



**P U T U S A N**

**NOMOR: 96/PGT.G /2011/PN.Jkt.Sel.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

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

**PT. NAGARI JAYA SENTOSA.**, Beralamat Jl. Kyai Maja No.63 Kebayoran Baru Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yaitu : **M. TAUFIK,SH dan ANTONI SUDARMA, SH.** Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum Prof. SOFYAN MUCHTAR,SH Law Firm, beralamat di Jl. Gunung Sahari Raya No.60-63 Blok.B-3 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 201, sebagai : **PENGUGAT** ;

**M E L A W A N.**

- 1 **PT. KARYA CIPTA KARSA.** yang diwakili oleh kuasanya Eva Lydia Simanjuntak, SH, selaku Direktur Utama, beralamat di Gedung Sarana Jaya Jl. Tebet Barat IV/20 Jakarta Selatan, sebagai : **TERGUGAT I.**
- 2 **PERUSAHAAN DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DKI** Jakarta, beralamat di Jl. Budi Kemuliaan I No.1 Jakarta Pusat, sebagai : **TERGUGAT II** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini ;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Para -Tergugat ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 16 Pebruari 2011 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 16 Pebruari

Hal 1 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 dibawah daftar No. 96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, pada pokoknya mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat adalah suatu Perusahaan yang bergerak dibidang Pengelolaan Pasar yang didirikan sejak tanggal 30 Desember 2005, sesuai dengan Akte Notaris No. 56 tertanggal 30 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Iswandono Poerwodinoto,SH Notaris di Jakarta dan telah mendapat persetujuan tentang pendirian Perseroan Terbatas dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azazi Manusia Republik Indonesia tertanggal 9 Juni 2006 No. C.16837 HT.01.01.Th.2006 Tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas ( Bukti P-1 ) ;
- 2 Bahwa pada tanggal 30 januari 2006, telah diadakan perjanjian tentang Kesepakatan Pendahuluan antara Penggugat dengan Tergugat I mengenai Kerjasama refungsionalisasi dan Pengelolaan Kebayoran Plaza yang terletak di Jl. Kyai Maja No.63 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, Eks ( bekas ) Kebayoran Plaza, dengan melaksanakan Renovasi fisik dan peningkatan mutu kualitas bangunan sebagai gedung Pusat Pertokoan ( Bukti P-2 ) ;
- 3 Bahwa Tergugat II adalah pemilik atas tanah dan bangunan eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza yang terletak di Jl. Kyai Maja No.,63 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, namun pada tanggal 19 Desember 2005 Tergugat II telah memberikan hak Pengelolaan kepada Tergugat I untuk melaksanakan Refungsionalisasi pengelolaan Gedung Eks, Kebayoran Plaza tersebut berdasarkan Surat Keputusan Direksi Tergugat II No.091 tanggal 19 Desember 2005 dan akta No.1 tertanggal 3 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Refizal, SH,MHUM, hal ini disebutkan dalam akte No.30 tertanggal 24 April 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Revizal, SH.MHUM di Jakarta ( Bukti P- 3 ) ;
- 4 Bahwa berdasarkan akte Perjanjian Kerjasama No.30 Tanggal 24 April 2008, yang dibuat dihadapan Notaris Riefizal, SH MHum Notaris di Jakarta tentang Refungsionalisasi dan pengelolaan eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza yang terletak di Jalan Kyai Maja No.63 Kebayoran Baru Jakarta Selatan dalam pasal 2 menyebutkan bentuk dan lingkup kerjasamanya adalah renovasi lanjutan dengan penyelesaian renovasi yang telah mencapai 65 % serta mengelola atas bangunan berikut fasilitasnya termasuk didalamnya menyewakan ruang-ruang usaha didalam bangunan sesuai peruntukannya ( Bukti P-4 ) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Bahwa waktu pelaksanaan pekerjaan Refungsionalisasi dan pengelolaan Eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza yang terletak di jalan Kyai Maja No.63 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yaitu selama 13 (tiga belas) bulan terhitung sejak tanggal 30 Januari 2006 sampai dengan tanggal 18 Maret 2007, dan kemudian dibuktikan dengan Berita acara Penyelesaian Bangunan, sebagaimana pasal 4 Akta Perjanjian No.30 tanggal 24 April 2008 ( Bukti P-5) ;
- 6 Bahwa pada tanggal 25 Juli 2008, telah dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I Berita Acara Pengelolaan Eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza terletak di Jl.Kyai maja No.63 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, sebagai realisasi pelaksanaan dari isi perjanjian No.30 tertanggal 24 April 2008, yang terdapat dalam pasal 4 ayat (2) oleh karena itu dengan telah dibuat dan ditanda tanganinya Berita acara tersebut, berarti Penggugat berhak untuk mengelola dan menyewakan eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza berikut fasilitasnya selama jangka waktu 20 (dua puluh ) tahun terhitng sejak tanggal 18 Maret 2007 sampai dengan tanggal 17 Maret 2027, sebagaimana dimaksud dalam point 2 (dua) halaman 2 (dua) Berita Acara Pengelolaan Eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza terletak di Jalan Kyai Maja No.63 Kebayoran baru Jakarta Selatan ( Bukti P-6) ;
- 7 Bahwa untuk proses penyelesaian Refungsionalisai tersebut, Penggugat telah merenovasi lanjutan atas bangunan tersebut dengan mengeluarkan uang sebesar kurang lebih Rp. 20.000.000.000,- ( duapuluh Milyar rupiah ) ( Bukti P-7) ;
- 8 Bahwa terhadap Akta Perjanjian Kerjasama No.30 tanggal 24 April 2008, telah diadakan Perubahan tentang denda atas keterlambatan pembayaran biaya sewa dan konpensansi serta biaya pengawasan yaitu sebesar 5 % pertahun dari jumlah pembayaran yang harus dibayarkan terhitung sejak tanggal Jatuh tempo hal ini tertuang dalam addendum Pertama (1) Perjanjian Kerjasama, yang dibuat di hadapan Notaris Refizal.SH.MHUM Notaris di Jakarta dengan akta No.19 tertanggal 18 Maret 2009 ( Bukti :P-8) ;
- 9 Bahwa Penggugat dalam pengelolaan Refungsionalisasi Eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza sebagaimana di maksud dalam akta Perjanjian No.30 tanggal 24 April 2008, sampai degan bulan Agustus 2010 telah menyetorkan uang sejumlah Rp. 5.250.000.000,-( lima milyar dua raus lima puluh juta rupiah ) kepada

Hal 3 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Tergugat I dan Tergugat II berupa Goowill, Kompensansi Pengelolaan Biaya sewa, dan biaya Pengawasan serta Asuransi ( Bukti P-9) ;

10 Bahwa dengan telah selesainya renovasi Eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kabayoran Plaza, maka Gedung tersebut berganti nama dan telah disetujui oleh Penggugat dan Tergugat I, dan sekarang dikenal Plaza Nagari Pakubuwono ;

11 Bahwa sesuai dengan Berita Acara Penyerahan Pelaksanaan Renovasi Eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza tanggal 25 Juli 2008 pada huruf b halaman 2, telah dibukanya Plaza Nagari Pakubuwono, dan Penggugat mulai memasarkan kios-kios di Plaza Nagari, akan tetapi dalam kenyataannya Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan pemasaran kios dan tidak sesuai Target yang telah direncanakan sebelumnya, dengan demikian sangat berpengaruh terhadap keuangan Penggugat yang harus di bayarkan kepada Tergugat I sebagaimana disepakati sebelumnya dalam perjanjian tersebut di atas, untuk permasalahan ini, Penggugat telah memberitahuakan kepada Tergugat I melalui Surat No.212.NJS-VII/2008 tertanggal 08 Desember 2009 ( Bukti P-10 ) ;

12 Bahwa untuk menutupi kewajiban-kewajiban yang belum dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, Penggugat telah beritikad baik kepada Tergugat I yaitu dengan menawarkan kepemilikan Bank Perkreditan Rakyat “PT.BPF Arcana Indo Jasen “ yang beralamat di Jalan Arternatif Cibubur dengan nilai Rp. 3.500.000.000,- ( tiga milyar lima ratus juta rupiah ), untuk diserahkan kepada Tergugat I sebagai pembayaran kewajiban yang telah jatuh tempo dan kewajiban yang belum jatuh tempo, sebagaimana surat Penggugat tertanggal 12 Oktober 2009, namun Terguat I menolak tawaran tersebut sebagaimana surat balasan No.120/SU/KCK/XI/2009 tertanggal 15 Oktober 2009 ( Bukti P-11, P-12 ) ;

13 Bahwa pada tanggal 21 Januari 2011 Penggugat melalui kuasa Hukumnya telah mengirimkan surat kepada Tergugat I dengan No. 06/SM/SP/I/2011 perihal mohon penundaan pembayaran waktu Penyelesaian Kewajiban, namun tidak di tanggapi oleh Tergugat I, akan tetapi Tergugat I pada tanggal 25 Januari 2011 hanyalah mengirimkan surat pembatalan kerjasama secara sepihak sesuai dengan surat No.013/SU/KCK/I/2011 ( bukti P-13 ) ;

14 Bahwa selain itu, hanya dalam tenggang waktu 1 (satu) hari yaitu tanggal 26 januari 2011, Tergugat I secara sepihak telah membuat Berita Acara Pengambil alihan Fisik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gedung Plaza Nagari Pakubuwono, di jalan Kyai Maja No.63 Kebayoran baru Jakarta Selatan, Jakarta. Dan telah melakukan penyegelan atas Plaza Nagari Pakubuwono serta memerintahkan Penggugat dan penyewa penyewa yang lain untuk mengambil/memindahkan seluruh barang-barang inventaris miliknya yang berada dalam areal gedung Plaza Nagari Pakubuwono dalam jangka waktu 3 (tiga) hari terhitung sejak tanggal pelaksanaan pengambil alihan Fisik Gedung Plaza Nagari Pakubuwono ( Bukti P-14 ) ;

15 Bahwa atas pembatalan kerjasama sepihak serta Berita Acara pengambil alihan Pengelolaan dan Fisik Bangunan Gedung Plaza Nagari Pakubuwono dari Tergugat I, Penggugat telah menolaknya melalui surat No.07/SM/SP/002/I/2011 tertanggal 28 Januari 2011, namun hal ini tidak ditanggapi oleh Tergugat I ( Bukti P -15 ) ;

16 Bahwa tindakan Tergugat yang memutus hubungan kerja sama secara sepihak padahal batas waktu Pengelolaan gedung yang di perjanjikan belum berakhir merupakan perbuatan Wanprestasi, karena Penggugat masih mempunyai hak atas pengelolaan Eks gedung Pusat perbelanjaan Kebayoran Plaza yang sekarang dikenal dengan Plaza Nagari Pakubuwono adalah sampai 17 Maret 2027 sebagaimana telah dijelaskan dalam pasal 6 ayat (2c) Akta Perjanjian tersebut diatas yang berbunyi “pihak kedua (Penggugat) mempunyai hak atas pengelolaan Banguna beserta fasilitas lainnya, selama 20 (dua puluh ) tahun sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) Perjanjian ini. Selain itu mengenai batas waktu ini juga di jelaskan dalam Berita Acara Pengelolaan Eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza, terletak di jalan Kyai Maja No.63 Kebayoran baru Jakarta Selatan, yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 25 juli 2008 yaitu pada angka 2 (dua) halaman 2 (dua) yang menjelaskan “ pihak Kedua (Penggugat ) berhak mengelola dan menyewa Eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza berikut fasilitasnya selama jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal 18 Maret 2007 sampai dengan tanggal 17 maret 2027 ;

17 Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengambil alih fisik Gedung Plaza Nagari Pakubuwono dan menyerahkannya pada Tergugat II, merupakan Perbuatan melawan Hukum, karena telah merugikan Penggugat, dimana Penggugat masih mempunyai hak pengelolaan sampai dengan tahun 2027 untuk mengelola Eks Gedung Pusat Pembelanjaan Kebayoran Plaza yang sekarang dikenal dengan Plaza Nagari pakubuwono, dan telah mengeluarkan biaya Renovasi sebesar Rp. 20.000.000.000,-

Hal 5 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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

( dua puluh Milyar rupiah ) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan “ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain. Mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

18 Bahwa selain itu, nilai Pengambilalihan (take Over) pengelolaan gedung Plaza Nagari Eks Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza dari Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 13.800.000.000,- ( tiga belas milyar delapan ratus juta rupiah ) diantaranya Rp. 3.000.000.000,- dapat dikompensasikan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II, dalam bentuk lantai Usaha seluas 750 meter, dengan demikian total uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II telah hampir mencapai  $\frac{1}{2}$  setengah dari nilai take Over tersebut ;

19 Bahwa selain kerugian tersebut diatas, Penggugat juga akan mengalami kerugian dikarenakan tidak bisa mendapatkan keuntungan dari hasil sewa 300 kios sebesar Rp. 1.500.000 termasuk service charge ( Biaya keamanan dan kebersihan) dan hasil dari penyewaan lapangan futsal, serta hasil (keuntungan ) dari parker gedung yang total keseluruhannya diperkirakan sebesar Kurang lebih Rp. 86.400.000.000,-( delapan puluh enam milyar empat ratus juta rupiah ) sampai tanggal 17 Maret 2027 dengan perincian sebagai berikut :

- Jumlah Kios : 300 Kios X Rp. 1.500.000 bulan X12 bulan x 16 tahun (sisa hak pengelolaan ) = 86.400.000.000,- ( delapan puluh enam milyar empat ratus juta rupiah ) ;

20 Bahwa jika dibandingkan jumlah kewajiban Penggugat kepada Tergugat dan Tergugat II dengan jumlah yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sebanding, karena jumlah kewajiban Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.201.818.182 ( satu milyar dua ratus satu juta delapan ratus delapan belas ribu seratus delapan puluh dua rupiah ) sedangkan biaya yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sampai akhir Agustus 2010 adalah sebesar Rp. 5.250.000.000,- ( lima milyar duaratus limapuluh juta rupiah ) hal ini terasa sangat tidak adil, terutama jika Tergugat I memutus hubungan kerja secara sepihak dan mengambil alih fisik Gedung Plaza Nagari Pakuwono dan menyerahkannya kepada Tergugat II ;

21 Bahwa selain kerugian Materiil, Penggugat juga menderita kerugian Imateriil karena telah rusaknya nama baik Penggugat dan hilangnya kepercayaan dari relasi bisnis

#### 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

Penggugat, untuk itu Penguat menuntut Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian Imaterial sebesar Rp. 15.000.000.000,- ( lima belas milyar rupiah ) ;

22 Bahwa untuk menjamin agar gugatan tidak sia-sia maka untuk menjamin Gugatan Penguat tidak menjadi hampa dan sia-sia (Ilusoir ) dan adanya indikasi yang tidak baik dari tergugat I dan Tergugat II, sesuai dengan ketentuan pasal 227 HIR/261 RBg, Maka Penguat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan meletakkan sita jaminan (Consevoir beslaag ) terhadap :

- Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di jl, tebet barat IV No.,20 yang dikenal sebagai Gedung Sarana jaya, Kelurahan tebet.kecamatan Tebet.kota Jakarta Selatan. Jakarta beserta barang-barang bergerak dan atau tidak bergerak yang berada diatas dan atau serta didalamnya ;

23 Bahwa dikarenakan gugatan ini didasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi syarat dan ketentuan dari pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penguat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, banding dan Kasasi atau serta merta (uit Voorbaar bij Voorraad ) ;

## DALAM PROVISI .

- 1 Bahwa sesuai dengan pasal 180 ayat (1 ) HIR dan Pasal 191 ayat (1) Rbg dinyatakan bahwa “ Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau perbandingan , jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapatkan kekuasaan pasti, demikian juga dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula didalam perselisian tentang hak kepunyaan “
- 2 Bahwa untuk menghindari terjadinya kerugian yang lebih besar lagi bagi Penguat dan pihak-pihak lainnya. Mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan agar pihak Tergugat I dan Tergugat II segera menyerahkan Gedung Plaza Nagari Pakubuwono kepada Penguat dikarenakan adanya pihak penyewa yang masih berhak menempati gedung tersebut ;

Hal 7 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan alasan hukum yang telah diuraikan diatas , Pengugat mohon kehadiran yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI .

- 1 Menerima Provisi Penggugat seluruhnya .
- 2 Menetapkan agar pihak Tergugat I dan Tergugat II segera menyerahkan gedung Plaza Nagari Pakubuwono kepada Penggugat, untuk menghindari terjadinya kerugian yang lebih besar yang akan diderita oleh Penggugat dan pihak-pihak lainnya dikarenakan adanya pihak penyewa yang masih berhak menempati gedung tersebut ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Perjanjian kerjasama No.30 tentang Refungsionalisasi dan Pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono adalah sah demi hukum ;
- 3 Menyatakan menurut hukum sita jaminan atas sebidang tanah berikut Bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di jl tebet Barat IV No,20 yang dikenal sebagai gedung Sarana jaya, Kelurahan tebet, kecamatan Tebet kota Jakarta Selatan Jakarta, beserta barang-barang bergerak dan atau tidak bergerak yang berada diatas dan atau serta didalamnya adalah sah dan berharga ;
- 4 Menyatakan surat pembatalan kerjasama secara sepihak oleh Tergugat I dan Pengambil alihan fisik gedung Plaza Nagari Pakubuwono oleh Tergugat II adalah tidak sah berdasarkan hukum ;
- 5 Menyatakan perbuatan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi karena telah memutus perjanjian kerjasama No.30 tanggal 24 April 2008 secara sepihak sebelum batas waktu perjanjian yang telah disepakati berakhir pada tanggal 17 Maret 2027;
- 6 Menyatakan perbuatan tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan Hukum karena telah mengambil alih fisik gedung Plaza nagari pakubuwono yang terletak di jalan Kyai Maja No.63 Kebayoran baru Jakarta Selatan, sehingga mengakibatkan Penggugat telah menderita kerugian ;

### 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)





- 7 Menghukum tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat secara tanggung renteng berupa uang investasi untuk Renovasi Gedung Plaza Nagari sebesar Rp.20.000.000.000,-( dua puluh ) milyar rupiah ;
- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar penggantian uang hasil sewa dan biaya-biaya lainnya sebanyak 300 ( tiga ratus ) kios yang terdapat di Plaza Nagari Pakubuwono yang terletak di jalan Kyai maja No.63 Kebayoran Baru Jakarta selatan sebesar Kurang lebih Rp. 86.400.000.000,- ( delapan puluh enam milyar empat ratus juta rupiah ), terhitung sampai habisnya hak pengelolaan Plaza nagari pada tanggal 17 Maret 2027, dengan poerincian sebagai berikut :

Jumlah kios :300 Kios X Rp.1.500.000/pertbulan X12 bulan X 16 tahun ( sisa hak pengelolaan ) = Rp. 86.400.000.000,- (delapan puluh enam milyar empat ratus juta rupiah) ;

- 9 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah ) ; karena telah merusak nama baik Penggugat dan hilangnya kepercayaan dari relasi bisnis Penggugat ;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya ( Ex Aequo et bono ) ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat datang kuasanya sebagaimana tertsebut diatas, untuk Tergugat I datang menghadap Kuasanya. Desty Liza Rabain, SH berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2011, untuk Tergugat II datang menghadap kuasanya Indah Susanti, SH berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2011 ;

Menimbanag, bahwa sesuai ketentuan pasal 130 HIR dan Perma No.1 Tahun 2008, Majelis Hakim mengupayakan perdamaian dengan menunjuk Hakim Mediator :MAMAN M AMBARI, SH,MH selaku Mediator dalam perkara ini, namun upaya perdamaian tidak berhasil sehingga pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat, dan setelah Gugatan Penggugat selesai dibacakan atas pertanyaan Majelis Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya ;

Hal 9 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI :

## DALAM EKSEPSI :

- 1 Bahwa Tergugat I menolak keras dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang dengan jelas , tegas dan nyata-nyata diakui dan diterima kebenarannya maupun keabsahannya oleh Tergugat I ;

### **I PENGUGAT TERLEBIH DAHULU MELAKUKAN ATAU BERADA DALAM KEADAAN WANPRESTASI (EXEPTIO NON ADEMPLETI CONTRACTUS) ;**

- 2 Bahwa benar Penggugat dan Tergugat I telah membuat dan menandatangani perjanjian untuk melakukan refungsionalisasi dan pengelolaan Eks Gedung pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza (Plaza Nagari Pakubuwono ) sebagaimana dimuat dalam akte Perjanjian Kerjasama Nomor. 30 tanggal 24 April 2008 yang dibuat dihadapan Refizal,SH Notaris dijakarta (Perjanjian Kerjasama ), yang diubah dengan Addendum I (pertama) Perjanjian Kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris yang sama (Addendum) pada tanggal 18 Maret 2009, adapaun Perjanjian Kerjasama aquo berkaitan dan dibuat untuk menindaklanjuti Kesepakatan Pendahuluan yang dibuat oleh Tergugat I dengan Penggugat pada tanggal 30 Januari 2006 ;
- 3 Bahwa Penggugat sejak Perjanjian Kerjasama aquo dibuat adalah sudah mengetahui dengan jelas bahwa Tergugat I hanyalah pemegang hak untuk refungsionalisasi dan pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono, sedangkan bangunan Plaza Nagari Pakubuwono bukan milik Tergugat I ;
- 4 Bahwa adalah benar Tergugat I pada tanggal 25 Januari 2011 sudah melakukan pemutusan (terminasi) Perjanjian Kerjasama yang disampaikan secara tertulis kepada Penggugat dengan surat No.013/SU/KCK/I/2011 tentang Pembatalan Kerjasama secara sepihak, dengan demikian Tergugat I dan Penggugat sudah tidak mempunyai

#### 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)



hubungan contractual dan atau tidak lagi saling terikat untuk melakukan refungsionalisasi dan pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono ;

- 5 Bahwa Terminasi perjanjian Kerjasama aquo dilakukan Tergugat I sesuai dan menurut hukum, dan karena itu Tergugat I sangat berkeberatan dan menolak keras dalil gugatanPenggugat yang menyatakan Tergugat I telah Wanprestasi karena memutus perjanjian , begitu halnya terhadap dalil-dalil Penggugat yang mengasumsikan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai kembali gedung Plaza Nagari Pakubuwono setelah Tergugat I tidak ada lagi hubungan hukum apapun dengan Penggugat sebagai konsekuensi yuridis dari telah terminasi atau diakhirinya Pejanjian Kerjasama untuk melakukan refungsionalisasi dan pengelolaan bangunan a quo ;
- 6 Bahwa Terminasi Perjanjian Kerjasama dan pengambilalihan gedung Plaza Nagari Pakubuwono a quo merupakan tindakan yang patut dan berdasar hukum karena Penggugat nyata-nyata sudah melakukan atau berada dalam keadaan wanprestasi melakukan kewajiban yang disepakati dan diatur dalam perjanjian kerjasama ;
- 7 Bahwa Tindakan Tergugat I dikatakan patut karena kepada Penggugat yang dalam gugatannya pun sudah dengan tegas mengaku berbuat Wanprestasi (Vide angka 11,12 dan 13 gugatan ) itu sudah diberi berbagai kemudahan dan kelonggaran waktu supaya dapat (mampu) melaksanakan kewajiban kontraktualnya kepada Tergugat I, sedangkan disebut Berdasar Hukum adalah karena semua syarat dan ketentuan untuk melakukan terminasi Perjanjian yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama (Viide pasal 9 ayat (3) Perjanjian Kerjasama ) sudah dipenuhi dan dijalankan oleh Tergugat I sebelum terminasi perjanjian disampaikan kepada Pengguga ;
- 8 Bahwa merupakan fakta yang sudah diakui sendiri oleh Penggugat bahwa dirinya sebelum terminasi perjanjian kerjasama adalah sudah Wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan sebagaimana mestinya, in casu karena tidak : (a) membayar uang konpensansi (vide Pasal 6 ayat (4) huruf k ; dan atau (b) membayar uang kontribusi pengelolaan gedung Plaza Nagari Kebayoran (Vide Pasal 6 ayat (1); dan atau c) membayar uang sewa ( Vide pasal 6 ayat (4) huruf (i) ;
- 9 Bahwa selain perbuatan Wanprestasi a quo, Penggugat sejak perjanjian Kerjasama berlaku Efektip juga sudah Wanprestasi karena tidak pernah melakukan : (1). Kewajiban membayar Pajak Bumi dan bangunan (PBB) untuk tahun pajak 2007

Hal 11 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan tahun 2011 serta pajak-pajak lain (Vide Pasal 6 huruf f.(ii) kewajiban mengasuransikan all risk Plaza Nagari pakubuwonmo vide pasal 6 ayat 4 huruf n ; (iii)Kewajiban memberi sesuatu tematik pada bagian tertentu gedung (Vide Pasal 6 ayat 4 huruf p ; maupun (iv) kewajiban menyelesaikan renovasi Plaza Nagari pakubuwono sesuai dengan spesifikasi teknis (sipil) yang disetujui oleh Tergugat I (Vide Pasal 6 ayat (4) huruf g ‘;

10 Bahwa untuk perbuatan wanprestasi Penggugat aquo, tergugat I secara patut sudah memberi teguran teguran kepada Penggugat yang diikuti dengan permintaan supaya Penggugat melaksanakan kewajiban membayar tunggakan uang konpensansi, uang kontribusi, dan uang sewa, maupun untuk membayar PBB dan mengasuransikan gedung plaza Nagari Pakubuwono yakni :

- a Teguran pertama disampaikan kepada Penggugat dengan suratnya Nomor.167/SU/KCK/X/2010 pada tanggal 13 Oktober 2010;
- b Teguran kedua disampaikan kepada Penggugat dengan suratnya Nomor.178/SU/KCK/I/2011 pada tanggal 23 Nopember 2010 ;
- c Teguran ketiga disampaikan kepada Penggugat dengan suratnya Nomor.008/SU/KCK/I/2011 pada tanggal 06 Januari 2011 ;

11 Bahwa namun ketiga teguran aquo tidak pernah mendapat respon yang konstruktif dari, apabila dipenuhi oleh Penggugat, oleh sebab itu dan mengingat bahwa sudah memenuhi ketntuan pengakhiran perjanjian yang sudah disepakati Penggugat dalam pasal 9 ayat (3) dan ayat (4) Perjanjian kerjasama. Maka Tergugat I pada tanggal 25 Januari 2011 mengirim surat Nomor .013.SU/KCK/I/2011 tentang ‘Pembatalan Kerjasama:kepada Penggugat ;

12 Bahwa dengan dmikian, paparan fakta fakta kewanprestasian Penggugat yang didukung bukti bukti yang sah a quo menunjukan dengan jelas dan tegas bahwa Penggugat sudah berada dalam keadaan wanprestasi, sebelum Perjanjian kerjasama diakhiri, atau karena Penggugat sudah terlkebih dahulu Wanprestasi sehingga dilakukan terminasi perjanjian kerjasama sebelum berakhir jangka waktu pengelolaan gedung Plaza Nagari Pakubuwono.

#### Disclaimer

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



13 Bahwa perihal tuntutan ( Gugatan ) Wanprestasi yang diajukan oleh pihak yang sudah lebih dulu Wanprestasi seperti yang dilakukan oleh Penggugat a quo, Bahwa ketentuan hukum yang berlaku yang ditegaskan lebih lanjut oleh yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) ( Vide Putusam MARI 156 K/Sip/1955 tanggal 15 Mei 1957 juncto putusan MARI No.438 K/Pdt/1955 tanggal 12 Desember 1995 juncto putusan Mahkamah Agung RI No.023 K/N/1999 tanggal 16 Agustus 1999 ), mengatur bahwa :

- Pihak yang dituntut oleh pihak lawan untuk memenuhi kewajiban menurut persetujuan dapat membela diri dengan dalil bahwa pihak lawan sendiri ia bebas dari kewajiban persetujuannya :

14 Bahwa dikarenakan sudah memenuhi kualifikasi yuridis mengenai “ Eksepsio Non Addempleiti Contractus “ maka menjadi sangatlah berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menerima Eksepsi Terguat I dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

**II. PENGGUGAT SEDANG MENGAJUKAN 2 (DUA) GUGATAN TERHADAP TERGUGAT I DI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN MENGENAI TERMINASI ( SEPIHAK ) PERJANJIAN KERJASAMA REFUNGSIONALISASI DAN PENGELOLAAN GEDUNG PLAZA NAGARI PAKUBUWONO ( EXCEPTIE VAN LITISPENDENTIE ) ;**

15 Bahwa gugatan Penggugat adalah mempersoalkan perbuatan Tergugat I yang secara sepihak mengakhiri Perjanjian Kerjasama ( akte perjanjian kerjasama No.30 tanggal 24 April 2008 yang dibuat dihadapan Refizal, SH Notaris di Jakarta ) disertai tuntutan Petitum membayar ganti kerugian . dalam gugatan a quo Penggugat dengan jelas dan tegas menjelaskan identitas dan kedudukannya , in casu bernama PT.Nagari Jaya Sentosa yang didirikan pada tanggal 30 Desember 2005 dengan akta pendirian No.56 yang dibuat dihadapan Iswandono Poerwodinoto, SH Notaris di Jakarta , dan mendapat persetujuan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan surat Keputusan No.C/168367/HT.01.01.tahun 2006 bertanggal 9 Juni 2006 ;



- 16 Bahwa pada bagian lain, Penggugat yang sama, in casu PT.Nagari Jaya Sentosa yang didirikan pada tanggal 30 Desember 2005, berdasarkan akta Pendirian No.56 yang dibuat dihadapan Iswandono poerwodinoto, SH Notaris di Jakarta, sedang berperkara atau mengajukan gugatan terhadap ( Melawan) Tergugat I di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk mempersoalkan masalah keabsahan Terminasi Akta Perjanjian Kerjasama No.30 Tanggal 24 April 2006, yang dibuat dihadapan Refizal, SH Notaris di Jakarta, dimana gugatan Penggugat a quo sedang dalam pemeriksaan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
- 17 Bahwa dengan perkataan lain, Penggugat yang sama sedang berperkara melawan Tergugat Tergugat yang sama untuk memperkarakan Obyek sengketa yang sama ( Terminasi akta Perjanjian Kerjasama No,30 tanggal 24 April 2008 ) yang dibuat dihadapan Refizal,SH Notaris di Jakarta di Pengadilan Yang sama ;
- 18 Bahwa menurut ketentuan hukum acara dan praktik Pengadilan ( sipil) di Indonesia, bahwa adanya 2 (dua) gugatan yang obyek masalah yang sama dari Penggugat yang sama terhadap ( melawan Tergugat-Tergugat yang sama di Pengadilan (Negeri) yang sama, akan menimbulkan ketidak pastian ( hukum ) dan bertentangan atau melanggar prinsip keadilan ( bagi Tergugat ), oleh sebab itu, demi hukum dan keadilan, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo sangat berdasar menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

### **III. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ATAU KABUR (OBSVCUUR LIBEL) .**

- 19 Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, khususnya dalil posita dalam angka 16 dan angka 17 pada halaman 4 gugatan, maupun dalil petitum angka 6, dapat dipahami, bahwa Penggugat mendasarkan tuntutan terhadap tergugat I agar dihukum mengganti kerugian kepada Penggugat adalah karena tergaugat I didalilkan telah melakukan Wanprestasi dan Perbauatan melawan Hukum, quon Non ;
- 20 Bahwa dengan perkataan lain, Penggugat nyata nyata menggabungkan dan atau mencapur aduk dalil- dalil perbuatan wanprestasi sekaligus melawan hukum dalam guagatanya terhadap Tergugat I ;
21. Bahwa menurut ketentuan Hukum acara Pengadilan Sipil ( Keperdataan ) yang berlaku, dimana juga sudah menjadi Yurisprudnsi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Vide Putusan Mari No.1875/K/PDT/1984 tanggal 24 April 1986, Putusan No.1975 K/PDT/1984 tanggal 20 April 1986, dan Putusan Mari No.,2643/K/PDT/1994 tanggal 28 Mei 1999) ,Bahwa pencampuran atau penggabungan gugatan yang didasarkan ( dalil) perbuatan Melawan Hukum dengan perbuatan Wanprestasi adalah gugatan yang tidak jelas atau kabur ( Obscur Libel ), oleh karenanya sangat berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

### **DALAM POKOK PERKARA .**

22. Bahwa segala sesuatu dalil yang telah disampaikan dalam eksepsi dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara Tergugat I tanpa perkecualian apapun ;

### **TUNTUTAN PROVISIONIL YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN AKAN MENIMBULKAN KETIDAK PASTIAN HUKUM, KETIDAK ADILAN DAN KERUGIAN BAGI PIHAK LAIN ;**

23. Bahwa Tergugat I berkeberatan dan menolak tegas semua dalil tuntutan Provisionil yang dikemukakan Penggugat dalam guagatannya, sebab (a.) Tuntutan a quo tidak berdasar hukum; (b) dapat membawa ketidak pastian hukum dan ketidakadilan bagi Tergugat I ( dan tergugat lain dalam perkara a quo ) akibat dari adanya dua (2) gugatan yang sama terhadap Tergugat I yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan (c) Obyek yang dimohon dalam tuntutan provisi Penggugat bukan milik Tergugat I sehingga Putusan Porovisi a quo membawa kerugian bagi pemilik tanah dan Gedung Plaza Nagari Pakubuwono ;
24. bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai tuntutan ganti kerugian karena terminasi Pejanjian Kerjasama yang dilakukan (sepihak) oleh Tergugat I, dimana keabsahan dari Pebuatan terminasi a quo dan atau jumlah kerugian masih belum pasti, oleh sebab itu , tuntutan provisionil Penggugat tidak memenuhi ketentuan hukum acara Pengadilan sipil di Indonesia in casu yang ditetapkan dalam surat edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 2000 angka 7, sebab, gugatan Penggugat a quo : (a). Tidak didasarkan bukti otentik (khususnya tentang bukti kepemilikan hak atas tanah dan gedung Plaza Nagari Pakubuwono; atau ( b). Bukan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti ; atau (c). bukan tentang sewa menyewa tanah, rumah gedung yang sudah habis atau lampau waktu sewa ; atau (d). bukan tentang pembagian harta perkawinan atau gono gini atau ;

Hal 15 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (e). belum ada putusan yang sudah incrach Van gewijsde dan berkaitan dengan pokok gugatan yang diajukan Penggugat ; atau f). bukan mengenai bezitrecht ;
25. Bahwa selain itu, tuntutan provisional yang diajukan Penggugat juga tidak memenuhi kualifikasi yuridis formal tentang (pengajuan) tuntutan Provisi menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia ( Vide Putusan MARI No.1070 K/Sip/1972 tanggal 7 mei 1973 juncto .Putusam MARI No.753 K/Sip/1973 tanggal 22 April 1975 juncto Putusan MARI No.279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977, maupun dalam doktrin hukum acara Pengadilan sipil di Indonesia (vide M.YAHYA HARASHAP dalam bukunya “ Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan,penyitaan,pembuktian, dan Putusan Pengadilan “ Penerbit Sinar Grafika, cetakan kelima,Jakarta halaman 885 ) yaitu (a) harus ada dasar alasan yang menjelaskan urgensi dan relevansi tuntutan provisi ;( b). harus ada tindakan sementara apakah yang harus diputuskan, dan (c) Gugatan dan tuntutan provisi tidak boleh menyangkut materi pokok perkara ;
26. Bahwa adalah fakta yang terungkap dari gugatan Penggugat adalah bahwa tuntutan provisionil Penggugat a quo tidak memuat dasar alasan urgensi dan relevansi putusan provisi dimohonkan, sebab Penggugat mendalilkan bahwa pengajuan tuntutan provisi a quo adalah untuk para penyewa dan bukan kepentingan Penggugat sendiri, padahal hak-hak dan kepentingan semua penyewa ruangan gedung Plaza Nagari Pakubuwono sudah diselesaikan (dibayar) oleh Tergugat I dan karenanya sudah keluar (pergi) meninggalkan gedung Plaza Nagari Pakubuwono tanpa tuntutan apapun ;
27. Bahwa selanjutnya, Tuntutan provisi yang dimohon Penggugat sudah menyangkut Pokok Perkara, sebab gugatan Penggugat adalah mengenai Wanprestasi pembatalan akte No.30 tanggal 24 April 2008 tentang kerjasama Refungsionalisasi Pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono/Eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza, adapun obyek perjanjian a quo adalah hak Refungsionalisasi dan pengelolaan gedung Plaza Nagari Pakubuwono.dan bukan tentang hak kepemilikan atas gedung Plaza Nagari Pakubuwono a quo ;
28. Bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan hukum acara Pengadilan sipil yang mengatur tentang tuntutan atau Putusan provisional di Indonesia, maka untuk memberi kepastian hukum dan untuk tidak menimbulkan kerugian lebih lanjut bagi Tergugat I Maupun pihak pemilik tanah dan gedung Plaza Nagari Pakubuwono,maka Mjaleis Hakim yang

