pokok sebesar Rp. 6.500.000.000.- belum dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat ;
- Bahwa adapun latar belakang munculnya bunga bank hingga mencapai Rp.130.000.000.- secara ringkas dapat dijelaskan sebagai berikut :
- a. Pada sekitar pertengahan bulan September 2017, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melaksanakan Jual Beli atas tanah bangunan HARUN SQUARE tersebut ;
  - b. Pada sarat itu (bulan September 2017) Tergugat bersama-sama dengan Pejabat Notaris PPAT telah menunggu pada suatu tempat yang ditentukan guna untuk menanda tangani Akta Jual Beli atas tanah bangunan HARUN SQUARE tersebut, akan tetapi sangat disayangkan Penggugat tidak berkenan hadir, tanpa alasan yang jelas, akibatnya hingga saat ini "jual beli" tidak dapat dilaksanakan ;
  - c. Oleh karena jual beli tidak dapat dilaksanakan, maka Tergugat menuntut pembayaran pengembalian panjar sebesar Rp.6.500.000.000.- berikut bunga sebesar 12% per-tahun atau sebesar Rp. 130.000.000.- ;



- d. Tuntutan Tergugat tersebut disetujui oleh Penggugat, oleh karenanya Penggugat telah membayar bunga bank sebesar Rp. 130.000.000.- dengan cara mencicil sebanyak 12-kali cicilan, dan uang tersebut telah pula Tergugat kembalikan pada Penggugat, dalam bentuk pembayaran uang sewa Lantai 1 dan Lantai 2 ;
  - e. Sedangkan uang pokok sebesar Rp. 6.500.000.000.- hingga saat ini belum dikembalikan Penggugat, sehingga Penggugat nyata-nyata masih berhutang kepada Tergugat sebesar Rp. 6.500.000.000.-
- Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas, Tergugat mohon agar Pengadilan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menolak tuntutan Penggugat pada point-5, 6, 7, 8 dan 9 Petitum gugatan seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan dan pertimbangan diatas, Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan mengambil keputusan, yang amarnya berbunyi :

#### M E N G A D I L I

##### A. DALAM EKSEPSI :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O) ;

##### B. DALAM PROVISIONAL :

Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

##### C. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak tuntutan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah menjatuhkan putusan tanggal 08 Mei 2018, Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Lsm.yang amarnya sebagai berikut :

##### DALAM EKSEPSI :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya ;

## DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang telah Tergugat I dan II tanda tangani dengan Penggugat Nomor: 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, Surat Adendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 494/L/II/JL/Mdn/2006 tanggal 8 Februari 2006, Surat Adendum Kedua Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 1096/L/VIII/JL/Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 adalah sah, berharga dan berkekuatan hukum serta mengikat antara Tergugat I dan II dengan Penggugat;
3. Menyatakan Perbuatan para Tergugat dapat dikualifikasikan telah melakukan ingkar janji (WANPRESTASI) terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan hubungan sewa menyewa yang diatur dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, Surat Adendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 494/L/II/JL/Mdn/2006 tanggal 8 Februari 2006, Surat Adendum Kedua Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 1096/L/VIII/JL/Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 telah berakhir demi hukum sejak Juni 2016;
5. Menyatakan uang senilai Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) adalah uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square" yang dibayarkan Tergugat I dan II kepada Penggugat tidak ada hubungannya dengan sewa menyewa Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square milik Penggugat;
6. Menyatakan Surat Kesepakatan Bersama dibawah tangan tanggal 13 Mei 2016, yang merubah tujuan pembayaran uang Rp. 6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) dari jenis uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square", menjadi pinjaman/hutang Penggugat dengan pembebanan bunga 12% pertahun tanpa melalui addendum atas klausula ke-4 Surat Perjanjian sewa menyewa lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan Harun Square

Halaman 36 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA



adalah batal demi hukum, tidak sah, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan II;

7. Menghukum Tergugat I dan II untuk mengosongkan Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square (objek sewa) dari barang-barangnya dan menyerahkan atau mengembalikan Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square tersebut kepada Penggugat dalam keadaan bebas dari beban dan ikatan hukum apapun dengan pihak ketiga lainnya;
8. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe atas Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square dan dititipkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe kepada Penggugat adalah sah dan berharga;
9. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat yang ditaksir sebesar Rp.5.562.000.00 (lima juta lima ratus enam puluh dua ribu rupiah);
10. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada kedua belah pihak kepada Kuasa Penggugat pada tanggal 21 Mei 2018 dan kepada Kuasa Tergugat I dan II pada tanggal 4 Juni 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lhokseumawe, menerangkan bahwa pada tanggal 05 Juni 2018 Kuasa Hukum Tergugat AZHAR LIMBONG, SH telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 08 Mei 2018 Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Lsm, dan permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 3 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Memori banding tertanggal 02 Juni 2018 dan tambahan memori banding tanggal 19 Juli 2018, dan memori banding tersebut telah diberitahukan pada tanggal 12 Juli 2018 dan tambahan memori banding tanggal 2 Agustus 2018 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan Kontra Memori banding dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pemberitahuan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Negeri Banda Aceh telah menerangkan bahwa pada tanggal 25 Juli 2018 Pembanding dan pada tanggal 10 Juli 2018 Terbanding, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 02 Juni 2018 sebagai berikut :

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tersebut diberitahukan kepada Pembanding adalah pada hari Senin tanggal 04 Juni 2018, kemudian pada hari Selasa tanggal 05 Juni 2018 Pembanding menyatakan Banding dan/atau menanda tangani Akte Pernyataan Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe No. 18/Pdt.G/2017/PN.Lsm oleh karenanya formal Memori Banding ini layak dan patut serta wajib menurut hukum untuk dipertimbangkan ;

Bahwa Pembanding mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tersebut adalah karena Pembanding menilai, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang memeriksa dan mengadili perkara ini (**untuk selanjutnya disebut *Judex Factie***) tidak hanya telah membuat suatu pertimbangan salah, khilap dan keliru mengkonstatir duduk perkara, juga karena *Judex Factie* patut dianggap telah membuat pertimbangan yang bersifat memihak dan tidak adil, serta telah membuat pertimbangan yang bertentangan dengan hukum dan Undang-Undang ;

Dengan alasan dan pertimbangan, secara ringkas sebagai berikut :

#### **1. Tentang Eksepsi Tergugat Ditolak *Judex Factie* :**

- Bahwa Tergugat/sekarang Pembanding pada Jawaban terdahulu telah mengajukan eksepsi menyangkut tiga (3) hal, yaitu pertama gugatan Penggugat tidak lengkap subyeknya, kedua pengajuan gugatan bersifat premateur, serta ketiga gugatan tidak jelas/kabur (*abscuur libele*) ;
- Bahwa eksepsi Pembanding perihal tidak lengkap subyeknya, yaitu karena Penggugat/sekarang Terbanding tidak mengikutsertakan HJ. ROSMANI sebagai pihak (Penggugat) dalam perkara ini padahal selain



