



P U T U S A N

Nomor 779/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. MATA ELANG INTERNASIONAL STADIUM, beralamat di Twin Plaza Hotel, Twin Tower lantai 12 Jalan S Parman Kav. 93-94, Slipi, Kota Jakarta Barat dan dalam perkara ini perseroan diwakili oleh HENDRA LIE selaku Direktur Utama dan menguasai kepada :

1. **Ir. Tonin Tachta Singarimbun, S.H.**
2. **Ananta Rangkugo Singarimbun, S.H.**
3. **Julianta Sembiring, S.H.**

Para Advokat yang bekerja pada ANDITA'S LAW FIRM berkedudukan dengan alamat 88@Kasablanca Tower A Lantai 18 Jalan Kasablanca Raya Kav-88 Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

PT. WAHANA AGUNG INDONESIA PROPERTINDO, berkedudukan di Ancol Beach City (ABC) Mall, Pantai Carnival, Taman Impian Jaya Ancol, Jakarta Utara, dan dalam perkara ini diwakili oleh Tn. FRANS TAIRAS selaku Direktur dan menguasai kepada:

1. **Hendra Wijaya, S.H.**
2. **Suryo Wicaksono, S.H.**
3. **Ari Susanto, S.H., M.H.**
4. **A.M. Adriansyah, S.H.**
5. **David Marpaung, S.H.**
6. **Jelferik Sitanggang, S.H.**
7. **Ramon Masmir, S.H.**

Para Advokat pada Kantor FIRM Advocates yang beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam I / 17 Jakarta Selatan 12820, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.011/SK/Lit/Pdt/FIRM/I/2020 tertanggal 23 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Halalman 1 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 779/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr tertanggal 03 Desember 2019 dan tanggal 16 Maret 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim dan Panitera Pengganti untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 779/Pdt.G/2019/ PN.Jkt.Utr.. tertanggal 05 Desember 2019 tentang Penetapan Hari Sidang ;

Telah mendengar keterangan Para Pihak dan bukti-bukti lainnya yang diajukan dimuka persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 3 Desember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 03 Desember 2019 dibawah register Nomor 779/Pdt.G/2019/ PN.Jkt.Utr. telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

PROVISI

Bahwa, permohonan provisi sangat beralasan hukum untuk diajukan sejak didaftarkan perkara perdata wanprestasi dan permohonan diajukan akibat pentingnya untuk persidangan agar tidak terjadi persidangan yang sia-sia dan sekaligus memberikan perlindungan kepada PENGGUGAT—

- (1) Menunda pelaksanaan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara guna “menyerahkan kembali ruangan yang disewakan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik Tergugat dan tidak dihuni atau ditempati lagisebagai tempat usaha oleh Tergugat” dalam perkara BHT nomor 18 Agustus 2015 nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. Jo. tanggal 16 Desember 2016 nomor 629/Pdt/2016/PT.DKI Jo. 2430 K/PDT/2018;
- (2) Memerintahkan TERGUGAT meberikan akses ke lantai 3, 4 dan 5 Bangunan ABC Stadium Musik secara bebas kepada PENGGUGAT ;
- (3) Melarang PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk., mengalihkan pengelolaan lantai 3,4 dan 5 kepada pihak lain kecuali hanya kepada PENGGUGAT ;
- (4) Mengizinkan PENGGUGAT untuk menyelenggarakan kegiatan usahanya di lantai 3, 4 dan 5 sebagaimana dahulu sampai pengadilan memberikan putusan akhir-;

Halalman 2 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (5) Memerintahkan Penyelenggara Negara mengeluarkan izin dan fasilitas kepada PENGGUGAT dalam menjalankan usahanya di area PT. Pembangunan Jaya Ancol ;

SITA JAMINAN

Bahwa, terhadap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian dapat mengajukan sita jaminan CB *CONSERVATOIR BESLAG* terhadap harta TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang mana CB tersebut sangat berdasar hukum ;

1. Barang berharga, harta, uang, surat berharga Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi pada ke-3 Perseroan yaitu: PT. Paramitha Bangun Cipta Sarana, PT. Wahana Agung Indonesia dan TERGUGAT
2. Rumah yang tersebut pada Akta Notaris sebagai alamat Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi pada ke-3 Perseroan yaitu: PT. Paramitha Bangun Cipta Sarana, PT. Wahana Agung Indonesia dan TERGUGAT-;
3. Memblokir Rekening Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi pada ke-3 Perseroan yaitu: PT. Paramitha Bangun Cipta Sarana, PT. Wahana Agung Indonesia dan TERGUGAT ;

Catatan

Akan diajukan rincian permohonan sita jaminan selama persidangan sampai dengan jumlah minimum Rp.1.500.000.000.000,- (satu triliun lima ratus juta rupiah) ;

Bahwa, selain harta TERGUGAT maka barang/ harta PENGGUGAT yang ada dalam penguasaanya perlu diletakkan *Conservatoir Beslag* sebagaimana berikut ini ;

1. Segala sesuatu yang ada didalam ruangan Musik Stadium lantai 3, 4 dan 5 berupa kursi, sound system, ac, lighting, gambar/ poster/lukisan, dll.,
2. Segala sesuatu yang telah menjadi bangunan Ancol Beach City di kawasan area PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk., yang dahulu pembangunan konstruksi, sarana-prasaranan dll., oleh PENGGUGAT ;
3. Menyita isi rekening TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap uang senilai Rp.3.000.000.000,- (*tiga milyar rupiah*) yang telah di transfer/setor PENGGUGAT pada bulan Juni 2014, Juli 2014 dan Agustus 2014 setelah dilakukan pengembokan ramp pada 26 Mei 2014 oleh Pegawai TERGUGAT I atas perintah TERGUGAT II ;

POSITA:

Halalman 3 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah terikat dalam suatu Perjanjian Sewa Menyewa dihadapan Notaris EDISON JINGGA SH., nomor 78 tanggal 21 Maret 2012” ;
2. Akta Notaris Edison Jingga, S.H., pada Pasal 11 LAIN-LAIN angka 7 Akta nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 dengan membuat selengkapnya *“Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan untuk mengakhiri dan/atau berakhirnya PERJANJIAN ini, melepaskan semua ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”* ;
3. Karyawan TERGUGAT yang bernama Edo dan Zakir pada tanggal 26 Mei 2014 secara paksa melakukan pengembokan pintu/jalan akses ke lantai 3, 4 dan 5 yang telah disewa oleh PENGGUGAT dengan jangka waktu tanggal 01-03-2012 sampai dengan tanggal 01-03-2037 dan selanjutnya tidak dapat lagi menggunakan ruang untuk konser yang telah dijadualkan pada tahun 2014/5, dan PENGGUGAT untuk menjaga asetnya telah menempatkan petugas/ security ;
4. PENGGUGAT sesuai dengan ketentuan pada Akta Notaris nomor 78 tanggal 21-03-2012 memiliki kewajiban membayar uang sewa ruangan sebesar Rp.1.000.000.000,- *satu milyar rupiah* lantai 3, 4 dan 5 dan oleh karena itu walaupun telah dilakukan penutupan akses ke ruang yang disewa tersebut masih melakukan pembayaran sewa sampai dengan yang ke-30 pada 4 Agustus 2014, dan terhadap pembayaran uang sewa ke-28 bulan Juni 2014, ke-29 bulan Juli 2014 dan ke-30 tersebut tidak pernah diterbitkan lagi invoice / tanda penerimaan sebagaimana pembayaran ke-1 sampai dengan ke-27 oleh TERGUGAT ;
5. TERGUGAT menutup rekeningnya Nomor 01052207362 a/n PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo pada PT. Bank Harda Internasional (Bank Harda) sehingga pembayaran dilakukan ke rekening BCA Rp. 1.000.000.000,- *satu milyar rupiah* a/c 60203036661 a/n Fredi Tan untuk pembayaran ke- 28, 29 dan 30 dan setelah itu PENGGUGAT menghentikan pembayaran akibat TERGUGAT tidak memberikan rekening penerima pembayaran uang sewa sebagaimana hak dan kewajiban masing-masing pada Akta Notaris Edison Jingga, S.H., nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang telah dimohonkan pembatalannya oleh TERGUGAT ke pengadilan secara wanprestasi-;
6. TERGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 16 Juli 2014 register nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut dan perkara tersebut telah BHT berdasarkan surat putusan tanggal 18 Agustus 2015 nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr.