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa perkara sangat berdasar untuk menolak mengabulkan permohonan provisional yang diajukan Penggugat

## **SITA JAMINAN TIDAK BOLEH DILAKUKAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG BUKAN MILIK KEPUNYAAN TERGUGAT I ;**

29. Bahwa Tegugat I berkeberatan dan menolak tegas semua dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 angka 22 perihal peletakan sita jaminan ( Conservatoir beslag ) atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di jl Tebet Barat IV No.20 Kelurahan tebet, Kecamatan tebet Jakarta Selatan, yang dikenal sebagai Gedung Sarana Jaya dan (sebagian ) dipakai Tergugagt I sebagai kantor Usaha ;
30. Bahwa tanah dan bangunan yang dimohon Penggugat untuk diletakan sita jaminan a quo bukan milik kepunyaan Tergugat I tetapi memiliki pihak lain. in casu Tergugat I hanya ditunjuk untuk dan menerima hak selaku pengelola dan pemelihara ( maintenance) bangunan rumah susun Industri Kecil yang didirikan diatas tanah a quo, termasuk utilitas, fasilitas penunjang keamanan dan ketertiban lingkungan perumahan ;
31. Bahwa karena bukan harta kekayaan yang dimiliki Tergugat I, maka menurut ketentuan hukum yang berlaku ( Vide Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata Juncto Pasal 227 ayat (1) HIR ) maupun Yuirisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (Vide Putusan MARI No.476 K/Sip/1974 tanggal 14 Nopember 1974 ) bahwa atas tanah dan semua atau sebagian bangunan rumah susun Industri kecil yang didirikan diatas tanah a quo yang bukan milik kepunyaan Tergugat I, tetapi milik pihak lain a quo tidak boleh dilakukan penyitaan, dengan demikian, permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah susun Industri kecil yang terletak di jl. Tebet barat IV No.20 Kelurahan Tebet.Kecamatan tebet Jakarta Selatan sangat berdasar ditolak, atau diabaikan, atau tidak dikabulkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

## **TERMINASI YANG DILAKUKAN SUDAH TEPAT DAN SESUAI KETENTUAN TERMINASI YANG DISEPAKATI PENGGUGAT DALAM PASAL 9 AYAT (3) PERJANJIAN KERJASAMA, DAN KARENANYA TERGUGAT I TIDAK WANPRESTASI ;**

Hal 17 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

### 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

32. Bahwa Tergugat I berkeberatan dan menolak keras kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melanggar perjanjian yang telah disepakati dengan Penggugat, atau telah melakukan Wanprestasi karena memutus sepihak perjanjian kerjasama refungsionalisasi dan pengelolaan gedung Plaza Nagari Pakubuwono sebelum berakhir jangka waktu dua puluh (20) tahun yang diperjanjikan ;
33. Bahwa dalil-dalil wanprestasi yang dikemukakan Penggugat adalah tidak berdasar dan mengada ada, selain tidak satupun ketentuan dalam Perjanjian Kerjasama yang melarang atau membatasi hak masing-masing pihak untuk mengakhiri perjanjian sebelum berakhir tenggang waktu hak pengelolaan a quo, selain itu seperti sudah dijelaskan sebelumnya, bahwa perjanjian kerjasama terpaksa diakhiri berlakunya oleh Tergugat I semata-mata adalah karena Penggugat sendiri sudah Wanprestasi melaksanakan kewajiban-kewajibannya secara kontraktual meski terhadapnya sudah diberi kesempatan dan kelonggaran waktu, maupun teguran –teguran secara patut ;
34. Bahwa in casu Penggugat tidak melakukan perbuatan yang diwajibkan dalam ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yaitu melaksanakan perjanjian Kerjasama dengan itikad baik ;
35. Bahwa ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dengan jelas dan tegas mengatur bahwa (setiap) perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum akan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, in casu Penggugat dan Tergugat I, oleh karena itu segala syarat dan ketentuan (termasuk Pasal 6 tentang hak dan kewajiban para pihak, dan Pasal 9 tentang sanksi ) yang sudah disetujui Penggugat dan Tergugat I dalam Perjanjian Kerjasama berlaku mengikat selayaknya UU bagi dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak . quod non ;
36. Bahwa merupakan fakta yang sudah diakui sendiri kebenarannya oleh Penggugat dalam gugatannya bahwa Penggugat benar berada dalam keadaan wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban kontraktualnya kepada Tergugat I (vide angka 1112 dan 13 pada halaman 3 dan halaman gugatan) sebelum Perjanjian Kerjasama a quo pada akhirnya diterminasi berlakunya oleh Tergugat I ;
37. Bahwa terminasi perjanjian pada faktanya tidak serta-merta dilakukan Tergugat I, sebab sebelum Tergugat I menerapkan hak kontraktual yang diatur dalam Pasal 9 ayat (3) dan ayat (4) perjanjian Kerjasama , Tergugat I sudah member teguran-teguran yang disampaikan tertulis dalam tenggan waktu yang patut dan berkeadilan yaitu :(I.) pada

### Disclaimer

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



tanggal 13 oktober 2010 melalui surat No.167/SU/KCK/X/2010, dan (ii). Pada tanggal 23 Nopember 2010 melalui surat no. 178/SU/KCK/XI/2010, dan (iii). pada tanggal 06 januari 2011 melalui surat No. 008/SU/KCK/I/2011 perihal kesempatan terakhir ke 3 penyelesaian kewajiban sesuai Perjanjian Kerjasama No.30 tanggal 24 April 2008 akan tetapi kesempatan, atau kelonggaran waktu maupun ketiga teguran dari tergugat I a quo tidak mendapat respon yang konstruktif, apabila dipenuhi sebagaimana mestinya oleh Penggugat selaku mitra kerjasama pengelolaan yang beritikad baik

38. Bahwa walaupun Pengugat pernah menawarkan cara melunasi kewajiban dengan penyerahan kepemilikan PT.BPR Arcana Indo Jase kepada Tergugat I, quod non, tetapi tawaran a quo tidak mengikat, atau tidak mewajibkan, atau tidak dapat memaksa Tergugat I untuk menyetujuinya sebab, tidak ada ketentuan yang disepakati dalam perjanjian kerjasama untuk pemenuhan kewajiban dengan cara yang ditawarkan Penggugat selain itu, sudah terlampaui banyak perbuatanwan prestasi yang dilakukan Penggugat sejak pertantjian kerjasama ditanda tangani, dimana juga tetap tidak pernah dipenuhi Penggugat sekalipun sudah ditegur dan diminta ;
39. Bahwa dengan perkataan lain, terminasi Perjanjian Kerjasama dilakukan Tergugat I adalah disebabkan perbuatan wanprestasi yang berulang kali dan secara berkelanjutan yang dilakukan sebelumnya oleh Penggugat, di mana perbuatan a quo dilakukan Tergugat I sesuai dan menurut ketentuan hukum yang (sudah) disepakati Penggugat dalam Perjanjian Kerjasama (vide Pasal 9 ayat (3) dan ayat (4) Perjanjian Kerjasama ) serta untuk mempertahankan hak dan kepentingan hukum Tergugat I dari kerugian yang terjadi akibat perbuatan Wanprestasi Penggugat ;

**TERGUGAT I TIDAK BENAR MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
DALAM DAN KARENA MENGUASAI KEMBALI OBYEK PERJANJIAN  
KERJASAMA ;**

40. Bahwa Tergugat I berkeberatan dan menolak tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I (sudah) melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai kembali obyek perjanjian kerjasama yang kemudian diserahkan kepada pemiliknya, in casu Perusahaan daerah Pembangunan Sarana Jaya DKI Jakarta, dimana menurut Penggugat bahwa dirinya masih memiliki hak pengelolaan atas gedung Plaza Nagari Pakubuwono sampai dengan tahun 2027, sebab selain dalil-dalil Penggugat a quo mengada ada, tidak berdasar, adalah juga karena secara factual Penggugat sudah dan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetap berada dalam keadaan wanprestasi melaksanakan kewajiban-kewajiban yang (sudah) disetujuinya dalam Perjanjian Kerjasama ;

41. Bahwa secara Yutidis, terminasi perjanjian yang dilakukan Tergugat I sesungguhnya merupakan “ penerapan hak kontraktual “ Tergugat I yang sudah disetujui Penggugat dalam Perjanjian Kerjasama manakala Penggugat melakukan wanprestasi, sebagai akibat yuridis dari terminasi perjanjian a quo, maka Penggugat tidak lagi mempunyai hak kontraktual (apapun) untuk mengelola gedung Plaza Nagari Pakubuwono, dalam hal demikian, adalah patut dan berdasar hukum bagi Tergugat I yang secara yuridis adalah hanya pelaksana refungsionalisasi dan pengeloan gedung Plaza Nagari Pakubuwono untuk menguasai kembali hak pengelolaan yang diperjanjikan dengan Penggugat yang wanprestasi, maupun untuk mengambil alih fisik gedung Plaza Nagari Pakubuwono a quo ;
42. Bahwa selanjutnya, mengingat kedudukan hukum Tergugat I yang hanya pelaksana refungsionalisasi dan pengelolaan gedung Plaza Nagari Pakubuwono, dan bukan pemilik yang berhak atas gedung a quo, maka adalah sah menurut hukum apabila Tergugat I menyerahkan kembali hak-hak selaku pelaksana Refungsionalisasi dan Pengelolaan, maupun fisik gedung Plaza Nagari Pakubuwono kepada pihak yang menunjuk atau yang memberi mandate melaksanakan hak pengelolaan sekaligus pemilik gedung Plaza Nagari Pakubuwono, in casu Tergugat II ;
43. Bahwa dengan perkataan lain, tindakan menguasai kembali hak pengelolaan dan fisik gedung Plaza Nagari Pakubuwono oleh Tergugat I setelah perjanjian Kerjasama diakhiri, dan menyerahkan kepada Tergugat II selaku pemilik sah atas gedung a quo, adalah sah dan bukan atau tidak memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara ;
44. Bahwa oleh karenanya Tergugat I juga sangat berkeberatan atas dalil-dalil Penggugat pada angka 14 pada halaman 4 Gagataan, yang menyatakan bahwa Tergugat telah membuat Berita Acara Pengambil alihan fisik gedung Plaza Nagari Pakubuwono, melakukan penyegelan atas Plaza Nagari Pakubuwono, serta memerintahkan Penggugat dan penyewa lain untuk mengambil/memindahkan seluruh barang barang inventaris miliknya yang berada dalam areal Plaza Nagari Pubuwono dalam jangka waktu 3 (tiga) hari terhitung sejak tanggal pelaksanaan pengambilan alihan, sebab tidak ada satupun ketentuan yang disepakati sebelumnya dalam Perjanjian Kerjasama tentang larangan untuk menguasai kembali gedung Plaza Nagari Pakubuwono, maupun untuk membuat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barita acara pengambil alihan pengelolaan dan fisik Gedung Plaza Nagari Pakubuwono di jalan kyai maja No.63 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, yang dilakukan dalam tenggang waktu

1 (satu) hari setelah pelaksanaan pengambilalihan fisik Plaza Nagari Pakubuwono a quo;

45. Bahwa pada faktanya, Tergugat I telah memberi keleluasaan waktu kepada Penggugat dan atau para penyewa lain yang menyewa ruangan gedung Plaza Nagari Pakubuwono dalam waktu lebih dari 30 ( tiga puluh) hari sejak terminasi perjanjian dilakukan sebagaimana terungkap dari rangkaian peristiwa sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 26 Januari 2011 diulaksanakan pengambil alihan fisik Plaza Nagari Pakubuwono ;
- b. Pada tanggal 2 Februari 2011, Tergugat I menerbitkan pengumuman tantang batas waktu pengosongan ruang usaha (kios) Plaza Nagari Pakubuwono ;
- c. Pada tanggal 18 Februari 2011 melalui surat Nomor. 027/SU/KCK/II/2011 perihal pemberitahuan, Tergugat I menyampaikan undangan kepada para Penyewa ruang usaha (kios) gedung plaza Nagari Pakubuwono/Eks gedung Pusat perbelanjaan Kebayoran Plaza untuk hadir pada tanggal 22 dan 23 Februari 2011 untuk kepentingan sosialisasi Pengosongan ruang usaha (kios) dengan batas akhir tanggal 28 Februari 2011 ;
- d. Pada tanggal 28 Februari 2011 Tergugat I masih memberi kelonggaran waktu bagi para penyewa yang masih belum menghosongkan ruang usaha (kios) untuk paling lambat melakukan pengosongan ruang usaha (kios) pada tanggal 3 Maret 2011 ;

46. Bahwa karena sudah terbukti Tergugat I tidak melakukan wanprestasi ( karena melakukan terminasi Perjanjaian kerjasama ) dan juga tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat , maka sangat tidak mendasar dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I a quo menimbulkan kerugian terhadap Penggugat , walaupun benar Penggugat mengalami kerugian, quod non, bahwa kerugian a quo terjadi sebagai akibat dari perbuatan Penggugat sendiri yang nyata-nyata melakukan wanprestasi, dan karenanya adalah patut jika kerugian-kerugian a quo menjadi bagian dari resiko usaha yang Penggugat tanggung sendiri ;

47. Bahwa bilamana ada kerugian imateriil karena rusaknya nama baik Penggugat dan hilangnya kepercayaan dari relasi bisnis Penggugat, quod non, maka tidak dapat

Hal 21 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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 teruat 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

dibebankan ganti kerugiannya kepada Tergugat I in casu Tergugat I pun telah menderita kerugian akibat perilaku dan perbuatan Penggugat yang selalu cidera dalam memenuhi kewajibannya ;

48. Bahwa merupakan fakta bahwa rusaknya nama baik penggugat terjadi jauh-jauh hari sebelum Tergugat I membatalkan perjanjian kerjasama, dimana fakta a quo pun telah diakui sendiri oleh Penggugat dalam surat Penggugat nomor.176/NJS-VI/2009 bertanggal 12 Juni 2009 perihal permohonan addendum, bahwa Penggugat menyampaikan fakta mengenai rekening Penggugat di beberapa bank telah diblokir oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia terkait permasalahan hukum ( dugaan tindak pidana ) yang dihadapi Penggugat, demikian juga dalam surat nomor. O6/SM/SP/I/2011 tanggal 21 Januari 2011 yang disampaikan melalui kuasa hukumnya, yang menerangkan bahwa saat itu Penggugat masih menjalani masa hukuman (penjara) atas perbuatan (pidana) yang dilakukan dan divonis oleh Pengadilan ;
49. Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat tentang fakta terpidana, maka adalah sangat patut dipertanyakan dan diragukan tolak ukur yang dipakai Penggugat untuk mendapat atau men-taksasi (nilai)\_ nama baik dan kredibilitas yang dimilikinya seharga Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah ) untuk dimintakan penggantian kepada Penggugat I sebagai kerugian Imateril ;
50. Bahwa dalil- dalil Penggugat mengenai jumlah dan rincian tuntutan ganti kerugian materiil berupa : (i). uang investasi untuk renovasi gedung Plaza Nagari Pakubuwono sebesar Rp. 20.000.000.000,- ( dua puluh milyar rupiah ) sebagaimana dimaksud dalam angka 7 petitum Gugatan ; dan (ii). Uang hasil sewa dan biaya lain sebanyak 300 kios sebesar Rp. 86.400.000.000,- ( delapan puluh enam milyar empat ratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam angka 8 petitum gugatan, adalah dalil yang mengada ada, tidak mendasar, dan tidak sesuai fakta, sehingga dengan tegas ditolak kebenarannya oleh Tergugat I ;
- 51 . Bahwa seandainya pun benar Penggugat menderita kerugian karena Perjanjian Kerjasama diterminasi, quod non, maka kerugian itu adalah risiko usaha yang harusnya sudah diperkirakan sedari awal, oleh Penngugat jika Penggugat melakukan wanprestasi dalam melaksanakan perjanjian yang dapat mengakibatkan diterminasi oleh Tergugat I, sebab sangatlah logis kerugian yang didalilkan Penggugat a quo akan ditempatkan menjadi biaya usaha (business Costs) oleh Penggugat apabila usaha pengelolaan

### Disclaimer

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



gedung Plaza Nagari pakubuwono dapat dilaksanakan dengan etika baik oleh Penggugat sesuai ketentuan hukum yang berlaku, quod non ;

52. Bahwa dengan demikian, menurut dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan cita keadilan, bahwa semua kerugian yang didalilkan Penggugat diderita dalam Pengakhiran Perjanjian Kerjasama a quo adalah tidak dapat, tidak berdasar, dan tidak pantas untuk dituntut atau dibebankan kepada siapapun termasuk Tergugat I, in casu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sangat beralasan untuk menolak seluruh tuntutan ganti kerugian ( materiil dan Imateriil ) yang dimintakan Penggugat, termasuk namun tidak terbatas pada : (i) kerugian Materiil berupa uang investasi untuk renovasi Gedung Plaza Nagari Pakubuwono sebesar Rp. 20.000.000.000,- ( dua puluh milyar rupiah ) ; (ii). Uang hasil sewa dan biaya lain sebanyak 30 kios sebesar Rp. 86.400.000.000,- ( delapan puluh enam milyar empat ratus juta rupiah ); dan atau (iii). Kerugian Imateriil sebesar Rp. 15.000.000.000,- ( lima belas milyar rupiah ) ;

**DALAM REKONPENSI :**

53. Bahwa segala hal yang telah disampaikan dalam Konpensasi dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari alasan-alasan Penggugat dalam Rekonsensi yang dikemukakan dalam Gugatan Rekonsensi ;
54. Bahwa hubungan hukum (kontraktual) Penggugat dalam Rekonsensi dan Tergugat dalam Rekonsensi berawal dengan penanda tangan kesepakatan pendahuluan antara PT.Karya Cipta Karsa dengan PT.Nagari Jaya Sentosa tentang kerjasama Refungsionalisasi dan pengelolaan Kebayoran Plaza terletak di Jl. .Kyai Maja No.63 Kebayoran Baru Jakarta Selatan pada tanggal 30 Januari 2006 (Kesepakatan Pendahuluan ), dalam Pasal 2 huruf b angka 2 Kesepakatan Pendahuluan a quo diatur di pihak kewajiban Tergugat dalam Rekonsensi selaku pihak kedua yang antara lain adalah sebagai berikut ;
- Menyediakan seluruh biaya yang diperlukan untuk melaksanakan perjanjian dan renovasi fisik bangunan gedung Pusat Pertokoan berikut fasilitasnya ;
  - Melaksanakan dana menyelesaikan renovasi fisik bangunan Gedung Pusat Pertokoan beserta fasilitasnya sesuai dengan spesifikasi teknis dan gambar rencana yang telah disetujui bersama yang akan menjadi lampiran akta perjanjian kerjasama ;

Hal 23 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



- c. Membiayai, mengurus dan menyelesaikan perijinan untuk pelaksanaan pengoperasian Gedung Pusat Pertokoan ;
  - d. Menyelesaian pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) atas tanah dan bangunan dan pajak-pajak lainnya yang berkaitan dengan pengelolaan Gedung eks Kebayoran Plaza tersebut sejak ditanda tangannya Kesepakatan Pendahuluan ini ;
  - e. Membayar Goodwill sebesar Rp. 1.100.000.000,- Satu milyar seratus juta rupiah ) ;
  - f. Membayar ruang sewa kepada PD. Pembangunan sarana jaya sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah ) sudah termasuk PPN 10 % ;
55. Bahwa kesepakatan pendahuluan a quo kemudian ditindalanjuti dengan membuat dan menandatangani Perjanjian Kerjasama antara PT.Karya Cipta Karsa dengan PT.Nagari Pakubuwono yang terletak di Jl. Kyai Maja No.63 Kebayoran baru Jakarta Selatan , yang dibuat dibawah tangan untuk kemudian di notarisasi dalam Perjanjian Kerjasama ;
56. Bahwa pada Pasal 6 ayat (4) Perjanjian Kerjasama a quo sudah diatur dengan jelas dan tegas perihal kewajiban Tergugat dalam Rekonpensi selaku pihak kedua sebagai berikut :
- a. Melaksanakan pekerjaan Refunfgsiaonalisasi lanjutan eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza ;
  - b. Melaksanakan pengelolaan atas eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran plaza beserta fasilitasnya ;
  - c. Mengurus menyelesaikan serta membiayai semua perijinan yang diperlukan untuk melaksanakan renovasi fisik pengoperasian dan pengelolaan bangunan ;
  - d. Menyerahkan eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza tersebut kepada pihak pertama dalam mkeadaan terpelihara dan berfungsi dengan baik setelah masa pengelolaan berakhir yang dibuktikan dengan berita acara serah Terima yang ditanda tangani oleh Kedua belah pihak ;
  - e. Menjaga , memelihara kebersihan dan keamanan lingkungan eks gedung pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza selama masa pengelolaan
  - f. Menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran yang berkaitan dengan pengelolaan gedung (telepon, air, listrik ) serta pembayaran PBB atas tanah dan bangunan serta pajak-pajak kainnya yang berkaitan dengan pengelolaan eks gedung Pusat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbelanjaan Kebayoran Plaza terhitung sejak tahun 2006 sampai dengan berakhirnya perjanjian kerjasama ini, dengan ketentuan pihak Kedua wajib menyerahkan bukti pelunasan kewajiban sebagaimana tersebut diatas kepada pihak pertama ;

- g. Melaksanakan dan menyelesaikan renovasi fisik bangunan eks gedung Pusat pertokoan beserta fasilitasnya sesuai dengan spesifikasi teknis dan gambar rencana yang telah disetujui bersama yang akan menjadi lampiran akta Perjanjian Kerjasama ;
- h. Membayar Goodwill sebesar Rp. 1.100.000.000,- ( satu milyar seratus juta rupiah ) termasuk PPN 10% kepada PD Pembangunan Sarana Jaya paling lambat tanggal 5 Januari 2006 untuk masa Pengelolaan Periode tahun 2006/2007 ;
- i. Membayar sewa kepada PD Pembangunan Sarana Jaya sebesar Rp. 7.000.000.000,- ( tujuh milyar rupiah ) sudah termasuk PPN 10% dengan tahapan sebagai berikut :
- 15 Juni 2006 sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
  - 15 Desember 2006 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
  - 15 Juni 2007 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
  - 15 Desember 2007 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
  - 15 Juni 2008 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
  - 15 Desember 2008 sebesar Rp.500.000.000 ( limaratus juta rupiah )
  - 15 Juni 2009 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
  - 15 Desember 2009 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
  - 15 Juni 2010 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
  - 15 Desember 2010 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
  - 15 Juni 2011 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
  - 15 Desember 2011 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
  - 15 Juni 2011 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah )
  - 15 Desember 2011 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Hal 25 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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

- j). Membayar biaya pengawasan kepada PD Pembangunan Sarana Jaya sebesar Rp. 11.000.000,- ( sebelas juta rupiah ) setiap tahun sudah termasuk PPN 10 % yang akan dibayarkan setiap tanggal 15 Januari terhitung mulai tanggal 2012 sampai dengan 2027 ;
- k). Membayar kompensasi pengelolaan eks Gedung Kebayoran Plaza Kepada dalam dua (2) sistem pembayaran sebagai berikut :
- Membayar sebesar Rp. 3.000.000.000,- ( tiga milyar rupiah ) termasuk PPN 10% selambat lambatnya tanggal 21 Desember 2006 atau dapat dikompensasikan lantai Usaha sebesar Rp. 750 M2 pada gedung Pusat Pertokoan tersebut diatas ;
  - Membayar Rp. 2.500.000.000,- ( dua milyar lima ratus juta rupiah ) termasuk PP 10 % yang dibuatkan secara bertahap setiap tanggal 15 Desember tahun berjalan akhir tahun sebesar Rp.100.000.000,- ( seratus juta rupiah) kepada PD Pembangunan Sarana jaya dan Rp. 25.000.000,- ( dua puluh lima juta rupiah ) kepada PT.Karya Cipta Karsa setiap tahunnya selama 20 (dua puluh) tahun masa Pengelolaan eks gedung Pusat Pertokoan tersebut ( 2006-2027) ;
- l). Memeotomng pajak penghasilan sebagaimana tersebut dalam bukti e,f, dan k, sebagaimana tersebut dalam pasal ini sebagai berikut :
- Butir k & m : PPh Pasal 23 sebesar 6 % dari dasar Pengenaan Pajak ;
  - Butir 1 dan n : PPh Pasal 4 (2) sebesar 10 % dari dasar Pengenaan Pajak ;
  - Kecuali apabila terjadi perubahan ketentuan perpajakan yang berlaku ;
- m). Menyelesaikan dan membiayai segala sesuatu yang berkaitan dengan pihak ketiga lainnya atas pelaksanaan Refungsionalisasi tersebut ;
- n). Wajib mengansuransikan eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Baru dalam bentuk asuransi all risk termasuk huru hara selama masa pengelolaan dan mengirim copy tanda bukti polis asuransi serta setiap copy bukti pembayaran premi asuransi kepada pihak pertama ;
- o). Selama masa pengelolan berkewajiban untuk menjaga , memelihara, dan memperbaiki secara rutin atas segala kerusakan yang terjadi pada bangunan Eks Gedung Pusat perbelanjaan Kebayoran Plaza beserta fasilitasnya dengan biaya ditanggung sepenuhnya oleh pihak kedua ;





- p). Wajib memberikan sesuatu “ Tematik : pada bagian tertentu Gedung yang disetujui oleh pihak Pertama ;

57 . Bahwa kemudian pada tanggal 18 Maret 2009 Akta Perjanjian Kerjasama a quo diubah dengan addendum Perjanjian Kerjasama, yang dibuat berdasarkan permintaan Tergugat dalam Rekonpensi, khususnya terhadap ketentuan pasal 9 butir 2 dengan penambahan kalimat “ maksimum denda keterlambatan sebesar 5 % pada denda keterlambatan sebesar 1o/00 ( satu per mil ) per hari sehingga menjadi :

“Apabila Pihak kedua tidak dapat melaksanakan/memenuhi pembayaran biaya sewa dan konpensasi serta biaya pengawasan seperti tercantum pada pasal 6 ayat (4) huruf h dan tentang kewajiban pihak kedua, maka pihak kedua akan dikenakan denda oleh pihak pertama sebesar 5 % ( lima persen ) pertahun dari jumlah pembayaran yang harus dibayarkan terhitung sejak tanggal jatuh tempo “

58. Bahwa hanya dalam beberapa saat setelah Perjanjian Kerjasama ditanda tangani , Tergugat dalam Rekonpensi sudah Wanprestasi karena menungak kewajiban untuk pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono/eks Gedung Pusat perbelanjaan Kebayoran Plaza, sehubungan dengan fakta a quo, Penggugat dalam Rekonpensi pada tanggal 19 Ferbruari 2008 memberi teguran pertama kepada Tergugat dalam Rekonpensi melalui surat Nomor. O60/SU/KCK/II/2008 yang pada pokoknya menegur dan meminta supaya Tergugat dalam rekonpensi menyelesaikan kewajibannya membayar sewa, konpensansi, dan kontribusi atas pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono sebagaimana telah disampaikan Penggugat dalam rekonpensi pada tanggal 18 januari 2008 dengan surat nomor. 013/SU/KCK/I/2008 sebesar Rp. 1.713.275.000,- ( satu ,milyar tujuh ratus tiga belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rujpiah ) ;

59. Bahwa teguran pertama yang disampaikan Penggugat dalam Rekonpensi melaui surat Nomor. 060SU/KCK/II/2008 bertanggal 19 Februari 2008 a quo tidak pernah serius ditanggapi oleh Tergugat dalam rekonpensi walaupun sudah jatuh tempo, Tergugat dalam Rekonpensi tidak pernah melaksanakan kewajibannya seketika, kewajibanya aquo dibayarkan dengan cara mencicil sesuka hati Tergugat dalam Rekonpensi, bahkan berulang kali Penggugat dalam Rekonpensi harus mengingatkan agar Tergugat dalam Rekonpensi melunasi kewajibanya yang sudah lama tertunggak, yang antara lain dengan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Nomor.089/SU/KCK/III/2008 tanggal 3 Maret 2008 perihal tagihan sewa.kompensasi dan kontribusi gedung Plaza Nagari Pakubuwono untuk sisa tunggakan sebesar Rp. 1.660.325.000,- ( satu milyar enamratus enampuluh juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah ) ;
  - b. Surat Nomor./. 167/SU/KCK/IV/2008 tanggal 10 April 2008 perihal tagihan sewa.Kompensasi dan kontribusi gedung Plaza Nagari Pakubuwono untuk sisa tunggakan sebesar Rp. 1.077.470.455,- ( satu milyar tujuh puluh tujuh juta empat ratus tujuh puluh ribu empat ratus lima puluh lima rupiah ) ;
  - c.) Surat Nomor./.222/SU/KCK/V/2008 tanggal 14 Mei 1 2008 perihal tagihan sewa.Kompensasi dan kontribusi gedung Plaza Nagari Pakubuwono untuk sisa tunggakan sebesar Rp. 1..107.050.455,- ( satu milyar seratus tujuh juta lima puluh ribu empat ratus lima puluh lima rupiah ) ;
  - d. Surat Nomor./. 2151/SU/KCK/VI/2008 tanggal 14 Mei 2008 perihal tagihan sewa.pensasi dan kontribusi gedung Plaza Nagari Pakubuwono untuk sisa tunggakan sebesar Rp. 1.610.855.909- ( satu milyar enam ratus sepuluh juta delapan ratus lima puluh lima ribu sembilan raus sembilan rujpiah ) ;
  - e. Surat Nomor./. 297/SU/XI/KCK/IV/2008 tanggal 17 Nopember 2008 perihal tagihan sewa.pensasi dan kontribusi gedung Plaza Nagari Pakubuwono untuk sisa tunggakan sebesar Rp.1.189.735.909 ( satu milyar seratus delapan puluh sembilan juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus sembilan rupiah ) ;
  - F. Surat Nomor./. 312/SU/KCK/XII/2008 tanggal 16 Desember 2008 perihal tagihan sewa.pensasi dan kontribusi gedung Plaza Nagari Pakubuwono untuk sisa tunggakan sebesar Rp.1.276.967.727,- ( satu milyar dua ratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus enam puluh ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah ) ;
  - g. Surat Nomor./.018/SU/KCK/III/2009 tanggal 10 Maret 2009 perihal tagihan sewa.pensasi dan kontribusi gedung Plaza Nagari Pakubuwono unytuk sisa tunggakan sebesar Rp. 1.360.227.273,- (satu milyar tiga ratus enampuluh juta dua ratus djua puluh tujh ribu dua ratus tujuh puluh tiga rupiah ) ;
60. Bahwa selain tidak melunasi uang sewa, kompensansi dan kontribusi a quo adalah fakta bahwa Tergugat dalam Rekonmpensi juga tidak pernah menjalankan kewajiban yang diatur dalam pasal 6 Ayat (4) huruf Q Perjanjian Kerjasama ini casu mengasuransikan

#### 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

Plaza Nagari Pakubuwono dengan jenis asuransi all risk termasuk huru hara selama masa pengelolaan, hal ini dapat dibuktikan dari permintaan Penggugat dalam Rekonpensi yang tidak pernah dipenuhi Tergugat dalam Rekonpensi sebagaimana disampaikan dalam (i.) Surat Nomor .157/SU/KCK/II/2008 bertanggal 14 Februari 2008, perihal permohonan data . maupun (ii) Surat No.165/SU/KCK/IV/2008 bertanggal 09 April 2008 perihal Permohonan Data Ke-2 ;

61. Bahwa fakta Wanprestasi yang sudah dilakukan Tergugat dalam Rekonpensi a quo juga masih tetap berlanjut setelah dilakukan addendum Perjanjian Kerjasama dibuat, oleh karenanya Penggugat dalam Rekonpensi melalui surat No.029/SU/KCK/IV/2009 bertanggal 21 April 2009 melakukan tagihan sewa, Konpensansi dan kontribusi Gedung Plaza Nagari Pakubuwono, dimana Tergugat dalam Rekonpensi ditegur dan diminta untuk melunasi sisa tunggakan sebesar Rp. 1.202.818.182,- ( satu milyar duaratus satu juta delapan ratus delapan belas ribu seratus delapan puluh dua rupiah ) ;
62. Bahwa karena tagihan Penggugat dalam Rekonmpensi a quo tidak mendapat tanggapan yang serius dari Tergugat dalam Rekonpensi, maka Pengugat dalam Rekonpensi menyampaikan teguran pertama kepada Tergugat Rekonpensi melalui suarat Nomor : 031/SU/KCK/IV/2009 yang kemudian dilanjutkan dengan mengirim teguran kedua melalui Surat Nomor 042/SU/KCK/V/2009 bertanggal 27 Mei 2009, yang pada pokoknya meminta agar Tergugat dalam Rekonpensi segera menyelesaikan kewajibannya sebesar Rp. 1.202.818.182,- ( satu milyar duaratus satu juta delapan ratus delapan belas ribu seratus delapan puluh dua rupiah ) kepada Penggugat Rekonpensi ;
63. Bahwa teguran kedua itupun tidak dindahkan dan atau dipatuhi Tergugat dalam Rekonpensi, dimana sampai dengan tanggal 18 Juni 2009 Tergugat dalam Rekonpensi masih memiliki kewajiban yang belum dilunasi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.341.818.182,- ( satu milyar tiga ratus empat puluh satu juta delapan ratus delapan belas ribu seratus delapan puluh dua rupiah ) dan sebesar Rp. 3.000.000.00,- ( tiga Milyar rupiah ) yang merupakan Konpensasi ruang usaha ;
64. Bahwa oleh karenanya Penggugat dalam Rekonpensi pada tanggal 1 Juli 2009 menyampaikan teguran ketiga kepada Tergugat dalam Rekonpensi melalui surat Nomor : 060/SU/VII/2009 dimana pada pokoknya berisi peringatan Penggugat Rekonpensi untuk melakukan pembatalan ( terminasi ) Perjanjian Kerjasama secara sepihak sesuai pasal 9 ayat (3) Perjanjian Kerjasama, apabila Tergugat dalam Rekonpensi paling lambat sampai tanggal 30 Juli 2009 Tergugat masih tetap tidak melunasi seluruh

Hal 29 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya sesuai teguran I dan II kepada Penggugat dalam Rekonpensi, yaitu sebesar Rp. 1.341.818.182,- ditambah tunggakan Konpensansi Ruang Usha sebesar Rp.,3.000.000.000 ( tiga milyar rupiah );

65. Bahwa untuk mencegah dan menghalang-halangi Penggugat dalam Rekonpensi melaksanakan haknya membatalkan secara sepihak Perjanjian Kerjasama, maka Tergugat dalam Rekonpensi telah seringkali mengajukan permohonan agar Penggugat dalam Rekonmpensi untuk tetap melanjutkan dan tidak memutus kerjasama dengan Tergugat dalam Rekonpensi ;
66. Bahwa menyadari dirinya sudah berada dalam keadaan wanprestasi yang dapat mengakibatkan pembatalan Perjanjian Kerja sama oleh Penggugat Rekonpensi, maka Tergugat dalam Rekonpensi melalui surat Nomor.212/NJS-VII/2009 bertanggal 08 Desember 2009 perihal Penjadual kewajiban Tergugat dalam Rekonpensi memohon : (i) agar dilakukan Redesign dan Refunctio terhadap terhadap Plaza Nagari Pakubuwono dan (ii) Penjadwalan kembali kewajiban-kewajiban PT.Nagari Jaya Sentosa, penjadwalan kembali kewajiban kewajiban PT Nagari Jaya Sentosa (termasuk yang jatuh tempo tanggal 15 Desember 2009 sebesar Ro.3.000.000.000,
- 67 Bahwa pada prinsipnya Penggugat dalam Rekonpensi tidak berkeberatan untuk memenuhi permohonan Tergugat dalam rekonpensi a quo , dengan ketentuan sebagaimana yang disampaikan Penggugat dalam Rekonpensi melalui surat Nomor 028/SU/KCK/II/2010 bertanggal 18 Pebruari 2010, bahwa Tergugat dalam Rekonpensi harus terlebih dahulu menunaikan seluruh kewajibannya yang telah jatuh tempo, yaitu : (i.) membayar kewajiban kepada Penggugat dalam Rekonpensi yang telah jatuh tempo pada bulan Desember 2009; (ii) membayar tunggakan PBB untuk tahun 2007 s/d tahun pajak 2010 ; (iii) Membayar premi asuransi gedung Plaza Nagari pakubuwono; dan (iv) membayar penambahan kompensasi sebesar Rp. 2.570.000.000,- ( dua milyar lima ratus tujuh puluh juta rupiah ) ;
68. Bahwa mengingat dengan tidak adanya tanggapan kontruksif dari Tergugat dalam Rekonpensi, maka Penggugat dalam Rekonpensi melalui surat No.056/SU/KCK/IV/2010 bertanggal 05 April 2010 kembali menegur dan mengingatkan Tergugat dalam Rekonpensi agar melaksanakan kewajiban yang diatur dalam addendum Perjanjian Kerjasama, in casu Tergugat dalam Rekonpensi terlebih dahulu wajib : ( i ) membayar tunggakan PBB atas Gedung Kebayoran Plaza sejak tahun pajak 2007 sampai dengan tahun pajak 2010 ;( ii ) membayar kewajiban kepada Penggugat dalam Rekonpensi yang

#### 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

telah jatuh tempo pada bulan Desember 2009 agar direalisasikan selambatnya tanggal 14 April 2010 ;

69. Bahwa pada tanggal 14 Juli 2010, melalui surat Nonor 121/SU/KCK/VII/2010 perihal penandatanganan addendum II Perjanjian Kerjasama antara PT Nagari Jaya Sentosa dan PT.Karya Cipta Karsa, Penggugat dalam Rekonsensi menergur dan meminta Tergugat dalam Rekonsensi agar segera menyelesaikan kewajibanya, serta menyerahkan surat kuasa yang dinotarikan dan surat persetujuan komisaris Tergugat dalam Rekonsensi sebagai syarat administrasi sebelum penanda tangan addendum II Perjanjian Kerjasama ;
70. Bahwa Tergugat dalam Rekonsensi bukanya memenuhi kewajiban administratif yang disyaratkan Penggugat dalam Rekonsensi a quo tetapi malahan mengirim surat Nomor. 254/NJS-VI/2010 bertanggal 19 Juli 2010 perihal permohonan perpanjangan waktu untuk memenuhi kelengkapan syarat Administrasi addendum maupun penanda tangan addendum. in casu, Tergugat dalam Rekonsensi tetap tidak mampu memenuhi persyaratan a quo sekalipun sudah diberi kesempatan oleh Penggugat dalam Rekonsensi selama tiga (3) minggu terhitung sejak tanggal 19 Juli 2010
71. Bahwa dikarenakan tidak mendapat respon yang konstruktif, maka Penggugat dalam Rekonsensi pada tanggal 13 Oktober 2010 menyampaikan teguran kepada Tergugat dalam Rekonsensi melalui surat Nomnor. 167/SU/KCK/X/2010 perihal kesempatan terakhir penyelesaian kewajiban sesuai Perjanjian Kerjasama No.30 tanggal 24 April 2008 dimana diberitahukan Penggugat dalam Rekonsensi akan mengakhiri Perjanjian Kerjasama secara sepihak apabila sampai dengan tanggal 28 Oktober 2010, Tergugat dalam Rekonsensi tidak memenuhi semua kewajiban-kewajibannya termasuk :
  - a. Menyerahkan persyaratan kelengkapan administrasi yang diperlukan unuk addendum Perjanjian Kerjasama Nomor.30 tanggal 24 April 2008 dan menanda tangani addendum ;
  - b. Membayar kompensasi Pengelolaan tahun 2009 sebesar Rp. 125.000.000.- ( Seratus dua puluh lima juta rupiah ) yang jatuh tempo pada bulan Desember 2009 ;
  - c. Membayar PBB ( Pajak Bumi dan Bangunan ) dan premi asuransi Gedung eksk Plaza Nagari Pakubumono ;
72. Bahwa setelah batas waktu yang ditetapkan dalam teguran pada surat Nomor.167/SU/KCK/X/2010 tanggal 13 Oktober 2010, Tergugat dalam Rekonsensi tidak juga

Hal 31 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.





memenuhi kewajibannya, maka Penggugat dalam Rekonpensi menyampaikan teguran yang kedua kepada Tergugat dalam Rekonpensi melalui surat No. 178/SU/KCK/XI/2010 bertanggal 23 Nopember 2010 perihal Kesempatan terakhir ke-2 Penyelesaian Kewajiban sesuai Perjanjian Kerjasama Nomor.30 tanggal 24 April 2008 ;

73. Bahwa Tergugat dalam Rekonpensi dalam faktanya tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah lampau empat belas (14) hari sejak surat No.178/SU/KCK/XI/2010 bertanggal 23 Nopember 2010, sehingga karenanya Penggugat dalam Rekonpensi memberi Teguran yang ketiga kepada Tergugat dalam Rekonpensi melalui surat Nomor: 008/SU/KCK/I/2011 pada tanggal 06 Januari 2011 perihal kesempatan terakhir ke-3 penyelesaian kewajiban sesuai Perjanjian Kerjasama ;
74. Bahwa mengingat fakta Tergugat dalam Rekonpensi telah beberapa kali melanggar kewajiban yang telah dijanjikan dalam perjanjian Kerjasama sekalipun untuk perbuatan wanprestasi a quo telah diberi teguran sebanyak tiga (3) kali oleh Penggugat dalam Rekonpensi, maka sesuai dengan Rekonpensi menurut ketentuan Pasal 9 ayat (3) Perjanjian Kerjasama Penggugat dalam Rekonpensi melakukan terminasi Perjanjian
75. Bahwa pada sisi lain, perbuatan Wanprestasi Tergugat Rekonpensi yang selalu menghindar dari janji-janjinya untuk menanda tangani addendum (kedua) Perjanjian Kerjasama menyebabkan terbengkalanya realisasi Pengelolaan dan Refungsionalisasi gedung Plaza Nagari Pakubuwono, fakta itu telah sangat mempengaruhi kondisi fisik struktur bangunan Plaza Nagari Pakubuwono, yang pada huru hara pada tanggal 14 Mei 1998 telah dibakar massa menjadi semakin tidak aman dan atau tidak layak untuk dipakai ;
76. Bahwa selain resiko fisik struktur banguyan gedung a quo, ternyata juga dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama bahwa Tergugat dalam Rekonpensi tanpa persetujuan Pengugat dalam Rekonpensi telah mengagunkan perjanjian kerjasama pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono kepada pihak ketiga, padahal tindakan itu adalah dilarang atau tidak pernah disepakati dalam perjanjian kerjasama, perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi a quo jelas merupakan pelanggaran dan atau pengikaran (Wanprestasi) yang dilakukan Tergugat dalam rekonpensi terhadap Perjanjian Kerjasama, apalagi dalam Perjanjian Kerjasama dan addendum Perjanjian Kerjasama





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disepakati bahwa tanggung jawab Tergugat dalam Rekonsensi tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga lain ;

77. Bahwa sesuai ketentuan hukum yang berlaku, in casu Pasal 1234 KUH Perdata, maupun Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa perbuatan yang telah dilakukan Tergugat dalam Rekonsensi yang tidak melaksanakan Perjanjian Kerjasama, khususnya : (I) tidak memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran kepada Penggugat dalam Rekonsensi in casu Konpensansi Pengelolaan dan Konpensasi ruang sewa ; (ii) tidak melaksanakan pembayaran PBB ( pajak Bumi dan Bangunan ) terhutang untuk tahun pajak 2007 s/d 2010 berikut denda ; (iii ) tidak mengasuransikan Plaza Nagari Pakubuwono dalam bentuk asuransi all risk termasuk huru hara selama masa pengelolaan ; dan (iv) mengalihkan pelaksanaan Refungsionalisasi dan Pengelolaan kepada pihak lainnya, sudah memenuhi kualifikasi yuridis sebagai perbuatan cidera janji atau wanprestasi ;
78. Bahwa didasari fakta –fakta yuridis mengenai perbuatan cidera janji yang sudah nyata-nyata dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonsensi dalam melaksanakan Perjanjian Kerjasama dan addendum, maka Penggugat dalam Rekonsensi pada tanggal 25 Januari 2011 menerapkan hak yuridis yang diatur dan atau diberikan kepada Penggugat dalam Rekonsensi dalam ketentuan Pasal 9 ayat (3) Perjanjian kerjasama, yaitu melakukan pengakhiran (terminasi) Perjanjian Kerjasama dan addendum ;
79. Bahwa terminasi perjanjian a quo ditindaklanjuti Penggugat dalam Rekonsensi dengan melakukan pengambil alihan atau penguasaan kembali bangunan Plaza Nagari Pakubuwono pada tanggal 26 Januari 2011, serta pengosongan ruangan gedung dari penghuni (penyewa) guna menghindari terjadi peristiwa merugikan akibat kondisi fisik struktur gedung yang tidak layak pakai akibat dibengkakannya Refungsionalisasinya oleh Tergugat dalam Rekonsensi, untuk melakukan pengambil alihan dan pengosongan gedung Plaza Nagari Pakubuwono a quo Penggugat dalam Rekonsensi mengeluarkan dana membayar biaya sebesar Rp. 427.857.828,- ( empat ratus dua puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh tujuh ribu delapan ratus dua puluh delapan rupiah ) ‘
80. Bahwa adalah fakta bahwa Tergugat dalam Rekonsensi sebelum Perjanjian Kerjasama diputus (Terminasi ) oleh Penggugat dalam Rekonsensi, masih menunggak pembayaran kewajiban pengelolaan kepada Penggugat dalam Rekonsensi sebesar Rp. 175.572.727,- ( seratus Tujuh puluh lima juta lima ratus tujuh puluh dua ribu tujuh

Hal 33 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



ratus dua puluh tujuh rupiah ), dan Pajak Bumi dan Bangunan untuk tanah dan bangunan Plaza Nagari Pakubuwono sejak tahun 2007 sebesar Rp.758.995.498,- ( tujuh ratus lima puluh delapan juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu empat ratus sembilan puluh delapan rupiah ) ;

81. Bahwa selain biaya yang dikeluarkan dan dibayar Penggugat dalam Rekonpensi untuk mengambil alih dan pengosongan Plaza Nagari Pakubuwono dari para Penghuninya, maupun Tunggakan kewajiban Tergugat dalam Rekonpensi dan tunggakan PBB sejak tahun 2007 a quo Penggugat dalam Rekonpensi juga mengalami kerugian usaha akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi yang cidera janji melaksanakan Refungsionalisasi bangunan Plaza Nagari Pakubuwono sesuai dengan waktu yang disepakati dalam Perjanjian Kerjasama .in casu Penggugat dalam rekonpensi sudah menderita Kerugian usha berupa pembayaran kontribusi pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono sebesar Rp. 2.366.818.182,- ( dua milyar tiga ratus enam puluh enamn juta delapan ratus delapan belas ribu seratus delapan puluh dua rupiah ) ;
82. Bahwa Perbuatan Tergugat dalam rekonpensi yang melalikan kewajiban melakukaN refungsionalisasi dan pengelolaan banguna Plaza Nagari Pakubuwono, termasuk Renovasi menyeluruh, secara tepat waktu yang disepakati dalam perjanjian kerjasama, telah sangat menurunkan dan merusak citra (image) baik Penggugat dalam Rekonpensi dalam kalangan dunia usaha Penggugat Rekonpensi telah kehilangan kepercayaan relasi usaha yang potensial dalam menunjang kenerja bisnis dan profitabilitas, dimana kerugian a quo merupakan kerugian immaterial bagi Penggugat dalam Rekonpensi yang jumlahnya ditaksasi telah mencapai sebesar Rp. 50.000.00.000,-( lima puluh milyar rupiah ) ;
83. Bahwa guna mencegah gugatan Rekonpensi ini tidak menjadi sia-sia atau illusioner di kemudian hari, maka dimohon agar Pengadilan berkenan Meletakkan sita jamianan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan yang dimiliki Tergugat Rekonpensi yang rincian jenis dan jumlahnya akan disampaikan dalam sidang pemeriksaan perkara ;
84. Bahwa sedangkan untuk menjamin dilaksanakanya putusan perkara a quo nantinya oleh Tergugat dalam Rekonpensi, maka Penggugat dalam Rekonpensi mohon agar Tergugat dalam Rekonpensi dihukum untuk membayar kepada Penggugat dalam Rekonpensi uang paksa (dwangson) sebesar Rp. 10.000.000,- ( sepuluh juta rupiah ) per hari keterlambatan pembayaran ganti rugi terhitung sejak putusan Pengadilan atas gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi a quo diucapkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

85. Bahwa karena dalil-dalil Penggugat dalam Rekonpensi didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak terbantah kebenarannya dan keabsahaanya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, bahwa adalah sangat berdasar bagi Majelis Pengadilan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus perkara dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada verzet, banding atau kasasi ;

Berdasarkan uraian dalil-dalil Jawaban dalam Konpensi maupun Gugatan dalam Rekonpensi, maka Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi dengan segenap kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar berkenan memeriksa dan memutus perkara dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM KONPENSI .**

### **DALAM EKSEPSI.**

- Menerima Eksepsi Tergugat I, dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

### **DALAM POKOK PERKARA .**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

### **DALAM REKONPENSI ;**

- 1 Menerima gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan sah dan mengikat akta Perjanjian Kerjasama Nomor 30 tanggal 24 April 2008 ;
- 3 Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi ;
- 4 Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar Ganti kerugian kepada Penggugat dalam Rekonpensi sebesar Rp. 53.729.224.233,- ( lima puluh tiga milyar tujuh ratus dua puluh sembilan juta dua ratus dua puluh empat ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah ) yang terdiri dari :

Hal 35 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- |   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| a | Tunggakan kewajiban pengelolaan   | Rp. 175.572.727,-    |
| b | Biaya pengambilalihan & pengosongan –<br>Gedung Plaza Nagari Pakubuwono | Rp. 427.857.826,-    |
| c | Tunggakan PBB sejak tahun pajak 2007                                    | Rp. 758.995.498,-    |
| d | Kompensasi dan kontribusi pengelolaan                                   | Rp. 2.366.818.182,-  |
| e | Akerugian Immateril   | Rp. 50.000.000.000,- |

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( Conserveitoir beslag ) atas harta kekayaan Tergugat dalam Rekonpensi ;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- ( sepuluh juta tujpiah ) per hari keterlambatan membayar ganti rugi terhitung sejak putusan Pengadilan atas gugatan Rekonpensi a quo diucapkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
- Menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat banding, bantahan , Verzet atau Kasasi ;

## DALAM KONPOENSI DAN REKONPENSI ;

- Menghukum Penggugat/Tergugat dalam Rekonpensi membayar biaya perkara menurut hukum ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain. Mohon putusan yang seadil -adilnya (ex aequo et bono ) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang nyata-nyata dan secara tegas diterima dan atau diakui kebenarannya oleh Tergugat II ;

### 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 EKSEPSI :**

**A TERGUGAT I DIGUGAT PENGUGAT YANG SAMA DI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TENTANG OBYEK SENGKETA YANG SAMA ( EKCEPTIE VAN LITISPENDENTIE ) ;**

- 2 Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah mempersoalkan pemutusan (sepihak ) akta Perjanjian Kerjasama Nomor 30 tanggal 24 April 2008 ( Perjanjian Kerjasama ) yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Refizal, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, pemutusan Perjanjian Kerjasama aquo didalilkan Penggugat telah menyebabkan kerugian baginya, dan karena itu Penggugat menurut Tergugat II dan Tergugat I untuk membayar sejumlah ganti kerugian ;
- 3 Bahwa Penggugat dalam gugatannya aquo menerangkan dengan jelas indentitasnya, yaitu bernama PT.Nagari Jaya Sentosa, berkedudukan di Jakarta, yang didirikan pada tanggal 30 Desember 2005 dengan akte pendirian No.56 yang dibuat dihadapan Iswandono Poerwodinoto, SH Notaris di Jakarta, dan sudah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan keputusan No.C-16837 HT.01.01 Th.2006 bertanggal 9 Juni 2006 ;
- 4 Bahwa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan jugalah Penggugat yang sama, inicasu PT.Nagari Jaya Sentosa, berkedudukan di Jakarta, yang didirikan pada tanggal 30 desember 2005 berdasarkan akte pendirian No, 56 yang dibuat dihadapan Iswandono Poerwodinoto, SH Notaris di Jakarta. Telah mengajukan gugatan terhadap pihak yang sama, yaitu Tergugat II dan Tergugat I, in casu mengenai obyek sengketa yang sama yakni pemutusan sepihak akta Perjanjian Kerjasama no,30 tanggal 24 April 2008 yang dibuat di hadapan Refizal, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta,oleh Penggugat dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, dimana gugatan aquo sedang diadili Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

- 5 Bahwa adanya 2 (dua) gugatan yang obyek masalah yang sama dari Penggugat yang sama melawan Tergugat-Tergugat yang sama di Pengadilan Negeri yang sama, dapat dipastikan menimbulkan ketidak pastian hukum, atau bertentangan dengan ketentuan hukum acara Pengadilan Sipil ( keperdataan ) yang berlaku di Indonesia, serta akan sangat tidak adil bagi Tergugat II, mengingat dampak yang sangat merusak dan merugikan hak kepentingan Tergugat II (dan juga Tergugat I), maka untuk kepastian hukum dan keadilan.maka Majleis Hakim yang memeriksa gugatan aquo haruslah menolak atau paling tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## **B GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR ( OBSCUUR LIBELLE );**

- 6 Bahwa Penggugat dalam gugatannya, terutama dalil angka 16 dan angka 17 yang dikemukakan pada halaman 4 gugatan serta tuntutan (petitum ) dalam angka 6, mendalilkan dasar gugatannya terhadap Tergugat II dan Tergugat I pada perbuatan wanprestasi sekaligus perbuatan melawan hukum,in casu Penggugat secara sengaja telah mendasarkan gugatannya dengan menggabungkan sekaligus Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ;
- 7 Bahwa Ketentuan hukum acara Pengadilan sipil/keperdataan yang berlaku di Indonesia, dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonseia (Vide Putusan MARI Nomor :1875/K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, Putusam MARI Nomor .1975 K/Pdt/1984 tanggal 20 April 2986, dan putusan MARi No.2643 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1999), menegaskan bahwa gugatan yang menggabungkan sekaligus perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur ( obscur liblle ), sebagai konsekuensi Yuridisnya, gugatan Penggugat yang demikian itu harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ;

#### 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 :**

- 8 Bahwa semua dalil yang dikemukakan Tergugat II dalam eksepsi dinyatakan termasuk dan merupakan kesatuan bagian yang tidak terpisah dari jawaban dalam pokok Perkara ;

**SITA JAMINAN ( CONSERVATOIR BESLAG) TIDAK BOLEH DILAKUKAN ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG MERUPAKAN KEKAYAAN (ASET) PEMERINTAH DAERAH ;**

- 9 Bahwa dalil -dalil gugatan Penggugat yang menyatakan permohonan peletakan sita jaminan diatas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di jalan Tebet barat IV Nomor. 20 Kelurahan Tebet, kecamatan Tebet Jakarta Selatan ( Tanah jalan tebet barat IV Nomor 20 ) adalah sangat tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan menurut ketentuan hukum, sehingga karenanya Tergugat II berkeberatan dan menolak tegas dalil-dalil Penggugat a quo ;
- 10 Bahwa tanah jalan Tebet barat IV No.20 adalah bukan milik Tergugat I seperti tersirat didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Tetapi kepunyaan dan merupakan bagian dari kekayaan (Aset) milik Tergugat II, sedangkan kedudukan Tergugat I terhadap tanah itu adalah Cuma sebagai pengelola rumah susun Industri kecil Banpres yang terdapat atau didirikan di atas tanah aquo berdasarkan penunjukan dari Tergugat II ;
- 11 Bahwa Tergugat II adalah suatu Perusahaan Daerah yang didirikan dengan Peraturan daerah (perda) Daerah khusus Ibukota Jakarta Nomor 2 Tahun 1982 tanggal 20 Maret 1982 tentang Perusahaan daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah khusus Ibukota Jakarta sebagaimana dimuat dalam lembaran Daerah khusus Ibukota Jakarta Nomor 56 Tahun 1982 Seri D Nomor 56 Tanggal 14 Oktober 1982 dan telah diubah dengan Perda Daerah khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 tahun 1990 bertanggal 5 Nopember 1990 tentang perubahan pertama Peraturan Daerah khusus Ibukota Jakarta Nomor 2 tahun 1982 tentang Perusahaan Daerah Pembangun Sarana Jaya daerah Khusus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibukota Jakarta yang dimuat dalam Lembaran Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 seri D Nomor 1 bertanggal 13 Pebruari 1991 ;

12 Bahwa sesuai status dan kedudukan yuridis Tergugat II aquo, maka semua kekayaan (tetap atau benda bergerak) yang dimiliki dan atau yang terdaftar atas nama Tergugat II, termasuk tanah Jalan Tebet barat IV No.20 dan bangunan rumah susun Industri kecil yang terdapat dan didirikan diatasnya, maupun tanah dan bangunan Plaza Nagari Pakubuwono, termasuk dan merupakan harta kekayaan (asset) pemerintah provinsi DKI Jakarta ;

13.Bahwa selanjutnya,ketentuan hukum tentang perbendaharaan Negara yang berlaku di Indonesia, in casu UU No.1 tahun 2004 tentang perbendaharaan Negara, pasal 50 huruf (d) secara jelas dan tegas mengatur bahwa :

“Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :

a.....

b.....

c.....

d. barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik Negara/daerah ;

e.....

14 Bahwa dengan adanya ketentuan pasal 50 huruf (d) UU Perbendaharaan Negara yang melarang siapapun untuk melakukan penyitaan atas harta kekayaan milik Negara/ Daerah, serta dikarenakan tanah jalan tebet Barat IV Nomor 20 adalah milik Tergugat II yang berkedudukan sebagai Perusahaan daerah dari dan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang tidak memiliki hubungan kontraktual dengan Penggugat, maupun dengan pemutusan perjanjian kerjasama yang dilakukan Tergugat ,maka permintaan sita jaminan ( Conservatoir Beslag) yang dimohonkan Penggugat adalah sangat tidak beralasan dan tidak dapat dibenarkan untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat aquo ;



15 Bahwa selain melanggar undang-undang jika penyitaan atas tanah jalan tebet barat IV Nomor 20 dilakukan, tindakan peletakan sita aquo yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara Pengadilan sipil (keperdataan) yang diatur dalam ketentuan Pasal 227 HIR juncto surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.5 tahun 1975, lampiran 1 angka 10 mengingat tanah jalan Tebet Barat IV No.,20 aquo adalah harta kekayaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, maupun status Yuridis dan kedudukan Tergugat II yang akan (berupaya) mengasingkan, atau menghamburkan, atau melarikan, atau menggelapkan, atau mengalihkan hak atas tanah aquo kepada siapapun ;

16 Bahwa dengan demikian, karena selain dilarang ketentuan UU dan tidak memenuhi syarat yuridis yang diatur hukum acara Pengadilan Negeri (keperdataan) yang berlaku, maupun tidak (perlu) ada kekawatiran Tergugat II akan mengasingkan atau mengalihkan hak atas tanah jalan tebet barat IV Nomor 20 maka permohonan sita jaminan atas tanah jalan tebet barat IV Nomor 20 yang diajukan Penggugat adalah sangat beralasan, Yuridis ditolak atau diabaikan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

**TUNTUTAN PROVISIONIL PENGGUGAT MELANGGAR HUKUM DAN SANGAT MERUGIKAN HAK DAN KEPENTINGAN TERGUGAT II YANG BUKAN PIHAK DALAM AKTA PERJANJIAN KERJASAMA NOMOR 30 TANGGAL 24 APRIL 2008 ;**

17 Bahwa dalam Gugatan Penggugat dengan jelas dan tegas didalilkan bahwa Perjanjian Kerjasama untuk melakukan Refungsionalisasi dan pengelolaan gedung Plaza Nagari Pakubuwono adalah dibuat dan ditanda tangani hanya oleh Penggugat dan Tergugat I dalam konsideran perjanjian kerjasama aquo disebut juga dengan jelas kalau kedudukan atau hubungan hukum antara Tergugat I dengan tanah dan gedung Plaza Nagari Pakubuwono adalah hanya sebatas pemegang hak Refungsionalisasi dan pengelolaan atas gedung berdasarkan keputusan Direksi PD Pembangunan Sarana Jaya, dan karenanya bukan milik atau pihak yang diserahkan hak atas tanah dan gedung Plaza Nagari Pakubuwono ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 18 Bahwa karena menurut hukum perjanjian kerjasama aquo berlaku dan mengikat (hanya) Penggugat dan Tergugat I sebagaimana suatu undang-Undang (vide ) Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara maka sudah tentu ketentuan hukum yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tidak boleh merugikan pihak lain (vide pasal 1340 ayar (2) KUHPerdara in casu Tergugat II, menjadi konsekuensinya Yuridis- logis yang harus diberlakukan terhadap Tergugat II ;
- 19 Bahwa selain fakta tidak punya hubungan (hukum) apapun dengan Penggugat, bahwa Tergugat II dalam keputusan Direksi PD Pembangunan Sarana jaya yang dirujuk dalam perjanjian Kerjasama Penggugat dan Tergugat I, sama sekali tidak pernah memberi mandat kepada Tergugat I untuk membuat pernjnjan dengan Penggugat,oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memutus suatu putusan Provisionil yang memerintahkan penyerahan gedung Plaza Nagari Pakubuwono kepada Pennggugat, adalah dalil-dalil yang sangat berlebihan dan mengada ada, maka sepatutnya menurut hukum dan keadilan jika ditolak atau dikesampingkan Majelis Hakim yang memeriksa gugatan ini ;
- 20 Bahwa tanah dan bangunan Plaza Nagari pakubuwono adalah sebagian harta (asset) milik kepunyaan Tergugat II seperti yang sudah dikemukakan, bahwa mengingat status yuridis Tergugat II sebagai Perusahaan daerah yang dimiliki pemerintahProvinsi DKI Jakarta, maka seluruh harta kekayaan Tergugat II, termasuk Plaza Nagari pakubuwono. Adalah termasuk dalam bagian dari harta (asset) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ;
- 21 Bahwa status yuridiS dari tanah dan banguna Plaza Nagari Pakubuwono sebagai bagian harta (asset) pemerintah Provinsi DKI Jakarta, adalah diatur dengan surat keputusan Gubernur kepala Daerah khusus Ibukota Jakarta Nomor. Ad.16/1/30/69 tentang penguasaan bidang tanah tempat penimbunan sampah sementara yang terletak di Jalan Ramnbai I/DJL bukit barisan ujung pandan diperbatasan Kebayoran baru Kebayoran Lama Jakarta Selatan ( sekarang bernama Jalan kayai maja No.63 ) bertanggal 25 Juni 1969 dalam keputusan Gubernur KGH DKI Jakarta aquo, dinyatakan dengan jelas dan tegas bahwa tanah aqo adalah milik Negara incasu

#### 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

Pemerintah daerah (Provinsi ) DKI Jakarta yang pemanfaatannya diserahkan kepada Tergugat II yang ketika itu masih bernama Perusahaan Tanah dan bangunan DKI Jakarta );

22 Bahwa selain fakta-fakta aquo, dalil-dalil tuntutan provisionl Penggugat dalam gugatannya haruslah ditolak karena :

- a. Tuntutan aquo tidak berdasar hukum,
- b. menimbulkan ketidak pastian yang sangat merugikan Tergugat II selaku pemilik hak atas Plaza Nagari pankubuwono yang tidak tersangkut paut dalam perjanjian kerjasama yang dibuat Penggugat dan Tergugat
- c. gedung Plaza Nagari Pakubuwono adalah harta kekayaan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang tidak dapat dialihkan kepada Penggugat ;

23 Bahwa selanjutnya,tuntutan Provisionil Penggugat tidak memenuhi hukum acara Pengadilan Negeri sebagaimana ditetapkan dalam surat edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor,3 Tahun 2000 angka 7 sebab gugatan Penggugat aquo :

- a Tidak didasarkan bukti otentik mengenai bukti pemilikan hak atas tanah dan gedung Plaza Nagari Pakubuwono, atau
- b Obyek gugatan bukan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti, atau
- c Bukan tentang sewa- menyewa tanah, rumah, gedung yang sudah habis atau lampau waktu sewa atau
- d Bukan tentang pembagian harta perkawinan atau gono-gini atau ;
- e Belum ada putusan yang sudah Incrach van Gewijsde dan berkaitan dengan pokok gugatan yang diajukan Penggugat atau
- f Bukan mengenai bezitrecht ;

Hal 43 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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)





24 Bahwa alasan (yuridis) lainnya yang dapat dikemukakan adalah karena tuntutan Provisionil Penggugat pada hakekatnya tidak sesuai dengan norma hukum acara untuk pengakuan tuntutan provisional yang sudah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (Vide : Putusan MARI No. 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 juncto Putusan MARI No.753 K/Sip/ 1973 tanggal 22 April 1975 juncto Putusan MARI No.279 K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 ), yaitu a ). Harus ada dasar alasan yang menjelaskan urgensi dan relevansi tuntutan Provisi, a ). Harus ada tindakan sementara apakah yang harus diputuskan , dan c) Gugatan dan tuntutan prtoviisi tidak boleh menyangkut materi pokok Perkara;

25 Bahwa pada akhirnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri selayaknya menolak atau mengesampingkan tuntutan Provisional Penggugat adalah karena alasan yang diajukan Penggugat memohon tuntutan provisional sudah hapus, sebab hak dan kepentingan para penyewa Gedung Plaza Nagari Pakubuwono yang didalilkan Penggugat akan dirugikan karena Penyerahan kembali gedung Plaza Nagari Pakubuwono kepada Tergugat II sudah dibayar (dikembalikan) Tergugat I dan seluruh penyewa (penghuni) gedung sudah meninggalkan (keluar) gedung Plaza Nagari Pakubuwono ;

**TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
KARENA MENERIMA PENYERAHAN ( KEMBALI ) HARTA KEKAYAAN  
MILIK SENDIRI ;**

26 Bahwa sudah sudah dijelaskan sebelumnya hubungan (hukum) dan status Tergugat I terhadap Plaza Nagari Pakubuwono adalah sebatas hanya sebagai pemegang hak Refungsionalisasi dan pengelolaan Gedung aquo, dimana kemudian mengadakan Perjanjian Kerjasama dengan Penggugat untuk melaksanakan hak Refungsionalisasi dan pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono

27 Bahwa kalau pun pada realisasi kerjasama pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono aquo terjadi perselisian (sengketa) antara pihak-pihak yang membuat perjanjian kerjasama, maka sesuai ketentuan pasal 1340 ayat (2) KUH Perdata, bahwa akibat hukum dari perselisian aquo tidak boleh merugikan kepentingan Tergugat II sebagai pihak lain diluar perjanjian ;



28 Bahwa sudah dijelaskan juga bahwa tanah dan gedung Plaza Nagari pakubuwono adalah milik kepunyaan Tergugat II, dimana untuk melakukan Refungsionalisasi dan pengelolaannya kemudian menunjuk Tergugat I. tidak ada satupun ketentuan yang diterbitkan Tergugat II kepada Tergugat I untuk menunjuk pihak lain sebagai mitra usaha dalam mengelola Gedung plaza Nagari Pakubuwono oleh karenanya, perbuatan Tergugat II menerima kembali penyerahan gedung aquo dari Tergugat I disebabkan anantara lain sudah tidak dapat melanjutkan pelaksanaan hak pengelolaan gedung, adalah tidak berdasar untuk kemudian didalilkan Penggugat sebagai tindakan bersama-sama dengan tergugat I dalam melakukan penguasaan fisik gedung Plaza Nagari Pakubuwono ;

29 Bahwa dari sisi lain, walaupun dalam perjanjian kerjasama Penggugat dan Tergugat I terdapat ketentuan yang mengatur pembayaran hasil pengelolaan dan persewaan Plaza Nagari Pakubuwono, bahwa ketentuan tentang kewajiban sesungguhnya adalah konsekuensinya kegiatan usaha (Bisnis) yang wajar dan tidak melawan hukum untuk diserahkan Tergugat I sebagai penerima hak pengelolaan Plaza Nagari Pakubuwono kepada Tergugat II dalam kedudukan sebagai pemilik gedung aquo, dengan perkataan lain, pengaturan ketentuan mengenai tata cara pengelolaan gedung yang disepakati Penggugat dan Tergugat I dalam Perjanjaian Kerjasama, termasuk kewajiban membayar sewa, uang pengawasan, uang kompensasi kepada Tergugat I, adalah mengikat para pihak itu dan bersifat perbuatan sepihak dan Tergugat I kepada Tergugat II in casu, karenanya bukan pihak yang membuat perjanjian kerjasama, maka Tergugat II tidak berhak untuk mengajukan klaim (tuntutan) pembayaran atau ganti kerugian terhadap Penggugat dan atau Tergugat I jika tidak membayar kewajiban mereka menurut Perjanjian kerjasama yang dibuatnya ;

30. Bahwa dengan kedudukan dan status Yuridis Tergugat II seperti yang dijelaskan dimuka. Maka sengketa dan akibat hukumnya yang terjadi dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama yang tidak turut dibuat atau disetujui oleh Tergugat II secara Yuridis, tidak dapat dibebankan atau diterapkan Penggugat terhadap Tergugat II. Konsekuensinya Yuridis ini, dan fakta bahwa Tergugat II tidak turut serta mengambil alih (pengosongan) Plaza Nagari Pakubuwono sebagai akibat dari perbuatan Wanprestasi berkelanjutan yang

Hal 45 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan Penggugat sehingga perjanjian kerjasama diterminasi (sepihak) oleh Tergugat I, dan selaku pemilik telah menerima kembali penyerahan gedung Plaza Nagari Pakubuwono dari Tergugat I, sudah menegaskan dan membuktikan dengan sah bahwa Gugatan Penggugat yang mengatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, adalah Gugatan yang tidak memenuhi kualifikasi Yuridis yang diwajibkan tentang perbuatan melawan hukum yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, dengan demikian menurut hukum dan keadilan. Gugatan Penggugat sangat beralasan ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara ini ;

Berdasarkan dalil-dalil jawaban yang diuraikan Tergugat II dalam eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan menerima jawaban, serta memeriksa dan memutuskan gugatan ini dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI ;**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## **DALAM POKOK PERKARA ;**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Melepaskan Tergugat II dari segala tuntutan hukum ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara menurut hukum ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono ) ;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut , Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 25 Agustus 2011 sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik masing- masing tertanggal 22 September 2011;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya di persidangan telah mengajukan bukti Surat sebagai berikut :

Bukti P - 1 : Foto Copy Akte Notaris No.56 tanggal 30 Desember 2005, sesuai Copy legalisir ;

### **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

- Bukti P - 2 : Foto Copy Surat tertanggal 30 Januari 2006, sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 3 : Foto Copy Akte Notaris No.30 Tertanggal 24 April 2008, sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 4 : Foto Copy Pasal 2 Akte Notaris No.30 tertanggal 24 April 2008, tentang perjanjian kerjasama , sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 5 : Foto Copy Pasal 4 Akte Notaris No.30 tertanggal 24 April 2008, tentang perjanjian kerjasama , sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 6 : Foto Copy Berita acara pengelolaan Eks Gedung Pusat Pembelian tanggal 25 Juli 2008,sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 7 : Tidak jadi diajukan .
- Bukti P - 8 : Foto Copy Akte Notaris No.19 tanggal 18 maret 2009, sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 9 : Foto Copy Pasal 6 huruf h s/d k Akta Notaris No.30 tanggal 24 April 2008, sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 10 : Foto Copy Surat NO. 212/NJS-VII/2008 tanggal 08 Desember 2009, sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 11 : Foto Copy Surat No. 194/NJS-X/2009 tanggal 12 Oktober 2009, sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 12 : Foto Copy Surat No.120/SU/KCK/XI/2009 tanggal 15 Oktober 2009, sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 13 : Foto Copy Surat dari Tergugat I tanggal 25 Januari 2011 No. 013/SU/KCK/2011 . sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 13a : Foto Copy Surat No.06/SM/SP/2011 tertanggal 21 Januari 2011,sesuai dengan Copy ;
- Bukti P - 14 : Foto Copy Surat Tergugat I tertanggal 26 Januari 2011, sesuai copy legalisir ;
- Bukti P - 15 : Foto Copy Surat Penggugat tertanggal 28 Januari 2011, sesuai copy legalisir

Hal 47 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-15a : Foto Copy Bukti Pengiriman surat ke Kapolda Metro Jaya, sesuai dengan asli

Bukti P-15b : Foto Copy Bukti Pengiriman Surat Ke Kapolres Metro Jakarta Selatan.,sesuai dengan asli ;

Bukti P - 15c : Foto Copy Bukti Pengiriman Surat Ke Kapolres kabayoran Baru , sesuai dengan asli ;

Bukti P - 15d : Foto Copy Bukti Pengiriman Surat ke Camat Kebayoran Baru, sesuai dengan asli ;

Bukti P - 15e : Foto Copy Bukti Pengiriman surat ke Lurah Kramat pela, sesuai dengan asli ;

Bukti P - 16a : Foto Copy Surat No.13/SM/SP/002/III/2011 tanggal 16 Maret 2011, sesuai dengan Copy ;

Bukti P - 16b : Foto Copy Surat No.17/SM/SP/002/IV/2011 tanggal 11 April 2011, sesuai dengan Copy ;

Bukti P - 17a : Foto Copy Surat No.29/SM/SP/002/IX/2011 tanggal 23 September 2011, sesuai dengan Copy ;

Bukti P -17b : Foto Copy Surat No.30/SM/SP/002/IX/2011 tanggal 23 September 2011, sesuai dengan Copy ;

Bukti P - 18 : Foto Copy Surat No.174/BRI NJS/VI/09 tertanggal 03 Juni 2009 , sesuai dengan Copy ;

Bukti..P-19 : Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Serang No.938/Pid.B/2009/PN.Srg tertanggal 21 April 2010, sesuai dengan Copy ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalanya di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut bukti T.1-1 sampai dengan Bukti T.1- 16 yaitu :

Bukti.T.I /PDR - 01 : Foto Copy Gugatan Perdata Perkara No.47/PDT.G/2011/PN. Jkt.Sel tanggal 28 Januari 2011,sesuai dengan asli ;

Bukti T.I /PDR-02a : Foto Copy Berita Acara Penyitaan Kejaksaan Agung RI tanggal 24 April 2008, sesuai asli

Bukti T.I /PDR - 02b : Foto Copy Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 30 tanggal 24 April 2008, sesuai dengan Copy ;

## 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

- Bukti T.I /PDR -02c : Foto Copy Addendum I (pertama Perjanjian kerja sama yang dibuat dihadapan Refizal,SH tanggal 18 Maret 2009, sesuai asli ;
- Bukti T.I /PDR -02d : Foto Copy Kesepakatan Pendahuluan antara PT.Karya Cipta Karsa dengan PT.Nagari Jaya Sentosa tanggal 30 Januari 2006, seswuai asli ;
- Bukti T.I /PDR -02e : Foto Copy Perjanjian kerja sama (Bawah tangan) antara PT.Karya Cipta Karsa dengan PT Nagara Jaya Sentosa tanggal 13 Maret 2007, sesuai copy ;
- Bukti T.I /PDR - 03 : Foto Copy Surat KCK No.167/SU/KCK/IX/2011 tanggal 25 Januari 2011 sesuai dengan asli ;
- Bukti T.I /PDR - 04a : Foto Copy Surat KCK No.013/SU/KCK/X/2010 tanggal 13 Oktober 2010, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR- 04b : Foto Copy Surat KCK No.178/SU/KCK/XI/2010 tanggal 23 Nopember 2010, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR- 04c : Foto Copy Surat KCK No.008/SU/KCK/I/2011 tanggal 06 Januari 2011, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR -05a : Foto Copy Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.783 tahun 1982, sesuai copy;
- Bukti T.I/PDR - 05 : Foto Copy Intruksi Gubernur Kepala Daerah khusus Ibukota Jakarta No.784 tahun 1982, sesuai Copy ;
- Bukti T.I/PDR -05c : Foto Copy Keputusan Direksi Perusahaan Daerah -Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.083/073.5, sesuai asli ;
- Bukti T.I /PDR - 06a : Foto Copy Berita Acara Pengambilalihan Fisik Gedung Plaza Nagari Pakubuwono di Jl.Kyai Maja No.63 kebayoran baru Jakarta Selatan tanggal 26 januari 2011,sesuai asli;
- Bukti T.I/PDR-06b : Foto Copy Berita Acara Inventarisasi barang-barang Pengelola PT. Nagari Jaya Sentosa tanggal 26 Januari 2011, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR- 06c : Foto Copy Pengumuman tanggal 2 Pebruari 2011,- sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-06d : Foto Copy surat KCK No.027/SU/KCK/II/2011 tanggal 18 Pebruari 2011, sesuai dengan asli ;
- Bukti T.I/PDR-07 : Foto Copy Keputusan Direksi Perusahaan Daerah -Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 091/tahun 2005 , sesuai copy
- Bukti T.I/PDR- 08a : Foto Copy Surat NJS No.176/NJS-VI/2009 bertanggal 12 Juni 2009, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-08b : Foto Copy Surat kuasa Hukum Penggugat dalam -Konpensi dalam Rekonpensi No.06/SM/SP/I/2011 tanggal 21 Januari 2011, sesuai asli ;

Hal 49 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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

- Bukti T.I/PDR-09a : Foto Copy KCK No.060/SU/KCK/II/2008 tanggal 19 Pebruari 2008, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-09b : Foto Copy Surat KCK No.031/SU/KCK/IV/2009 tanggal- 27 April 2009, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR -09c : Foto Copy Surat KCK No.042/SU/KCK/V/2009 tanggal 27 Mei 2009, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR -09d : Foto Copy Surat KCK No.060/SU/KCK/VII/2009 tanggal 1 Juli 2009, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-10a : Foto Copy Surat NJS No.212/NJS-VII/2009 tanggal 08 Desember 2009, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR -10b : Foto Copy Surat KCK No.028/SU/KCK/II/2010 tanggal 18 Pebruari , sesuai 2010 sesuai asli
- Bukti T.I/PDR -10c : Foto Copy Surat KCK No.056/SU/KCK/IV/2010 tanggal 5 April 1 2010, sesuai asli
- Bukti.T.I/PDR-10d: Foto Copy Surat KCK No.121/SU/KCK/VII/2010 tentang penandatanganan Addendum II Pertjanjian Kerja sama sesuai asli
- Bukti T.I/PDR -10e : Foto Copy Surat No.254/NJS-VI/2010 tertanggal 19 Juli 2010, Tentang permohonanperpanjangan waktu,sesuai asli.
- Bukti.T.I/PD -11a : Foto Copy Surat KCK No.089/SU/KCK/III/2008 tanggal 3 Maret 2008 Tentang tagihan sewa, , sesuai asli
- Bukti T.I/PDR-11b : Foto Copy Surat KCK No. 167 /SU/KCK/IV/2008 tanggal 10 April 2008. Tentang tagihan Sewa, sesuai asli
- Bukti T.I/PDR -11c : Foto Copy Surat KCK No.222/SU/KCK/V/2008 tanggal 14 Mei 2009, tentang tagihan sewa, sesuai asli
- Bukti T.I/PDR-11d : Foto Copy Surat KCK No.251/SU/KCK/VI/2008 tanggal 2 Juli 2008, sesuai asli
- Bukti T.I/PDR -11e : Foto Copy Surat KCK No.297/SU/KCK/XI/2008 tanggal 17 Nopember 2008, sesuai asli
- Bukti T.I/PDR -11f : Foto Copy Surat KCK No.312/SU/KCK/XII/2008 tanggal 16 Desember 2008, sesuai asli
- Bukti T.I/PDR -11g : Foto Copy Surat KCK No.018/SU/KCK/III/2009 tanggal 10 Maret 2009, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR- 11h : Foto Copy Surat KCK No.029/SU/KCK/IV/2009 tanggal 21 April 2009, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-12a : Foto Copy Surat KCK No.057/SU/KCK/II/2008 tanggal 14 Pebruari 2008, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR- 12b : Foto Copy Surat KCK No.165/SU/KCK/IV/2008 tanggal 09 April 2008, sesuai asli

#### 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

- Bukti T.I/PDR- 13 : Foto Copy Perhitungan Kewajiban Pembayaran -engelolaan Gedung Plaza Nagari Pakubuwono per 24 Januari 2011, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR- 14a : Foto Copy Biaya Pengambilalihan dan Pengosongan kios Eks Gedung Kebayoran Plaza, sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-14b : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/941 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp.25.066.000,-sesuai asli;
- Bukti T.I/PDR-14c : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/942 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar bRp.14.091.200,-sesuai asli;
- Bukti T.I/PDR-14d :Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/943 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp.23.742.000,-sesuai asli
- Bukti T.I/PDR-14 : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/944 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp.2.000.000,-sesuai asli;
- Bukti T.I/PDR-14f : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/945 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp.42.150.000,-sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-14g : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/946 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp 42.237.450,-sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-14h : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/947 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp. 41.150.000,-sesuai asli;
- Bukti T.I/PDR-14i : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/948 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp.21.222.750,-sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-14j : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/949 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp.42.540.000,-sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-14k : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/950 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp. 631.100,-sesuai asli
- Bukti T.I/PDR-14 : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/951 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp.2.261.283-sesuai asli;
- Bukti T.I/PDR-14m : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/952 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp.23.141.414,-sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-14n : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/953 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp.7.657.121,-sesuai asli;
- Bukti T.I/PDR-14o : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/954 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp..833.333,-sesuai asli;
- Bukti T.I/PDR-14p : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/955 Tgl. 31 Maret 2011 sebesar Rp.82.567.361,-sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-14q : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/984 Tgl. 18 April 2011 sebesar Rp.1.494.444,-sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-14r : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/985 Tgl. 18 April 2011 sebesar Rp. 3..912.292,-sesuai asli ;

Hal 51 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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

- Bukti T.I/PDR-14s : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/986 Tgl. 18 April 2011 sebesar Rp.1.409.091,-sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-14t : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/987 Tgl. 18 April 2011 sebesar Rp.2.000.000,-sesuai asli
- Bukti T.I/PDR-14u : Foto Copy Bukti Keluar PT.Karya Cipta Karsa BKU No.K/995 Tgl .25 April 2011 sebesar Rp..665.650,- sesuai asli ;
- Bukti T.I/PDR-15a : Foto Copy Aplikasi ( 1.Sismiop) sistim Management Informasi Obyek Pajak Nop. 31.71.050.006.001.0257.0 atas nama Plaza Kebayoran , sesuai Copy ;
- Bukti.T.I/PDR-15b : Foto Copy Rekapitulasi Tagihan PBB-Kebayoran Plaza No.31.71.050.006.001.0257.0, sesuai asli ;
- Bukti.T.I/PDR-16 : Foto Copy Perhitungan Kewajiban Pembayaran atas Pengelolaan Gedung Plaza Nagara Pakubuwpanp per 29 september 2001, sesuai asli ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk meneguhkan dalil-dalilnya sangkalanya di persidangan telah mengajukan nbukti surat sebagai berikut : Bukti T.II-1 sampai dengan T.II-6 yaitu :

- Bukti T.II - 1 : Foto Copy Gugatan Perdata Nomor.47/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Januari 2011, sesuai dengan asli ;
- Bukti T.II - 2a : Foto Copy Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.2 tahun 1982 tanggal 20 Maret 1982, sesuai dengan asli ;
- Bukti T.II - 2b : Foto Copy Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.6 tahun 1990 , tanggal 13 Pebruari 1991, sesuai asli;
- Bukti T.II - 3a : Foto Copy Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana jaya daerah Khusus Ibukota Jakarta No.091/2005 tentang penunjukan PT.Karya Ciptab Karsa tanggal 19 Desember 2005, sesuai dengan asli ;
- Bukti T.II - 3b : Foto Copy Notulen Pengesahan Penunjukan PT.Karya Cipta Karsa tanggal 29 Desember 2005, sesuai asli ;
- Bukti T.II - 4a : Foto Copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 16/1/30/69, sesuai copy ;
- Bukti T.II - 5a : Foto Copy Keputusan Gubernur Kepla Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.783 Tahun 1982 tentang penunjukan Pengelolaan dan Pemeliharaan Rumah susun Bantuan Presiden tanggal26 SAgustus 1982 . sesuai Copy ;
- Bukti T.II - 5b : Foto Copy Intruksi Gubernur Kepala Daerah Khusus- Ibukota Jakarta Kepada Pinpinan PD.sarana Jaya No.784 tahun 1982 tanggal 26 Agustus 1982, sesuai Copy ;
- Bukti T.II - 6 : Foto Copy Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.083/073.5 tanggal 30 Juni 1997 ; sesuai asli ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat menyatakan tidak ada mengajukan hal-hal lain dan mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini Majelis menunjuk Berita Acara persidangan sebagai bagian dari duduknya perkara yang ikut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

### **DALAM KONPENSI :**

### **DALAM PROVISI .**

Menimbang, maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas :

Menimbang, bahwa Penggugat baik dalam Posita maupun dalam petitum Gugatannya, mohon agar dijatuhkan Putusan Provisi, agar Majelis Menetapkan agar Tergugat I dan Tergugat II segera Menyerahkan Gedung Plaza Nagari Pakubuwono Kepada Penggugat untuk menghindari dari terjadinya kerugian yang lebih besar yang akan diderita oleh Penggugat, dan pihak-pihak lainnya dikarenakan adanya pihak penyewa yang masih berhak menempati gedung tersebut ;

Menimbanhg, bahwa Putusan Provisi pada dasarnya merupakan keputusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, dengan demikian, Putusan Provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, sehingga Gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus di tolak ;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 1070 K/Sip/1972/ tertanggal 7 Mei 1973, menyatakan bahwa “ Tuntutan Provisional yang tercantum dalam pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, Tuntutan Provisional yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan Tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat dalam petitum Gugatannya sebagaimana terurai diatas ternyata tuntutan tersebut bukan merupakan tuntutan yang berisi tindakan-tindakan sementara selama proses berlangsung, tetapi sudah mengenai pokok perkara sehingga tuntutan provisi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Hal 53 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### **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

## DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan Posita dan Petitum gugatan Penggugat pada pokoknya Penggugat menuntut agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menyatakan surat pembatalan kerjasama secara sepihak oleh Tergugat I dan Pengambil alihan fisik gedung Plaza Nagari Pakubuwono oleh Tergugat II adalah tidak sah berdasarkan hukum ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi karena telah memutus perjanjian kerjasama No.30 tanggal 24 April 2008 secara sepihak sebelum batas waktu perjanjian yang telah disepakati berakhir pada tanggal 17 Maret 2027;
- Menyatakan perbuatan tergugat I dan tergugat II telah melakukan perbuatan melawan Hukum karena telah mengambil alih fisik gedung Plaza nagari pakubuwono yang terletak di jalan Kyai Maja No.63 Kebayoran baru Jakarta Selatan, sehingga mengakibatkan Penggugat telah menderita kerugian ;
- Menghukum tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat secara tanggung renteng berupa uang investasi untuk Renovasi Gedung Plaza Nagari sebesar Rp.20.000.000.000,-( dua puluh ) milyar rupiah ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar penggantian uang hasil sewa dan biaya-biaya lainnya sebanyak 300 ( tiga ratus ) kios yang terdapat di Plaza Nagari Pakubuwono yang terletak di jalan Kyai maja No.63 Kebayoran Baru Jakarta selatan sebesar Kurang lebih Rp. 86.400.000.000,- ( delapan puluh enam milyar empat ratus juta rupiah ), terhitung sampai habisnya hak pengelolaan Plaza nagari pada tanggal 17 Maret 2027, dengan perincian sebagai berikut :

Jumlah kios :300 Kios X Rp.1.500.000/per bulan X12 bulan X 16 tahun ( sisa hak pengelolaan ) = Rp. 86.400.000.000,- (delapan puluh enam milyar empat ratus juta rupiah) ;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengganti kerugian Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah ) ; karena



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah merusak nama baik Penggugat dan hilangnya kepercayaan dari relasi bisnis Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

- 1 Penggugat terlebih dahulu melakukan atau berada dalam keadaan Wanprestasi ( EXEPTIO NON ADEMPLETI CONTRACTUS ) ;
- 2 Penggugat sedang mengajukan 2 (dua) Gugatan terhadap Tergugat I di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengenai Terminasi ( sepihak) Perjanjian Kerjasama Refungsionalisasi dan Pengelolaan Gedung Plaza Nagari Pakubuwono ( EXCEPTIE VAN LITIS PENDENTIE ) ;
- 3 Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur ( OBSCUUR LIBEL ) ;

## **Ad.I : EKSEPSI tentang Penggugat terlebih dahulu melakukan atau berada dalam keadaan Wanprestasi (EXEPTIO NON ADEMPLETI CONTRACTUS )**

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Eksepsinya pada pokoknya mengemukakan bahwa Penggugat sebelum terminasi Perjanjian Kerja sama sudah Wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan sebagaimana mestinya karena Penggugat :

- a Tidak membayar uang konpensasi ;
  - b Tidak membayar uang kontribusi Pengelolaan Gedung Plaza Nagari Kebayoran ;
  - c Tidak membayar uang sewa ;
- Bahwa Penggugat sejak Perjanjian Kerjasama berlaku efektif juga sudah Wanprestasi, karena antara lain, tidak melakukan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun pajak 2007 sampai dengan 2011, serta pajak-pajak lainnya, tidak melakukan kewajiban mengansuransikan Plaza Nagari Pakubuwono, tidak memberikan suatu Tematik pada bagian Gedung , tidak melaksanakan kewajiban penyelesaian Renovasi Plaza Nagari Pakubuwono sesuai dengan Spesifikasi Teknis yang disetujui oleh Tergugat I ;

Hal 55 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat didalam Repliknya menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah melakukan Wanprestasi akan tetapi hanya terlambat melakukan pembayaran dan bukanlah Wanprestasi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan secara seksama materi Eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I maupun Tanggapan Penggugat didalam Repliknya ternyata materinya telah menyangkut materi pokok perkara, yang memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga Eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama pokok perkara sehingga sepanjang Eksepsi mengenai EXEPTIO NON ADEMPLETI CONTRACTUS haruslah ditolak ;

## **Ad.2 EKSEPSI TENTANG . EXCEPTIE VAN LITISPENDENTIE ;**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsinya mengemukakan bahwa Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, mengenai Terminasi (Sepihak) perjanjian kerjasama Refungsionalisasi dan pengelolaan Gedung Plaza Nagari Pakubuwono, dengan perkataan lain, Penggugat yang sama sedang berperkara melawan Tergugat- Tergugat yang sama untuk memperkarakan obyek yang sama di Pengadilan Negeri yang sama, sehingga akan menimbulkan ketidak pastian hukum dan bertentangan dengan prinsip keadilan, oleh karena itu Gugatan Penggugat haruslah ditolak setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat dalam Repliknya menolak dalil-dalil eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas dengan alasan meskipun ada Gugatan yang sama yang mengatasnamakan PT.Nagari Jaya Sentosa sebagai Penggugat, terhadap para pihak yang sama, dengan obyek yang sama, Penggugat mohon Majelis Hakim mengabaikan perkara lain tersebut, karena yang berhak untuk mewakili Perseroan baik didalam maupun diluar Pengadilan adalah Direktur Utama PT.Nagari Jaya Sentosa yang dijabat oleh Ir. Amir Abdulah;

Menimbang, bahwa dari Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat maupun Penyangkalan atas eksepsi yang dikemukakan oleh Penggugat, Majelis dapat menerima Penyangkalan dari Penggugat atas Eksepsi dari para Tergugat , karena berdasarkan pengetahuan Majelis dipersidangan memang benar ada Gugatan mengenai obyek yang sama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perkara ini, yang diajukan oleh PT.Nagari Jaya Sentosa terhadap Tergugat I dan Tergugat II, namun Gugatan tersebut ( perkara No.47/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel ) telah diputus terlebih dahulu dengan amar putusan Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan Pokok, Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama PT NAGARI JAYA SENTOSA, tidak mempunyai kewenangan berhak untuk mewakili PT.Nagari Jaya Sentosa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Eksepsi para Tergugat tidak bertalasan hukum sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak ;

**Ad.3 . Eksepsi tentang Gugatan Penggugat tidak jelas atau Kabur ( Obscuur Libell ) dengan alasan Gugatan Penggugat telah menggabungkan dan mencampuradukan dalil- dalil Wanprestasi sekaligus dalil-dalil perbuatan melawan Hukum;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan Posita dan Petitum Gugatan memang benar Gugatan Penggugat didasarkan pada Gugatan Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, namun menurut hemat Majelis Posita Gugatan sebagai dasar dan alasan Tuntutan sejalan dengan Petitum Gugatan Penggugat sehingga gugatan Penggugat sudah cukup jelas baik mengenai Positu maupun Petitumnya terlebih-lebih setelah Majelis memperhatikan Gugatan Penggugat adalah Guagatan Wanprestasi dan Perbuatan melawan Hukum, namun kedua alasan gugatan tersebut mempunyai hubungan yang erat dan Koneksitas yang kuat sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ditolak ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dari Posita Guagatan Penggugat, Jawaban para Tergugat menurut hemat Majelis terdapat fakta pengakuan sehingga tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat , sepanjang mengenai hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah membuat perjanjian untuk Refungsionalisasi dan pengelolaan Eks Gedung Pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza ( Plaza Nagari Pakubuwono ) yang dimuat dalam Akte Perjanjian Kerjasama No .30 tanggal 24 April 2008 yang di buat dihadapan Refizal, SH Notaries di Jakarta, yang

Hal 57 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirubah dengan addendum I ( Pertama ) pada tanggal 18 Maret 2009, yang dibuat dihadapan Refizal, SH Notaris di Jakarta,

- Bahwa berdasarkan akte Perjanjian Kerjasama No. 30 tanggal 24 April 2008, tentang Refungsionalisasi dari Pengelolaan Eks Gedung Pusat perbelanjaan Kebayoran Plaza yang terletak di jalan Kyai Maja No.63, Kebayoran baru Jakarta Selatan, dengan ruang lingkup kerjasamanya adalah Renovasi,lanjutan dengan penyelesaian renovasi yang telah mencapai 65 % serta mengelola atas bangunan berikut fasilitasnya termasuk di dalamnya menyewakan ruang-ruang usaha dalam bangunan sesuai peruntukannya ;
- Bahwa waktu pelaksanaan pekerjaan Refungsionalisasi disepakati oleh Penggugat dan Tergugat 1 selama 13 bulan dihitung sejak tanggal 30 januari 2006 sampai dengan tanggal 18 Maret 2007;
- Bahwa pada tanggal 25 juli 2008 telah dibuat dan ditanda tangani berita acara pengelolaan gedung oleh Penggugat dan tergugat I untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal 18 Maret 2007 sampai dengan tanggal 17 Maret 2027 ;
- Bahwa pada tanggal 25 januari 2011 Tergugat I melakukan pemutusan ( terminasi ) Perjanjian Kerjasama tersebut, yang disampaikan secara tertulis kepada Penggugat dengan surat No.013/SU/KCK/1/2011 tentang pembatalan secara sepihak;
- Bahwa pada tanggal 26 Januari 2011, Tergugat I telah membuat Berita acara Pengambil alihan fisik gedung Plaza nagari pakubuwono, di Jl. Kyai Maja No.63 Kebayoran baru Jakarta selatan ;

Menimbang, bahwa sebaliknya dari jawab jinawab para Tergugat di persidangan menurut hemat Majelis terdapat fakta penyangkalan sehingga merupakan perselisihan hukum

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dan Tergugat I yang harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah mengenai persoalan apakah tindakan Tergugat I yang melakukan pemutusan ( terminasi) Perjanjian Kerjasama No. 30 tanggal 24 April 2008 yang dibuat dihadapan Refizal,SH Notaris di Jakarta yang diubah dengan addendum I ( pertama ) pada tanggal 18 Maret 2009, yang dibuat dihadapan Refizal, SH Notaris di Jakarta . sebagaimana suratnya tanggal 25 Januari 2011, yang diikuti dengan perbuatan berita acara pengambil alihan Fifik gedung Plaza Nagari Pakuwumono tanggal 26 Januari 2011 tersebut dapat dikwaliwikasikan sebagai perbuatan Wanprestasi ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat Tindakan Tergugat I memutuskan hubungan kerjasama secara sepihak, padahal batas waktu penegelolaan Gedung yang diperjanjikan belum berakhir, merupakan perbuatan Wanprestasi, dengan alasan Penggugat masih mempunyai hak atas Pengelolaan atas Eks Gedung Pusat perbelanjaan Kebayoran Plaza sampai tanggal 17 maret 2027 sebagaimana tercantum dalam pasal 6 ayat (2c) akte perjanjian tersebut yang berbunyi “ pihak kedua ( Penggugat ) mempunyai Hak atas pengelolaan bangunan gedung beserta fasilitas lainnya, selama 20 (duapuluh) tahun sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) perjanjian ini selain itu mengeni batas waktu juga dijelaskan dalam berita acara pengelolaan gedung pusat perbelanjaan Kebayoran Plaza/Plaza Nagari Pakubuwono , tanggal 25 Juli 2008, yaitu pada angka 2 (dua) halaman 2 (dua) yang menjelaskan pihak kedua ( Penggugat ) mempunyai hak mengelola dan menyewakan Eks banguna Gedung pusat Perbelanjaan Kebayoran Plaza berikut fasilitasnya selama jangka waktu 20 (dua puluh ) tahun terhitung sejak tanggal 18 maret 2007 sampai dengan 17 maret 2027 ;

- Bahwa menurut Penggugat perbuatan Tergugat I yang telah mengambil alih fisik gedung Plaza Nagari Pakubuwono, dan menyerahkannya kepada tergugat II , merupakan perbuatan melawan hukum, karena telah merugikan Penggugat, dimana Penggugat masih mempunyai hak pengelolaan sampai dengan tahun 2027 untuk mengelola Eks gedung Pusat perbelanjaan Kebayoran Plaza/Plaza Nagari Pakubuwono ;

Menimbanhg, bahwa Tergugat I, menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melanggar perjanjian yang telah disepakiti dengan Penggugat atau telah melakukan Wanprestasi karena memutus sepihak perjanjian kerjasama Refungsionalisasi dan pengelolaan gedung Plaza Nagari Pakubuwono sebelum berakhir jangka waktu 20 tahun yang diperjanjikan dengan alasan tidak ada satupun ketentuan dalam

Hal 59 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian kerjasama yang melarang atau membatasi hak masing-masing pihak, untuk mengakhiri perjanjian sebelum berakhir tenggang waktu hak pengelolaan Aquo. selain itu perjanjian kerjasama diakhiri berlakunya oleh Tergugat I karena Penggugat sendiri sudah wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya secara kontraktual meskipun terhadapnya sudah diberi kesempatan dan kelonggaran waktu ataupun teguran-teguran secara patut ;

Adapun kewajiban-kewajiban Penggugat yang telah ditentukan dalam perjanjian Namun tidak dilaksanakan oleh Penggugat yaitu :

- a Kewajiban membayar uang konpensasi ;
- b Kewajiban membayar uang Kontribusi pengelolaan gedung Plaza Nagari Pekubuwono;
- c Kewajiban membayar uang sewa ;

Bahwa selain hal tersebut diatas Penggugat sejak perjanjian kerjasama berlaku efektif juga sudah Wanprestasi karena :

- a Tidak pernah melakukan kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan , untuk tahun 2007 sampai dengan tahun 2011 serta pajak-pajak lain ;
- b Tidak melakukan kewajiban mengangsurasikan Plaza Nagari Pakubuwono ;
- c Tidak melakukan kewajiban member suatu tematik pada bagian tertentu bagian gedung ;
- d Tidak melakukan kewajiban menyelesaikan Renovasi Plaza Nagari Pakubuwono sesuai dengamn spesifikasi Teknis yang disetujui oleh Tergugat I

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh para Tergugat maka menjadi kewajiban hukum bagi Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil; gugatannya , sedangkan para Tergugat dapat mengajukan bukti sebaliknya ;

Menimbang bahwa, Penggugat untuk membuktikan dali-dalil gugatannya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P- 19, Sedangkan Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil sangkalanya dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T- I sampai dengan T -16, Sedangkan Tergugat II

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membuktikan dalil-dalil sangkalanya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan T.II-6 ;

Menimbang, bahwa dari perselisian hukum antara Penggugat dan para Tergugat menurut Hemat Majelis pertama-tama yang paling relevan untuk dipertimbangkan adalah bukti surat bertanda P-3 yang natabene sama dengan bukti T-4 yang berupa akte Perjanjian Kerjasama No.30 tanggal 24 April 2008, yang dirubah dengan addendum pada tanggal 18 maret 2009, yang dibuat dihadapan Refizal,SH Notaris di Jakarta sebagai tindak lanjut atas kesepakatan Pendahuluan antara Tergugat I dengan Penggugat tanggal 30 januari 2006 ;

Menimbang bahwa setelah Majelis meneliti Perjanjian kerjasama dalam bukti P-3 /T-4 tersebut telah diatur mengenai kewajiban masing-masing pihak dimana dalam perjanjian tersebut Tergugat I berkewajiban menyerahkan pengelolaan Gedung tersebut kepada Penggugat disisi lain Penggugat berkewajiban antara lain menyelesaikan renovasi gedung, membayar uang kompensasi , membayar uang kontribusi,Pengelolaan Gedung Plaza Nagari Pakuwono, membayar uang sewa , membayar pajak bumi dan bangunan, kewajiban untuk mengasuransikan ( all risk ) Plaza Nagari Pakuwono, kewajiban Memberi suatu tematik pada bagian tertentu gedung dan kewajiban menyelesaikan Renovasi gedung Plaza Nagari Pakuwono, sesuai dengan spesifikasi teknis yang disetujui oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa ternyata dari bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-16, Tergugat I telah memberikan teguran kepada Penggugat agar Penggugat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan diikuti dengan permintaan agar Penggugat memenuhi , melaksanakan kewajiban untuk membayar tunggakan uang kompensasi, tunggakan uang kontribusi dan uang sewa maupun untuk membayar uang pajak bumi dan bangunan dan mengasuransikan gedung Plaza Nagari Pakuwono dan atas Teguran tersebut Penggugat tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya ( hal tersebut sejalan dengan dalil gugatan pada angka 11,12,13 ) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 9 ayat (3) dan ayat (4) perjanjian kerjasama telah diatur mengenai pengakhiran perjanjian apa bila Penggugat tidak memenuhi kewajibannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian antara lain tidak membayar uang kompensasi , tidak membayar uang kontribusi,

Hal 61 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Pengelolaan gedung Plaza Nagari Pakubuwono, tidak membayar uang sewa, tidak membayar pajak bumi dan bangunan tahun 2007 sampai dengan tahun 2011, serta pajak-pajak lainnya, tidak mengasuransikan ( All Risk ) atas gedung Plaza Nagari pakubuwono, dan kewajiban-kewajiban lainnya, Maka sesuai pasal 9 ayat (3) Perjanjian Kerjasama tersebut, Pemutusan perjanjian kerja sama pada tanggal 25 Januari 2011, dengan surat No. 013/SU/KCK/1/2011 tentang pembatalan secara sepihak telah sesuai dengan syarat-syarat perjanjian kerja sama yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I sehingga pemutusan perjanjian kerjasama oleh Tergugat tersebut, tidak dapat dikwalifisir sebagai Wanprestasi dari tergugat I demikian pula tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang mengambil alih fisik gedung Plaza Nagari Pakubuwono, bukan merupakan perbuatan melawan Hukum ;. Sehingga mengenai tuntutan Penggugat pada petitum angka 4, 5 dan 6 gugatan haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pada petitum angka 4,5 dan 6 ditolak sedangkan petitum tersebut merupakan petitum pokok sebagai dasar untuk petitum-petium lainnya. sehingga petitum petitum lainnya haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;

### DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Rekonpensi adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Rekonpensi tersebut Tergugat Rekonpensi menyangkal Kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa seperti telah diuraikan dalam gugatan Rekonpensi masing-masing pihak telah mengajukan bukti-butki, dan oleh karena gugatan Rekonpensi dan gugatan dalam Rekonpensi mempunyai kaitan yang erat sehingga bukti bukti yang diajukan dalam rekonpensi akan dipertimbangkan pula dalam perkara Rekonpensi ;

Menimbang setelah Majelis memperhatikan dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonpensi pada hakekatnya sama dengan jawabannya dalam Rekonpensi dimana menurut Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi telah Wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian kerjasama yang dimuat dalam akte No.30 tanggal 24 April 2008;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga Penggugat Rekonsensi dalam gugatan Rekonsensinya menuntut agar Tergugat Rekonsensi telah melakukan Wanprestasi dan menuntut agar Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 53.729.244.233,-( lima puluh tiga milyar tujuh ratus dua puluh Sembilan juta dua ratus empat puluh empat ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah ) ;

Menimbang, bahwa sepanjang tuntutan Penggugat Rekonsensi yang mohon agar Tergugat Rekonsensi dinyatakan telah melakukan Wanprestasi oleh karena tuntutan tersebut dalam gugatan Kompensi telah dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonsensi /Tergugat Kompensi, dimana Tergugat Rekonsensi tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kerja sama no.,30 tanggal 24 April 2008, maka tuntutan pada petitum ini dapatlah dikabulkan ,

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi agar Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 53.729.244.233,-( lima puluh tiga milyar tujuh ratus dua puluh Sembilan juta dua ratus empat puluh empat ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah ) , menurut hemat Majelis Tuntutan tersebut haruslah ditolak dengan alasan Penggugat Rekonsensi telah memutuskan /menghentikan perjanjian kerja sama tersebut dengan Tergugat Rekonsensi dan Gedung Plaza Nagari Pakubuwono juga telah dikembalikan dalam keadaan semula yakni :dalam penguasaan Penggugat Rekonsensi ;

Menimbang bahwa oleh karena tuntutan ganti rugi telah ditolak sedangkan tuntutan lainnya antara lain tuntutan mengenai Sita Jaminan, tuntutan pembayaran uang paksa dan tuntutan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun terdapat banding, bantahan atau kasasi menurut hemat Majelis tuntutan tersebut sudah tidak ada Urgensinya lagi untuk dikabulkan, mengingat Petitum tersebut pada dasarnya didasarkan pada petitum pembayaran ganti rugi ,Sedangkan tuntutan pembayaran ganti rugi telah ditolak sehingga tuntutan-tuntutan tersebut haruslah ditolak ;

## **Dalam kompensi dan Dalam Rekonsesi**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kompensi ditolak sedangkan gugatan Penggugat Rekonsensi dikabulkan sebagian, maka Penggugat Kompensi./Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang kalah perkara, maka Penggugat Kompensi./Tergugat Rekonsensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam putusan ini ;

Hal 63 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan hukum dan undang undang yang bersangkutan :

## MENGADILI :

DALAM KONPENSI ;

DALAM PROVISI :

- Menyatakan Tuntutan Provisi dari Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi para Tergugat ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya ;

## DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi sebagian ;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi ;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selebihnya ;

## DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 731.000,- tujuh ratustiga puluh satu ribu rupiah ; ‘

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Senin tanggal 2 Januari 2011 oleh Kami **KUSNO, SH.,MHUM,** sebagai Hakim Ketua, **ARI JIWANTARA, SH.MHUM, DAN USMAN, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS tanggal 5 JANUARI 2012 oleh Majelis Hakim tersebut** dengan dibantu oleh **SUWARNI, SH** Panitera Pengganti dan dihadiri pula oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat ;



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

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

**ARI JIWANTARA, SH.,MHUM**

**KUSNO, SH.MHUM**

**U S M A N, SH.**

PANITERA PENGGANTI.

**S U W A R N I, SH**

**Biaya biaya**

- 1 Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- 2 ATK : Rp. 50.000,-
- 3 Materai , : Rp. 6.000,-
- 4 Redaksi : Rp. 5.000,-
- 5 Panggilan : Rp. 640.000,-
- Jumlah : Rp. 731.000,-

Hal 65 dari Halaman 63 Put.No.96/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

**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)