HJ. ROSMANI adalah sebagai Istri dari Penggugat principal sehingga HJ. ROSMANI juga dianggap turut sebagai pemilik atas obyek sengketa (i.c. Gedung Pusat Perbelanjaan Harun Square) juga karena HJ. ROSMANI turut serta menanda tangani Surat Perjanjian Sewa menyewa, oleh karena mestinya Penggugat wajib mengikutsertakan HJ. ROSMANI sebagai Penggugat ;

Terhadap dalil eksepsi Tergugat/Pembanding ini, *Judex Factie* dalam putusannya sama sekali tidak mempertimbangkan serta tidak menentukan sikap terhadap dalil eksepsi Tergugat/Pembanding tersebut, sehingga timbul kesan, seolah-olah *Judex Factie* mengakui (secara diam-diam) kebenaran dalil eksepsi Tergugat/Pembanding, akan tetapi *Judex Factie* enggan menyatakan pengakuannya tersebut dalam pertimbangannya ;

Berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas, Pembanding mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan membatalkan putusan *Judex Factie* tersebut dan selanjutnya dimohonkan agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh mengadili sendiri perkara ini, dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) ;

- Bahwa eksepsi kedua, Tergugat/Pembanding menyatakan gugatan Penggugat bersifat premateur (terlalu dini/belum saatnya diajukan), pertimbangannya adalah karena berdasarkan **pasal 1 ayat (1) bukti P-5** telah dengan tegas diatur, dimana batas waktu perjanjian sewa menyewa berakhir pada tanggal 01 Oktober 2021 sedangkan saat ini baru tahun 2018 ;

Terhadap dalil eksepsi Tergugat/Pembanding tersebut, *Judex Factie* tidak mampu memberikan pertimbangan hukum yang jelas, dan hanya berpendapat :

**“tidak dapat menjadi penghalang bagi Penggugat untuk mengajukan tuntutan perdata sebab dalam hal terdapat dua (2) aspek hukum yang berbeda” ;**

Pertimbangan *Judex Factie* tersebut mencerminkan *Judex Factie* tidak mempunyai pemahaman yang cukup dibidang hukum atau dapat dinyatakan tidak professional serta mencerminkan keberpihakan, halmana karena *Judex Factie* selain sama sekali tidak mampu memberikan uraian secara jelas menyangkut **“dua (2) aspek hukum yang berbeda tersebut”**, juga karena pertimbangan *Judex Factie* tersebut nyata-nyata bertentangan dengan Putusan *Judex Factie* yang menyatakan **“sah, berharga dan berkekuatan hukum serta mengikat antara Tergugat I dan II dengan Penggugat Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang telah Tergugat I dan II tanda tangani dengan Penggugat Nomor : 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No.494/L/III/JL/Mdn/2016 tanggal 8 Pebruari 2006, Surat Addendum Kedua Perjanjian Sewa Menyewa No. 1096/L/VIII/JL/Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006 dan**



**Surat Perjanjian Sewa Menyewa No.165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011”;**

Seandainya *Judex Factie* benar ber-sikap adil dan tidak memihak serta bersikap professional dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, maka semestinya *Judex Factie* memahami, yaitu apabila **Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 (P-5) dinyatakan sah, berharga dan berkekuatan hukum serta mengikat antara Tergugat I dan II dengan Penggugat**, maka dengan sendirinya gugatan Penggugat/Terbanding harus-mesti diakui bahwa gugatan baru dianggap beralasan untuk diajukan yaitu apabila telah melewati batas waktu yang ditentukan pada pasal 1 ayat (1) bukti P-5 yaitu tanggal 01 Oktober 2021 ;

Berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas, Pembanding mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan membatalkan putusan *Judex Factie* tersebut dan selanjutnya dimohonkan agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh mengadili sendiri perkara ini, dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) ;

- Bahwa pada eksepsi ketiga, pada intinya Tergugat/Pembanding menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak jelas/kabur (abscuur libele) karena disatu sisi obyek gugatan Penggugat menyangkut Prestasi/Wanprestasi, sedang disisi lain gugatan Penggugat menuntut pembebasan hutang ;

Menurut tertib hukum acara perdata yang berlaku, kedua obyek gugatan tersebut semestinya diajukan/didaftarkan secara sendiri-sendiri, akan tetapi Penggugat/Terbanding dalam perkara *a quo* telah menggabungkannya secara sekaligus, sehingga menimbulkan kekaburan hukum, yaitu apakah Penggugat menuntut pelaksanaan perjanjian/prestasi atau menuntut pembebasan hutang piutang ??? ;

Terhadap dalil eksepsi tersebut *Judex Factie* berpendapat, hal tersebut masuk dalam pokok perkara ;

Pertimbangan *Judex Factie* tersebut adalah jelas pertimbangan yang salah, keliru dan menyalahi hukum (acara perdata) yang berlaku, sebab kedua obyek tuntutan tersebut bukanlah merupakan obyek gugatan pokok Penggugat, karena yang obyek gugatan pokok Penggugat adalah murni menyangkut “Sewa Menyewa Pusat Perbelanjaan Harun Square ansich”, sebagaimana tercermin dari Petitum gugatan Penggugat ;

- Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas, Pembanding mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan membatalkan putusan *Judex Factie* tersebut dan selanjutnya dimohonkan agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh mengadili sendiri perkara ini, dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) ;

