



PUTUSAN

Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

PT TUNAS DIPTAPERSADA, berkedudukan di Jakarta alamat Jl. Buni No. 22 Kelurahan Jatipulo Kecamatan Palmerah Jakarta Barat, diwakili oleh **Eddy Suharto Wirawan** selaku Direktur yang memberi kuasa kepada Hussein Bafaddal, S.H., Friend King Medium Timba, S.H., Rizki Tri Putra, S.H., Muhammad Ikhlas, S.H. dan Hotbin M. Manurung, S.H., Para Advokat pada Perisai Law Firm alamat Jl. Industri Raya No. 9-11 Unit TKI Griya Kemayoran Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 November 2017, selanjutnya disebut Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding;

m e l a w a n :

Pemerintah Republik Indonesia Cq. Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yang dalam hal ini **Gubernur Daerah Khusus Ibukota (DKI) JAKARTA**, beralamat di Jl. Merdeka Selatan No. 8-9 Jakarta Pusat, diwakili oleh Yulia Paranita, S.H., dkk, Pegawai Biro Hukum Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2017 Nomor 225/-1.875, selanjutnya disebut Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 21 Nopember 2017 Nomor 54/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding telah menggugat Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 23 Januari 2017

Halaman 1 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Nomor: 54/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 28 September 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H., perihal penyewaan/pemanfaatan lahan/tanah milik Tergugat (D/h. diwakili oleh BPIPM JAYA) yang terletak di Jl Kali Besar Timur (disebut "**KBT**") No. 31 Jakarta Barat, seluas 12.210 M2 dengan masa sewa selama 30 (tiga puluh) tahun dan tenggang waktu pembongkaran/pelaksanaan pembangunan selama 3,5 tahun.
2. Bahwa pada tanggal 7 Oktober 1996 Perjanjian Sewa tersebut diperbaharui (Addendum I yang diwaarmerkt Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H di bawah No. 460 tanggal 11 Maret 1997) dengan **penambahan jangka waktu sewa** selama 20 (duapuluh) tahun sehingga **Hak Sewa Penggugat** terhitung **sejak tanggal 28-09-1995** dan akan **berakhir pada tanggal 31-12-2049**. Dan Perjanjian Sewa tersebut kemudian disempurnakan kembali melalui Addendum II tertanggal 18 Desember 1996 (yang diwaarmerkt Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H di bawah No. 480 tanggal 21 Mei 1997) dengan penyesuaian beberapa istilah dalam Perjanjian antara lain "**Perjanjian Sewa Menyewa**" diganti menjadi "**Perjanjian Kerjasama Tentang Pemanfaatan Lahan/Tanah**" dan istilah "**Harga sewa/uang sewa**" diganti menjadi "**Royalty**" (selanjutnya "**Perjanjian**").
3. Bahwa untuk kepentingan pembongkaran (pelaksanaan persiapan pembangunan), atas sepengetahuan Tergugat maka Penggugat telah membebaskan dan membayar ganti rugi kepada pemilik sewa lama (Sukijat Hidajat) sebesar **Rp. 180.000.000,-** (Ekuivalen saat itu sebesar **USD. 77,022**. kurs Dollar **1 USD = Rp. 2,337** sebagaimana Perjanjian tertanggal 13 Oktober 1995, tinggal waktu itu terbentur dengan pengurusan IMB yang di dalamnya terdapat bangunan tua yang dilestarikan/cagar budaya Gol. B yang menghadap ke Timur (sekarang ini karena usia bangunan sebagian sudah rubuh sendiri) dan dari Pemda DKI Jakarta/Tergugat **belum ada jalan kelua yang ditawarkan** sehingga sumber kesulitan pelaksanaan pembangunan ada di pihak Tergugat.
4. Bahwa sebelum Penggugat melakukan pembangunan, pada tahun 2007 Tergugat melakukan Pemutusan Perjanjian Sewa secara sepihak melalui surat No.: 3320/-076.25 tanggal 20 November 2007, dan tanpa

Halaman 2 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI

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

pemberitahuan/persetujuan dari Penggugat selaku pemilik Hak Sewa ternyata fisik tanah dikuasai/diambil alih oleh Tergugat. Hal ini terbukti dilapangan **plang** milik Pemda DKI Jakarta tertulis **"TANAH INI MILIK PEMPROP D.K.I JAKARTA Aset No. 09.00.51.01.0000 Luas 12.210 M2 BIRO PERLENGKAPAN"**.

5. Bahwa dalam surat keputusan Perjanjian Sewa tersebut dalam angka 4 di atas Penggugat dinyatakan tidak melakukan Pembangunan sehingga melalaikan kewajiban berdasarkan Pasal 2, 3, 10 dan Pasal 14 **Perjanjian**. Padahal alasan tersebut hanya argumentasi belaka, justru karena adanya **Kewajiban-Kewajiban Prinsip yang belum dilaksanakan Tergugat** sesuai Pasal 2.4 Perjanjian yang mewajibkan Tergugat mengurus dan memperoleh setiap izin/persetujuan agar Penggugat dapat melaksanakan kegiatan Pembangunan, seperti:

- (i) **Izin Untuk Membongkar Bangunan**
- (ii) **Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT)**
- (iii) **Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (IPMB)**
- (iv) **Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan**
- (v) **Izin Penggunaan Bangunan/Izin layak Huni**

Akan tetapi **izin/persetujuan tersebut tidak pernah diurus** Tergugat hingga saat ini.

6. Bahwa terhadap keputusan Perjanjian ini, Penggugat telah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat perihal pembatalan keputusan sewa dan permohonan agar Tergugat segera menyerahkan Lahan Sewa KBT kepada Penggugat, perkara mana terdaftar dalam register No. 622/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar.

7. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 622/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar tanggal 23 Juni 2011 yang dikuatkan dalam tingkat Banding No. 03/Pdt/2012/ PT.DKI tanggal 02 Juli 2012 dan tingkat Kasasi No. 2583K/Pdt/2013 tanggal 05 Juni 2014, Tergugat telah dihukum untuk melaksanakan Putusan Pengadilan yang amar sebagai berikut :

Mengadili :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- *Menolak dalil-dalil eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;*

Halaman 3 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI

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)



Dalam Pokok Perkara :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- b. Menyatakan **surat No.: 3320/-076.25 tanggal 20 November 2007 perihal Pemberitahuan Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa** atas bidang tanah yang terletak di Kompleks Kali Besar Timur No. 31 Jakarta Barat adalah cacat hukum, **tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum** ;
- c. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H. atas bidang tanah yang terletak di Kompleks Kali Besar Timur No. 31 Jakarta Barat Jo. Addendum tanggal 7 Oktober 1996 Jo. Addendum II tanggal 18 Desember 1996 atas Akta Perjanjian Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H adalah sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat serta mempunyai kekuatan hukum, dengan **memerintahkan kepada Tergugat dan Penggugat menjalankan isi Perjanjian tersebut** ;
- d. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonpensi :

- e. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi untuk seluruhnya.

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

- f. Menghukum Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 281.000,- (Dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Putusan mana telah telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

8. Bahwa agar Tergugat melaksanakan amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 622/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bartanggal 23 Juni 2011 tersebut, khususnya amar **“Memerintahkan kepada Tergugat dan Penggugat menjalankan isi Perjanjian tersebut”**, Penggugat telah meminta **BPKAD DKI Jakarta** untuk secara sukarela melaksanakan Perjanjian melalui **penyerahan kembali lahan/tanah KBT kepada Penggugat** antara lain melalui surat :

g. No. 17/TDP-LF/VI/2015 tanggal 30 Juni 2015

h. No.05/TDP-Leg/VII/2015 tanggal 07 Juli 2015

Namun permohonan tersebut **tidak ditanggapi** dengan itikad baik Tergugat.

9. Bahwa Penggugat juga telah **mohonkan langsung kepada Tergugat** untuk secara sukarela melaksanakan Perjanjian dengan Penyerahan kembali



lahan/tanah KBT kepada Penggugat yang akan **segera melakukan pembangunan Rumah Susun Hunian Murah/Apartemen Murah** sebanyak **± 2.245 unit** beserta fasilitas pendukungnya (termasuk ruko dan hotel), sebagaimana surat Penggugat masing-masing :

- i. No. 03/TDP-Leg/VIII/2015 tanggal 03 Agustus 2015
- j. No. 16/TDP-Leg/VIII/2015 tanggal 25 Agustus 2015
- k. No. 08/TDP-Leg/IX/2015 tanggal 11 September 2015

Namun Tergugat tetap **tidak ada itikad baik** penyerahan lahan/tanah.

10. Bahwa terhadap putusan yang telah **mempunyai kekuatan hukum haruslah dilaksanakan dengan itikad baik** karenanya Penggugat selaku Penyewa dan selaku pihak yang dimenangkan dalam perkara No. 622/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar tersebut di atas, pada tanggal 08 Juli 2015 telah memohonkan Aanmaning melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Dan Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah melakukan panggilan kepada Tergugat melalui surat :

- l. Nomor W10-U2/2874/HK.02/XI/2015 tertanggal 05 November 2015 untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 12 November 2015 ;
- m. Melalui Penetapan No. : 03/2016 Eks. Jo. No. 622/PDT.G/2010/PN.Jkt.Bar tanggal 7 Februari 2016 untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 10 Maret 2016 ;
- n. Nomor W10-U2/3258/HK.02/IV/2016 tertanggal 29 April 2016 untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 4 Mei 2016 ;

Namun Undangan-undangan/Aanmaning tersebut di atas diabaikan/
tidak ditanggapi dengan itikad baik oleh Tergugat..

11. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, dinyatakan : ***“Tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”***. Ketentuan perbuatan melawan hukum Ps1 1365 KUHPerdata tersebut menurut putusan Hoge Raad Belanda tanggal 31 Januari 1919 merupakan suatu perbuatan kelalaian yang (i) **melanggar hak orang lain, atau (ii) bertentangan dengan kewajiban pelaku, atau melanggar (iii) kepatutan dan kewajaran yang harus dilakukan oleh seseorang yang pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi orang lain.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya tindakan Tergugat yang dengan sengaja tidak melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah bertentangan dengan kewajiban pelaku yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat.

12. Bahwa Tergugat pada tanggal 20 Oktober 2015 justru mengajukan kembali Gugatan kepada Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat register perkara No. 643/Pdt.G/2015, yang pada tanggal 15 Juni 2016 Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah memutus dalam tingkat eksepsi dengan menyatakan Gugatan tidak dapat diterima karena pihak-pihak yang bersengketa dan objek yang disengketakan sama dengan dengan perkara nomor No. 622/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bar Jo. No. 2583K/Pdt/2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (***Nebis In Idem***).
13. Dikarenakan Tergugat tidak ada itikad baik melaksanakan Putusan Pengadilan walaupun telah diperingatkan/Aanmaning oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka Tergugat **nyata-nyata telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum** karenanya patut apabila Tergugat dihukum membayar biaya-biaya, ganti rugi, bunga dan denda yang diuraikan Penggugat dalam Gugatan ini .
14. Bahwa oleh karena Lahan Sewa KBT tersebut sejak Pemutusan Sewa tahun 2007 hingga saat ini dikuasai dan belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat dihukum membayar denda Penyerahan lahan terhitung sejak Pemutusan Perjanjian Sewa tanggal 20 November 2007 sebesar Rp. 325.600.000,- (*Tiga ratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah*) per hari keterlambatan.
15. Bahwa sehubungan dengan tindakan Tergugat yang tidak tunduk terhadap putusan Pengadilan untuk melaksanakan Perjanjian maka biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat, antara lain :
 - a. Biaya Arsitek yang men-design bangunan yang akan dibangun Penggugat di atas lahan sewa, seluruhnya sebesar **USD 15,038** (*Lima belas ribu tiga puluh delapan dollar*) ekuivalen sebesar Rp. 200.000.000,- (*Dua ratus juta Rupiah*) dengan kurs 1 USD = Rp. 13.300), berupa : Rumah toko (Ruko) sejumlah 116 unit, Hotel dengan jumlah kamar 125 Unit dan Apartemen murah sejumlah 2445 unit.

Halaman 6 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Biaya konsultan hukum yang dikeluarkan Penggugat untuk pengurusan penyelesaian sengketa hukum, seluruhnya sebesar **USD 127.089,44** (*Seratus dua puluh tujuh ribu delapan puluh sembilan dollar empat puluh empat sen*) ekuivalen saat itu sebesar 4 x Rp. 300.000.000,- ditambah bunga sebesar 6 % pertahun seluruhnya sebesar Rp. 1.690.289.552,- dengan kurs 1 USD = Rp. 13.300

Karenanya patut apabila Tergugat dihukum untuk mengembalikan biaya-biaya tersebut kepada Penggugat.

16. Bahwa sehubungan dengan tindakan Tergugat yang tidak tunduk terhadap putusan Pengadilan untuk melaksanakan Perjanjian, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum mengganti biaya pengosongan yang telah dikeluarkan Penggugat atas sepengetahuan Tergugat kepada pemilik sewa lama atas nama Sukijat Hidajat sebagaimana Perjanjian tertanggal 13 Oktober 1996 sebesar **USD. 77,022** (Ekuivalen saat itu sebesar **Rp. 180.000.000,-** kurs Dollar 1 USD = Rp. 2,337 disertai bunga 6% /tahun hingga gugatan ini diajukan sebesar **USD 79.543,92** sehingga seluruhnya (pokok dan bunga) sebesar **USD. 156.565,72** (*Seratus lima puluh enam ribu lima ratus enam puluh lima Dollar tujuh puluh dua sen*).
17. Bahwa sehubungan dengan tindakan Tergugat yang tidak tunduk terhadap putusan Pengadilan untuk melaksanakan Perjanjian, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum membayar/mengembalikan uang sewa/royalti yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat seluruhnya sebesar USD 208.717,60 (*dua ratus delapan ribu tujuh ratus tujuh belas Dollar enam puluh sen*) ekuivalen saat itu sebesar Rp. 1.310.000.000,- ditambah bunga sebesar 6 % pertahun, hingga gugatan ini diajukan seluruhnya sebesar USD. 116.179,73 sehingga seluruhnya (pokok dan bunga) sebesar **USD 324.897,33** (*Tiga ratus dua puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh Dollar tiga puluh tiga sen*).
18. Bahwa Tergugat sudah sepatutnya dibebani membayar Kerugian Penggugat dikarenakan Penggugat tidak bisa menyewakan/memanfaatkan tanah seluas 12.210 M2 sampai masa sewa berakhir tahun 2049 apabila dihitung dari total luas bangunan yang dapat dibangun seluas 100.732,50 M2 termasuk teras bangunan nilai seluruhnya sebesar **USD. 27.541.353,38** (*Dua puluh tujuh juta lima ratus empat puluh satu ribu tiga ratus lima puluh tiga Dollar tiga puluh sen*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat sebagaimana terurai di atas Penggugat juga telah kehilangan nama baik dihadapan masyarakat umum/konsumen, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat dihukum membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat.
20. Bahwa Penggugat khawatir, apabila setelah putusan Perkara ini menjadi tetap dikemudian hari tidak dilaksanakan sukarela oleh Tergugat maka guna menghindari putusan yang sia-sia (*Illusoir*) mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini, dengan atau tanpa izin dari instansi terkait, berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap asset Tergugat berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Medan Merdeka Selatan Blok 8-9 Jakarta Pusat, saat ini dijadikan Kantor setempat dikenal dengan Balai Kota DKI Jakarta ;
21. Bahwa mengingat Tergugat cenderung menghindari pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Perkara No. 622/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Bartanggal23 Juni 2011 Jo. Putusan Kasasi No. 2583K/Pdt/2013 tanggal 05 Juni 2014 maka sudah sepatutnya apabila Tergugat dihukum pula membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar USD. 7,518.80 (*Tujuh ribu lima ratus delapan belas dollar delapan puluh sen*) perhariketerlambatan sejak putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
22. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik sehingga sangatlah beralasan apabila Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Yth Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan memutuskan hal sebgai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat denda keterlambatan **penyerahan lahan/tanah** Kali Besar Timur (Objek Sewa) terhitung sejak Pemberitahuan Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa melalui Surat No.: 3320/-076.25 tanggal 20 November 2007, sebesar USD. 24,481.20 (*Dua puluh empat ribu empat ratus delapan puluh satu dollar dua puluh sen*) per hari keterlambatan (ekuivalen sebesar Rp. 325.600.000,/hari dengan kurs 1 USD = Rp. 13.300) hingga Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;

Halaman 8 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Membayar Ganti Rugi kepada Penggugat karena tidak dapat memanfaatkan lahan/tanah Kali Besar Timur sebagaimana Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 28 September 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H :

a. **Ganti rugi Materiil (Biaya dan Rugi) berupa :**

- (1) Biaya ganti rugi/pengosongan yang dibayar Penggugat kepada pemilik sewa lama atas nama Sukijat Hidajat sebagaimana Perjanjian tertanggal 13 Oktober 1996 sebesar **USD. 77,022** (Ekuivalen saat itu sebesar **Rp. 180.000.000,-** kurs Dollar **1 USD = Rp. 2,337** disertai bunga **6% /tahun** hingga gugatan ini diajukan sebesar **USD 79.543,92** sehingga seluruhnya (pokok dan bunga) sebesar **USD. 156.565,72** (Seratus lima puluh enam ribu lima ratus enam puluh lima Dollar tujuh puluh dua sen).
- (2) Membayar/mengembalikan uang sewa/royalti yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat seluruhnya sebesar USD 208.717,60 (dua ratus delapan ribu tujuh ratus tujuh belas Dollar enam puluh sen) ekuivalen saat itu sebesar Rp. 1.310.000.000,- ditambah bunga sebesar 6 % pertahun hingga gugatan ini diajukan sebesar USD. 116.179,73 sehingga seluruhnya (pokok dan bunga) sebesar **USD 324.897,33** (Tiga ratus dua puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh Dollar tiga puluh tiga sen).
- (3) Biaya yang telah dikeluarkan Penggugat kepada Arsitek untuk menggambar draft proyek bangunan yang sudah di design Penggugat sebesar **USD 15,038** (Lima belas ribu tiga puluh delapan dollar) ekuivalen saat itu sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta Rupiah) dengan kurs 1 USD = Rp. 13.300 ;
- (4) Biaya jasa konsultan hukum yang dikeluarkan Penggugat sehubungan Pembatalan Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa berdasarkan Surat Tergugat No.: 3320/-076.25 tanggal 20 November 2007, seluruhnya **USD 127.089,44** (Seratus dua puluh tujuh ribu delapan puluh sembilan dollar empat puluh empat sen) ekuivalen saat itu sebesar 4 x Rp. 300.000.000,- ditambah bunga sebesar 6 % pertahun seluruhnya sebesar Rp. 1.690.289.552,- dengan kurs 1 USD = Rp. 13.300);
- (5) Kerugian Penggugat dikarenakan tidak bisa menyewakan/memanfaatkan tanah seluas 12.210 M2 sampai masa sewa berakhir tahun 2049 apabila dihitung dari total luas bangunan yang dapat dibangun seluas 100.732,50 M2 termasuk teras bangunan, diantaranya berupa ;
 - a. Rumah toko (Ruko) sejumlah 116 unit
 - b. Hotel dengan jumlah kamar 125 Unit

Halaman 9 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Apartemen murah total unit sejumlah 2445 unit

Nilai kerugian sebesar Rp. 30.000.000,- x luas tanah 12.210 M2 : 13.300 (kurs USD) seluruhnya sebesar **USD. 27.541.353,38** (*Dua puluh tujuh juta lima ratus empat puluh satu ribu tiga ratus lima puluh tiga Dollar tiga puluh sen*).