Halaman 4 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

Jo. tanggal 16 Desember 2016 nomor 629/Pdt/2016/PT.DKI Jo. tanggal 30 Oktober 2018 nomor 2430 K/PDT/2018 pada amar angka ke-3 "Menyatakan batal dan berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 Tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan";

7. TERGUGAT dalam perkara wanprestasi nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut selain mengajukan pembatalan Akta Notaris Edison Jingga, S.H., nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 maka mengajukan tuntutan sebagaimana petitum ke-5 berikut ini:

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp340.245.007,00 (tiga ratus empat puluh juta dua ratus empat puluh lima ribu tujuh rupiah) dan US\$6.600,00 (enam ribu enam ratus dollar Amerika Serikat), dengan perincian sebagai berikut:

a. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf h Perjanjian hak Penggugat sebesar 20% yakni :

- Invoice Nomor 016/INV-ABC/3/2014 Tanggal 25
Maret 2014 Catering Acara HUT Bank Tabungan Negara Rp 79.630.000,00
- Invoice Nomor 008/INV-ABC/4/2014 Tanggal
28 April 2014 Catering Tupperware Ghatering Rp140.392.600,00
- Invoice Nomor 010/INV-ABC/5/2014 Tanggal
20 Mei 2014 Catering HUT Net TV Rp. 52.997.800,00

Sub Total Rp273.020.400,00

b. Kewajiban Tergugat menurut Pasal 6 huruf c Perjanjian Sewa Menyewa sebagai berikut:

- Invoice Listrik Nomor 473/INV-ABC/6/2014 Tanggal 1 Juni
2014 Rp58.516.207,00
- Invoice Nomor 431/INV-ABC/6/2014 Tanggal 1 Juni 2014
Rp. 8.708.400,00

Sub Total Rp. 67.224.607,00

Total point (a) + (b) diatas Rp340.245.007,00 (tiga ratus empat puluh juta dua ratus empat puluh lima ribu tujuh rupiah);

c. Kewajiban Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf d Perjanjian Sewa Menyewa sebagai berikut:

Halalman 5 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 4 Juni 2014 dengan artis Taylor Swift pada kegiatan The Red Tour International Kewajiban Kewajiban Tergugat US \$ 1.650.-
- Pada 8 Juni 2014 artis 2NE1 Kegiatan : AON All Or Nothing World Tour International. Kewajiban Tergugat US \$ 1.650.-
- Pada 14 Juni 2014 pada acara : One Fighting Championship International. Kewajiban Tergugat US \$ 1.650.-
- Pada tanggal 22 Juni 2014 artis Shinee Pada kegiatan : Shinee World III International. Kewajiban Tergugat US \$ 1650.- (+)

Total kewajiban point (c) US \$ 6.600.- (enam ribu enam ratus dollar Amerika Serikat)

Dan dibandingkan pembayaran PENGUGAT ke-28, 29 dan 30 sebesar Rp.3.000.000.000,- *tiga milyar rupiah* maka nilai tuntutan pada perkara wanprestasi nomor nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Ut nilainya sebesar Rp.340.245.007,00 (tiga ratus empat puluh juta dua ratus empat puluh lima ribu tujuh rupiah) dan US\$6.600,00 (enam ribu enam ratus dollar Amerika Serikat) adalah masih lebih kecil dari pada yang telah dibayarkan tersebut sebelum (ke-28) dan sesudah (ke-29, 30) gugatan wanprestasi didaftarkan dipengadilan tanggal 16 Juli 2014 ;

8. PENGUGAT tetap bermaksud menjalankan prestasi membayar kewajiban sewa walaupun rekening tergugat telah ditutup secara sengaja dan tidak memberi tahu rekening penggantinya dan demikian juga walaupun telah diajukan gugatan wanprestasi yang mana niat melakukan prestasi tersebut dengan mengajukan permohonan penetapan konsinyasi ke pengadilan tanggal 08 Agustus 2014 nomor 250/PDT.P/2014/PN.JKT.UT., dengan isi permohonan berikut ini:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Pemohon ;
2. Memerintahkan kepada Panitera / Sekretaris atau jika berhalangan digantikan oleh wakilnya yang sah dengan disertai dua orang saksi yang memenuhi syarat hukum untuk melakukan Penawaran atas uang consignatie sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran sebagaimana diuraikan pada angka 5.2 dan angka 8 Fundamentum Petendi Permohonan yaitu :
 - Setiap tanggal 5 bulan berjalan sebesar Rp 1.000.000.000,- terhitung sejak tanggal 05 Agustus 2014s/d tanggal 05 November 2015.

Halalman 6 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

- Setiap tanggal 5 bulan berjalan dimulai pada tanggal 5 Desember 2015 s/d tanggal 5 Maret 2037 sebesar US 10.000 (sepuluh ribu dollar amerika) setiap bulan.
- Dan apabila Termohon menolak untuk menerima setiap pembayaran sewa dari Pemohon, Mohon agar uang pembayaran sewa dari Pemohon di Consignatikan pada kas Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

3. Menyatakan Sah dan berharga penawaran pembayaran dan penitipan sebagai consignatie ;

4. Menetapkan biaya-biaya menurut hukum ;

9. TERGUGAT selaku Pemohon Eksekusi dan PENGUGAT selaku Termohon Eksekusi pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 2019 jam 10.00 wib., telah dipanggil dengan RELASS PANGGILAN AANMANING/TEGURAN nomor 22/EKS/2019/PN.Jkt.Utr oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

10. PENGUGAT diwakili oleh Kuasa Hukumnya mengirimsurat tanggal 25 November 2019 Nomor: 03/ALF-MEIS/SOMASI/1119 dan surat tersebut tidak mendapatkan tanggapan TERGUGAT setelah batas waktu yang disebutkan ;

Berdasarkan ke-10 uraian di atas maka wanprestasi sesuai KUHPerdatayang telah mengesampingkan pasal 1266 dan 1267 dalam Akta Notaris Edison Jingga, S.H., nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 telah terpenuhi sebagaimana perbuatan yang akan menjadi dalil dan fakta perkara a-quo ;

(1) Membatalkan Akta Notaris

—Bahwa, perjanjian sewa menyewa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT telah memiliki hukum pada Pasal 11 LAIN-LAIN angka 7 Akta nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 dengan membuat selengkapnyanya “*Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan untuk mengakhiri dan/atau berakhirnya PERJANJIAN ini, melepaskan semua ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 kitab Undang-Undang Hukum Perdata*” ;

—Bahwa, dengan telah dilanggarnya secara sengaja oleh TERGUGAT isi ketentuan hukum dari Akta Notaris Edison Jingga, S.H., nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 dan surat putusan pengadilan BHT tanggal 18 Agustus 2015 nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. Jo. tanggal 16 Desember 2016 nomor 629/Pdt/2016/PT.DKI Jo. tanggal 30 Oktober 2018 nomor 2430 K/PDT/2018 pada amar angka ke-3 “*Menyatakan batal dan berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian*”

Halaman 7 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

Sewa Menyewa Nomor 78 Tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta, terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan”, maka wanprestasi telah terbukti secara sempurna ;

(2) Pengajuan annmaning terhadap pembatalan perjanjian sewa menyewa

—*Bahwa, pendapat dari PENGGUGAT mengenai Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 Tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh Notaris Edison Jingga, S.H., tidak dapat batal dan berakhir melalui putusan pengadilan dengan demikian dengan adanya permohonan eksekusi berdasarkan RELASS PANGGILAN AANMANING/ TEGURAN nomor 22/EKS/2019/PN.Jkt.Utr oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara maka wanprestasi telah terbukti secara sempurna ;*

—*Bahwa, dengan demikian telah terjadi pembuktian secara sempurna akan pembatalan berasal dari TERGUGAT terhadap Perjanjian Sewa Menyewa dibuat secara notaril ;*

(3) Pembatalan akta Notaris dapat dilakukan atas kesepakatan dan bukan melalui pengadilan.

—*Bahwa, dengan telah diabaikannya pasal 1266 dan 1267 maka untuk membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa oleh TERGUGAT yang dibenarkan oleh hukum kepada TERGUGAT adalah mengembalikan prestasi yang telah diberikan oleh PENGGUGAT kepadanya dan oleh karena hal tersebut tidak dilakukan oleh TERGUGAT maka PENGGUGAT menuntutnya melalui Pengadilan ;*

—*Bahwa, dengan belum pernah dicoretnya Akta TURUT TERGUGAT maka menghalangi PENGGUGAT masuk melalui ramp, escalator dan lift ke lantai 3, 4 dan 5 menjadi perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT I ;*

Berdasarkan ke-(3) wanprestasi atas TERGUGAT telah dengan secara sengaja bermaksud akan mengakhiri Perjanjian tersebut maka menjadi kewajibannya mengembalikan segala prestasi yang telah diberikannya PENGGUGAT kepada TERGUGAT dan PENGGUGAT juga menyatakan kerugiannya ;

(1) Telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 300.000.000.000,- *tiga ratus milyar rupiah* berupa investasi, meminjamkan uang, uang sewa dan pungutan, dan dengan telah dibatalkannya perjanjian tersebut oleh TERGUGAT maka menjadi kewajibannya mengembalikannya —Rp. 300.000.000.000,-

Halalman 8 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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) Bunga terhadap tidak dilakukan penggantian prestasi PENGUGAT kepada TERGUGAT sejak didaftarkan perkara wanprestasi pada 16 Juli 2014 yaitu 18%/tahun pada saat didaftarkan perkara a-quo : 5,5 tahun x 18% x Rp. 300.000.000.000,- — Rp. 297.000.000.000,-

(3) Batalnya 4 empat even yang telah ada kontrak sehingga menjadi wanprestasi senilai Rp.100.000.000.000,-