## 2. Tentang Pokok Perkara :



1. Bahwa Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah salah dan sangat keliru menerapkan hukum pembuktian dalam perkara *a quo*, karena *Judex Factie* telah memberikan pertimbangan terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Terbanding) berupa fotocopy tanpa ada aslinya dengan nilai pembuktian yang menyalahi ketentuan hukum pembuktian, dimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 112K/PDT/1996 tanggal 17 September 1998 dengan tegas menyatakan bahwa "*fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan*", *in casu* dalam perkara *a quo Judex Factie* telah memberikan penilaian terhadap bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Terbanding) dengan nilai pembuktian yang sempurna, padahal bukti surat-surat tersebut berupa fotocopy tanpa ada aslinya (*vide – hal. 33 s/d 34 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN-Lsm*) ;
2. Bahwa pertimbangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada halaman 43 alenia 3 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN Lsm yang dimohonkan banding, telah memberikan pertimbangan dalam bentuk penilaian terhadap alat bukti surat yang diajukan Penggugat (sekarang Terbanding) bertanda P-5, padahal bukti surat bertanda P-5 yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Terbanding) adalah berupa fotocopy yang tidak ada surat/dokumen aslinya untuk disesuaikan di persidangan, bahkan bukti surat P-5 yang isinya menurut putusan *a quo* adalah berupa Surat Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tidak merupakan bagian dari hal-hal yang diakui sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam putusan *a quo* halaman 41 alenia 2, oleh karena itu pertimbangan putusan *Judex Factie* putusan *a quo* pada 43 alenia 3 dan pada halaman 43 s/d 44 alenia 4 adalah pertimbangan yang nyata-nyata merupakan pertimbangan yang sangat keliru dan salah—baik dalam memberikan penilaian terhadap alat bukti maupun dalam penerapan hukum pembuktiannya ;
3. Putusan *Judex Factie* dalam perkara *a quo* adalah putusan yang dikategorikan sebagai putusan yang kurang pertimbangan hukumnya—baik dalam mempertimbangan hukum tentang eksepsi maupun dalam mempertimbangkan pokok perkaranya, hal ini sebagaimana yang telah disampaikan Tergugat (sekarang Pembanding) dalam uraian bagian tentang eksepsi pada memori banding ini, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah nyata-nyata tidak cukup memberikan pertimbangan hukumnya, sehingga putusan yang dimohonkan banding ini telah patut untuk dibatalkan karena putusan *a quo* dianggap sebagai putusan yang kurang memberikan pertimbangan hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*), selanjutnya terhadap pertimbangan pokok perkara *a quo*-nya, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Lhokseumawe juga telah nyata-nyata memberikan pertimbangan hukum yang kurang atau yang tidak cukup, karena sebagaimana yang diuraikan pada halaman 45 alenia 4 dan alenia 5 adalah pertimbangan yang sangat dangkal dan sangat kurang, baik dalam hal memberikan pertimbangan



terhadap alat bukti maupun pertimbangan terhadap hubungan hukum dan peristiwa hukum yang diterangkan dalam bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat (sekarang Pemanding), dengan demikian telah patut pula putusan *a quo* tingkat pertama untuk dibatalkan pada tingkat banding dengan alasan hukum bahwa putusan *a quo* Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Lsm adalah putusan yang kurang dan tidak cukup pertimbangan hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*) ;

4. Bahwa putusan perkara *a quo* tingkat pertama yang telah diputuskan oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Lhokseumawe adalah putusan yang sangat salah dan sangat keliru menerapkan beban pembuktian, hal ini berkonsekuensi pula pada beban pembuktian yang tidak seimbang, di mana *Judex Factie* mempertimbangkan dan memberikan kualitas nilai pembuktian hanya terhadap bukti surat-surat yang diajukan oleh pihak Penggugat (sekarang Terbanding) saja, padahal bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat (sekarang Terbanding) telah nyata-nyata tidak ada surat/dokumen aslinya pada saat diajukan di persidangan untuk disesuaikan, sedangkan sebaliknya bukti surat-surat yang diajukan oleh pihak Tergugat (sekarang Pemanding) tidak dipertimbangkan secara memadai dan cukup baik dari segi kualitas nilai pembuktian alat bukti surat maupun dari segi materi alat bukti surat-suratnya. Oleh karena itu, putusan perkara *a quo* pada tingkat pertama telah salah dan keliru menerapkan beban pembuktian, maka telah sepatutnya pula putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Lsm yang dimohonkan banding ini untuk dibatalkan dan selanjutnya pula haruslah dinyatakan bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan menggunakan alat bukti yang diajukan di persidangan sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak ;

a. Menyangkut Putusan *Judex Factie* yang menyatakan Perbuatan para Tergugat dapat dikwalifikasikan telah melakukan ingkar janji (WANPRESTASI) terhadap Penggugat ;

- Bahwa putusan *Judex Factie* tingkat pertama dalam perkara *a quo* adalah putusan yang sangat salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya, terutama mengenai dinyatakan Penggugat (sekarang Pemanding) telah Ingkar Janji (wanprestasi) sebagaimana uraian putusan *a quo* pada halaman 43 alenia 3 s/d 4 dan halaman 44 alenia 1 s/d 3. Hal ini karena *Judex Factie* telah salah memberikan kualitas penilaian terhadap bukti surat P-5 yaitu berupa Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015, baik dari aspek formil nilai pembuktian sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya di atas—maupun dari aspek materiel isi bukti surat tersebut. Dimana bukti surat yang berupa Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tersebut adalah perjanjian yang ternyata telah batal demi hukum karena isi perjanjian tersebut mengandung perbuatan melawan hukum atau tidak memenuhi syarat ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Perbuatan melawan hukum ini telah nyata dilakukan oleh Penggugat (sekarang Terbanding) dalam membuat perjanjian pengikatan untuk jual beli tersebut, dimana Penggugat (sekarang Terbanding) telah melakukan kebohongan,



yang kebohongan tersebut dituangkan dengan tegas dalam Pasal 3 Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015, yang isinya yaitu sebagai berikut :

***“Pasal 3 : - Pihak pertama menjamin bahwa apa yang dijual dan diserahkan serta dilepaskan haknya dengan surat ini oleh pihak pertama kepada pihak kedua, benar-benar adalah kepunyaan dan hak pihak pertama sendiri, tidak ada sangkut pautnya dengan orang lain dan juga bebas dari segala sitaan dan agunan serta belum pernah diperjual belikan atau dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain sebelum tanggal surat ini”.***

Padaحال objek yang akan dijual belikan pihak pertama kepada pihak kedua dalam Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 tersebut pada tahun 2008 jo. tahun 2014 telah diikat dengan hak tanggungan untuk hutang pihak Pertama (Penggugat/sekarang Terbanding) kepada pihak Bank Bukopin, yang selanjutnya terhadap hutang Penggugat (sekarang Terbanding) kepada pihak Bank Bukopin tersebut, telah mengalami kemacetan pelunasannya kemudian oleh pihak Bank Bukopin dilakukan penyitaan dan untuk selanjutnya dilakukan lelang atau dilakukan *parate eksekusi* oleh Kantor Pelelangan Negara. Oleh karena itu berdasarkan fakta hukum tersebut (*vide : lampiran putusan Nomor 70/Pdt.G/2017/PN.Bna*), telah ternyata bahwa Penggugat *in casu* pihak pertama dalam Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015, nyata-nyata telah melakukan kebohongan yang mengandung unsur pidana terhadap isi Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 tersebut (*vide : Pasal 3 P-5*), dengan demikian, menurut hukum bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 adalah surat perjanjian yang sejak dibuat atau diterbitkan telah nyata batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata mengenai suatu sebab yang halal. Alasan hukum ini adalah alasan yang sangat tepat dan benar untuk membatalkan putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Lsm yang dimohonkan banding oleh Tergugat (sekarang Pembanding), dan selanjutnya dalam tingkat banding dinyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;

- Bahwa perlu kiranya Pembanding (dahulu Tergugat) sampaikan dalam memori banding ini bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 tersebut, dimana Tergugat telah merasa dibohongi oleh Penggugat dalam Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 yang kemudian oleh karena Tergugat belakangan baru mengetahui bahwa objek yang hendak dijual belikan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 tersebut telah diikat dengan hak tanggungan untuk perjanjian pijam-meminjam antara Penggugat dengan pihak Bank Bukopin, maka Tergugat sebagai pihak kedua selaku pembeli yang sangat memiliki itikad baik dimana selalu memeriksa dan menganalisis objek yang hendak dibeli, maka pihak Tergugat



mengupayakan secara baik untuk membatalkan Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015, akan tetapi pihak pertama (*in casu* Penggugat) tidak pernah memiliki itikad baik terhadap Tergugat, sehingga Tergugat mengalami kerugian karena telah menyerahkan uang panjar dengan total sejumlah Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) untuk memenuhi isi Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 (*kerugian tersebut haruslah dikembalikan berikut dengan bunganya*) yang padahal telah nyata-nyata adalah perjanjian yang dikualifikasikan sebagai perjanjian yang batal demi hukum karena mengandung perbuatan melawan hukum dalam bentuk kebohongan, dengan demikian tidak ada alasan secara hukum yang benar dan tepat untuk menyatakan bahwa Tergugat (sekarang Pemanding) telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak memenuhi isi dari Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015, karena Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 itu sendiri adalah surat perjanjian yang sejak dibuat dan lahir telah mengandung perbuatan melawan hukum, sehingga batal demi hukum, oleh karena itu pula putusan *Judex Factie* dalam perkara *a quo* adalah putusan yang telah salah dan keliru menerapkan hukum dan menilai fakta hukum, untuk itu haruslah dibatalkan dan selanjutnya dinyatakan bahwa gugatan Pengugat ditolak untuk seluruhnya ;

- Bahwa putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Lhokseumawe dalam perkara *a quo* pada tingkat pertama adalah putusan yang secara hukum dikualifikasikan sebagai putusan yang sangat kabur sehingga salah dan keliru menilai fakta peristiwa hukum dan hubungan hukum, oleh karena itu salah dan keliru menerapkan hukum, hal ini dilakukan oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Lhokseumawe karena telah memberikan pertimbangan yang keluar dari dalil-dalil pokok sengketa perkara *a quo*, dimana sengketa perkara *a quo* adalah mengenai wanprestasi atas hubungan hukum dari sewa menyewa, akan tetapi pertimbangan hukum *Judex Factie* yang menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) hanya didasarkan dengan pertimbangan hukum mengenai hubungan hukum perjanjian jual beli saja, pertimbangan hukum ini adalah sangat kabur karena dasar hubungan hukum dalam sengketa *a quo* adalah hubungan hukum yang lahir dari peristiwa hukum sewa menyewa, sehingga sepatutnya lingkup wanprestasi yang dipertimbangkan *Judex Factie* adalah hanya dalam lingkup peristiwa hukum sewa menyewa saja, bukan masuk kepada hubungan hukum jual beli, karena antara hubungan hukum sewa menyewa dengan hubungan hukum jual beli sangat berbeda, oleh karena itu *Judex Factie* tidak dapat menyatakan Tergugat (sekarang Pemanding) telah melakukan ingkar janji dengan dasar hubungan hukum jual beli. Padahal telah ternyata bahwa hubungan hukum jual beli yang dilahirkan dari Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 itu adalah hubungan hukum yang batal demi hukum berdasarkan alasan-alasan hukum



yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya dalam memori banding ini ;

- Bahwa setelah dipelajari putusan perkara *a quo* pada tingkat pertama, dapat diketahui bahwa pemahaman *Judex Factie* terhadap sengketa *a quo* adalah pemahaman yang tidak analitis dan dangkal, karena *Judex Factie* telah memberikan pertimbangan yang mencampur-adukkan peristiwa hukum antara sewa menyewa dengan peristiwa hukum jual beli, padahal pencampuran adukan kedua peristiwa hukum tersebut merupakan bentuk pengkaburan pokok sengketa yang dalam ketentuan formil hukum perdata telah ditegaskan bahwa hubungan-hubungan hukum yang lahir dari peristiwa-peristiwa hukum yang berbeda tidak dapat disatukan dalam suatu gugatan karena menyebabkan gugatan tersebut kabur. Hal ini dapat terlihat baik dalam gugatan Penggugat (sekarang Terbanding) maupun dari putusan *Judex Factie*. Dengan demikian putusan tingkat pertama perkara *a quo* sudah tidak dapat lagi dipertahankan atau dikuatkan karena telah salah dan keliru menerapkan hukum, untuk itu haruslah dibatalkan dan selanjutnya dinyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Bahwa perlu disampaikan dalam memori banding ini bahwa Tergugat (sekarang Pemanding) adalah pemilik sah dari objek-objek sebagai berikut:

1. Sebidang tanah seluas 4.203 M<sup>2</sup> berikut bangunan Mall dan Hotel yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 862 tanggal 05 Maret 2004 atas nama HAJI MUHAMMAD HARUN ABDUL GANI yang terletak di Jl. Merdeka Kel/Desa Simpang Empat, Kec. Banda Sakti, Kota Lhokseumawe ; dan
2. Dua lot tanah seluas 153 (77 + 76) M<sup>2</sup> berikut bangunan rumah yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 846 dan 847 tanggal 18 September 2003 atas nama MUHAMMAD HARUN ABDUL GANI yang terletak di Jl. Samudra Baru No. 1, Kel/Desa Simpang Empat, Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe ;

Di mana objek-objek tersebut telah Tergugat (sekarang Pemanding) beli secara sah dari Negara melalui Pelelangan kantor KPKLN, yang penjualannya dilakukan dengan cara parate eksekusi atas hak tanggungan dari hutang Penggugat (sekarang Terbanding) kepada pihak Bank Bukopin (*vide : Kutipan Risalah Lelang Nomor 73/022018 tanggal 16 April 2018*), yang mana objek yang pertama tersebut di atas adalah merupakan objek dari perjanjian sewa menyewa antara Tergugat (sekarang Pemanding) dengan Penggugat (sekarang Terbanding). Oleh karena itu berdasarkan fakta hukum tersebut di atas telah ternyata bahwa Tergugat (sekarang Pemanding) adalah pemilik sah dari objek perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dalil gugatan Penggugat (sekarang Terbanding), sehingga hubungan hukum yang lahir dari perjanjian sewa menyewa dan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian



pengikatan jual beli yang batal demi hukum tersebut—secara hukum telah terhapus atau telah berakhir dengan sendirinya. Dengan demikian gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Terbanding) dan berikut dengan putusannya dalam perkara *a quo* yang dimohonkan banding ini, sudah tidak dapat lagi dijadikan dasar atau dalil sengketa, untuk itu sudah sepatutnya putusan yang dimohonkan banding ini haruslah dibatalkan dengan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

