



PUTUSAN

Nomor 65 K/Pdt/2021

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

PT DIYA NUANSA ANUGERAH, yang diwakili oleh Direktur Utama PT Diya Nuansa Anugerah, Ferdinan Kurniawan, berkedudukan di Jalan PAM Lama, Nomor 57, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Achyar, S.H., dan kawan-kawan, Para kantor Hukum Muhammad Achyar & Associates (MAA Law Office) beralamat di Jalan PAM Lama, Nomor 57, Pejompongan, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2020;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA RI c.q. PUSAT PENGELOLAAN KOMPLEK GELORA BUNG KARNO (PPKGBK)**, yang diwakili oleh Direktur Utama Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno (PPKGBK), Winarto, berkedudukan di Jalan Pintu Satu Senayan, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Dr. Warih Sardono, SH, MH, Kepala Kejaksaan Tinggi DKI berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2019, yang selanjutnya memberi kuasa substitusi kepada Fadhila Mayasari, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Pengacara Negara, beralamat di Jalan HR Rasuna Said, Nomor 2, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2019;
2. **KEMENTERIAN KEUANGAN RI c.q. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA c.q. KANTOR**

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 65 K/Pdt/2021



WILAYAH DKI JAKARTA c.q. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA I, diwakili oleh Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Pusat, Isa rahmawarta, berkedudukan di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rinaldo Alexandro Palit, Pelaksana pada KPKNL Jakarta I, dan kawan-kawan, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun, Nomor 10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2019;
Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menunda segala pelaksanaan upaya paksa kepada Penggugat dimaksud sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah "Perjanjian Sewa Lahan Untuk Penyelenggaraan Reklame Titik Nomor 13 Di Kawasan Pusat Pengelolaan Komplek Gelanggang Olahraga Bung Karno" Nomor Perjan.246/PPKGBK/Dirut/12/2013 dibuat di bawah tangan tanggal 4 Desember 2013;
4. Menyatakan Penggugat mengalami keadaan kahar (*force majeure*) sehingga tidak dapat melaksanakan kewajiban yang ada dalam "Perjanjian Sewa Lahan Untuk Penyelenggaraan Reklame Titik Nomor 13 Di Kawasan Pusat Pengelolaan Komplek Gelanggang Olahraga Bung

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 65 K/Pdt/2021



Karno" Nomor Perjan.246/PPKGBK/Dirut/12/2013 dibuat di bawah tangan tanggal 4 Desember 2013;

5. Menyatakan Penggugat telah membayar sewa lahan dimaksud kepada Tergugat I sebesar Rp1.489.750.000,00 (satu miliar empat ratus delapan puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menyatakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I hanya sebatas sebesar Rp192.170.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta seratus tujuh puluh ribu rupiah);
7. Menyatakan Surat Paksa Nomor 896/PUPNC.10/2017, tanggal 25 Oktober 2017 yang dikeluarkan oleh Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum atau dianggap tidak berlaku lagi;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain maka Penggugat mohon agar diberikan putusan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa kewajiban pembayaran sewa lahan titik Nomor 13 dari tanggal 18 November 2012 s/d 17 November 2014 sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp3.073.986.432,00 (tiga miliar tujuh puluh tiga juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu empat ratus tiga puluh dua rupiah) dan membayar pemanfaatan lahan titik Nomor 13 setelah berakhirnya perjanjian, yaitu sejak tanggal 18 November 2014 sampai dengan tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp6.935.040.000,00 (enam miliar sembilan ratus tiga puluh lima juta empat puluh ribu rupiah), meskipun ada perlawanan/verzet, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) mengenai pokok perkara.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 139/Pdt.G/2019/PN Jkt.Pst, tanggal 26 September 2019, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi;

Dalam Konvensi:

- Menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa kewajiban pembayaran sewa lahan titik nomor 13 di Kawasan Pusat Pengelolaan Komplek Gelanggang Olahraga Bung Karno sebesar Rp2.210.524.000,00 (dua miliar dua ratus sepuluh juta lima ratus dua puluh empat ribu rupiah) dan menandatangani Berita Acara Serah Terima lahan titik 13;
4. Menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 65 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul atas perkara sebesar Rp541.000,00 (lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 155/PDT/2020/PT DKI, tanggal 20 April 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Mei 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2020, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Mei 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 49/Srt.Pdt.Kas/2020/PN Jkt.Pst, *juncto* Nomor 139/Pdt.G/2019/PN Jkt.Pst, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juni 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 2 Juni 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 155/PDT/2020/PT DKI, tanggal 20 April 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 139//Pdt.G/2019/PN Jkt.Pst, tanggal 26 September 2019 dengan mengadili sendiri sebagai berikut :

Dengan Mengadili Sendiri :

Dalam Provisi:

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 65 K/Pdt/2021



Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menunda segala pelaksanaan upaya paksa kepada Penggugat dimaksud sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah "Perjanjian Sewa Lahan Untuk Penyelenggaraan Reklame Titik Nomor 13 Di Kawasan Pusat Pengelolaan Komplek Gelanggang Olahraga Bung Karno" Nomor Perjan.246/PPKGBK/Dirut/12/2013 dibuat di bawah tangan tanggal 4 Desember 2013;
4. Menyatakan Penggugat mengalami keadaan kahar (*force majeure*) sehingga tidak dapat melaksanakan kewajiban yang ada dalam "Perjanjian Sewa Lahan Untuk Penyelenggaraan Reklame Titik Nomor 13 Di Kawasan Pusat Pengelolaan Komplek Gelanggang Olahraga Bung Karno" Nomor: Perjan.246/PPKGBK/Dirut/12/2013 dibuat di bawah tangan tanggal 4 Desember 2013;
5. Menyatakan Penggugat telah membayar sewa lahan dimaksud kepada Tergugat I sebesar Rp1.489.720.000,00 (satu miliar empat ratus delapan puluh Sembilan juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);
6. Menyatakan kewajiban Penggugat kepada Tergugat I hanya sebatas sebesar Rp192.170.000 (seratus sembilan puluh dua juta seratus tujuh puluh ribu rupiah);
7. Menyatakan Surat Paksa Nomor 896/PUPNC.10/2017, tanggal 25 Oktober 2017 yang dikeluarkan oleh Tergugat II tidak sah dan batal demi hukum atau dianggap tidak berlaku lagi;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 65 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menerima jawaban Rekonvensi Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. Menolak provisi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dari gugatan ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 22 Juni 2020, 24 Juni 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa, setelah meneliti memori kasasi tanggal 2 Juni 2020, kontra memori kasasi masing-masing tanggal 22 Juni 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang telah menguatkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terbukti Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Penetapan Nilai Sewa Reklame sebagai Dasar Pengenaan Pajak Reklame *juncto* Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 244 Tahun 2015 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Reklame yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Reklame dapat digolongkan sebagai "Keadaan Kahar" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Perjanjian 246/PPKGBK/Dirut/12/2013 tertanggal 4 Desember 2013 tersebut dan tergolong sebagai "tindakan pemerintah baik eksekutif, legislatif maupun

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 65 K/Pdt/2021



yudikatif. Namun "Keadaan Kahar" ini gugur/tidak dapat digunakan sebagai alasan untuk Penggugat tidak melunasi uang sewa lahan kepada Tergugat I karena Penggugat tidak segera memberitahukan secara tertulis kepada Tergugat I tentang penyebab dan akibatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender yang dituangkan dalam Berita Acara Keadaan Kahar sebagaimana ketentuan Pasal 9 poin (1) Perjanjian 246/PPKGBK/Dirut/12/2013 tertanggal 4 Desember 2013;

Bahwa tindakan Tergugat I menagih Penggugat untuk membayar uang sewa lahan telah sesuai dengan Pasal 5 poin (2) Perjanjian 246/PPKGBK/Dirut/12/2013 tertanggal 4 Desember 2013;

Bahwa kemudian Tergugat I menyerahkan sengketa tersebut kepada Tergugat II selaku pelaksana administratif PUPN dan telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sehingga tepat *judex facti* Para Tergugat berwenang menagih uang sewa lahan sebagaimana perjanjian sewa lahan Nomor Perjan.246/PPKGBK/Dirut/12/2013 tertanggal 4 Desember 2013, dan perbuatan Para Tergugat Konvensi bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT DIYA NUANSA ANUGERAH tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT DIYA NUANSA ANUGERAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 25 Februari 2021 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ttd

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 65 K/Pdt/2021

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)