(4) Biaya peninjauan 30 kontrak even yang menjadi batal — Rp.30.000.000.000,-

(5) Imateril / hilangnya kepercayaan -Rp. 100.000.000.000,-

Berdasarkan uraian dan dalil PENGUGAT diatas maka selanjutnya dimohonkan kepada Ketua Pengadilan menunjuk Majelis Hakim dan memanggil Para pihak dalam persidangan terbuka untuk dilakukan pemeriksaan, mengadili dan menjatuhkan putusannya. ;

PETITUM

PROVISI

(1) Menunda pelaksanaan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara guna “menyerahkan kembali ruangan yang disewakan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik Tergugat dan tidak dihuni atau ditempati lagi sebagai tempat usaha oleh Tergugat” dalam perkara BHT nomor 18 Agustus 2015 nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. Jo. tanggal 16 Desember 2016 nomor 629/Pdt/2016/PT.DKI Jo. 2430 K/PDT/2018 ;

(2) Memerintahkan TERGUGAT meberikan akses ke lantai 3, 4 dan 5 Bangunan ABC Stadium Musik secara bebas kepada PENGUGAT ;

(3) Melarang PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk., mengalihkan pengelolaan lantai 3,4 dan 5 kepada pihak lain kecuali hanya kepada PENGUGAT ;

(4) Mengizinkan PENGUGAT untuk menyelenggarakan kegiatan usahanya di lantai 3, 4 dan 5 sebagaimana dahulu sampai pengadilan memberikan putusan akhir ;

(5) Memerintahkan Penyelenggara Negara mengeluarkan izin dan fasilitas kepada PENGUGAT dalam menjalankan usahanya di area PT. Pembangunan Jaya Ancol ;

SITA JAMINAN

1. Barang berharga, harta, uang, surat berharga Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi pada ke-3 Perseroan yaitu: PT. Paramitha Bangun Cipta Sarana, PT. Wahana Agung Indonesia dan TERGUGAT

Halalman 9 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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. Rumah yang tersebut pada Akta Notaris sebagai alamat Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi pada ke-3 Perseroan yaitu: PT. Paramitha Bangun Cipta Sarana, PT. Wahana Agung Indonesia dan TERGUGAT—
3. Memblokir Rekening Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi pada ke-3 Perseroan yaitu: PT. Paramitha Bangun Cipta Sarana, PT. Wahana Agung Indonesia dan TERGUGAT ;

POKOK PEREKARA

- (1) Mengabulkan gugatan PENGUGAT seluruhnya ;
- (2) Menyatakan berharga sita jaminan——;
- (3) Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi dengan sebagaimana Pasal 11 LAIN-LAIN angka 7 Akta Notaris Edison Jingga, S.H., nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 dan akibat hukumnya ;
- (4) Menyatakan batal putusan pengadilan tanggal 18 Agustus 2015 nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. Jo. tanggal 16 Desember 2016 nomor 629/Pdt/2016/PT.DKI Jo. 2430 K/PDT/2018 ;
- (5) Menyatakan Akta Notaris Edison Jingga, S.H., nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 hanya dapat dibatalkan berdasarkan ketentuan yang melekat padanya ;
- (6) Menghukum TERGUGAT membayar/mengembalikan prestasi dan kerugian PENGUGAT sebagaimana berikut ini ;
 - Telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 300.000.000.000,- *tiga ratus milyar rupiah* berupa investasi, meminjamkan uang, uang sewa dan pungutan, dan dengan telah dibatalkannya perjanjian tersebut oleh TERGUGAT maka menjadi kewajibannya mengembalikannya Rp. 300.000.000.000,- ;
 - Bunga terhadap tidak dilakukan penggantian prestasi PENGUGAT kepada TERGUGAT sejak didaftarkan perkara wanprestasi pada 16 Juli 2014 yaitu 18%/tahun pada saat didaftarkan perkara a-quo : 5,5 tahun x18%xRp. 300.000.000.000,—Rp. 297.000.000.000,-
 - Batalnya 4 *empat* even yang telah ada kontrak sehingga menjadi wanprestasi senilai——Rp.100.000.000.000,-
 - Biaya penajakan 30 kontrak even yang menjadi batal —————Rp. 30.000.000.000,-
 - Imateril / hilangnya kepercayaan —————Rp.100.000.000.000,-
- (7) Menghukum pihak yang kalah membayar biaya perkara ;

Halalman 10 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap kuasanya, Tergugat datang menghadap kuasanya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil secara patut sebanyak tiga kali namun tidak hadir, maka tidak dapat dilakukan mediasi sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 130 HIR/154 Rbg Jo. Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa pada persidangan keempat pada tanggal 27 Januari 2020 acara bukti surat dari Penggugat, Penggugat atau kuasanya tidak hadir dan Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Tergugat hadir sudah acara pembuktian dari Penggugat, maka Majelis Hakim berketetapan persidangan tetap dilanjutkan dengan acara pembuktian oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis menerima surat dari Kuasa Tergugat tertanggal 27 Januari 2020 yang dikirim melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Cq. Bagian Umum Nomor Agenda 876/2020 perihal Keberatan atas panggilan relaas ke-2 dan permohonan sebagai Tergugat serta Tergugat memasukkan Jawaban ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 27 Januari 2020 yang dikirim melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Cq. Bagian Umum Nomor Agenda 876/2020, yang berbunyi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 27 Januari 2020 yang dikirim melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Cq. Bagian Umum Nomor Agenda 876/2020, yang berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan KURANG PIHAK

1. Bahwa dalam gugatan aquo, PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT namun selain mengajukan Sita Jaminan atas segala aset TERGUGAT, PENGGUGAT juga mengajukan Sita Jaminan terhadap seluruh aset dan pemblokiran rekening milik PT. Paramitha Bangun Cipta Sarana (selanjutnya disebut "PBCS") dan PT.Wahana Agung Indonesia (selanjutnya disebut "WAI") ;

Halalman 11 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sungguh aneh tapi nyata, dalam Posita PENGUGAT berdalil TERGUGAT telah wanprestasi akan tetapi pada bagian Sita Jaminan, PENGUGAT menuntut tidak hanya seluruh aset milik TERGUGAT, melainkan termasuk juga aset milik pihak ketiga lain yang nyata-nyata bukan pihak yang ikut digugat dalam perkara aquo ;
3. Bahwa kemudian, entah kenapa tanpa posita... dalam Point 4 (empat) provisi gugatan aquo, PENGUGAT malahan meminta PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk (Selanjutnya disebut "PJA") untuk melakukan hal sebagai berikut :
 - (4) Melarang PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk mengalihkan pengelolaan lantai 3,4 dan 5 kepada pihak lain kecuali hanya kepada PENGUGAT.
4. Bahwa dengan demikian telah membuktikan, bahwa lagi-lagi gugatan aquo kurang pihak karena tidak memasukkan PJA sebagai pihak ;
5. Bahwa kemudian, dengan kenapa kembali tanpa posita... dalam point 6 (enam) provisi gugatan aquo, PENGUGAT meminta juga Penyelenggara Negara untuk melakukan hal berikut :
 - (6) Memerintahkan penyelenggara negara mengeluarkan izin dan fasilitas kepada PENGUGAT dalam menjalankan usahanya di area PT.Pebangunan Jaya Ancol ;
6. Bahwa provisi tanpa posita demikian telah membuktikan secara fakta bahwa PENGUGAT kembali kurang pihak, yakni tidak memasukkan entitas Penyelenggara Negera yang dimaksud oleh PENGUGAT © ;
7. Majelis hakim yang kami hormati

Bahwa konstruksi gugatan seperti ini telah keliru 8s ngawur, ketentuan Hukum positif yang berlaku telah menyaratkan untuk juga memasukkan pihak-pihak yang ada kaitannya dengan perkara aquo, apalagi dalam gugatan aquo PENGUGAT meminta Sita Jaminan terhadap aset milik PBCS dan WAI serta meminta PJA & PENYELENGGARAN NEGARA melakukan sesuatu hal sesuai provisinya, maka seyogyanya PENGUGAT juga wajib memasukkan kedua badan hukum tersebut sebagai pihak dalam gugatan aquo ;
8. Bahwa dengan adanya permohonan sita jaminan kepada asset PBCS & WAI serta permintaan kepada PJA dan bahkan PENYELENGGARA NEGARA, namun FAKTANYA ke-4 (keempat) pihak tersebut MALAH tidak dimasukkan © maka gugatan telah terbukti menjadi kurang pihak,

Halalman 12 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

sehingga sudah sepatutnya Majelis hakim harus menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima.