- Bahwa Putusan *Judex Factie* yang menyatakan Perbuatan para Tergugat dapat dikwalifikasikan telah melakukan ingkar janji (WANPRESTASI) terhadap Penggugat, adalah jelas putusan yang salah dan keliru serta menunjukkan keberpihakan kepada Penggugat, dan Penggugat sungguh sangat keberatan bila dinyatakan hal yang sedemikian itu ;
- Bahwa Pembanding menyatakan demikian karena Tergugat/Pembanding benar-benar telah melakukan pembayaran sewa gedung dan maintenance fee kepada Penggugat/Terbanding, dan Penggugat/Terbanding sendiri juga nyata-nyata telah mengakui dengan tegas ada menerima pembayaran dari Tergugat/Pembanding, sebagaimana dimaksudkan pada :

#### LANTAI - 1

- 1.Kwitansi Pembayaran Maintenance fee, Lantai-1, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- diberi tanda bukti **T-2** ;
- 2.Invoice Maintenance fee, Lantai-1, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 05 Oktober 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- diberi tanda bukti **T-3** ;
- 3.Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee, Lantai-1, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- diberi tanda bukti **T-4** ;
- 4.Invoice pembayaran Maintenance Fee, Lantai-1, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 05 Oktober 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- (diberi tanda bukti **T-5**) ;
- 5.Invoice Pembayaran Sewa, Lantai-1, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 05 Agustus 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- (diberi tanda bukti **T-6**) ;
- 6.Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee, Lantai-1, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 117.960.000.- (diberi tanda bukti **T-7**) ;

#### LANTAI-II

- 7.Invoice pembayaran Sewa, Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 1 Agustus 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti **T-8**) ;



8. Kwitansi Pembayaran Sewa Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 16 Agustus 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti **T-9**) ;
9. Invoice Pembayaran Sewa Lantai-2, bulan tagihan **Agustus** 2016, diterima tanggal 30 Agustus 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti **T-10**) ;
10. Kwitansi Pembayaran Sewa, Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 09 September 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti **T-11**) ;
11. Invoice pembayaran Maintenance fee, Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 5 Oktober 2016, Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti **T-12**) ;
12. Invoice pembayaran Maintenance Fee, Lantai-2, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 5 Oktober 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti **T-13**) ;
13. Invoice pembayaran Maintenance fee, Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 05 Nopember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti **T-14**) ;
14. Kwitansi pembayaran Sewa Lantai-2, bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 08 Desember 2016, sebesar Rp. 2.196.000.- (diberi tanda bukti **T-15**) ;
15. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee, Lantai-2, bulan tagihan Juli 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti **T-16**) ;
16. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee Lantai-2, bulan tagihan Agustus 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti **T-17**) ;
17. Kwitansi Pembayaran Maintenance Fee Lantai-2 bulan tagihan September 2016, diterima tanggal 09 Desember 2016, sebesar Rp. 17.500.000.- (diberi tanda bukti **T-18**) ;

**b. Menyangkut putusan *Judex Factie* yang menyatakan hubungan sewa menyewa yang diatur dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang telah Tergugat I dan II tanda tangani dengan Penggugat Nomor : 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 494/L/III/JL/Mdn/2016 tanggal 8 Pebruari 2006, Surat Addendum Kedua Perjanjian Sewa Menyewa No. 1096/L/VIII/JL/Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 telah berakhir demi hukum sejak Juni 2016 ;**

- Bahwa putusan *Judex Factie* yang berbunyi seperti tersebut diatas, mencerminkan *Judex Factie* dalam perkara *a quo* tidak mempunyai pendirian yang teguh, karena putusan *Judex Factie* seperti itu sangat bertentangan dengan putusan *Judex Factie* pada point-2, yang dikutip berbunyi :

**"Menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang telah Tergugat I dan II tanda tangani dengan Penggugat Nomor : 6958/L/IV/JL/Mdn/2005 tanggal 09 April 2005, Surat Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 494/L/III/JL/Mdn/2016 tanggal 8**



Pebruari 2006, Surat Addendum Kedua Perjanjian Sewa Menyewa No. 1096/L/VIII/JL/Mdn/2006 tanggal 28 Agustus 2006 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 adalah sah, berharga dan berkekuatan hukum serta mengikat antara Tergugat I dan II dengan Penggugat” ;

- Bahwa semestinya *Judex Factie* menyadari dan memahami, dimana *Judex Factie* telah dengan tegas menyatakan sah, berharga dan berkekuatan hukum serta mengikat antara Tergugat I dan II dengan Penggugat Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011 (i.c. bukti P-5), maka dengan sendirinya batas waktu perjanjian sewa menyewa berlaku hingga tanggal 01 Oktober 2021, dan jika demikian halnya, maka sungguh sangat tidak pantas jika *Judex Factie* menyatakan “telah berakhir demi hukum sejak Juni 2016” ;
  - Bahwa jika dihubungkan putusan *Judex Factie* antara point-2 dengan point-4, sebagaimana diuraikan diatas, jelas dan nyata *Judex Factie* telah membuat dua putusan yang serba kontra diktif, mencerminkan *Judex Factie* tidak mempunyai pendirian yang teguh, tidak professional dan nyata-nyata menunjukkan keberpihakan, yang merugikan Tergugat/Pembanding ;
- c. Menyangkut Putusan *Judex Factie* yang menyatakan uang senilai Rp. 6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) adalah uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan “Harun Square” yang dibayarkan Tergugat-I dan II kepada Penggugat tidak ada hubungannya dengan sewa menyewa Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square milik Penggugat ;
- Bahwa putusan *Judex Factie* seperti itu, jelas menunjukkan keberpihakan, tidak profesional dan tidak adil ;
  - Bahwa Pembanding menyatakan demikian, karena Penggugat/Terbanding sendiri dalam Repliknya telah dengan terang-terangan mengakui tanda tangan Penggugat/Terbanding pada bukti T-2 s/d T-18, itu berarti Penggugat/Terbanding sendiri telah dengan tegas mengakui “telah menerima uang sewa dan maintenance fee dari Tergugat/Pembanding” ;
  - Bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding telah mengakui hal itu, maka sungguh sangat naif bila dinyatakan kwitansi pembayaran (bukti T-2 s/d T-18) tersebut dinyatakan tidak ada hubungannya sewa menyewa Lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square milik Penggugat ;
- d. Menyangkut putusan *Judex Factie* yang menyatakan Surat Kesepakatan Bersama dibawah tangan tanggal 13 Mei 2016 yang merubah tujuan pembayaran yang Rp. 6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) dari jenis uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan “Harun Square” menjadi pinjaman/hutang Penggugat dengan pembebanan bunga 12% pertahun tanpa melalui addendum atas klausula ke-4 Surat



Perjanjian Sewa Menyewa Lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan Harun Square adalah batal demi hukum, tidak sah, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan II ;

- Bahwa putusan *Judex Factie* seperti itu, jelas menunjukkan sikap keberpihakan, tidak adil dan tidak professional, sebab Jika Surat Kesepakatan Bersama dibawah tangan tanggal 13 Mei 2016 dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan II, maka semestinya *Judex Factie* juga harus-mesti menyatakan bukti T-19, T-20, T-21 dan T-22 batal demi hukum, tidak sah, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Penggugat dengan Tergugat I dan II, akan tetapi hal itu sama sekali tidak ada disikapi oleh *Judex Factie*, dan karena *Judex Factie* tidak adanya menyatakan demikian maka dengan sendirinya bukti T-19, T-20, T-21 dan T-22 tetap mengikat antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat/Pembanding ;
  - Bahwa selain itu, putusan *Judex Factie* seperti itu, nyata-nyata telah melepaskan Penggugat/Terbanding dari kewajiban Penggugat/Terbanding untuk mengembalikan uang Tergugat/Pembanding sebesar Rp. 6,5 milyar, suatu jumlah yang sangat besar dan fantastis, sikap *Judex Factie* seperti itu, pantas dinyatakan bersifat keberpihakan dan dengan sendirinya bisa mencoreng nama baik dan kehormatan lembaga yang terhormat "Pengadilan" ;
- e. Menyangkut putusan *Judex Factie* yang menghukum Tergugat I dan II untuk mengosongkan lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square tersebut kepada Penggugat dalam keadaan bebas dari beban dan ikatan hukum apapun dengan pihak ketiga lainnya ;  
Bahwa putusan *Judex Factie* yang menghukum Tergugat untuk mengosongkan lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square, jelas tidak adil, dan irrasional, sebab selain Tergugat/Pembanding telah membayar uang sewa (sebagaimana dimaksudkan pada bukti T-2 s/d T-18), Penggugat/Terbanding juga telah dibebaskan oleh *Judex Factie* untuk membayar pinjaman Penggugat/Terbanding kepada Tergugat/Pembanding sebesar Rp. 6,5 Milyar, dengan dalih sebagaimana dijelaskan pada point-6 amar putusan ;
- f. Menyangkut putusan *Judex Factie* yang menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe atas lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square dan dititipkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe kepada Penggugat adalah sah dan berharga ;
- Bahwa *Judex Factie* pengadilan Negeri Lhokseumawe telah salah dan keliru meletakkan sita jaminan atas lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square, karena objek sita jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan atas hutang Penggugat (sekarang Terbanding) dengan pihak Bank Bukopin, hal ini telah melanggar ketentuan undang-undang mengenai hak tanggungan, sehingga sudah sepatutnya diangkat kembali, selanjutnya putusan perkara *a quo* yang



dimohonkan banding ini dibatalkan dan dinyatakan gugatan Pengugat ditolak seluruhnya ;

- Bahwa berdasarkan bukti T-2 s/d T-18, semestinya dapat disimpulkan, dimana Tergugat/Pembanding telah melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat/Terbanding yaitu telah membayar uang sewa lantai 1 dan lantai 2 Gedung Harun Square, dan Penggugat/Terbanding sama sekali tidak mengakui dan/atau tidak membantah kalau Tergugat/Pembanding telah melakukan pembayaran uang sewa ;
- Bahwa oleh karena Tergugat/Pembanding telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksudkan bukti T-2 s/d T-18, maka sungguh sangat tidak masuk akal sehat (irrasional) jika *Judex Factie* justru menerbitkan Penetapan Sita atas Gedung Harun Square, dan Penetapan Sita tersebut telah pula dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe atas lantai 1 dan Lantai 2 Gedung Harun Square dan dititipkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe kepada Penggugat adalah sah dan berharga ;
- Bahwa oleh karena itu, penerbitan Penetapan Sita dan Pelaksanaan Peletakan yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe tersebut jelas mengandung cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya dimohonkan agar diangkat ;

Berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas, Pembanding mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan membatalkan putusan *Judex Factie* tersebut dan seraya dimohonkan agar mengadili sendiri perkara ini, dan selanjutnya mengambil keputusan, yang amarnya berunyi :

#### MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 18/Pdt.G/2017/PN-Lsm tanggal 8 Mei 2018 ;

#### MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O) ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat/sekarang Terbanding untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat/sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini serta tambahan Memori Banding tertanggal 19 Juli 2018 sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi **obyek perkara/sengketa** dalam perkara No.18/Pdt.G/2017/PN-Lsm adalah sebidang tanah seluas 4.203 m2 berikut bangunan Mall dan Hotel yang ada diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 862 tanggal 05 Maret 2004 milik/kepunyaan dari Terbanding (semula Penggugat) Haji Muhammad Harun Abdul Gani, terletak di Jalan



Merdeka, Kelurahan/Desa Simpang Empat, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Propinsi Nangroe Aceh Darussalam ;

2. Bahwa jauh sebelum perkara No. 18/Pdt.G/2017/PN-Lsm di daftarkan Terbanding (semula Penggugat an. Haji Muhammad Harun Abdul Gani) di Pengadilan Negeri Lhokseumawe, Terbanding (semula Penggugat Haji Muhammad Harun Abdul Gani), telah meminjam sejumlah uang kepada PT. Bank Bukopin, Tbk Cabang Banda Aceh, dengan jaminan/borg adalah obyek perkara/sengketa dalam perkara a quo yaitu sebidang tanah seluas 4.203 m2 berikut bangunan Mall dan Hotel yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 862 tanggal 05 Maret 2004 atas nama Haji Muhammad Harun Abdul Gani/Penggugat (sekarang Terbanding), terletak di Jalan Merdeka, Kelurahan/Desa Simpang Empat, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Propinsi Nangroe Aceh Darussalam ;
3. Bahwa oleh karena Terbanding (semula Penggugat Haji Muhammad Harun Abdul Gani), tidak melaksanakan kewajibannya kepada PT. Bank Bukopin, Tbk Cabang Banda Aceh, akhirnya pada tanggal 22 Maret 2018 (yaitu sebelum perkara a quo No. 18/Pdt.G/2017/PN-Lsm di putus oleh PN Lhokseumawe tanggal 08 Mei 2018) Kementerian Keuangan R.I Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), melalui Kantor Wilayah DJKN Aceh KPKNL Lhokseumawe, telah melakukan "lelang" terhadap obyek perkara/sengketa dalam perkara No.18/Pdt.G/2017/PN-Lsm, yaitu sebidang tanah seluas 4.203 m2 berikut bangunan Mall dan Hotel yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 862 tanggal 05 Maret 2004 atas nama Haji Muhammad Harun Abdul Gani/Penggugat (sekarang Terbanding), terletak di Jalan Merdeka, Kelurahan/Desa Simpang Empat, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Propinsi Nangroe Aceh Darussalam ;
4. Bahwa berdasarkan "Kutipan Risalah Lelang" yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan R.I Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah DJKN Aceh KPKNL Lhokseumawe, Nomor 73/02/2018 tanggal 22 Maret 2018, telah ditetapkan bahwa Pembanding-II (semula Tergugat-II) atas nama ALDES MARYONO selaku Kuasa PT. Suryatama Mahkota Kencana, sebagai pemenang lelang/Pembeli, dengan harga pembelian sebesar Rp. 31.000.500.000,00 (tiga puluh satu milyar lima ratus ribu rupiah), terhadap obyek perkara/sengketa yaitu sebidang tanah seluas 4.203 m2 berikut bangunan Mall dan Hotel yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 862 tanggal 05 Maret 2004 atas nama Haji Muhammad Harun Abdul Gani/Penggugat (sekarang Terbanding), terletak di Jalan Merdeka, Kelurahan/Desa Simpang Empat, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Propinsi Nangroe Aceh Darussalam ;
5. Bahwa selanjutnya berkaitan dengan tunggakan kredit dari Haji Muhammad Harun Abdul Gani terhadap PT. Bank Bukopin, Tbk Cabang Banda Aceh, maka Haji Muhammad Harun Abdul Gani (selaku Penggugat) telah menggugat PT. Bank Bukopin, Tbk Cabang Banda Aceh (sebagai Tergugat), di Pengadilan Negeri Banda Aceh, terdaftar Nomor 70/Pdt.G/2017/PN-Bna ; Gugatan Haji Muhammad Harun Abdul Gani (selaku Penggugat) telah diputus oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 12 April 2018, yang amarnya berbunyi :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat (i.c. Haji Muhammad Harun Abdul Gani) untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 481.000,00 (empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

6. Bahwa untuk membuktikan dalil argumentasi Pembanding pada Tambahan Memori Banding ini, turut dilampirkan fotocopy surat, yang telah dilegalisir sesuai dengan aslinya, yaitu :

1. Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan R.I Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah DJKN Aceh KPKNL Lhokseumawe, Nomor 73/02/2018 tanggal 22 Maret 2018 ;

2. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh No. 70/Pdt.G/2017/PN-Bna tanggal 12 April 2018 ;

7. Bahwa sesuai Kutipan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan R.I Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), Kantor Wilayah DJKN Aceh KPKNL Lhokseumawe, Nomor 73/02/2018 tanggal 22 Maret 2018, dimana obyek perkara/obyek sengketa saat ini telah jatuh ketangan Pembanding-II (semula Tergugat-II) selaku pembeli yang sah dari Pemerintah/Negara ;

Bahwa berdasarkan seluruh alasan dan pertimbangan diatas, Pembanding memohon agar Pengadilan Tinggi Banda Aceh, berkenan mengambil keputusan yang amarnya berbunyi :

## MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 18/Pdt.G/2017/PN-Lsm tanggal 08 Mei 2018 ;

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O) ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat/sekarang Terbanding untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat/sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang, beserta

Halaman 52 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara ini, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 08 Mei 2018 Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Lsm, dan telah pula membaca memori banding, maka Pengadilan Tinggi Banda Aceh berpendapat sebagaimana pertimbangan dibawah ini ;

## **DALAM EKSEPSI ;**

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi yang diajukan Tergugat dalam perkara ini sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama telah tepat, oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih dan selanjutnya dijadikan pertimbangan hukum oleh Pengadilan Tinggi dalam mengadili eksepsi ini ditingkat banding, dengan demikian Eksepsi Tergugat akan dinyatakan ditolak seluruhnya ;

## **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa tentang Provisi yang diajukan Penggugat dalam perkara ini sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama telah tepat, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan selanjutnya dijadikan pertimbangan hukum oleh Pengadilan Tinggi dalam mengadili provisi ini ditingkat banding, dengan demikian tuntutan provisi Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sekarang Terbanding pada pokoknya adalah memohon agar perjanjian sewa menyewa pusat perbelanjaan "Harun Square", baik pada Lantai I maupun Lantai II mohon dinyatakan berakhir demi hukum pada bulan Juni Tahun 2016, serta perubahan uang tanda jadi /panjar perjanjian jual beli dan biaya pengosongan /ganti rugi kios-kios pada gedung pusat perbelanjaan "Harun Square", agar dinyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum karena dilakukan dengan cara serta sesuatu sebab yang tidak halal ;

Halaman 53 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA



Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 165/L/2011 (R2) tanggal 07 Desember 2011(bukti P-4) yang merupakan addendum terakhir dimana tanda tangan kedua belah pihak, telah dilakukan dan disahkan dihadapan Drs.Sudjono, SH, Notaris di Medan, dalam Pasal 1 ayat (1) menetapkan bahwa masa berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut jatuh temponya pada tanggal 01 Oktober 2021, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat sekarang Terbanding sebagaimana disebut dalam angka 4 petitum penggugat yang mohon agar tenggang waktu sewa gedung pusat perbelanjaan "Harun Square" berakhir pada bulan Juni Tahun 2016, menjadi tidak beralasan dan akan ditolak karena hal tersebut sejalan dengan pengakuan Penggugat sekarang Pembanding yang menyatakan bahwa Perjanjian sewa menyewa No.165/L/2011 (R2) tanggal 7 Desember 2011 adalah sah sehingga mengikat kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa Surat Kesepakatan Bersama dibawah tangan tanggal 13 Mei 2016 (P-8), tentang perubahan tujuan pembayaran uang Rp. 6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) yang semula merupakan uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square", yang akan dibeli oleh Pembanding semula Tergugat, menjadi pinjaman/hutang Terbanding semula Penggugat dengan pembebanan bunga 12% pertahun tanpa melalui addendum atas klausula ke-4 Surat Perjanjian sewa menyewa lantai 1 dan 2 pusat perbelanjaan Harun Square dinyatakan batal demi hukum, tidak sah, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat, adalah juga tidak beralasan karena sebelum para pihak membuat Surat Kesepakatan bersama tanggal 13 Mei 2016 (bukti, P-8) ), tentang perubahan tujuan pembayaran uang Rp. 6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) yang semula merupakan uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan "Harun Square", yang akan dibeli oleh Pembanding semula Tergugat, menjadi pinjaman/hutang Terbanding semula Penggugat dengan pembebanan bunga 12% pertahun, para pihak yang berperkara telah membuat Perjanjian untuk melakukan jual beli tanah bangunan perkara yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tertanggal 31 Juli 2015 (P-5 = T-19) , dengan demikian bahwa para pihak sebelum berakhir perjanjian sewa menyewa telah membuat perjanjian untuk jual beli tanah bangunan perkara yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut di atas ;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 yaitu Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015, dalam Pasal 3 dinyatakan sebagai berikut : "Pasal 3 : - Pihak pertama menjamin bahwa apa yang dijual dan diserahkan serta dilepaskan haknya dengan surat ini oleh pihak pertama kepada pihak kedua, benar-benar adalah kepunyaan dan hak pihak pertama sendiri, tidak ada sangkut pautnya dengan orang lain dan juga bebas dari segala sitaan dan agunan serta belum pernah diperjualbelikan atau dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain sebelum tanggal surat ini".

Menimbang, bahwa yang menjadi objek yang akan dijual belikan pihak pertama kepada pihak kedua dalam Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 31 Juli 2015 tersebut, pada tahun 2008 jo. tahun 2014 nyatanya telah diikat dengan hak tanggungan untuk hutang pihak Pertama (Terbanding semula Penggugat) kepada pihak Bank Bukopin, yang selanjutnya terhadap hutang Terbanding semula Penggugat kepada pihak Bank Bukopin tersebut, telah mengalami kemacetan pelunasannya kemudian oleh pihak Bank Bukopin dilakukan penyitaan dan untuk selanjutnya dilakukan lelang atau dilakukan *parate eksekusi* oleh Kantor Pelelangan Negara. Sebagaimana putusan Nomor 70/Pdt.G/2017/PN.Bna (lampiran Tambahan Memori Banding Para Pembanding) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Terbanding semula Penggugat dalam Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tertanggal 31 Juli 2015 (P-5), ternyata telah melakukan kebohongan sebagaimana tertera dalam pasal 3 yang menyatakan bahwa Pihak pertama menjamin bahwa apa yang dijual dan diserahkan serta dilepaskan haknya dengan surat ini oleh pihak pertama kepada pihak kedua, adalah benar-benar kepunyaan/milik hak pihak pertama sendiri, tidak ada sangkut pautnya dengan orang lain dan juga bebas dari segala sitaan dan agunan serta belum pernah diperjualbelikan atau dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain sebelum tanggal surat ini"

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang demikian ini surat perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tertanggal 31 Juli 2015 (P-5) sejak dibuat atau diterbitkan telah nyata batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata mengenai suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa karena surat perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli tertanggal 31 Juli 2015 (bukti, P-5) tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata dan batal demi hukum, maka status hubungan hukum antara Penggugat sekarang Terbanding dan Tergugat sekarang Pembanding, kembali



ke perjanjian sewa menyewa yang menurut (bukti P-4) tetap berlanjut sampai berakhir tanggal 01 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli batal demi hukum maka status uang panjar/tanda jadi sebesar Rp.6.500.000.000.- (enam milyar lima ratus juta rupiah) dialihkan menjadi pinjaman melalui kesepakatan bersama tanggal 13 Mei 2016, yang dalam gugatan ini dimohonkan agar dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum ;

Menimbang, bahwa kesepakatan bersama Tanggal 13 Mei 2016, yang salah satu klausulanya sebagaimana tersebut dalam (bukti P-8), adalah persetujuan yang sah karena merupakan kesepakatan mereka para pihak yang mengikat diri, kedua belah pihak cakap untuk membuat suatu perikatan dan dalam kesepakatan pengembalian uang tanda jadi/panjar, tidak ditemukan hal-hal yang dilarang oleh undang-undang sehingga menurut Pasal 1320 KUH.Perdata kesepakatan tersebut sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap pendapat Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan uang senilai Rp.6.500.000.000,-(enam milyar lima ratus juta rupiah) adalah uang tanda jadi/panjar pembelian dan panjar biaya pengosongan/ganti rugi kios-kios pada pusat perbelanjaan “ Harun Square “ yang dibayarkan Tergugat kepada Penggugat tidak ada hubungannya dengan sewa menyewa lantai satu dan lantai dua, gedung Harun Square milik Penggugat, adalah tidak beralasan karena antara perjanjian dengan jual beli sangat berhubungan erat yaitu merupakan objek hukum yang sama yaitu antara hubungan hukum antara sewa menyewa dengan jual beli terhadap objek tanah dan gedung yang sama dan subjek yang sama yaitu Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa mempertemukan beberapa perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek dan objek hukum yang sama tidak dilarang oleh undang-undang sepanjang perbuatan itu dilakukan secara benar dan tidak mengandung unsure, dwang, dwaling maupun bedrog;

Menimbang, bahwa oleh karena kesepakatan-kesepakatan yang dilakukan Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat dapat dibenarkan, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sekarang Terbanding yang memohon agar Pembanding semula Tergugat, telah melakukan perbuatan wanprestasi, tidak beralasan, sehingga haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa karena wanprestasi merupakan permasalahan pokok dalam perkara ini dan telah tidak terbukti dan ditolak sedang petitum selain dan selanjutnya hanyalah merupakan refleksi dari gugatan pokok tersebut maka gugatan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus pula ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Lhok Seumawe tanggal 8 Mei 2018 Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Lsm. tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini telah diletakkan sita jaminan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe terhadap Lantai 1(satu) dan Lantai 2 (dua) Gedung Harun Square dan barang sitaan telah pula dititipkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Lhokseumawe kepada Penggugat berdasarkan Penetapan Nomor 18/Pen.Pdt.G/2017/PN.Lsm. tertanggal 05 April 2018 jo Berita Acara Penyitaan (conservatoir beslag) Nomor 18/B.A.Pdt.G/2017/PN-Lsm tertanggal 20 April 2018, adalah tidak sah dan tidak berharga, sehingga dengan demikian sita tersebut harus diangkat;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Pasal-pasal dari RBg yang berkaitan, Undang-Undang Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan Peraturan perundangan-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lhok Seumawe tanggal 08 Mei 2018 Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Lsm. yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM EKSEPSI :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Para Pemanding semula Para Tergugat untuk seluruhnya;

## DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh, pada hari **SELASA**, tanggal 18 September 2018, oleh kami : **Djumali, S.H.** sebagai Ketua Majelis, **Maratua Rambe, S.H., M.H** dan **Muhammad Nur, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 77/Pen.Pdt/2018/PT.BNA, tanggal 13 Agustus 2018, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal 24 September 2018 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri para Hakim Anggota yang sama, serta **Ridwan, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

d.t.o

d.t.o

**1. Maratua Rambe, S.H.M.H.**

**Djumali, S.H.**

d.t.o

**2. Muhammad Nur, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti

d.t.o

**Ridwan, S.H.**

## Perincian biaya:

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-

Halaman 58 dari 58 Putusan Nomor 77/PDT/2018/PT BNA

### 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. Redaksi .....Rp. 5.000,-  
3. Biaya proses .....Rp.139.000,-  
Jumlah ..... Rp.150.000,-

Salinan yang sama bunyinya oleh  
Pengadilan Tinggi Banda Aceh  
Wakil Panitera

T. TARMULI, SH

NIP 19611231 198503 1 029

**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)