(6) Kerugian Penggugat akibat kehilangan kesempatan memanfaatkan lahan/tanah secara komersil sejak tahun 1995 yang apabila dikelola Penggugat mendapatkan keuntungan ekonomis sebesar **USD. 8,732,624** (*Delapan juta tujuh ratus tiga puluh dua ribu enam ratus dua puluh empat dollar*), ekuivalen sebesar Rp. 116.143.902.000,- dengan kurs 1 USD = Rp. 13.300.

b. **Ganti Rugi Immateril berupa :**

o. Akibat Penggugat telah kehilangan nama baik dihadapan masyarakat/konsumen, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat dihukum membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000.000,- (*Lima ratus milyar Rupiah*) ;

5. Membayar uang paksa (*dwangsom*) keterlambatan melaksanakan Putusan perkara ini sebesar USD. 7,518.80 (*Tujuh ribu lima ratus delapan belas dollar delapan pulun sen*) per hari keterlambatan (ekuivalen saat ini sebesar

Rp. 100.000.000,- dengan kurs 1 USD = Rp. 13.300,-) sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap asset Tergugat berupa :

a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Medan Merdeka Selatan Blok 8-9 Jakarta Pusat, saat ini dijadikan Kantor setempat dikenal dengan Balai Kota DKI Jakarta.

b. Lahan/tanah milik Tergugat yang terletak di Jl Kali Besar Timur No. 31 Jakarta Barat, seluas 12.210 M2

7. Memerintahkan Tergugat untuk tidak melakukan tindakan atau kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah Objek Sewa sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

8. Menghukum Pihak Ketiga atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat sehubungan dengan Pemanfaatan Lahan/Tanah Objek Sewa untuk tunduk terhadap Putusan Perkara ini.

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*).

Halaman 10 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI

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)



10. Menghukum Penggugat Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding telah memberi jawaban sebagaimana dalam surat jawabannya tertanggal 15 April 2017 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Sebelum menjawab dalil-dalil PENGUGAT yang termasuk dalam pokok perkara, TERGUGAT bersama ini menanggapi terlebih dahulu isi gugatan PENGUGAT yang tidak sesuai dengan ketentuan prosedural dalam mengajukan gugatan, sebagai berikut:

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO (KOMPETENSI RELATIF)

1. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR disebutkan:

"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh PENGUGAT atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa TERGUGAT bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya"

2. Bahwa PENGUGAT mengajukan gugatan terhadap Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dalam hal ini diwakili oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta.
3. Bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta/Gubernur Provinsi DKI Jakarta beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9 Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR tersebut maka yang berwenang untuk mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
5. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas sudah seharusnya **PENGUGAT mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat bukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat** oleh sebab itu maka sudah seharusnya **gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vanklijk verklaard).**



B. GUGATAN PENGGUGAT KELIRU MENARIK PIHAK SEBAGAI TERGUGAT (ERROR IN PERSONA)

6. Bahwa berdasarkan Gugatan butir 1 hal.1, PENGGUGAT mengklaim antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah menandatangani Akta Sewa Menyewa Nomor 29 tertanggal 28 September 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H., perihal penyewaan/ pemanfaatan lahan/ tanah milik TERGUGAT yang terletak di Jl. Kali Besar Timur (disebut "KBT") No. 31 Jakarta Barat, seluas 12.210 m2 dengan masa sewa selama 30 (tiga puluh) tahun dan tenggang waktu pembongkaran/ pelaksanaan pembangunan selama 3.5 tahun.
7. Bahwa sesuai apa yang tertulis di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 sebagaimana dimaksud pada angka 3 diatas adalah perjanjian yang para subyek hukumnya adalah antara PENGGUGAT dengan Badan Pengelola Investasi dan Penanaman Modal (BPIPM).
8. Bahwa BPIPM telah dibubarkan oleh Gubernur DKI Jakarta melalui Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 3797 Tahun 2000 tanggal 15 Desember 2000 tentang Pembubaran Badan Pengelola Investasi dan Penyertaan Modal Pemerintah DKI Jakarta (BPIPM Jaya) yang ditindaklanjuti dengan Berita Acara Serah Terima Kas, Bank, Piutang, dan Aktiva Tetap BPIPM Jaya Propinsi DKI Jakarta tanggal 22 Desember 2000.
9. Bahwa dalam Berita Acara Serah Terima tersebut, **BPIPM tidak pernah mengalihkan hak dan kewajibannya** dalam Akta Sewa Menyewa Nomor 29 tanggal 28 September 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H., demikian pula **Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak pernah menerima serta mengambil alih hak dan kewajiban BPIPM** dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 29 tanggal 28 September 1995.
10. Bahwa sejak adanya pembubaran BPIPM tersebut, tidak pernah dibuat Addendum terhadap Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT, sehingga **tidak ada pernyataan hukum maupun penundukan hukum secara tegas dari TERGUGAT yang menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa/ pemanfaatan lahan kalibesar timur telah beralih secara hukum kepada TERGUGAT dengan bubarnya BPIPM.**
11. Bahwa perjanjian menurut rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai: "suatu perbuatan dengan mana



satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih" (Subekti, 2003: 338).

12. Menurut Subekti "perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu". (Subekti, 1987:1).
13. Bahwa menurut R. wirjono Prodjodikoro menyebutkan: "suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu". (Lena Griswati, 2005: 87)
14. Bahwa Menurut ahli A. Qirom Samsudin Meliala, perjanjian adalah "suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal". (Lena Griswati, 2005: 87)
15. Bahwa berdasarkan rumusan dari para ahli Hukum tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa **esensi dari suatu Perjanjian adalah adanya hubungan hukum diantara pihak yang satu dengan pihak yang lain.**
16. Bahwa **Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995** adalah dibuat dan ditandatangani oleh dan antara PENGUGAT dengan BPIPM.
17. Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 dibuat tanpa/ tidak melibatkan dan tidak diketahui TERGUGAT, walaupun BPIPM telah dibubarkan, namun tidak serta merta hak dan kewajibannya dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 tersebut secara hukum beralih kepada TERGUGAT. Hal tersebut disebabkan tidak ada peralihan hukum secara tegas yang dibuat antara BPIPM, PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam suatu Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995.
18. Dengan demikian oleh karena hubungan hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 dibuat antara PENGUGAT dengan BPIPM, maka dengan sendirinya **tidak ada hubungan hukum antara TERGUGAT dengan PENGUGAT.**
19. Bahwa dengan **kelirunya Penggugat menarik Tergugat dalam perkara ini**, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan **gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*)**;



C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

20. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil Gugatannya halaman 1 butir 2 telah mendalilkan sebagaimana berikut :

“Bahwa pada tanggal 7 Oktober 1996, Perjanjian Sewa tersebut diperbaharui (Addendum I yang di waarmerkt Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, SH dibawah Nomor. 460 tanggal 11 Maret 1997) dengan penambahan jangka waktu sewa selama 20 (dua puluh) tahun sehingga Hak Sewa PENGGUGAT terhitung sejak tanggal 28-09-1995 dan akan berakhir pada tanggal 31-12-2049.....”

21. Bahwa dalil tersebut sangat tidak beralasan hukum oleh karena tidak ada klausul tersebut di atas yang diuraikan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Kontrak) Nomor 29 tanggal 28 September 1995, Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, SH jo. Addendum I tanggal 7 Oktober 1996 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup.

22. Bahwa dalam Pasal 2 ayat 2.1 dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 29 tanggal 28 September 1995, Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, SH menyebutkan:

“PERJANJIAN” ini berlaku untuk jangka waktu 30 (tigapuluh) tahun secara terus menerus, dengan grace period/tenggang waktu pertama selama 6 (enam) bulan....”

23. Bahwa dalam Pasal 2 ayat 2.3 dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Kontrak) Nomor 29 tanggal 28 September 1995, Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, SH menyebutkan :

“Untuk pengurusan pelaksanaan pembongkaran dan perijinan serta persiapan dan pelaksanaan pembangunan gedung baru oleh “Pihak Kedua” maka “Pihak Kedua” diberi tenggang waktu selama 3 ½ (tiga setengah) tahun, sehingga “PERJANJIAN” akan berakhir sampai dengan tanggal tiga puluh satu Desember duaribu dua puluh sembilan (31-12-2029)”

24. Bahwa **Addendum I tanggal 7 Oktober 1996** hanya merubah **ketentuan Pasal 16** dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Kontrak) Nomor 29 tanggal 28 September 1995, Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, SH dari semula **perselisihan di selesaikan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat** ditambahkan pula dalam Pasal 16 tersebut **alamat korespondensi Para Pihak dalam Kontrak**.

25. Bahwa **tidak ada satupun dalil** sebagaimana diutarakan PENGGUGAT mengenai **penambahan jangka waktu sewa dari semula 31**



Desember 2029 menjadi 31 Desember 2049. Oleh karenanya TERGUGAT men-someer PENGUGAT untuk membuktikan dalil tersebut.

26. Bahwa berdasarkan uraian diatas dimana gugatan PENGUGAT tidak jelas karena tidak memiliki landasan hukum yang kuat, maka TERGUGAT mohon agar gugatan PENGUGAT agar ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT dengan ini menolak seluruh dalil-dalil PENGUGAT kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui dengan tegas.
2. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh TERGUGAT dalam eksepsi secara *mutatis mutadis* masuk dalam pokok perkara.
3. Bahwa TERGUGAT hanya menanggapi dalil PENGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.

A. TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT DAN PENGUGAT OLEH KARENYA TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

4. Bahwa tidak benar dalil PENGUGAT dalam butir 1 halaman 1 gugatannya yang telah mendalilkan bahwa antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah menandatangani Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 28 September 1995.
5. Bahwa oleh dan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT tidak pernah terikat dalam suatu hubungan hukum apapun, termasuk dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 tersebut.
6. Bahwa PENGUGAT dalam dalil gugatannya mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menjalankan isi Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995.
7. Bahwa perlu yang mulia Majelis Hakim ketahui, Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 adalah perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para subyek hukum yakni PENGUGAT dengan Badan Pengelola Investasi dan Penanaman Modal (BPIPM).
8. Bahwa BPIPM sendiri telah dibubarkan oleh Gubernur DKI Jakarta melalui Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 3797 Tahun 2000 tanggal 15 Desember 2000 tentang Pembubaran Badan Pengelola Investasi dan Penyertaan Modal Pemerintah DKI Jakarta (BPIPM Jaya) yang



ditindaklanjuti dengan Berita Acara Serah Terima Kas, Bank, Piutang, dan Aktiva Tetap BPIPM Jaya Propinsi DKI Jakarta tanggal 22 Desember 2000.

9. Bahwa walaupun di dalam Berita Acara tersebut menyatakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah menerima kas, bank, piutang dan Aktiva Tetap (Asset Tetap) dari BPIPM Jaya, namun **tidak ada pernyataan hukum secara tegas dari BPIPM untuk mengalihkan hak dan kewajibannya dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995** demikian pula **tidak ada pernyataan hukum dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk mengambil alih atau melanjutkan hak dan kewajiban BPIPM dalam Perjanjian Kerjasama yang telah dibuat oleh BPIPM dengan PENGUGAT.**
10. Hal yang jelas tertuang di dalam Berita Acara Serah Terima dimaksud adalah pengambilalihan seluruh kas, bank piutang, Aktiva tetap Badan Pengelola Investasi dan Penyertaan Modal Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Adapun **terkait dengan kerjasama pihak ke III hanya ada dalam laporan management.** Dalam Berita Acara Serah Terima tersebut pun, TERGUGAT hanya menerima tanggung jawab Kas, Bank, Piutang, Aktiva Tetap BPIPM dan **tidak ada secara tegas dinyatakan bahwa TERGUGAT mengambil alih dan akan melaksanakan seluruh hak dan kewajiban dalam setiap Perjanjian Kerjasama yang telah dilakukan oleh BPIPM dengan Pihak Ketiga.**
11. **Bahwa sejak adanya pembubaran BPIPM tersebut, belum pernah dibuat Addendum terhadap Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 tersebut antara TERGUGAT dengan PENGUGAT, sehingga TIDAK ADA PERNYATAAN HUKUM SECARA TEGAS DARI PENGUGAT MAUPUN DARI PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA YANG MENYATAKAN BAHWA PERJANJIAN SEWA MENYEWAW/ PEMANFAATAN LAHAN KALIBESAR TIMUR BERALIH KEPADA PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA DENGAN BUBARNYA BPIPM.** Di sisi lain selaku Badan Usaha, BPIPM tidak pernah mengumumkan kepada khalayak ramai bahwa dirinya telah dibubarkan dan segala Perjanjian Kerjasama dengan pihak Ketiga dialihkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
12. Bahwa perjanjian menurut rumusan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai: "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih" (Subekti, 2003: 338). Menurut Subekti "perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak



yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu". (Subekti, 1987:1).

13. Bahwa menurut R. wirjono Prodjodikoro menyebutkan: "suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu". Menurut ahli A.Qirom Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah "suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal" (Lena Griswati, 2005: 87)
14. Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPer menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: (Subekti, 2003: 330): Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal.
15. Bahwa apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. (Gunawan Widjaja, 2003:68).
16. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 tidak secara otomatis beralih kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan adanya pembubaran BPIP. Dengan demikian **tidak ada**

hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam perkara sewa menyewa lahan/tanah di Kali Besar Timur No. 31, Jakarta Barat.

17. Bahwa berdasarkan Pasal 1340 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya. Dengan demikian sesungguhnya tidak ada permasalahan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT mengingat hubungan hukum yang ada adalah antara PENGUGAT dengan BPIP.
18. Suatu gugatan perdata yang diajukan ke muka pengadilan, baik itu gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dan yang dapat



dipersamakan juga dengan itu, dalam hal ini adalah gugatan perlawanan/bantahan, **mensyaratkan adanya suatu perselisihan / sengketa diantara pihak yang berperkara.** Berdasarkan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH. di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, pada halaman 47 terdapat sebuah doktrin dalam Hukum Acara Perdata yang menyebutkan bahwa,

*"... yang dimaksud dengan gugatan perdata adalah gugatan contentiosa yang **mengandung sengketa** di antara pihak yang berperkara. Dengan demikian, ciri yang melekat pada gugatan perdata:*

*- Permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan **mengandung sengketa** (disputes, differences)"*

19. Selain doktrin Hukum Acara Perdata tersebut di atas, terdapat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menegaskan bahwa **syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara Para Pihak.**
20. Pada dasarnya telah terbukti bahwa sesungguhnya tidak terdapat perselisihan/sengketa di dalam perkara *aquo* antara PENGGUGAT dengan TERGGUGAT terkait Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 karena **hubungan hukumnya adalah antara PENGGUGAT dengan BPIPM dan tidak ada kaitannya dengan TERGUGAT.**
21. Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, maka **tidak ada permasalahan hukum dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT**, dengan demikian sudah seharusnya gugatan *aquo* harus ditolak dan oleh karenanya tidak ada kewajiban hukum PENGGUGAT yang harus **dijalankan terhadap petitum perkara *aquo***, khususnya **petitum gugatan butir 3** perihal denda keterlambatan penyerahan lahan/ tanah dan **butir 4** perihal ganti rugi materiil (biaya dan rugi) dan immateriil.

B. PERJANJIAN SEWA MENYEWAN/ PEMANFAATAN LAHAN TIDAK DAPAT DITERUSKAN KARENA MELANGGAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DAN BERPOTENSI



**ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN KERUGIAN APABILA
DITERUSKAN**

**B.1 Perjanjian Sewa Menyewa/ Pemanfaatan Lahan Tidak dapat
Diteruskan karena Melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang
Berlaku**

22. Bahwa senyatanya Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 Jo Addendum tanggal 7 Oktober 1996 Jo Addendum I tanggal 7 Oktober 1996 Jo Addendum II tanggal 18 Desember 1996 yang dibuat oleh BPIPM dengan PENGUGAT adalah **Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)**.
23. Bahwa dalam Perjanjian BOT pada umumnya terdapat klausula Penyerahan Tanah atau Lahan dari Pihak yang satu kepada pihak yang lainnya untuk kemudian tanah tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang lain tersebut untuk didirikan bangunan dan kemudian dalam jangka waktu tertentu bangunan tersebut dikelola oleh pihak yang membangun serta pada akhir masa kontrak, bangunan tersebut diserahkan kembali kepada pemilik tanah.
24. Hal-hal sebagaimana diterangkan dalam butir 7 di atas juga terdapat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 Jo Addendum tanggal 7 Oktober 1996 Jo Addendum I tanggal 7 Oktober 1996 Jo Addendum II tanggal 18 Desember 1996.
25. Bahwa klausul/ Pasal-pasal Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang menyiratkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut merupakan perjanjian BOT, adalah:
1. Pasal 1 : mengatur penyerahan tanah seluas 12.210 dari BPIPM kepada PENGUGAT untuk dibangun bangunan oleh PENGUGAT;
 2. Pasal 2 : mengatur jangka waktu pemanfaatan lahan dan kemudian persetujuan PENGUGAT untuk membangun lahan tersebut.
 3. Pasal 7 : mengatur bahwa PENGUGAT berhak untuk mengelola dan mengambil manfaat dari bangunan yang didirikannya nanti.
 4. Pasal 14 : mengatur setelah habis jangka waktu pemanfaatan lahan, maka PENGUGAT wajib mengembalikan bangunan (yang didirikan oleh PENGUGAT) dan lahan tersebut kepada BPIPM.



26. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah jo. Pasal 1 angka 36 Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, Bangun Guna Serah adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
27. Bahwa berdasarkan PP Nomor 27 Tahun 2014 jo. Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) atau *BOT agreement*, adalah:
 1. Investor (penyandang dana)
 2. Tanah
 3. Bangunan komersial
 4. Jangka waktu operasional
 5. Penyerahan (transfer)
28. Dengan demikian, jelas bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 Jo Addendum tanggal 7 Oktober 1996 Jo Addendum I tanggal 7 Oktober 1996 Jo Addendum II tanggal 18 Desember 1996 yang dibuat oleh BPIPM dan PENGUGAT adalah Perjanjian BOT.
29. Bahwa jelas diatur di dalam ketentuan Pasal 36 ayat (2) dan Pasal 40 PP Nomor 27 Tahun 2014 jo. Pasal 227 Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, pemilihan mitra Bangun Guna Serah dilakukan **melalui tender**.
30. Lebih jauh dinyatakan di dalam Pasal 108 ayat (2) mengenai Ketentuan Peralihan PP Nomor 27 Tahun 2014, Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah yang telah dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum/Daerah sebelum Peraturan Pemerintah ini berlaku, dinyatakan berlaku **dengan ketentuan wajib disesuaikan dengan Peraturan Pemerintah ini paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Peraturan Pemerintah ini diundangkan**.
31. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka jelas Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 Jo Addendum tanggal 7 Oktober 1996 Jo Addendum I tanggal 7 Oktober 1996 Jo Addendum II tanggal 18 Desember 1996 tidak bisa dijalankan oleh karena



pelaksanaannya sudah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B.2 Perjanjian Sewa Menyewa/ Pemanfaatan Lahan Tidak dapat Diteruskan karena Berpotensi Adanya Perbuatan Melawan Hukum dan Menimbulkan Kerugian Daerah Apabila Diteruskan

32. Bahwa apabila tetap diteruskan, Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 Jo Addendum tanggal 7 Oktober 1996 Jo Addendum I tanggal 7 Oktober 1996 Jo Addendum II tanggal 18 Desember 1996 berpotensi mengakibatkan adanya perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian daerah.
33. bahwa sesuai Dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 29 tanggal 28 September 1995 beserta turutannya tidak diatur, antara lain:
1. Tidak diatur berapa Nilai Investasi yang disanggupi oleh PENGUGAT selaku investor yang akan menanam sejumlah uang guna pembangunan gedung pada obyek tanah di Kali Besar Timur No. 32 Jakarta Barat tersebut;
 2. Tidak diatur mengenai kapan Masa Konstruksi pembangunan gedung;
 3. Tidak diatur mengenai bentuk bangunan apa yang akan di bangun nantinya, baik mengenai gambar atau bentuk dan spesifikasinya yang telah disetujui bersama oleh para pihak;
 4. Tidak diatur mekanisme penunjukkan kontraktor atau subkontraktor oleh PENGUGAT;
 5. Tidak diatur siapa-siapa yang akan menjadi tenant/penyewa atas bangunan yang akan dibangun apabila nanti bangunan tersebut disewakan kepada pihak ketiga;
 6. Tidak diatur klasula apa akibat hukum atau tanggung jawab hukum dari TERGUGAT REKONPENS, apabila ternyata pengalihan dan penyerahan kembali Tanah dan Bangunan tidak dapat dilakukan pada tanggal penyerahan Tanah dan Bangunan.
 7. Tidak diatur tanggung jawab PENGUGAT apabila ternyata dalam masa konstruksi/masa pembangunan gedung terdapat cacad, atau kerusakan, kekurangan, atau ketidaklancaran selama masa konstruksi tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Tidak diatur keharusan revitalisasi bangunan sebelum diserahkan kepada BPIP karena dikhawatirkan bangunan sudah rusak ketika akan diserahkan kepada BPIP.
9. Nilai Sewa yang dikenakan kepada PENGUGAT sangat rendah dibandingkan dengan kondisi saat ini. Jika diambil rata-rata sewa yang dikenakan BPIP kepada PENGUGAT selama 33 ½ tahun, sejak tanggal 28 September 1995 sampai dengan 31 Desember 2029 adalah :
 - 5 (lima) tahun pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), yang harus dibayar hingga tanggal 1 Juli 2001 ;
 - 5 (lima) tahun kedua sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), yang harus dibayar hingga tanggal 1 Juli 2006;
 - 5 (lima) tahun ketiga sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), yang harus dibayar hingga tanggal 1 Juli 2011;
 - 5 (lima) tahun keempat sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), yang harus dibayar hingga tanggal 1 Juli 2016;
 - 5 (lima) tahun kelima sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang harus dibayar hingga tanggal 1 Juli 2021 ;
 - 5 (lima) tahun keenam sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah), yang harus dibayar hingga tanggal 1 Juli 2026
 - 3 ½ (tiga setengah) tahun selanjutnya sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah), yang harus dibayar hingga tanggal 31 Desember 2029.

Sehingga harga sewa rata-rata per tahun untuk tanah seluas 12.210 m² adalah sebesar Rp. 174.000.000,-, sangat kecil jika dibandingkan dengan harga sewa Ruko 2 (dua) lantai dengan luas tanah 90 m² senilai Rp. 150.000.000,-/tahun.

34. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sampai saat ini tidak mengetahui secara pasti bentuk bangunan, spesifikasi, terlebih lagi gambar bangunan yang akan dibangun oleh PENGUGAT. Seharusnya bentuk, gambar dan spesifikasi bangunan yang akan dibangun harus disetujui bersama oleh para pihak dalam Perjanjian tersebut.

Halaman 22 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI

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)



35. Kemampuan finansial PENGUGAT juga harus disampaikan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebelum mulainya dilakukan perjanjian BOT. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta harus mendapatkan kepastian bahwa investor dalam hal ini PENGUGAT memiliki dana yang cukup untuk memulai pembangunan atau kerjasama ini. TERUGAT tidak berharap jika di tengah perjalanan perjanjian, ternyata PENGUGAT berhenti melakukan pembangunan karena ketiadaan finansial. Hal ini tentu merugikan TERUGAT karena pemanfaatan lahan yang seharusnya memiliki nilai lebih menjadi berkurang atau tidak ada nilainya karena bangunan yang dibangun (misalnya) menjadi terbengkalai.
36. Bahwa **oleh karena adanya potensi adanya perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian daerah** yang akan dilakukan/ terjadi oleh PENGUGAT, maka **perjanjian sewa menyewa dimaksud tidak dapat untuk diteruskan.**

C. PEMANFAATAN LAHAN OLEH PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA UNTUK MENAMPUNG PKL DAN SEBAGAI LAHAN PARKIR UNTUK MENGURAI KESEMRAWUTAN DAN KEMACETAN

37. Bahwa TERUGAT yang telah menerima pengalihan Aktiva Tetap dari BPIPM **tidak pernah menelantarkan lahan** yang terletak di jalan Kalibesar Timur Nomor 31, Jakarta Barat.
38. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, menjadi suatu kewenangan dan kewajiban bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk melakukan penertiban dan kenyamanan lingkungan.
39. Bahwa guna memberi manfaat bagi penduduk DKI Jakarta terutama para pedagang kaki lima di sekitar kota tua, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Walikota Jakarta Barat memanfaatkan lahan di Jalan Kali Besar Timur No. 31 tersebut untuk lokasi penampungan Pedagang Kaki Lima dan Lahan Parkir guna menghindari kesemrawutan dan kemacetan serta memberikan kenyamanan di sekitar Kota Tua.
40. Bahwa Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya jo. Keputusan Kepala Daerah DKI Jakarta Nomor 475 Tahun 1993 tentang Penetapan Bangunan-bangunan Bersejarah di DKI Jakarta sebagai Benda Cagar Budaya jo. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 34 Tahun 2006 jo. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 36 Tahun 2014 tentang Rencana Induk Kawasan Kota Tua, menyebutkan:



Pasal 4 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 36 Tahun 2014:

"Pembangunan kawasan Kota tua diarahkan dengan visi mewujudkan kawasan Kotatua sebagai kawasan cagar budaya yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi sebagai kawasan wisata, bisnis, jasa dan perdagangan dengan tetap mempertahankan karakter dan nilai-nilai kesejarahan kawasan"

Kemudian Pasal 7 menyebutkan:

Ayat 1. Arahkan perencanaan kawasan dibagi menjadi 2 (dua) area pengendalian yaitu:

- a. area di dalam tembok; dan
- b. area diluar tembok.

Ayat 2. Pembagian area sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pada signifikasi kesejarahan terhadap bentuk morfologi kota dan batas Kotatua masa lalu.

Ayat 3. Pembagian area sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memberikan kemudahan dalam pengembangan dan pengendalian Kawasan Cagar Budaya Kotatua.

Kemudian Pasal 8 menyebutkan:

Ayat 1. Area didalam tembok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a merupakan wilayah daiam Kota tua dengan pengedalian ketat terhadap keseluruhan elemen kesejarahan dan morfologi Kotatua.

Ayat 2. Area di dalam tembok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menerapkan sistem pengendalian zonasi terdiri dari zona inti dan zona penunjang yaitu meliputi perlindungan utama dan rekontruksi kritis terhadap karakter distrik beserta keseluruhan elemen-elemen pembentuk Kotatua termasuk nilai-nilai fisik, sejarah, sosial dan budaya.

Ayat 3. **Area di dalam tembok sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 meliputi Fatahillah, Kali Besar, Roa Malaka, Galangan/ Tembok, Museum Bahari Pasar Ikan, SundaKelapa.**

Kemudian Pasal 20 menyebutkan:

Ayat 3 Penataan Bangunan Pemugaran di Kotatua sebagai berikut:



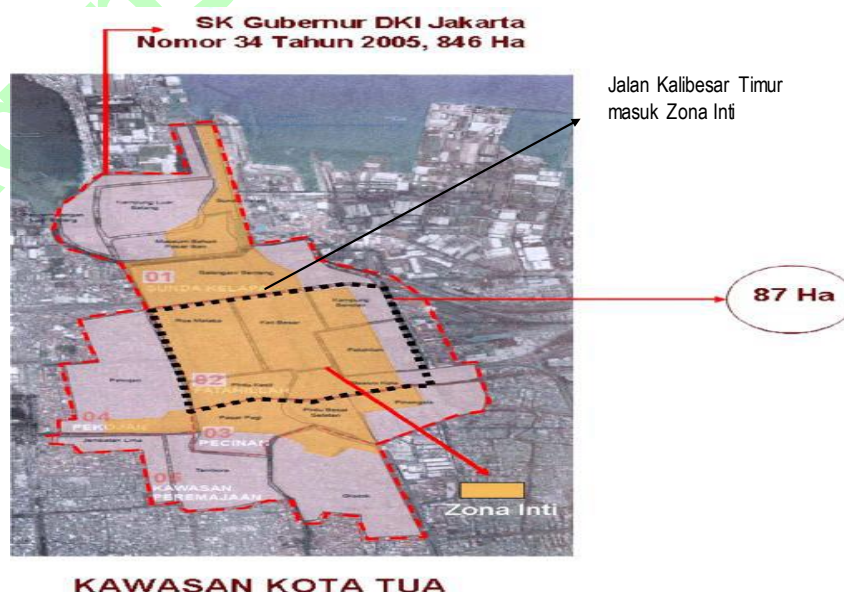
- a. Bangunan yang termasuk dalam bangunan cagar budaya harus dilestarikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bidang bangunan cagar budaya.
- b. Berbagai bentuk pengabaian terhadap bangunan cagar budaya akan dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.
- c. Mempertahankan ketinggian bangunan eksisting.
- d. Mempertahankan Garis Sempadan Bangunan eksisting
- e. Bangunan pemugaran secara ketat dilindungi di Zona inti
- f. Segala bentuk pengembangan atau renovasi bangunan pemugaran di Zona Penunjang harus melalui kajian Tim Ahli.
- g. Pada Zona Penunjang ketentuan bangunan pemugaran golongan A, golongan B dan golongan C sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan bidang pemugaran.
- h. Lebar arkade pada bangunan cagar budaya atau eksisting mengikuti lebar yang telah ada sedangkan lebar arkade pada bangunan baru melihat ketentuan rinci yang tertuang dalam Urban Design Guideline (UDGL) kawasan.
- i. Perubahan bangunan yang termasuk golongan cagar budaya dilakukan dengan batasan ketat melalui studi yang komprehensif dan dengan persetujuan Tim Ahli.
- j. Revitalisasi dan adaptasi bangunan lama menjadi fungsi baru diharapkan mampu menciptakan aktivitas yang bersinergi dan mampu mendorong perkembangan ekonomi kawasan.

Ayat 4 Penataan Bangunan Non Pemugaran di Kotatua sebagai berikut:

- a. **Ketinggian bangunan maksimum 4 (empat) lantai pada zona inti.**
- b. **Ketinggian bangunan pada zona penunjang di Area dalam Tembok Kota ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota.**
- c. Ketinggian bangunan sesuai dengan Lembaran Rencana Kota (LRK) di Area Luar Tembok
- d. Garis sempadan bangunan menyesuaikan dengan karakter bangunan disekitarnya khususnya yang berdekatan dengan bangunan cagar budaya.
- e. Garis sempadan bangunan menyesuaikan dengan ketentuan Lembar Rencana Kota (LRK) pada Area Luar Tembok.



Kemudian dalam *Guideline* Kotatua yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta disebutkan bahwa sesuai **Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 34 Tahun 2005**, kawasan Kalibesar masuk dalam Zona Inti Kawasan Cagar Budaya Kotatua.



Oleh karenanya jelas bahwa Jalan Kalibesar Timur termasuk dalam kawasan cagar budaya Kotatua (area dalam tembok dan masuk zona inti) yang harus dilindungi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Setiap pembangunan dalam zona inti tidak boleh melebihi 4 (empat) lantai dan dengan Panduan Rancang Kota.

Di sisi lain selama ini PENGUGAT tidak pernah memberikan Panduan Rancang Kota sebagaimana dimaksud di atas kepada BPIP, terlebih lagi bentuk, spesifikasi dan peruntukan bangunan apa yang akan dibangun oleh PENGUGAT nantinya.

41. Maka mengingat ketidakjelasan bentuk, spesifikasi dan kegunaan bangunan yang dikhawatirkan tidak bersesuaian dengan tujuan revitalisasi Kotatua Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan juga banyaknya benturan hukum yang akan terjadi apabila proyek PENGUGAT diteruskan, maka **pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa dengan PENGUGAT tetap tidak dapat dilaksanakan**. Oleh Karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat mengabaikan dan menolak dalil PENGUGAT karena justru dikhawatirkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan melanggar ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. OLEH KARENA TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT MAKA DENGAN SENDIRINYA



**TUNTUTAN GANTI KERUGIAN MATERIL, IMMATERIL DAN
DWANGSOM HARUS DITOLAK.**

42. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".
43. Bahwa sesuai pendapat Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan (Bandung: Alimni, edisi kedua, 1996) hal. 146-147, bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
 2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 3. Ada kerugian;
 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 5. Ada kesalahan (*schuld*).
44. Bahwa dengan penjelasan-penjelasan tersebut secara tegas dan jelas menyatakan **PENGUGAT tidak mempunyai hubungan hukum dengan TERGUGAT, tidak ada perbuatan hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT dan PENGUGAT tidak mempunyai kapasitas sebagai pihak yang menerima ganti kerugian atas tanah a quo;**

D.1 Permintaan ganti rugi atas biaya Arsitek tidak berdasarkan hukum

45. Bahwa adanya permintaan ganti rugi seperti pengembalian biaya Arsitek sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) adalah hal yang sangat tiada berdasar, yang mana hal ini sudah menjadi tanggung jawab PENGUGAT. Hal mana dinyaakan dalam Pasal 2 ayat 2.2 dari Akta Perjanjian Pemanfaatan lahan/tanah No. 29 tanggal 28 September 1995 disebutkan:

"Bahwa bangunan tersebut dalam pasal 1 Perjanjian milik PIHAK PERTAMA (TERGUGAT dalam perkara aquo) seluruhnya akan dibongkar oleh PIHAK KEDUA (PENGUGAT dalam perkara aquo) dan diganti dengan bangunan baru yang sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA."



46. Berdasarkan klausula tersebut diatas, jelas bahwa tanggung jawab membongkar bangunan lama dan membangun kembali bangunan baru adalah menjadi tugas dan tanggungjawab dari PENGUGAT, termasuk didalamnya adalah biaya Arsitek sebagaimana di klaim oleh PENGUGAT. Dengan demikian **petitum PENGUGAT butir 4.3 perihal permintaan ganti rugi atas biaya Arsitek tidak berdasarkan hukum dan wajib ditolak.**

D.2 Permintaan atas tuntutan atas upah (honorarium) Advokat tidak berdasarkan hukum

47. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 4 Juli 1974 No. 635 K/Sip/1973, yang berbunyi sebagai berikut:

"mengenai honorarium advokat, tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan harus ditolak"

48. Bahwa berdasarkan Pasal 21 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21

Ayat (1) Advokat berhak menerima Honorarium atas Jasa Hukum yang telah diberikan kepada Kliennya.

Ayat (2) Besarnya Honorarium atas Jasa Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan secara wajar berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.

49. Bahwa berdasarkan hal di atas, Maka hubungan hukum dan atau keperdataan perihal honorarium advokat/ biaya pengacara/ biaya konsultan hukum adalah antara adovokat/ pengacara/ konsultan hukum tersebut dengan kliennya dalam hal ini adalah PENGUGAT, bukan dengan TERGUGAT. Dengan demikian **permohonan PENGUGAT agar TERGUGAT membayar biaya ganti rugi jasa konsultan hukum**



sehubungan dengan perkara Pembatalan Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa, yakni sebesar Rp. 1.690.289.552,- (satu milyar enam ratus sembilan puluh juta dua ratus delapan puluh sembilan lima ratus lima puluh dua rupiah), sebagaimana tertuang dalam petitum butir 4.4, layak untuk tidak dikabulkan oleh Majelis Hakim karena bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan/ Yurisprudensi yang berlaku.

D.3 Pernyataan masa sewa hingga tahun 2049 adalah tidak berdasarkan hukum

50. Bahwa PENGUGAT dalam petitum butir 4.5 meminta ganti rugi sebesar USD 27.542.353,38,- kepada TERGUGAT karena tidak dapat memanfaatkan/ menyewakan tanah seluas 12.210 m² sampai masa sewa hingga tahun 2049 adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karena sebagaimana telah TERGUGAT uraikan sebelumnya di atas, **Perjanjian Sewa Menyewa ini hanya berlangsung sampai dengan tanggal 31 Desember 2029** dan bukan berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2049.

D.4 Permintaan ganti rugi atas pembangunan sesuatu yang belum disepakati sebelumnya adalah tidak berdasarkan hukum

51. Bahwa Antara PENGUGAT dan TERGUGAT tidak pernah disepakati atau menyepakati adanya rencana atau konsep sebelumnya atas pemanfaatan lahan/tanah seluas 12.210 m². TERGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan kepada PENGUGAT untuk membangun Apartemen, Hotel dan Ruko pada PENGUGAT. Lalu apa dasar PENGUGAT meminta ganti rugi atas pembangunan sesuatu yang belum disepakati sebelumnya kepada TERGUGAT? Oleh karena petitum ini tidak memiliki rincian yang cukup maka sudah selayaknya ditolak. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 754K/Sip/1972, tanggal 28 Mei 1973 yang menyatakan:

"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak."

D.5 Ganti rugi sebesar USD 8,732,624,- karena kehilangan kesempatan memanfaatkan lahan/tanah secara ekonomis sejak tahun 1995 adalah tidak berdasarkan hukum



52. Bahwa PENGGUGAT dalam petitum butir 4.6 meminta ganti rugi sebesar USD 8,732,624,- kepada TERGUGAT karena kehilangan kesempatan memanfaatkan lahan/tanah secara ekonomis sejak tahun 1995 adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karena petitum perkara *aquo* tidak memiliki rincian yang cukup maka sudah selayaknya ditolak. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 754K/Sip/1972, tanggal 28 Mei 1973 yang menyatakan:

"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak."

D.6 Ganti rugi immateriil sebesar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) adalah tidak berdasarkan hukum

53. Bahwa PENGGUGAT dalam petitum butir 4.b meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah) tidak berdasarkan hukum, oleh petitum perkara *aquo* tidak memiliki rincian yang cukup maka sudah selayaknya ditolak. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 754K/Sip/1972, tanggal 28 Mei 1973 yang menyatakan:

"Tuntutan ganti rugi yang tidak disertai perincian kerugiannya harus ditolak."

D.7 Permintaan atas uang paksa (*dwangsom*) sebesar USD 7,518.80 per hari keterlambatan, tidak berdasarkan hukum

54. Bahwa disamping itu PENGGUGAT juga meminta adanya uang paksa (*dwangsom*) kepada TERGUGAT sebesar USD 7,518.80 per hari keterlambatan. Oleh karena dalam perkara *aquo* tidak ada Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT, maka sudah sepatutnya ganti rugi materiil dan immaterial serta uang paksa (*dwangsom*) yang dituntut PENGGUGAT DITOLAK.

E. TUNTUTAN SITA JAMINAN DARI PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN KARENANYA HARUS DITOLAK

55. Dalam gugatan *aquo* PENGGUGAT meminta agar Majelis Hakim perkara *aquo* meletakkan sita jaminan atas beberapa bidang tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan dalam butir 6 petitum gugatan PENGGUGAT. Permohonan Sita Jaminan atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT



tersebut jelas mengada-ada dan sangat tidak berdasar karena TERGUGAT tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh sebab itu, sudah sepatutnya tuntutan Sita Jaminan PENGGUGAT ditolak oleh Majelis Hakim.

F. PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK MEMENUHI KETENTUAN PASAL 180 HIR DAN SEPATUTNYA MAJELIS HAKIM MENOLAK GUGATAN AQUO

56. Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan tersebut di atas, TERGUGAT menolak semua dalil-dalil dan tuntutan PENGGUGAT karena **tidak dilandaskan** pada alas hukum yang jelas, tepat serta tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya terjadi, disamping terbukti **TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum** sebagaimana dalil PENGGUGAT dalam gugatannya sehingga TERGUGAT **tidak menimbulkan kerugian apapun** bagi PENGGUGAT oleh karena itu sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak seluruh gugatan PENGGUGAT.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya agar Majelis Hakim perkara mempertimbangkan dalil-dalil TERGUGAT dan berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet on vanklijck verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya/ ongkos perkara yang ditetapkan.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berkehendak lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 21 November 2017 Nomor 54/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI:

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat

a. Ganti rugi Materiil (Biaya dan Rugi) berupa :

1. Biaya ganti rugi/pengosongan yang dibayar Penggugat kepada pemilik sewa lama atas nama Sukijat Hidajat sebagaimana Perjanjian tertanggal 13 Oktober 1996 sebesar **Rp. 180.000.000,-** (seratus delapan puluh juta), **disertai bunga 6% /tahun hingga gugatan ini diajukan;**
2. Membayar/mengembalikan uang sewa/royalti yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat seluruhnya sebesar Rp. **180.000.000,-** (seratus delapan puluh juta), ditambah bunga sebesar 6 % pertahun hingga gugatan ini diajukan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini di taksir sejumlah Rp.1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 21 November 2018 dengan dihadiri oleh pihak Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding tanpa dihadiri pihak Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding, namun pihak Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding telah menerima pemberitahuan putusan yang dijalankan oleh Jurusita Pengganti pada tanggal 1 Maret 2018;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 21 Nopember 2017 Nomor 54/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tersebut, Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 29 November 2018 dan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 5 Maret 2018 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang masing-masing dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa tentang adanya permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding telah diberitahukan kepada Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding pada tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Mei 2018 dan tentang adanya permohonan banding dari Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding telah diberitahukan kepada Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding pada tanggal 7 Mei 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding mengajukan memori banding tertanggal 7 Pebruari 2018 dan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding mengajukan memori banding tertanggal 4 April 2018. Turunan memori banding dari Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding pada tanggal 7 Mei 2018 dan turunan memori banding dari Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding pada tanggal 14 Mei 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding mengajukan kontra memori banding tertanggal 2 Juli 2018 dan Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding mengajukan kontra memori banding tertanggal 18 Mei 2018. Turunan kontra memori banding dari Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding pada tanggal 9 Juli 2018 dan turunan kontra memori banding dari Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding pada tanggal 2 Juli 2018;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding pada tanggal 7 Mei 2018 dan kepada Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding pada tanggal 14 Mei 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa pada pemeriksaan di tingkat banding, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mencermati waktu saat penjatuhan putusan perkara para pihak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama pada tanggal 21 November 2017 Nomor 54/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt yang dihadiri oleh Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding

Halaman 33 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI



tanpa dihadiri oleh pihak Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding namun terbanding/semula Tergugat /juga sebagai Pembanding telah menerima pemberitahuan isi putusan tersebut pada tanggal 1 Maret 2018 dan mencermati waktu ketika Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding Mengajukan permohonan banding pada tanggal 29 November 2017 dan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding mengajukan permohonan banding tanggal 5 Maret 2018 dan mencermati pula segala formalitas mengenai pemberitahuan dan penyerahan memori banding serta kontra memori banding dan pemberitahuan-pemberitahuan lainnya berkenaan dengan adanya permohonan banding tersebut maka permohonan banding dari para pihak diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding di dalam memori banding dan kontra bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menolak tuntutan (petitum gugatan) Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding tentang denda keterlambatan penyerahan lahan obyek sewa adalah pertimbangan hukum yang keliru;
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak perhitungan mengenakan nilai kurs dollar adalah merupakan pertimbangan yang kurang jelas dan sebagai kelalaian dalam acara karena menentukan kerugian dan ganti rugi menggunakan mata uang dollar sudah menjadi kebiasaan dalam dunia usaha.
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menilai ganti rugi pembayaran royalty dan biaya konsultan arsitek telah mengabaikan atau tidak memperhatikan bukti P-22 dan P-23 yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding . Selain itu Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding telah mengakui besarnya royalty yang telah dibayar Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding kepada Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding sebesar Rp. 1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang adanya kerugian pengeluaran biaya Konsultah Hukum dan kerugian tidak dapat memanfaatkan obyek sewa serta kehilangan kesempatan memperoleh manfaat atas barang (obyek sewa) tidak sesuai dengan konsep ganti rugi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat perbuatan melawan hukum.

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menilai ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding merupakan pertimbangan hukum yang tidak mencerminkan nilai keadilan;
- Bahwa hal-hal selengkapannya yang dikemukakan oleh Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding terurai di dalam memori banding dan kontra memori banding Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding tertanggal 7 Februari 2018 dan tanggal 18 Mei 2018 (terlampir sebagai berkas perkara);

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding di dalam memori banding dan kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa perjanjian sewa menyewa lahan obyek sewa antara Pembanding/semula Penggugat/ juga sebagai Terbanding dengan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding batal demi hukum karena ada peraturan yang melarang sewa menyewa atas obyek tersebut yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya Jo. Keputusan Kepala Daerah DKI Jakarta Nomor 475 Tahun 1993 dan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 34 Tahun 2006 Jo. Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 36 Tahun 2014 tentang Bangunan Bersejarah dan Rencana Induk Kawasan Kota Tua.
- Bahwa lahan objek sewa yang menjadi obyek sengketa tidak boleh disewakan.
- Bahwa walaupun perjanjian tidak batal dan dianggap ada, putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara aquo harus dibatalkan karena terbukti Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding telah melanggar perjanjian dengan tidak melaksanakan kewajiban membangun di atas obyek sewa tersebut.
- Bahwa hal-hal selengkapannya yang dikemukakan oleh Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding terurai di dalam memori banding dan kontra memori banding Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding tertanggal 4 April 2018 dan tanggal 2 Juli 2018 (terlampir sebagai berkas perkara).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat

Halaman 35 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI

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

tanggal 21 November 2017 Nomor 54/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dalam perkara para pihak tersebut di atas maka dari segala apa yang telah dikemukakan oleh para pihak baik yang didalilkan dalam gugatan maupun dalam jawab jinawab dan dari alat bukti yang telah diajukan oleh masing-masing serta dengan memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang dikemukakan di atas dapat dikonstratir tentang adanya peristiwa dan merupakan fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa antara Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding dengan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding telah terjadi kesepakatan dan telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Lahan/Tanah atau Perjanjian Kerjasama Tentang Pemanfaatan Lahan/Tanah yang lokasi tanah tersebut terletak di Jl. Kali Besar Timur (KBT) No. 31 Jakarta Barat, seluas 12.210 M² (dua belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) – Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1638/Pinangsia, sebagaimana diuraikan dalam Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 28 September 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H. dan Adendum I tertanggal 7 Oktober 1996 yang dilegalisasi (waarmerkt) oleh Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H. pada tanggal 11 Maret 1997 dan Adendum II tertanggal 18 Desember 1996 yang dilegalisir (waarmerkt) oleh Notaris Ny. Etief Sutjipto, S.H. pada tanggal 21 Mei 1997;
- Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Lahan/Tanah atau Kerjasama Pemanfaatan Lahan/Tanah tersebut berlaku sejak tanggal 28 September 1995 dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2049. Di atas lahan/tanah tersebut akan dibangun Rumah Susun Hunian Murah/Apartemen Murah sebanyak \pm 2.245 unit beserta fasilitas pendukungnya (termasuk ruko dan hotel);
- Bahwa oleh karena lahan/tanah yang menjadi obyek sewa menyewa atau obyek kerjasama untuk dimanfaatkan tersebut berada dalam penguasaan pihak ketiga atas nama Sukijat Hidayat maka Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding telah membayar ganti rugi/pengosongan kepada yang bersangkutan sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh rupiah) dan telah membayar uang sewa/royalty kepada Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding sebesar Rp. 1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah).
- Bahwa sebelum Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding melakukan aktifitas pembangunan karena terkendala oleh perizinan yang

Halaman 36 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI

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)



belum diterbitkan oleh Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding, seperti : Izin Untuk Membongkar, Izin Penunjukan Penggunaan Tanah, Izin Mendirikan Bangunan dll, ternyata Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding telah memutuskan perjanjian secara sepihak melalui suratnya tertanggal 20 November 2007 Nomor 3320/-076.25.

- Bahwa dengan adanya pemutusan perjanjian secara sepihak yang dilakukan oleh Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding maka Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding telah berupaya menuntut keadilan dengan mengajukan gugatan menggugat Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding di pengadilan dan telah memperoleh putusan yang berkekuatan tetap yaitu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 23 Juni 2011 Nomor 622/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Brt Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 2 Juli 2012 Nomor 03/PDT/2012/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 5 Juni 2015 Nomor 2538 K/Pdt/2013 yang isi amarnya pada pokoknya menyatakan pemutusan perjanjian yang dilakukan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan menyatakan Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 28 September 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H. adalah sah dan mengikat dengan memerintahkan kepada Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding dan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding untuk menjalankan isi perjanjian tersebut.

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang diuraikan di atas Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan perkara aquo telah menolak eksepsi yang diajukan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding dengan alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karenanya dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sehingga putusan dalam eksepsi tersebut harus dipertahankan;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding sebagaimana tersebut di atas pada pokoknya

Halaman 37 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan atas dalil adanya perbuatan melawan hukum yang dianggap telah dilakukan oleh Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding karena Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 23 Juni 2011 Nomor 622/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Brt Jo. Putuan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 2 Juli 2012 Nomor 03/PDT/2012/PT.DKI Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 5 Juni 2015 Nomor 2538 K/Pdt/2013 dan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding tidak mengindahkan pemanggilan menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk dilakukan aanmaning dalam rangka eksekusi putusan tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan putusan aquo yang menyatakan perbuatan tidak berbuat yang dilakukan oleh Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding yaitu tidak melaksanakan putusan Pengadilan yang telah bekekuatan hukum tetap dan tidak mengindahkan pemanggilan aanmaning dalam rangka eksekusi putusan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding menilai pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan sebagian didasarkan pada alasan-alasan yang cukup dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara aquo pada tingkat banding, kecuali mengenai ganti rugi pengembalian uang sewa/royalty yang dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), menurut Majelis Hakim Tingkat Banding ganti rugi pengembalian uang sewa/royalty tersebut harus dibayar dan diberikan kepada Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding sebesar Rp. 1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah), berdasarkan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding di dalam gugatannya mengatakan telah terjadi Perjanjian Sewa Menyewa Lahan/Tanah atau Kerjasama tentang Pemanfaatan Lahan/Tanah yang lokasi tanah tersebut terletak di Jl. Kali Baru Timur (KBT) No. 31 Jakarta Barat seluas 12.210 M2 (dua belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) – Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1638/Pinangsia, sebagaimana diuraikan dalam Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 28 September 1995

Halaman 38 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI

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 dibuat dihadapan Notaris Etief Moesa Sutjipto, S.H. dan Adendum I tertanggal 7 Oktober 1986 yang dilegalisasi (waamerkt) oleh Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto, S.H. pada tanggal 11 Maret 1997 dan Adendum II tertanggal 18 Desember 1996 yang dilegalisir (waarmekt) oleh Notaris Ny. Etief Moesa Sutjipto pada tanggal 21 Mei 1997. Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding telah membayar uang sewa/royalty kepada Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding sebesar Rp. 1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah), selain itu Pembanding/semula Penggugat/ juga sebagai Terbanding telah membayar ganti rugi pengosongan kepada Sukijat Hidayat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding dalam jawabannya atas gugatan Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding telah mengakui dan membenarkan atau setidaknya tidak menyangkal adanya pembayaran uang sewa/royalty tersebut. Oleh karenanya maka terbukti Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding telah membayar uang sewa/royalty kepada Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding sebesar Rp. 1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) yang harus dikembalikan lagi oleh Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding kepada Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 21 November 2017 Nomor 54/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding tersebut harus diperbaiki sekedar mengenai besarnya ganti rugi pengembalian uang sewa/royalty yang amar selengkapny akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding tetap berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang untuk tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang dan peraturan-peraturan hukum yang bersangkutan, terutama Undang Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, HIR dan Rv;

MENGADILI :

Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding dan dari Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding .

Halaman 39 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI

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

Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 21 November 2017 Nomor 54/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai besarnya ganti rugi pengembalian uang sewa/royalty yang harus dibayar oleh Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding kepada Pembanding/semula Penggugat/ juga sebagai Terbanding yang bunyi amar selengkapya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak seluruh eksepsi Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding untuk membayar ganti rugi kepada Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding , berupa :
 - Ganti rugi biaya pengosongan lahan yang telah dibayar oleh Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding kepada penyewa lama atas nama Sukiyat Hidayat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) ditambah bunga 6 % (enam persen) per tahun terhitung sejak disepakatinya pengosongan sebagaimana perjanjian tertanggal 13 Oktober 1996 sampai dengan saat pelunasannya;
 - Ganti rugi pengembalian uang sewa/royalty yang telah dibayar Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding kepada Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding sebesar Rp. 1.310.000.000,- (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun terhitung sejak disepakatinya sewa menyewa lahan/tanah sebagaimana dalam Akta Sewa Menyewa No. 29 tertanggal 28 September 1995 sampai dengan saat pelunasannya.
 - Menghukum Terbanding/semula Tergugat/juga sebagai Pembanding membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
 - Menolak gugatan Pembanding/semula Penggugat/juga sebagai Terbanding selebihnya;

Halaman 40 Putusan Nomor 541/PDT/2018/PT.DKI

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 diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SENIN** tanggal **15 OKTOBER 2018** oleh kami **ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum** dan **HARYONO, S.H.,M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 541/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 19 September 2018 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **25 OKTOBER 2018** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **NURUSSABIHA, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 541/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 19 September 2018, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum

ESTER SIREGAR, S.H.,M.H

HARYONO, S.H.,M.H

PANITERA PENGGANTI

NURUSSABIHA, S.H.,M.H

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 6000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 5000,00 |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp139000,00 |

Jumlah Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah).