



PUTUSAN

Nomor 607/PDT/2021/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Otoritas Jasa Keuangan**, berkeudukan di Gedung Soemitro Djojohadikusumo, Jalan Lapangan Banteng Timur 2-4, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10710, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zaka Hadisupani Oemang, S.H., dkk, Advokat beralamat di Kantor Hukum Azwar Hadisupani Rum & Partners, yang beralamat di Menara Palma Lantai 15, Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-2, Kav.6, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2021, Selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

**PT Sanggarcipta Kreasitama**, bertempat tinggal yang diketahui berdomisili di Gedung Wisma Mulia, Jalan Jenderal Gatot Subroto No. 42, Kel. Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12940, Selanjutnya disebut **Terbanding semula Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 607/PDT/2021/PT DKI tanggal 13 Oktober 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 607/PDT/2021/PT DKI tanggal 13 Oktober 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Berkas perkara dan semua surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2021/PT DKI



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Jkt Sel tanggal 17 Mei 2021, yang amarnya sebagai berikut: \_ \_

**I. DALAM PROVISI :**

- Menolak permohonan Provisi Penggugat;

**II. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat;

**III. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai hari ini ditaksir berjumlah Rp. 663.500,- (enam ratus enam puluh tiga ribu lima ratus rupiah)

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Jkt Sel tanggal 17 Mei 2021 tersebut, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding sesuai Akta Permohonan Banding Nomor Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Jkt Sel tanggal 28 Mei 2021 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 6 Juli 2021 2021 dan telah diserahkan kepada kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 2 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah menyerahkan kontra memori banding pada tanggal 16 Agustus 2021 yang diterima di Kepanitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 18 Agustus 2021 dan telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 September 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (*inzage*)

*Halaman 2 dari 8 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2021/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Jkt Sel masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 September 2021 dan kepada Terbanding semula Tergugat pada Tanggal 17 September 2021, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 373/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. diucapkan pada hari Senin tanggal 17 Mei 2021, selanjutnya Pembanding semula Penggugat menyatakan banding pada hari Jumat tanggal 28 Mei 2021.

Menimbang, bahwa Pembanding telah menyerahkan memori banding tertanggal 6 Juli 2021 dan telah diterima oleh kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana Risalah Penerimaan memori banding, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa perkara a quo timbul dari hubungan hukum antara Pemohon Banding dan Termohon Banding dalam Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, sehingga seagala permasalahan yang timbul terkait pelaksanaan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 hanya dapat melibatkan Pemohon Banding dan Termohon Banding selaku Pihak Yang secara nyata memiliki hubungan hukum;
- Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengabaikan fakta Kementerian Keuangan RI tidak memiliki hubungan hukum dengan Pemohon Banding dan Termohon Banding dalam Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1;
- Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengabaikan asas hukum secara perdata yang memberikan kewenangan kepada pihak Penggugat untuk menentukan pihak-pihak yang akan digugat;

Halaman 3 dari 8 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2021/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

- Bahwa alasan Pemohon Banding untuk membatalkan atau mengakhiri perjanjian sewa Gedung wisma mulia 1 akibat adanya keadaan kahar yang terjadi pada tanggal 10 Oktober 2017;
- Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengabaikan asas hukum acara perdata yang mengedepankan hukum pembuktian formil guna mendapatkan kebenaran formil dalam memutus perkara;
- Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan melebihi dari apa yang dituntut;

Menimbang, selanjutnya Pembanding juga mengajukan alat bukti pada memori bandingnya sebagaimana termuat di dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Terbanding selanjutnya juga mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 Agustus 2021 sebagaimana Risalah Penerimaan Kontra Memori Bandig tertanggal 18 Agustus 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Wisma Mulia 1 antara Pemohon Banding dan Termohon Banding tidak ada ketentuan pasal-pasal dan ayat-ayat yang digantungkan dengan adanya perubahan PP No. 11/2014 termasuk tidak dicantukannya syarat perubahan PP No. 1/2014 dalam Perjanjian;
- Bahwa majelis putusan dari hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak melebihi dari apa yang dituntut;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, hal-hal yang dikemukakan dalam memori banding dan kontra memori banding yang diajukan oleh para pihak tersebut dianggap telah termuat disini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 373/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. diucapkan pada hari Senin tanggal 17 Mei 2021 berkas Perkara yang bersangkutan, memori banding dan kontra memori banding tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar yang diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak menyertakan Menteri Keuangan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Halaman 4 dari 8 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2021/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)



Menimbang, bahwa yang sah sebagai pihak Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Hal tersebut, sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1340 KUHPerdeata: "Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya." Prinsip ini disebut juga contract party pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relative yang melekat pada perjanjian pada sisi lain.

Menimbang, dengan demikian dalam suatu perjanjian tidaklah dibenarkan menarik suatu pihak ketiga untuk dapat dijadikan sebagai pihak dalam suatu perkara, karena akan berakibat pihak yang ditarik sebagai tergugat tersebut salah sasaran atau keliru orang yang digugat. Hal ini senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan "suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdeata, hanya mengikat kepada mereka. Oleh karena itu gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Putusan Majelis Hakim dalam 373/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. diucapkan pada hari Senin tanggal 17 Mei 2021 yang menyatakan gugatan kurang pihak karena tidak menyertakan Menteri Keuangan sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo patutlah untuk dibatalkan. Sehingga amar putusan pengadilan tingkat pertama yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima tidak tepat dan akan diperbaiki oleh Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

Menimbang, bahwa dalam gugatan perkara a quo yang menjadi objek sengketa adalah mengenai Pembatalan Perjanjian untuk melaksanakan Paket Pekerjaan Jasa Lainnya: Pengadaan Sewa Gedung Kantor Pusat Otoritas Jasa Keuangan di Gedung Wisma Mulia 1 Nomor: SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 antara Pembanding dan Terbanding, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah diuraikan diatas, tidaklah diperlukan lagi menarik atau mengikutsertakan Menteri Keuangan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa menurut majelis hakim tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, alasan Pembanding berkaitan dengan tidak disetujuinya perubahan/atau revisi ketentuan Pasal 3 ayat (2) PP No. 11 tahun

*Halaman 5 dari 8 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2021/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 tentang Pungutan oleh OJK kepada Pemerintah c.q Menteri Keuangan yang sampai saat ini belum dikabulkan/terlaksana tidaklah dapat dianggap secara sepihak oleh Pembanding sebagai suatu keadaan kahar sebagaimana diatur dalam ketentuan angka 13.2 Lampiran 1 Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1;

Menimbang, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan keadaan kahar adalah sebagai kejadian yang secara rasional tidak dapat diantisipasi atau dikendalikan oleh manusia, bahwa belum dikabulkannya/ditolaknya revisi ketentuan Pasal 3 ayat(2)PP No. 11 tahun 2014 oleh Menteri Keuangan, seharusnya sudah dapat diperhitungkan oleh Pembanding, sehingga hal tersebut tidak dapat dianggap sebagai suatu keadaan diluar perhitungan maupun pengetahuan dari Pembanding, oleh karenanya alasan-alasan dari Pembanding berkaitan dengan belum dikabulkannya/ditolaknya revisi ketentuan Pasal 3 ayat (2) PP No. 11 tahun 2014 oleh Menteri Keuangan tidaklah dapat dikategorikan sebagai keadaan kahar. Hal ini senada dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 24 K/Sip/1958“ wanprestasi debitur tidak diakibatkan karena force majeure/keadaan kahar, karena pada kenyataannya debitur masih mungkin untuk melaksanakan kewajibannya...”

Menimbang, selanjutnya berkaitan dengan terkait dengan dalil Pembanding jika majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melakukan kekeliruan dengan memutuskan melebihi apa yang dituntut, menurut pandangan Majelis Hakim tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidaklah beralasan, sehingga patut untuk dikesampingkan, mengingat Majelis Hakim tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah membatalkan putusan dari Majelis Hakim Pengadilan negeri Jakarta Selatan;

Menimbang, berkaitan dengan diajukannya alat bukti baru oleh Pembanding dalam upaya banding ini, majelis hakim tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat hal tersebut tidak beralasan dan patut untuk dikesampingkan, mengingat berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (3) UU No. 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan yang berbunyi: “Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang

Halaman 6 dari 8 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2021/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

ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu. Namun ternyata alat bukti baru yang diajukan oleh Pembanding tidak diberikan kepada Terbanding, sehingga alat bukti yang diajukan oleh Pembanding tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim pada tingkat banding.

Menimbang, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, oleh karenanya majelis hakim tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat bahwa terhadap gugatan perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat in casu Pembanding untuk amar putusannya haruslah menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara Nomor 373/Pdt.G/2020/PN Jkt Sel tanggal 17 Mei 2021 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

### I. DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat;

### II. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat;

### III. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : Kamis, tanggal 18 Nopember 2021 oleh Tjokorda Rai Suamba, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, H. Mohammad

*Halaman 7 dari 8 halaman Putusan Nomor 607/PDT/2021/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lutfi, S.H., M.H., dan Binsar Pamopo Pakpahan, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 29 Nopember 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, Sumir, S.H.,M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Mohammad Lutfi, S.H., M.H

Tjokorda Rai Suamba, S.H., M.H

Binsar Pamopo Pakpahan, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Sumir, S.H.,M.H

-  
Rincian Biaya Banding :

1. Biaya Meterai	:Rp 10.000,00 (sepuluh ribu Rupiah)
2. Biaya Redaksi	:Rp 10.000,00 (sepuluh ribu Rupiah)
3. Biaya Proses	:Rp130.000,00 (seratus tiga puluh ribu Rupiah) +
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)