B. Gugatan PENGGUGAT tidak jelas (obscuur libel)

Bahwa setelah TERGUGAT mempelajari gugatan aquo, ternyata gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan kabur (obscuur libel) sebagaimana uraian berikut :

1. SITA JAMINAN kepada asset, rekening PBCS & WAI

- a) Sita Jaminan diajukan oleh PENGGUGAT terhadap pihak lain yang tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT maupun dalam Akta Peijanjian Sewa Menyewa No.78 tanggal 21 Maret 2012
- b) Bahwa dalam pada bagian Sita Jaminan PENGGUGAT mengajukan Sita Jaminan terhadap :
 - Barang berharga, harta uang, surat berharga Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi pada ke 3 Perseroan yaitu PT. Paramitha Bangun Cipta Sarana dan PT. Wahana Agung Indonesia dan TERGUGAT.
 - Rumah yang tersebut pada Akta Notaris sebagai alamat Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi pada ketiga Perseroan yaitu PT. Paramitha Bangun Cipta Sarana dan PT. Wahana Agung Indonesia dan TERGUGAT;
 - Pemblokiran rekening Pemegang saham, Komisaris dan Direksi pada ketiga Perseroan yaitu PT. Paramitha Bangun Cipta Sarana dan PT. Wahana Agung Indonesia dan TERGUGAT

Padahal dalam PERJANJIAN SEWA, badan hukum/entitas PBCS & WAI tidak sama sekali mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT in casu dalam perkara aquo ;

- c) Bahwa dalam Akta Peijanjian Sewa-Menyewa No. 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta (Selanjutnya disebut PERJANJIAN SEWA), pihak-pihak yang terlibat didalamnya adalah HANYA Pihak PENGGUGAT & TERGUGAT saja, dimana PENGGUGAT berkedudukan sebagai pihak PENYEWA dan TERGUGAT sebagai pihak yang menyewakan RUANGAN;
- d) Bahwa PENGGUGAT sangatlah kebingungan... PENGGUGAT meminta disita seluruh aset dan pemblokiran rekening pemegang saham, Komisaris dan direksi PBCS dan WAI ikut dijadikan Sita

Halalman 13 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

Jaminan padahal sudah sangat jelas... kedua entitas / badan hukum tersebut tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGUGAT dan bukan pula pihak dalam perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT ;

- e) Bahwa bentuk gugatan semacam ini secara hukum formil telah keliru dan oleh karenanya gugatan menjadi tidak jelas mengkait-kaitkan pihak lainnya diluar gugatan, maka dengan ini PENGUGAT memohon Majelis Hakim menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima.

2. Provisi TIDAK BERKAITAN dengan Petitum

- a) Bahwa pada bagian Posita gugatan aquo, PENGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi terhadap TERGUGAT dengan tuduhan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atas Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No.78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat oleh dan ditandatangani dihadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut “PERJANJIAN SEWA “;
- b) Bahwa dalam perkara aquo, menurut PENGUGAT... TERGUGAT telah wanprestasi karena telah melakukan 3 (tiga) hal berikut yaitu :
- Membatalkan Akta Notaris, melalui Putusan Mahkamah Agung RI No.2430 K/Pdt/2018 Tanggal 30 Oktober 2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.629/Pdt /2016/PT.DKI Tanggal 16 Desember 2016 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.297/ Pdt.G/ 2014 /PN.JktUtr Tanggal 18 Agustus 2015
 - Mengajukan aanmaning terhadap perjanjian sewa menyewa dalam perkara tersebut diatas ;
 - Pembatalan akta Notaris dapat dilakukan atas kesepakatan dan bukan melalui Pengadilan.
- c) Bahwa akan tetapi, terdapat permohonan PROVISI tidak berkaitan dengan inti dari gugatan aquo, yakni pada point 3 (tiga) & 5 (lima), sebagai berikut :
- (3) Melarang PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk mengalihkan pengelolaan lantai 3, 4 dan 5 kepada pihak lain kecuali hanya kepada PENGUGAT;
- &
- (5) Memerintahkan penyelenggara negara mengeluarkan izin dan fasilitas kepada PENGUGAT dalam menjalankan usahanya di area PT.Pebangunan Jaya Ancol

Halalman 14 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d) Bahwa dengan demikian telah membuat membuat gugatan aquo menjadi tidak jelas maksud dan tujuannya (obscur libel), dengan pertanyaan sbb :

1) Apakah yang dipermasalahkan tentang perbuatan wanprestasi terhadap PERJANJIAN SEWA ???

/atau

2) Apakah yang dipermasalahkan tentang Perbuatan PJA yang memberikan pengelolaan kepada TERGUGAT ???

/ataukah

3) Apakah yang dipermasalahkan tentang perbuatan Penyelenggara Negara (in casu TIDAK JELAS siapa instansinya...) untuk mengeluarkan izin usaha PENGGUGAT ???

Catatan :

Point d).3) diatas merupakan objek kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa permohonan demikian ;

5. Sehingga dengan demikian, gugatan semacam ini tidak dibenarkan dalam hukum formil maka dengan ini PENGGUGAT memohon Majelis Hakim menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima.

C. Posita TIDAK KONSISTEN mendukung Provisi

1. Bahwa pada bagian Posita, PENGGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi terhadap TERGUGAT dengan tuduhan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap PERJANJIAN SEWA"), yang pada intinya menurut PENGGUGAT... TERGUGAT telah wanprestasi karena telah melakukan 3 (tiga) hal berikut yaitu :

- Membatalkan Akta Notaris, melalui Putusan Mahkamah Agung RI No.2430 K/Pdt/2018 Tanggal 30 Oktober 2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.629/Pdt /2016/PT.DK1 Tanggal 16 Desember 2016 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.297/Pdt.G/2014 /PN.Jkt.Utr Tanggal 18 Agustus 2015 ;
- Mengajukan aanmaning terhadap perjanjian sewa menyewa dalam perkara tersebut diatas ;
- Pembatalan akta Notaris dapat dilakukan atas kesepakatan dan bukan melalui Pengadilan ;

2. Bahwa selanjutnya, pada intinya PENGGUGAT juga meminta TERGUGAT mengembalikan segala prestasi yang telah diterima dari

Halalman 15 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT sejumlah Rp.827.000.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh miliar rupiah), NAMUN dalam Provisi PENGUGAT meminta Poin 4 (empat), sebagai berikut:

- (4) Mengizinkan PENGUGAT untuk menyelenggarakan kegiatan usahanya di lantai 3, 4 dan 5 sebagaimana dahulu sampai pengadilan memberikan putusan akhir ;
3. Bahwa melihat kerangka Posita gugatan dihubungkan dengan permohonan provisi PENGUGAT, terlihat sekali bahwa permintaan PENGUGAT tidaklah konsisten..., dimana disatu sisi PENGUGAT menuntut penggantian ganti rugi kepada TERGUGAT, namun disisi lain PENGUGAT menuntut agar diperbolehkan menggunakan kembali ruangan di lantai 3, 4 dan 5 sebagai tempat usahanya © (lol) ;
4. Bahwa hal ini KEMBALI membuktikan bahwa antara Posita dan Provisi gugatan tidak sinkron & tidak konsisten alias GAK NYAMBUNG... ©, sehingga mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas apa yang sebenarnya ingin dituntut PENGUGAT :
 - a) Apakah meminta ganti rugi kepada TERGUGAT sejumlah Rp.827.000.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh miliar rupiah) ???
Ataukah
 - b) Tetap ingin menjalankan usahanya di lantai 3, 4 dan 5 di Ancol Beach City ???
5. Bahwa dengan demikian, bentuk gugatan semacam ini tidak JUGA dibenarkan secara hukum formil, karena satu dengan permohonan lainnya tidak sating mendukung, maka dengan ini PENGUGAT memohon Majelis Hakim menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima.;

D. Petitum TIDAK DIDUKUNG Posita

1. Bahwa angka 4 dalam Petitum gugatan aquo, PENGUGAT menuntut majelis hakim membatalkan putusan pengadilan No.297/ Pdt. G / 2014/ PN. Jkt.Utr Jo, No.629/Pdt/2016/PT.DKI Jo No. 2430K/PDT/2018 ;
2. Bahwa Petitum tersebut muncul tiba-tiba walaupun tidak pernah dijelaskan PENGUGAT ©, bahwa hat demikian tidaklah dibenarkan, karena posita dalam suatu gugatan sudah menjadi suatu KEWAJIBAN memuat 2 (dua) unsur, yaitu :
 - a) Dasar fakta (feitelijke grond),

Halalman 16 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atas hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan obyek perselisihan /atau setidaknya penjelasan fakta ;

b) Dasar hukum (rechtelijke gronden),

yang menjelaskan fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan dasar hukum yang menjelaskan hubungan hukum antara penggugat dengan materi atau obyek yang diperselisihkan dan antara penggugat dengan tergugat terkait dengan materi atau obyek perselisihan.

3. Bahwa terlebih lagi..., Putusan Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997 Tanggal 9 Maret 1999, MENYATAKAN suatu petitum dalam gugatan haruslah didukung adanya posita yang berkaitan dan menjadi dasar timbulnya petitum itu dalam gugatan.

4. Bahwa karena tidak adanya posita tentang apa yang menjadi dasar timbulnya petitum in casu PROVISI, maka akan menjadikan surat gugatan aquo tidak jelas (obscure libel) alasannya, maka dengan ini PENGUGAT memohon Majelis Hakim menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima.

E. Petitum BERTENTANGAN dengan asas "RES JUDICATA PROVERI TATE HABETUR"

1. Majelis hakim yang kami muliakan...

Petitum gugatan aquo, PENGUGAT menuntut agar putusan pengadilan No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr Jo No.629/Pdt/2016/PT.DKI Jo, No.2430K/PDT/2018 dinyatakan batal;

2. Bahwa putusan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan secara yuridis tidak dapat dibatalkan atau dianulir oleh putusan pengadilan dalam perkara lain in casu putusan perkara aquo ;

3. Bahwa asas Res Judicata Proveri Tate Habetur telah menerangkan setiap putusan pengadilan/hakim adalah sah, terkecuali dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi, sehingga dengan demikian Putusan pengadilan harus dianggap sah dan benar sepanjang tidak dibatalkan oleh pengadilan yang lebih tinggi, sehingga dengan demikian perkara aquo tidak dapat membatalkan putusan pengadilan No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr Jo. No.629/Pdt/2016/PT.DKI Jo No. 2430K/PDT/2018.

4. Bahwa hal ini KEMBALI membuktikan apa yang sebenarnya ingin dituntut PENGUGAT :

Halalman 17 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Apakah ingin menyatakan perbuatan TERUGAT mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan adalah perbuatan WANPRESTASI ???
 - b) Menuntut putusan No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr Jo No.629/Pdt/2016/PT.DKI Jo., No.2430K/PDT /2018 batal ??? ;
5. Bahwa dikarenakan petitum no.4 gugatan aquo telah bertentangan dengan asas Res Judicata Proveri Tate Habetur, maka dengan ini PENGUGAT memohon Majelis Hakim menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT memohon dalil yang telah diuraikan pada bagian eksepsi diatas secara mutatis mutandis dianggap bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini dan dengan ini TERGUGAT menyatakan menolak seluruh dalil dan argumentasi hukum yang diajukan oleh PENGUGAT kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya.

A. Pembatalan PERJANJIAN melalui PENGADILAN adalah hak yang diberikan undang-undang :

1. Bahwa dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah Wanprestasi kepada PENGUGAT atas ketentuan Pasal 11 didalam PERJANJIAN SEWA adalah tidak benar ;
2. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan hubungan hukum, dimana TERGUGAT adalah sebagai pihak pengelola yang mengoperasikan gedung Ancol Beach City dengan menyewakan RUANGAN (terdiri beberapa lantai) kepada PENGUGAT sebagaimana kesemuanya tertuang sesuai PERJANJIAN SEWA ;
3. Bahwa setelah beberapa lama PERJANJIAN SEWA berjalan, ternyata diketahui PENGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), dimana PENGUGAT tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam PERJANJIAN SEWA ;
4. Bahwa atas perbuatan Wanprestasi PENGUGAT, maka TERGUGAT menggunakan haknya untuk mengajukan gugatan waprestasi terhadap PENGUGAT dalam Perkara No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr dan selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 18 Agustus 2015 memutus isi putusannya diantaranya sebagai berikut :
 - Mengabulkan giigatan PENGUGAT untuk sebagian ;

Halalman 18 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang merugikan PENGGUGAT;
 - Menyatakan batal dan berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dihadapan Edison Jingga, SH, Notaris di Jakarta, terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan;
 - Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan kembali Ruangan yang disewakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik TERGUGAT dan tidak dihuni atau ditempati lagi sebagai usaha oleh TERGUGAT;
 - Menghukum TERGUGAT membayar kerugian material kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 340.245.007,00 (tiga ratus empat puluh juta dua ratus empat puluh lima ribu tujuh rupiah) dan US \$ 6,600,00 (enam ribu enam ratus dollar Amerika Serikat), dengan perincian sebagai berikut:
 - dst
5. Bahwa kemudian Alhamdulillah... selanjutnya diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tingkat Banding dan Putusan Kasasi dan sehingga pada saat ini perkaranya telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Bahwa upaya TERGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi kepada PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidak melakukan kewajibannya dalam PERJANJIAN SEWA sebagaimana diputus oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakrta Utara No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.629/Pdt/2016.PT.DKI Jo No.2430 K/Pdt/2018, adalah merupakan hak TERGUGAT yang diberikan oleh Undang-undang, sehingga upaya tersebut sangat keliru & menyesatkan dianggap sebagai wanprestasi ;
7. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT dalam perkara aquo memperlakukan perbuatan TERGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi kepada Pengadilan adalah perbuatan wanprestasi karena PERJANJIAN SEWA telah mengatur pengenyampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPdata ;

Halalman 19 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa ketentuan Pasal 11 angka 7 pada PERJANJIAN SEWA benar senyatanya telah mengenyampingkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara, namun untuk membahas lebih jauh atas kedua pasal tersebut, terlebih dulu TERGUGAT menyampaikan isi dari kedua pasal tersebut sebagai berikut :

Pasal 1266 KUHPerdara,

“ Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan ke pengadilan”.

Pasal 1267 KUHPerdara,

“ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”.

9. Majelis hakim yang kami muliakan...

Izinkanlah TERGUGAT membantah tuduhan PENGGUGAT tersebut diata, dengan ASALAN sebagai berikut :

- a) Terdapat PENDAPAT ke-1 :

Bahwa sedianya KUHPerdara menganut sistem terbuka, yang berarti setiap pihak bebas mengadakan kesepakatan dalam berbagai bentuk sesuai dengan yang dikehendaki bersama, hal tersebut merujuk pada asas Pacta Sunt Servanda (Pasal 1338 KUHPerdara) ;

Sehingga dengan demikian, pengenyampingan suatu ketentuan / peraturan / UU (in casu Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara) diperbolehkan sepanjang disepakati oleh para pembuat kesepakatan ;

- b) Terdapat PENDAPAT ke-2 :

Bahwa sekalipun KUHPerdara bersifat terbuka namun tidaklah MURNI demikian, karena menurut Pasal 1339 KUHPerdara terdapat hal-hal tertentu yang TIDAK DAPAT disimpangi sekalipun telah dibuat & tertuang dalam perjanjian (in casu PERJANJIAN SEWA), karena segala perbuatan yang diperjanjikan dibatasi ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara tersebut ;

Pasal 1339 KUHPerdara telah menerangkan :

Halalman 20 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan KEADILAN, KEBIASAAN atau undang-undang”.

Bahwa sekalipun sudah menjadi kebiasaan suatu kesepakatan mencantumkan klausul bertentangan dengan hukum positif (in casu pengenyampingan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata), NAMUN tidak mengurangi pemberlakuan PERJANJIAN SEWA, artinya perjanjian tersebut tetap berlaku, hanya saja klausul perjanjian yang mengatur penyimpangan Pasal 1266 KUHPerdata dianggap gugur dan tidak pernah ada, KARENA bertentangan dengan Pasal 1339 KUHPerdata ;

c) Majelis hakim yang kami hormati...,

Bahwa sekalipun Pasal 11 angka 7 pada PERJANJIAN SEWA yakni memberikan kemudahan & keleluasaan kepada siapapun (in casu TERGUGAT) untuk membatalkan secara sepihak PERJANJIAN SEWA tersebut, namun TERGUGAT dengan secara sadar untuk memakai haknya mengajukan gugatan wanprestasi atas PERJANJIAN SEWA melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dikarenakan sebab & alasan sebagai berikut :

- 1) TERGUGAT meyakini... bahwa pemberlakuan Pasal 11 angka 7 pada PERJANJIAN SEWA telah bertentangan dengan Pasal 1339 KUHPerdata, sehingga Pasal 11 angka 7 batal dengan sendirinya;
- 2) Bahwa tindakan pembatalan PERJANJIAN SEWA secara sepihak mengebiri hak PENGUGAT untuk membela diri /ataupun membantah gugatan WANPRESTASI dari TERGUGAT, sehingga mengajukan gugatan kepada Pengadilan adalah cara yang lebih memanusiakan PENGUGAT ;
- 3) Bahwa TERGUGAT melihat & meyakini bahwa Pengadilan adalah satu-satunya pihak yang independen bisa menilai..., apakah tuduhan TERGUGAT bahwa PENGUGAT wanprestasi beralasan atau mengada-ngada ? ;
- 4) Bahwa TERGUGAT menjadikan gugatan waprestasi tersebut sebagai alat peringatan dini, untuk & agar

Halalman 21 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT tidak sewenang-wenang membatalkan
PERJANJIAN SEWA ;

d) Majelis hakim yang kami muliakan...,

Bahwa tidak JUGA menjadi jaminan, PENGGUGAT tidak akan mengajukan gugatan, kalau TERGUGAT membatalkan PERJANJIAN SEWA secara sepihak alias menggunakan Pasal 11 angka 7 pada PERJANJIAN SEWA © ;

e) bahwa TERGUGAT secara sadar mengajukan Gugatan WANPRESTASI kepada PENGGUGAT (No.297/Pdt.G / 2014/PN.JKT.UTR, adalah tak lain dan tak bukan..., karena TERGUGAT tak ingin bersikap arogan membatalkan PERJANJIAN SEWA secara sepihak, karena TERGUGAT melihat Gugatan "ADALAH" cara terhormat untuk memberikan rasa keadilan "fairness" kepada PENGGUGAT, karena ruang serta waktu & tempat PENGGUGAT membantah tuduhan TERGUGAT diwadahi & dibenarkan secara hukum ;

f) Bahwa berdasarkan alasan-alasan TERGUGAT diatas, maka tuduhan PENGGUGAT yang mendalilkan TERGUGAT telah wanprestasi malahan harus dipikir ulang & matang-matang sebelum menuduh, karena peradilan adalah wadah terhormat untuk memberikan tempat & keadilan kepada PENGGUGAT untuk membantah tuduhan wanprestasi TERGUGAT ;

g) Bahwa dikarenakan sebab dan alasan TERGUGAT yang dapat diterima sepenuhnya oleh akal maupun perasaan dan MALAHAN tuduhan PENGGUGAT tersebut yang tidaklah terbukti, maka TERGUGAT memohon kepada majelis hakim untuk menolak gugatan aquo dengan alasan tersebut ;

A. PERJANJIAN SEWA telah dibatalkan Pengadilan

Majelis hakim yang kami hormati...

Selain daripada bantahan TERGUGAT diatas, TERGUGAT juga ingin mengingatkan adanya fakta hukum sudah bertahun-tahun ada, yakni sebagai berikut :

1. Gugatan aquo telah menuduhkan perbuatan TERGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi kepada PENGGUGAT sedangkan telah dikesampingkan dalam PERJANJIAN SEWA ;
2. Tuduhan demikian tidaklah DAPAT lagi dialamatkan kepada TERGUGAT, karena hal tersebut telah dibuktikan dengan sendiri

Halalman 22 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pilihan TERGUGAT mengajukan gugatan WANPRESTASI kepada PENGGUGAT dalam perkara No.297/Pdt.G/2014/PN.JKT.UTR telah diamini/disetujui oleh Majelis Hakim perkara tersebut ;

3. Bahwa majelis hakim pada perkara tersebut tidak lagi mempermasalahkan apakah boleh/tidak perkara No.297/Pdt.G/2014/PN.JKT.UTR diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sekalipun PERJANJIAN SEWA telah pengenyampingan Pasal 1266 & 1267 KUHPerdara ;
4. Bahwa menurut hemat TERGUGAT, dalil tuduhan PENGGUGAT bahwa tidak bisa lagi diajukan dalam perkara aquo, sudah sepatutnya HANYA BISA disampaikan pada perkara tingkat PERTAMA No.297/Pdt.G/2014 /PN.JKT.UTR ataupun pada tingkat BANDING No.629/Pdt/2016.PT.DKI, dan kalapun memaksa pada tingkat KASASI No.2430 K/Pdt/2018 dan /atau PK (peninjauan kembali) © ;
5. Bahwa apabila mengacu kepada petitum ke-3 pada perkara No.297/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL yang berbunyi :
 - 3) Menyatakan batal dan berakhir Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Edison Jingga, SH, Notaris di Jakarta, terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan

Dan sekarang melihat petitum ke-5 (kelima) gugatan aquo berbunyi :

- 5). Menyatakan Akta Notaris Edison Jingga SH No. 78 tanggal 21 Maret 2012 hanya dapat dibatalkan berdasarkan ketentuan yang melekat padanya ©

Selain putusan perkara No.297/Pdt.G/2014/PN.JKT.UTR memutuskan PERJANJIAN SEWA dinyatakan batal demi hukum sudah berkekuatan hukum tetap (BHT), maka perminta PENGGUGAT pada gugatan aquo untuk menyatakan PERJANJIAN SEWA hanya dibatalkan berdasarkan ketentuan yang melekat padanya, maka dengan demikian secara tidak langsung/langsung PENGGUGAT meminta kembali PERJANJIAN SEWA untuk dihidupkan kembali & kembali dibatalkan oleh majelis hakim perkara aquo © (lol);

6. Bahwa dikarenakan permintaan PENGGUGAT dalam perkara aquo secara tidak langsung / tersirat meminta PERJANJIAN SEWA dibangkitkan kembali dan secara LANTANG meminta PERJANJIAN SEWA tersebut kembali dinyatakan batal demi hukum..., maka dengan

Halalman 23 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian sudah sepatutnya Gugatan aquo ditolak dengan alasan demikian sudah sepatutnya ditolak mentah-mentah ;

C. Pengajuan AANMANING adalah prosedur hukum

1. Bahwa kemudian PENGUGAT telah menuduh TERGUGAT telah wanprestasi karena telah melakukan AANMANING atas Putusan Mahkamah Agung RI No.2430 K/Pdt/2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.629/Pdt/2016 /PT.DKI Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakrta Utara No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr ;

2. Bahwa Permohonan AANMAING / EKSEKUSI perkara No.297/Pdt.G / 2014/PN.Jkt.Utr TELAH ditentukan Pasal 207 R.Bg/196 H.I.R, yang dikutip sebagai berikut :

“ Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi putusan itu dengan kemauannya sendiri maka pihak yang dimenangkan dapat memasukkan permintaan baik dengan lisan maupun dengan surat kepada ketua Pengadilan Negeri yang tersebut pada ay at pertama Paal 206 R.bg/ayat pertama pasal 195 HJ.R, untuk menjalankan putusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan supaya ia memenuhi putusan itu didalam tempo yang dtentukan oleh Ketua, selama-lamanya delapan hari. ”

3. Bahwa AANMANING telah ditentukan aturannya secara yuridis dalam KUHPdata, sehingga tidak bisa tidak Pengadilan wajib melaksanakan fungsinya sesuai amanat yang ditetapkan kepadanya ;

4. Majelis hakim uang kami hormati...

Apabila gugatan aquo diterima, maka telah memberikan rasa ketidakadilan & ketidak pastian hukum bagi TERGUGAT yang nyata-nyata sebagai pihak yang dimenangkan dalam suatu perkara di Pengadilan dan apalagi gugatan aquo sampai dikabulkan majelis hakim..., maka tindakan pengabulan atas gugatan aquo justru :

- Melawan & memberikan ketidak pastian hukum ;
- menjadikan citra buruk bagi pengadilan ;
- Mencederai rasa keadilan bagi siapapun pencari keadilan

5. Bahwa dengan demikian, dikarenakan tuduhan PENGUGAT tidaklah didukung ketentuan & dasar hukum yang memadai, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo wajib menolak gugatan aquo dengan alasan demikian.

Halalman 24 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



III. Mengenai PERMOHONAN PROVISI

A. Bahwa permohonan Provisi pada gugatan aquo, PENGGUGAT meminta sebagai berikut :

- Menunda pelaksanaan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara gurta “menyerahkan kembali ruangan yang disewakan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik TERGUGAT dan tidak dihuni atau ditempati lagi sebagai tempat usaha oleh TERGUGAT dalam perkara BHT tanggal 18 Agustus 2015 No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr Jo, tanggal 16 Desember 2016 No.629/Pdt/2016/PT.DKI Jo., No. 2430K/PDT/2018.
- Memerintahkan TERGUGAT memberikan akses ke lantai 3, 4 dan 5 bangunan ABC Stadium Musik secara bebas kepada PENGGUGAT.
- Melarang PT.Pembangunan Jaya Ancol, Tbk mengalihkan pengelolaan lantai 3,4 dan 5 kepada pihak lain kecuali hanya kepada PENGGUGAT.
- Mengizinkan PENGGUGAT untuk menyelenggarakan kegiatan usahanya di lantai 3, 4 dan 5 sebagaimana dahulu sampai pengadilan memberikan putusan akhir.
- Memerintahkan penyelenggara negara mengeluarkan izin dan fasilitas kepada PENGGUGAT dalam menjalankan usahanya di area PT.Pebangunan Jaya Ancol.

B. Bahwa dikarenakan Permohonan Provisi yang disampaikan PENGGUGAT tersebut tidak memiliki posita & bahkan SERAMPANGAN karena tidak berdasar/beralasan, maka TERGUGAT memohon agar kiranya Majelis Hakim menolak permohonan provisi yang diajukan PENGGUGAT ;

IV. Mengenai SITA JAMINAN

Bahwa dikarenakan Sita Jaminan terhadap seluruh asset & pemblokiran rekening milik PBCS, WAI & juga TERGUGAT NPBCS & WAI tidak dijabarkan didalam posta dan sekarang tidak dijelaskan urgensinya dalam gugatan aquo, maka sudah sepatutnya Majelis hakim tidak mempertimbangkannya serta dengan tegas menolak Permohonan PROVISI PENGGUGAT tersebut.

V. PERMOHONAN dari TERGUGAT

Majelis hakim tiana dirahmati Tuhan YME

Halalman 25 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian di atas, baik atas bantahan TERGUGAT atas tuduhan-tuduhan PENGUGAT, maka dengan ini TERGUGAT memohon agar Majelis Hakim berkenan memberikan putusan perkara aquo sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI

- Menolak seluruh permohonan Provisi yang diajukan PENGUGAT

II. SITA JAMINAN

- Menolak seluruh permohonan Sita Jaminan yang diajukan PENGUGAT

III. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan seluruh EKSEPSI dari TERGUGAT ;
- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

IV. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara. ;

Menimbang, bahwa karena Jawaban diajukan atau diterima Majelis Hakim setelah tahap pembuktian surat oleh Penggugat, maka acara persidangan tetap dilanjutkan dengan acara pengajuan bukti surat oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah diberi materai yang cukup, yaitu:

1. Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. Mata Elang International Stadium " tanggal 21 Juni 2011 Nomor 107 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda P-1 ;
2. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 78 tanggal 21 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Edison Jingga, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda P-2 ;
3. Akta Tanggal 10 Agustus 2004 Nomor 50 " Perjanjian Kerjasama tentang Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian Music Stadium di Area PT.Pembangunan Jaya Ancor Tbk." yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH. Pengganti Tuan Sutjiptp, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda P-3 ;
4. Surat Kuasa Nomor 029/DIR-PJA/X/2006 tanggal 16 Oktober 2006, diberi tanda P-4 ;

Halalman 26 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Surat Nomor 291/DIR-PJA/EXT/X/2006 tanggal 17 Oktober 2006 dari PT. Pembangunan Jaya Ancol Tbk. yang ditujukan kepada Bapak Harjanto Widjaja, perihal Pengakhiran Kerjasama, diberi tanda P-5 ;
6. Akta tanggal 26 April 2007 Nomor 208 “ Perjanjian Kerjasama tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian Music Stadium di Area PT.Pembangunan Jaya Ancor Tbk.” yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH. Pengganti Tuan Sutjiptp, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda P-6 ;
7. Perjanjian tentang Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian Music Stadium (Build, Transfer, Operate) di Area PT.Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. antara PT. Pembangunan Jaya Ancol, Tbk. PT. Wahana Agung Indonesia dan PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo yang dibuat dan ditanda tangani tanggal 28 Agustus 2009, diberi tanda P-7 ;
8. Bendel pembayaran tahun 2011 – 2014, diberi tanda P-8 ;
9. Bukti pembayaran ke 28 bulan Juni 2014, diberi tanda P-9 ;
10. Bukti pembayaran ke-29 tanggal 15 Juli 2014, diberi tanda P-10.a ;
11. Bilyet Giro Bank CIMB Niaga nomor AAS 595162 tanggal 5 Juli 2014 ditolak, diberi tanda P-10.b.1 ;
12. Bukti Slip Setoran Titipan Bank Harda Internasional tanggal 7 Juli 2014 ditolak, diberi tanda P-10.b2 ;
13. Bilyet Giro Bank Index Nomor GQ 210267 tanggal 8 Juli 2014 di tolak dan bukti Slip Setoran RTGS Bank Index tanggal 8 Juli 2014, ditolak, diberi tanda P-10.c ;
14. Bilyet Giro Bank Index Nomor GQ 210269 tanggal 10 July 2014 ditolak, dan bukti Slip Pengiriman Uang Bank BCA tanggal 10 Juli 2014 ditolak, diberi tanda P-10.d ;
15. Bilyet Giro Bank Index Nomor GQ 210270 tanggal 14 Juli 2014 di tolak, diberi tanda P-10.e.1 ;
16. Bukti Report RTGS PT.Bank Index Selindo tanggal 14 Juli 2014, ditolak, diberi tanda P-10.e.2 ;
17. Bukti Setoran pembayaran ke-30 tanggal 4 Agustus 2014, diberi tanda P-11;
18. Penetapan Nomor 01/Pdt.P/Kons/2015/PN.Jkt.Utr Jo. Nomor 250/Pdt.P/2014/ PN.Jkt.Utr. yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 3 Juni 2015, diberi tanda P-12 ;
19. Print out Sistim Informasi Perkara, diberi tanda P-13 ;

Halalman 27 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Print out Sistim Informasi Perkara, perkara Banding Nomor 629/PDT/2016/PT.DKI, diberi tanda P-14 ;
21. Surat dari Mahkamah Agung tanggal 11 Juli 2018 Nomor 814/Dju.4/HK.03/VII/18/971KP/2018 perihal Kelengkapan berkas perkara Kasasi No.297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr, diberi tanda P-15 ;
22. Daftar peralatan stadium yang telah dibeli dan dipasang dilantai 3, 4 dan 5, diberi tanda P-16 ;
23. Kerugian Pendapatan dari sewa Jangka Panjang yang tidak disetor, diberi tanda P-17 ;
24. Surat tanggal 19 Juni 2015 dari Kuasa Hukum PT.Pembangunan Jaya Ancol Tbk, yang ditujukan kepada PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo perihal Peringatan Pemenuhan Kewajiban dan Pelaksanaan Pasal 17.5 Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian Music Stadium (Bulid, Transfer, Operate) di Area Pembangunan Jaya Ancol Tbk. tanggal 28 Agustus 2009, diberi tanda P-18;
25. Surat tanggal 25 November 2019 Nomor 03/ALF-MEIS/SOMASI/1119 dari Kuasa Hukum PT. Mata Elang International Stadium (MEIS) yang ditujukan Direktur Utama dan Komisaris PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo, diberi tanda P-19 ;
26. Surat tanggal 23 Desember 2019 Nomor 11/ALF-MEIS/KPNUTR/1219 dari Kuasa Hukum PT. Mata Elang International Stadium (MEIS) yang ditujukan Ketua PN Jakarta Utara klas I-A Khusus perihal Permohonan Penangguhan Sita Eksekusi/Eksekusi surat putusan 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. Jo. No.629/Pdt/2016/PT.DKI Jo. No.2430 K/Pdt/2018, diberi tanda P-20 ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-20 tersebut diatas berupa foto copy yang telah di beri materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10.a, P-10.c, P-10.d, P-10.e.2., P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19 dan P-20 hanya copy dari copy dan tidak diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti bukti surat tersebut, Penggugat tidak mengajukan saksi dipersidangan ; —

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya tersebut dipersidangan telah menyerahkan bukti surat yang berupa foto copy yang telah diberi materai cukup, yaitu :

1. Print Out Artikel Hukum dari Website Depkumham, diberi tanda T-1.A ;
2. Print Out Artikel Hukum dari Website Depkumham, diberi tanda T-1.B ;

Halalman 28 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tanda Terima Surat tanggal 27 Januari 2020 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara (tembusan) yang dikirim melalui Bagian Umum Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 27 Januari 2020, perihal Keberatan atas Panggilan Relas ke-2 dan permohonan hadir sebagai Tergugat & memasukkan Jawaban perkara No.779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., diberi tanda T-2.A
4. Tanda Terima Surat tanggal 27 Januari 2020 yang ditujukan kepada Majelis Hakim perkara No.779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr. yang dikirim melalui Bagian Umum Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 27 Januari 2020, perihal Keberatan atas Panggilan Relas ke-2 dan permohonan hadir sebagai Tergugat & memasukkan Jawaban perkara No.779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., diberi tanda T-2.B
5. Surat Kuasa Nomor 011/SK/Lit/Pdt/FIRM/II/2020 tanggal 23 Januari 2019 dari PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo kepada Hendra Wijaya, SH dan rekan, diberi tanda T-2.C ;
6. Jawaban dalam perkara No.779/Pdt.G.E/2019/PN.Jkt.Utr yang dikirim melalui Bagian Umum Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 27 Januari 2020, diberi tanda T-2.D ;
7. Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara perkara perdata Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2015 antara PT. Wahanan Agung Indonesia Propertindo (Persero) lawan PT. Mata Elang Internasional Stadium, diberi tanda T-3.A ;
8. Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara Perdata Banding Nomor 629/PDT/2016/PT.DKI tanggal 16 Desember 2016 antara PT. Mata Elang Internasional Stadium lawan PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo, diberi tanda T-3.B ;
9. Salinan Resmi Putusan Mahkamah Agung perkara Perdata Kasasi Nomor 2430/K/Pdt/2018 tanggal 30 Oktober 2018 antara PT. Mata Elang Internasional Stadium lawan PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo, diberi tanda T-3.C ;
10. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 250/Pdt.P/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 1 Desember 2014, diberi tanda T-4 ;
11. Print Out Yurisprudensi No. 4/Yur/Pdt/2018 tentang Pembatalan Perjanjian Sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum dari Wetsite Mahkamah Agung, diberi tanda T-5 ;
12. Gugatan Perdata Wanprestasi tanggal 3 Desember 2019 Nomor 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr. antara PT. Mata Elang Internasional Stadium lawan PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo, diberi tanda T-6A ;

Halalman 29 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.

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

13. Gugatan Perdata Wanprestasi tanggal 29 November 2019 Nomor 772/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr. antara PT. Mata Elang Internasional Stadium lawan PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo, diberi tanda T-6B ;

Menimbang, bahwa bukti T-1 sampai dengan bukti T-6B tersebut diatas berupa foto copy yang telah di beri materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T-1.A, T-1.B, T-2.A, T-5 dan T-6.A hanya copy dari copy dan tidak diperlihatkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti bukti surat tersebut diatas Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan, tetapi mengajukan seorang **Ahli**, yaitu bernama Dr. GINDO LUMBANTOBING, S.H., M.H. dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa ahli sekarang menjadi Dosen Prodi Magister Hukum di Universitas Kristen Indonsia dan sebagai Dosen di STIH IBLAM di Jakarta ;
- Bahwa ahli tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan Direksi PT. Wahana Agung Indonesia Propertindo dan tidak kenal dan tidak ada hubungan dengan Direksi PT. Mata Elang Internasional Stadium ;
- Bahwa dalam disertasi ahli menulis dengan judul Politik Hukum dalam Perburuhan ;
- Bahwa ahli sebagai Dosen Ilmu Hukum dalam semester ini mengajar dalam bidang Keperdataan ;
- Bahwa dalam Hukum Keperdataan banyak dalam bidang Hukum Bisnis, Hukum Ekonomi ;
- Bahwa dalam Hukum Bisnis dan Hukum Ekonomi lebih ke spesifik Hukum Perdata ;
- Bahwa seyogyanya bila para pihak telah membuat suatu perjanjian, maka para pihak harus ada etikat baik harus melaksanakan apa yang telah disepakati dan tertulis dalam suatu perjanjian ;
- Bahwa apabila ada pihak yang tidak jalankan perjanjian yang telah disepakati, maka tergantung apa yang tidak disepakati dan bila tidak membayar sewa menyewa bisa dikatakan wanprestasi ;
- Bahwa apabila putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, menurut ahli sudah klair dan tidak ada celah upaya hukum, kecuali ada Peninjauan Kembali itupun tidak bisa menunda eksekusi, dan apabila sudah eksekusi maka itulah yang dikatakan kepastian hukum dan bisa terlaksana apa yang dikatakan keadilan ;
- Bahwa Perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan yang diatur dalam pasal 1338 KUHPerdota dan akan mengikat para pihak yang membuatnya,

Halalman 30 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pada ayat (2) nya apabila perjanjian akan dibatalkan atas diakhiri juga harus ada kesepakatan dan kalau terjadi tidak ada kesepakatan itu ada upaya hukum gugatan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian itu, jadi pasal 1266 – 1267 KUHPerdara itu tidak dapat dikatakan serta merta dapat dikatakan penyimpangan yang dikatakan suatu perjanjian ;

- Bahwa putusan yang sudah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum, maka sudah tidak bisa dibatalkan dengan gugatan baru ;
- Bahwa upaya hukum untuk putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah Peninjauan Kembali, tetapi Peninjauan Kembali tidak bisa menunda pelaksanaan eksekusi ;
- Bahwa yang bisa menunda atau menangguhkan eksekusi adalah Ketua Pengadilan dan Majelis Hakim tidak berwenang untuk itu ;
- Bahwa terhadap putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak bisa digugat lagi dalam perihal yang sama ;
- Bahwa ahli pernah menjadi pihak dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri dan berbeda dengan kasus perkara ini ;
- Bahwa menurut pemahaman ahli suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, maka para pihak harus ada etiket baik harus melaksanakan apa yang telah disepakati dan apabila perjanjian akan dibatalkan atau diakhiri juga harus ada kesepakatan dan kalau terjadi tidak ada kesepakatan itu, ada upaya hukum gugatan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian itu, jadi pasal 1266 – 1267 KUHPerdara itu tidak dapat dikatakan serta merta dapat dikatakan penyimpangan yang dikatakan suatu perjanjian ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat mengajukan keberatan atas keterangan ahli yang diajukan pihak Tergugat tersebut, keberatan mana akan diajukan Penggugat secara lengkap bersama-sama dengan Nota Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertulis, sedangkan Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tertera dalam Berita Acara persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagai tersebut di atas

Halalman 31 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu kehadiran pihak Tergugat relevansinya dengan Nota Jawaban yang diajukan oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Nota Jawaban tersebut diajukan oleh kuasa Tergugat di luar persidangan dan diterima Majelis Hakim pada tahap pembuktian surat oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat jawaban yang diajukan Tergugat tersebut telah terlambat dan dianggap Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membantah dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Jawaban pihak Tergugat ternyata di dalamnya tidak tercantum mengenai eksepsi pengadilan tidak berwenang mengadili perkaranya (*vide*: Pasal 125 ayat (2) HIR);

Menimbang, bahwa Pasal 126 H.I.R. mengatur: "Dalam hal tersebut pada kedua pasal di atas ini, pengadilan negeri, sebelum menjatuhkan keputusan, boleh memerintahkan supaya pihak yang tidak datang dipanggil sekali lagi untuk menghadap pada hari persidangan lain, yang diberitahukan oleh ketua dalam persidangan kepada pihak yang datang; bagi pihak yang datang itu, pemberitahuan itu sama dengan panggilan

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan tidak diputus *verstek* karena Tergugat telah hadir pada persidangan berikutnya dimana acara persidangan adalah pengajuan bukti surat oleh Penggugat, selanjutnya Tergugat juga telah hadir mengajukan bukti surat maupun keterangan Ahli, serta Tergugat hadir pada saat acara sidang penyerahan Nota Kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi gugatan Penggugat maka terlebih dahulu Majelis Hakim secara *ex officio* akan mempertimbangkan terlebih dahulu formalitas gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi atau materi gugatan Penggugat maka baik subyek maupun obyek gugatan Penggugat adalah sama dengan subyek maupun obyek gugatan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara perkara perdata Nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2015 juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara Perdata Banding Nomor 629/PDT/2016/PT.DKI tanggal 16 Desember 2016 (*vide*: dalil gugatan Penggugat yang bersesuaian dengan bukti surat T-7, T-8 dan T-9);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tersebut telah terdapat Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta dan pada hari Rabu tanggal 16

Halalman 32 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2019 jam 10.00 WIB., telah dipanggil dengan Relass Panggilan Aanmaning/Teguran nomor: 22/EKS/2019/PN.Jkt.Utr (vide: posita 9 gugatan Penggugat yang bersesuaian dengan bukti surat P-26);

Menimbang, bahwa Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur: "Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula";

Menimbang, bahwa pelaksanaan asas *ne bis in idem* ini ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem*, dimana dalam surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung pada waktu itu mengimbau para ketua pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *ne bis in idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;

Menimbang, bahwa terdapat beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia perihal asas *nebis in idem*, antara lain sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 berisi kaidah hukum: "*Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.*"
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 berisi kaidah hukum: "*Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.*"
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 berisi kaidah hukum: "*Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa.*"

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas dihubungkan dengan Pasal 1917 KUH Perdata, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 dan beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat

Halalman 33 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah *nebis in idem* dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selain gugatan Penggugat *nebis in idem*, Majelis Hakim juga berpendapat gugatan Penggugat adalah *obscuur libel* atau kabur, sebagaimana terlihat dari:

- Petitum Provisi angka (1) yang meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menunda pelaksanaan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara guna “menyerahkan kembali ruangan yang disewakan oleh Tergugat kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa adanya barang milik Tergugat dan tidak dihuni atau ditempati lagi sebagai tempat usaha oleh Tergugat” dalam perkara BHT nomor 18 Agustus 2015 nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. Jo. tanggal 16 Desember 2016 nomor 629/Pdt/2016/PT.DKI Jo. 2430 K/PDT/2018 (pertimbangan: hal ini bukan kewenangan Majelis Hakim memeriksa perkara melainkan kewenangan sepenuhnya dari Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 195 HIR sampai dengan Pasal 224 HIR);
- Petitum pokok perkara angka (4) yang meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan batal putusan pengadilan tanggal 18 Agustus 2015 nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. Jo. tanggal 16 Desember 2016 nomor 629/Pdt/2016/PT.DKI Jo. 2430 K/PDT/2018 (pertimbangan: hal ini bukan kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara melainkan wewenang Mahkamah Agung Republik Indonesia jika Penggugat mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali);

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim juga berpendapat gugatan Penggugat adalah *nebis in idem* dan *obscuur libel* atau kabur, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 8 nomor 3 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*), *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR), Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

Halalman 34 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta utara, pada hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2020, oleh kami, Agung Purbantoro, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Drs. Tugiyanto, Bc.IP, S.H., M.H. dan Sarwono, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta utara Nomor 779/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr tanggal 03 Desember 2020 dan tanggal 16 Maret 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 24 Agustus 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Bambang Setyawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Drs. Tugiyanto, Bc.IP, S.H., M.H

Agung Purbantoro, S.H., M.H..

Sarwono, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Bambang Setyawan, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1.....	PNBP	Rp.	30.000,00
2.....	ATK	Rp.	75.000,00
3.....	Panggilan	Rp.
775.000,00			
4.....	PNBP Panggilan Penggugat	Rp.	-

Halalman 35 dari 36 Putusan No. 779/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

5.....	PNBP Panggilan Tergugat	Rp.
10.000,00		
6.....	Redaksi	Rp. 10.000,00
7.....	Materai	Rp. 12.000,00
8.....	Penggandaan berkas	Rp.
<u>14.000,00</u>		

Jumlah.....Rp. 926.000,00

Terbilang : sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah