



**PUTUSAN**

**Nomor: 111/ PDT/2017/PT MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT. PROFESIONAL TELEKOMUNIKASI INDONESIA** (selanjutnya disebut

dengan "**PROTELINDO**"), suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkedudukan di Bandung dan yang dalam hal ini bertindak melalui Kantor Cabang yang ber-alamat di Menara BCA Lantai 55, Jalan M. H. Thamrin Nomor 1, Jakarta Pusat 10310, DKI. Jakarta, diwakili oleh ADAM GIFARI, dalam kedudukannya sebagai Direktur Utama, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum : 1. YANCE HENDRIK WILLEM RARANTA, SH, 2. THOMAS HENGKY PRABOWO, SH 3. RAYMOND IMMANUEL PURBA, SH dan 4. JUNISIO GANTARE, SH, kesemuanya Advocat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum : RARANTA & PARTNERS LAWYERS, Kantor Jakarta : berkantor di Grand Slipi Tower Lantai 42, GHV Office Jl. Letjen S. Parman Kavling 22-24 Jakarta Barat, Kantor Batam : Kompleks Jodoh Square Blok E No. 66 Jl. Raja Ali Haji, Sei Jodoh Batu Ampar, Kota Batam, Kep. Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2015, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

**L a w a n :**

**A N A N D**, Laki-laki, terakhir diketahui berdomisili di Jalan Kapten Tendean Nomor 6, Kelurahan Jati, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum: 1. JANNES HALOMOAN SILITONGA, SH, 2. AGUS SALIM, SH, 3.

*Halaman 1 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN*



KRISTIAN EKA F, GEA, SH.,MH, kesemuanya Advocat/ Konsultan Hukum pada Kantor Hukum : SMP LAW FIRM, Kantor- Pusat di Graha Mustika Ratu Lt.V Jl.Gatot Subroto Kav 74-75 dan Kantor Perwakilan di Jl.K.W.Hasim No. 53/ 58 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2015, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula TERGUGAT ;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca berkas perkara Nomor 111/PDT/2017/PT.MDN dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Setelah membaca salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 12 Januari 2016 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang,bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Gugatan Tanggal 8 Mei 2015 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan, Surat Gugatan tersebut diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada Tanggal 8 Mei 2015 dalam Register Nomor : 240 / Pdt.G / 2015 / PN.Mdn, dengan dalil-dalil Gugatan, sebagai berikut :

- (i) Bahwa, Gugatan ini diajukan sehubungan dengan cedera janji (wan-prestasi) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT terhadap syarat-syarat dan ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan Dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM-UMTS, Nomor : 005.021166D / LA / 11 / 2010, tertanggal 8 Nopember 2010 (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat") ;
- (ii) Bahwa, berdasarkan Pasal 15 mengenai Penyelesaian Sengketa dari Lampiran 2 atau Lampiran tentang Syarat dan Ketentuan Umum, maka



perselisihan yang terjadi harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri dalam domisili Pihak yang Menyewakan, dalam hal ini, PENGUGAT merujuk kepada domisili TERGUGAT, yang terakhir diketahui berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat, yang keseluruhannya berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan ;

(iii) Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 118 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata ("*Herziene Inlandsch Reglement*"), maka Gugatan ini telah memenuhi syarat kompetensi relatif proses peradilan, oleh karena itu Pengadilan Negeri Medan adalah pengadilan yang sah dan mempunyai kewenangan, baik secara absolut maupun relatif, untuk mengadili perkara dalam Gugatan ini ; Selanjutnya PENGUGAT menyampaikan hal-hal yang melatar-belakangi diajukannya Gugatan, sebagai berikut :

**I. Latar Belakang hubungan Hukum Antara Penggugat Dan Tergugat Dalam Gugatan Wanprestasi ;**

1. Bahwa, PENGUGAT adalah sebuah Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang usaha Pembangunan, Pengelolaan Dan Pengoperasian Menara Telekomunikasi Untuk Perusahaan-Perusahaan Telekomunikasi di Indonesia, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia Nomor 2 tertanggal 8 Nopember 2002, yang dibuat dihadapan Hildayanti, S.H., Notaris di Bandung, yang telah mendapatkan pengesahan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia berdasarkan keputusan Nomor C-00079 HT.01.01.TH.2003 tertanggal 3 Januari 2003 dan yang Anggaran Dasarnya telah beberapa-kali mengalami perubahan, terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Nomor : 195 tertanggal 22 Maret 2010, dibuat dihadapan Notaris DR. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-22676.AH.01.02.Tahun

Halaman 3 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 tertanggal 3 Mei 2010, dengan Perubahan Anggota Direksi dan Dewan Komisaris yang terakhir, sesuai Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Nomor : 595 tertanggal 27 Juni 2014, dibuat dihadapan DR. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-20082.40.22.2014 tertanggal 16 Juli 2014 ;

2. Bahwa, TERGUGAT telah menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM - UMTS Nomor : 005. 021166 D/LA/ 11/ 2010 tertanggal 8 Nopember 2010 dengan PT. Hutchison.C.P. Telecommunications (selanjutnya disebut sebagai "PT. HCPT"), sehubungan sewa-menyewa sebagian bidang dari Atap Bangunan Gedung yang dibangun di atas tanah milik TERGUGAT, seluas 6,5 M x 4,5 M = 29,25 M<sup>2</sup> (Duapuluh sembilan koma duapuluh lima Meter Persegi), beserta akses jalan masuk menuju dan keluar dari tempat yang disewakan, seluas 12 M x 1,15 M = 13,8 M<sup>2</sup> (Tigabelas koma delapan Meter Persegi) yang terletak di Jalan Lobak Nomor 15/Jalan Iskandar Muda, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara (selanjutnya disebut sebagai "Objek Sewa" atau "Tempat Yang Disewakan"), sebagaimana dibuktikan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3 Desa/ Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, tertanggal 15 Desember 2006, tercatat atas nama Anand, atas sebidang tanah dengan total luas sebesar 438 M<sup>2</sup> (Empat Ratus Tiga Puluh Delapan Meter Persegi) (selanjutnya disebut dengan "Bangunan Gedung dan Tanah milik TERGUGAT"), untuk keperluan pembangunan dan penempatan menara telekomunikasi termasuk tetapi tidak terbatas untuk pengoperasian dan pemeliharaan peralatan

Halaman 4 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN

#### 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

telekomunikasi dan pemanfaatan bersama menara telekomunikasi untuk para perusahaan operator telekomunikasi ;

3. Bahwa, pada tanggal 16 Desember 2011, berdasarkan ketentuan Pasal 16 Lampiran II Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat, PT. HCPT dan PENGUGAT telah menanda-tangani Perjanjian Jual Beli Tower dan Pengalihan Hak Sewa("selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Pengalihan"),sebagaimana telah diberitahukan secara tertulis kepada TERGUGAT dimana PT. HCPT telah menjual menara telekomunikasinya tersebut (termasuk hak sewa dan manfaat yang terkait dengan menara telekomunikasi) kepada PENGUGAT, dan oleh karenanya secara hukum terhitung sejak tanggal penandatanganan Perjanjian Pengalihan, PENGUGAT menggantikan kedudukan PT. HCPT sebagai Penerus Hak dan Kewajiban yang sah sebagai pemilik menara telekomunikasi pada Obyek Sewa dan selaku Penyewa sebagaimana telah diatur dan disepakati didalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat ;
4. Bahwa, dengan ditanda-tanganinya Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat dan Perjanjian Pengalihan sebagaimana diuraikan di atas, maka PENGUGAT (dalam kapasitasnya sebagai Penerus Hak dan Kewajiban PT. HCPT atau Penyewa) dan TERGUGAT (dalam kapasitasnya sebagai Pihak Yang Menyewakan) telah memahami, menyetujui serta bersepakat untuk melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM-UMTS Nomor : 005. 021166 D/ LA/ 11/ 2010 tertanggal 8 Nopember 2010, berikut dengan lampiran-lampiran, dokumen-dokumen dan akta-akta lainnya yang berkaitan, diantaranya :
  - a. Lampiran I tentang Berita Acara Kesepakatan Nomor : 005.0211 66/ BAK/ 10/ 2010 tertanggal 5 Oktober 2010 (selanjutnya disebut dengan "Berita Acara Kesepakatan") ;

Halaman 5 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



- b. Lampiran II tentang Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Umum dari Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan *Base Transceiver Station* Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS (selanjutnya disebut dengan “Lampiran tentang Syarat dan Ketentuan Umum”) ;
- c. Lampiran III tentang Perincian Data untuk Keperluan Pajak (selanjutnya disebut dengan “Lampiran tentang Data untuk Keperluan Pajak”) ; dan
- d. Lampiran IV tentang Denah dan Lokasi Tempat (selanjutnya disebut dengan “Lampiran tentang Denah dan Lokasi Tempat”) ; (Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat, Berita Acara Kesepakatan, Lampiran tentang Syarat dan Ketentuan Umum, Lampiran tentang Data untuk Keperluan Pajak dan Lampiran tentang Denah dan Lokasi Tempat, selanjutnya secara keseluruhan disebut dengan “PERJANJIAN SEWA”) ;
5. Bahwa, berdasarkan uraian di atas, telah terang dan jelas serta menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwasanya baik PENGUGAT dan TERGUGAT memiliki hubungan hukum dan kewenangan bertindak secara hukum, serta telah sepakat mengikatkan diri satu dengan yang lainnya untuk melaksanakan PERJANJIAN SEWA, sehingga untuk selanjutnya syarat-syarat dan ketentuan PERJANJIAN SEWA berlaku sah dan mengikat secara hukum kepada PENGUGAT (selaku Penyewa) dan TERGUGAT (selaku Pihak Yang Menyewakan) ;
6. Bahwa, dalam pelaksanaan PERJANJIAN SEWA, kemudian timbul perselisihan sehubungan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap PENGUGAT, yang dengan telah sengaja tidak mentaati dan tidak melaksanakan syarat-syarat dan ketentuan di





dalam PERJANJIAN SEWA, yang akan PENGGUGAT uraikan lebih lanjut di dalam Gugatan ini ;

**II. Alasan-Alasan Dan Dasar-Dasar Gugatan :**

Gugatan ini, berikut seluruh pernyataan tuntutan dari PENGGUGAT, disusun dengan alasan-alasan dan dasar-dasar sebagai berikut :

**A. POKOK-POKOK PERJANJIAN SEWA ANTARA PENGGUGAT (SELAKU PENYEWA) dan TERGUGAT (SELAKU PIHAK YANG MENYEWAKAN) :**

7. Bahwa, pokok-pokok dan substansi PERJANJIAN SEWA yang telah disepakati dan mengikat secara hukum kepada PENGGUGAT (selaku Penyewa) dan TERGUGAT (selaku Pihak Yang Menyewakan) adalah sebagai berikut :

- a) Bahwa, TERGUGAT (selaku Pihak Yang Menyewakan) telah menyewakan Obyek Sewa kepada PENGGUGAT (Selaku Penyewa) untuk keperluan pembangunan, penempatan, pengoperasian dan pemeliharaan peralatan milik Penyewa atau operator lain dan berkolokasi pada peralatan milik Penyewa menurut ketentuan pemanfaatan bersama atas menara telekomunikasi, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak menggunakan setiap ruang didalam Obyek Sewa, untuk kebutuhan setiap peralatan telekomunikasi milik perusahaan telekomunikasi lain (vide : Pasal 1.1. PERJANJIAN SEWA, Juncto. Pasal 18 dari Lampiran 2 PERJANJIAN SEWA) ;
- b) Bahwa, yang menjadi Obyek Sewa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sebidang tempat yang terletak diatas sebagian bidang dari atap bangunan gedung yang dibangun di atas tanah yang beralamat di Jalan Lobak Nomor : 15 / Jalan Iskandar Muda, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, seluas 6,5 M x 4,5 M = 29,25 M<sup>2</sup> (Duapuluh sembilan koma duapuluh lima Meter Persegi), beserta akses jalan

Halaman 7 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



masuk menuju dan keluar dari tempat yang Disewakan, seluas 12 M x 1,15 M = 13,8 M<sup>2</sup> (Tigabelas koma delapan Meter Persegi), yang merupakan bagian dari keseluruhan tanah dan bangunan gedung milik TERGUGAT, sebagaimana dibuktikan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3 Desa / Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, tertanggal 15 Desember 2006, tercatat atas nama Anand, atas sebidang tanah dengan total luas sebesar 438 M<sup>2</sup> (empatratus tigapuluh delapan Meter Persegi) (vide : Pasal 1.3 PERJANJIAN SEWA) ;

- c) Bahwa, PENGGUGAT (selaku Penyewa) berhak setiap waktu mengubah denah dari Obyek Sewa, memasang perangkat tambahan apapun di Obyek Sewa (termasuk menara) ataupun mengurangi, dan melakukan modifikasi terhadap menara termasuk pekerjaan penguatan menara, dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak yang Menyewakan dan / atau lingkungan sekitar tanpa dibebani adanya kompensasi tambahan kepada Pihak yang Menyewakan dan/ atau masyarakat sekitar (vide : Pasal 1.2. Juncto. Pasal 7.1 (f), Juncto Pasal 8.5. dari Lampiran 2 PERJANJIAN SEWA) ;
- d) Bahwa, TERGUGAT (selaku Pihak Yang Menyewakan) menjamin PENGGUGAT (selaku Penyewa) atau pihak-pihak lainnya yang di beri wewenang oleh Penyewa untuk dapat menikmati Obyek Sewa tanpa halangan atau gangguan dari pihak manapun, setiap saat, 24(dua puluh empat) jam sehari, 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari setahun, untuk keperluan sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Sewa (vide : Pasal 7.1 (c), Juncto. Pasal 7.2 (e), Juncto. Pasal 8.4 dari Lampiran 2 PERJANJIAN SEWA) ;
- e) Bahwa, pada saat ini PENGGUGAT dan TERGUGAT sedang berada dalam Jangka-Waktu Sewa selama 10 (sepuluh) tahun, ter-





hitung sejak tanggal 12 April 2011 dan akan berakhir pada tanggal 11 April 2021, dengan ketentuan bahwa pada saat berakhirnya Jangka-waktu Sewa tersebut, PENGGUGAT memiliki hak untuk secara otomatis atau serta-merta memperpanjang jangka-waktu sewa selama 5 (lima) tahun berikutnya (*vide* : Pasal 2.1 PERJANJIAN SEWA, *Juncto*. Pasal 3.1 dari Lampiran 2 PERJANJIAN SEWA) ;

f) Bahwa, PENGGUGAT telah membayar harga sewa untuk Jangka-Waktu Sewa selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 12 April 2011 dan akan berakhir pada tanggal 11 April 2021, dengan harga sewa sebesar Rp. 22.222.222,- (Dua puluh dua juta duaratus duapuluh dua ribu duaratus duapuluh dua Rupiah) per-tahun atau total sebesar Rp. 222.222.222,- (Duaratus duapuluh dua juta duaratus duapuluh dua ribu duaratus duapuluh dua Rupiah), yang telah dibayar dimuka, setelah PERJANJIAN SEWA ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT (*vide* : Pasal 3.1, *Juncto*. Pasal 4.1 PERJANJIAN SEWA) ;

g) Bahwa, PENGGUGAT sebagai Penyewa mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai berikut :

- a. Memperbaiki Objek Sewa dari gangguan dan kerusakan yang timbul dari kelalaian atau kesalahan yang disengaja oleh Penyewa dalam pemasangan peralatan ;
- b. Membayar harga sewa berdasarkan PERJANJIAN SEWA ;
- c. Menggunakan Objek Sewa hanya untuk keperluan sebagaimana tersebut pada PERJANJIAN SEWA ;
- d. Tidak diperbolehkan menempatkan benda berbahaya pada Objek Sewa yang dilarang oleh Peraturan Perundang-undangan;
- e. Menjamin bahwa peralatan yang dipasang pada Objek Sewa dalam keadaan konstruksi yang layak dan karenanya tidak



membahayakan TERGUGAT(Pihak Yang Menyewakan) atau pihak-pihak lainnya sebagai akibat dari pekerjaan pemasangan tersebut ;

(vide Pasal 7.2. dari Lampiran 2 PERJANJIAN SEWA) ;

- h) Bahwa, Penyewa (dahulu PT. HCPT) dapat memindahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan kewajibannya berdasarkan PERJANJIAN SEWA kepada pihak ketiga (PENG-GUGAT) dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada TERGUGAT (Pihak Yang Menyewakan) termasuk namun tidak terbatas kepada setiap anak perusahaan atau induk perusahaan dari Penyewa atau anak perusahaan dari salah satu diantara mereka,TERGUGAT(Pihak Yang Menyewakan) dengan ini mengakui dan menyetujui setiap pemindahan atau pengalihan tersebut sebagaimana diberitahukan oleh Penyewa, Pengalihan sebagaimana dimaksud akan berlaku efektif sejak tanggal pemberitahuan pengalihan dari Penyewa kepada TERGUGAT (Pihak Yang Menyewakan) dan apabila diperlukan atau diminta Penyewa, TER-GUGAT (Pihak Yang Menyewakan) akan menandatangani suatu perjanjian pengalihan atas PERJANJIAN SEWA (vide : Pasal 16 dari Lampiran 2 PERJANJIAN SEWA) ;
- i) Bahwa, seluruh perubahan dan / atau tambahan atas PERJANJI-AN SEWA dan atau lampiran-lampirannya hanya berlaku jika dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh Pihak yang berwenang dari Para Pihak, dan apabila masih terdapat hal-hal lain yang perlu dimasukkan dalam PERJANJIAN SEWA yang belum tercakup dalam PERJANJIAN SEWA, maka Para Pihak setuju untuk menuangkannya ke dalam suatu perubahan untuk hal-hal tersebut yang akan merupakan bagian dari PERJANJIAN SEWA

Halaman 10 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



(vide : Pasal 12.1, Juncto. Pasal 12.2 dari Lampiran 2 PERJANJI-  
AN SEWA) ;

**B. PERJANJIAN SEWA TELAH BERLAKU SECARA SAH DAN MENGIKAT  
SECARA HUKUM SEBAGAI UNDANG-UNDANG BAGI PENGGUGAT  
DAN TERGUGAT ;**

8. Bahwa, PERJANJIAN SEWA yang telah dibuat, dipahami, disetujui, ditandatangani dan telah dilaksanakan oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, oleh karenanya menjadi sah dan mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT, hal mana terbukti bahwa sampai dengan saat ini, PENGGUGAT dan TERGUGAT mengakui adanya dan tidak membatalkan berlakunya PERJANJIAN SEWA tersebut, demikian juga tidak adanya putusan apapun dan dari manapun yang menyatakan bahwa PERJANJIAN SEWA tersebut batal demi hukum;

9. Untuk referensi dan untuk menghindari keragu-raguan kami kutip ketentuan-ketentuan mengenai sahnya dan akibat hukum PERJANJIAN SEWA kepada dan TERGUGAT, sebagai berikut :

Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu ;

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” ;

**Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 :**

“Pasal 1338 BW masih tetap berlaku dalam hubungan perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan pengadilan tinggi, pihak-pihak harus mentaati apa yang mereka telah mereka setujui...dst.” ;

Halaman 11 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



10. Bahwa, PERJANJIAN SEWA telah memenuhi seluruh 4 (empat) persyaratan yang harus dipenuhi untuk dinyatakan sebagai perjanjian yang sah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- c. Suatu hal tertentu ;
- d. Sebab yang halal ;

11. Bahwa, dalam perkara aquo, PENGUGAT dan TERGUGAT telah bersepakat, dan seiyasekata untuk melaksanakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan PERJANJIAN SEWA. Dari sudut rasa keadilan dan kepastian hukum, Anand yang telah membuat dan terikat oleh PERJANJIAN SEWA, telah memenuhi syarat kecakapan menurut hukum karena TERGUGAT adalah seorang yang telah dewasa dan mempunyai kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggungjawab yang dipikulnya dengan perbuatan, setelah dirinya memahami, menyetujui dan melaksanakan PERJANJIAN SEWA yang ditandatanganinya selama hidupnya. Mengenai suatu hal tertentu, yang berarti mengatur atau memperjanjikan hak dan kewajiban PENGUGAT (selaku Penyewa) dan TERGUGAT (selaku Pihak Yang Menyewakan), dimana dalam perkara *a quo*, yang menjadi salah-satu hak dan kewajiban yang diatur adalah TERGUGAT telah menjanjikan PENGUGAT dapat menikmati, menggunakan dan memanfaatkan Objek Sewa secara leluasa untuk tempat pemasangan dan penempatan menara telekomunikasi milik PENGUGAT dan pemasangan dan penempatan peralatan telekomunikasi milik para perusahaan operator telekomunikasi manapun pada menara telekomunikasi milik PENGUGAT di Objek Sewa sesuai hak hukum PENGUGAT sebagaimana diatur dalam PERJANJIAN SEWA, oleh karenanya TERGUGAT berkewajiban memberikan/membuka akses

Halaman 12 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



bagi PENGGUGAT di Objek Sewa dalam melaksanakan hak hukumnya tersebut, sebagai imbalan dari kewajibannya, TERGUGAT berhak atas uang sewa dengan harga tertentu dari PENGGUGAT, sebagai mana telah diatur dalam PERJANJIAN SEWA. Selanjutnya, yang dimaksud dengan sebab yang halal tiada lain daripada isi perjanjian, di mana sebab dilaksanakannya PERJANJIAN SEWA adalah karena PENGGUGAT menginginkan kenikmatan atau manfaat Objek Sewa milik TERGUGAT dan sebaliknya, TERGUGAT menghendaki uang sewa yang harus dibayarkan PENGGUGAT yang mana sebab tersebut bukanlah suatu sebab yang dilarang atau bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di wilayah hukum Republik Indonesia, kesusilaan atau ketertiban umum ;

12. Bahwa, berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas, maka PERJANJIAN SEWA yang telah dimengerti, disetujui atau disepakati, ditandatangani dan telah dilaksanakan diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT, merupakan perjanjian yang sah dan mengikat secara sempurna, selanjutnya demi hukum harus berlaku sebagai undang-undang bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT, yang selanjutnya harus dilaksanakan dengan itikad baik ;

**C. PENGGUGAT TELAH MELAKSANAKAN KEWAJIBAN HUKUMNYA TERKAIT PEMANFAATAN BERSAMA MENARA TELEKOMUNIKASI ;**

13. Bahwa, pada bulan Agustus 2014, PENGGUGAT, melalui Karyawan PENGGUGAT, bertemu dengan TERGUGAT dan menyampaikan maksud dan keinginan PENGGUGAT untuk melaksanakan hak PENGGUGAT atas penempatan dan pemasangan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/Internux") dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat Tbk ("Isat") di menara telekomunikasi PENGGUGAT pada Objek Sewa (selanjutnya disebut "Rencana Pekerjaan Kolokasi"). Atas pelaksanaan hak hukum PENGUGAT tersebut, TER-

Halaman 13 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



GUGAT memberikan kesempatan kepada PENGGUGAT untuk melakukan audit kekuatan gedung sebelum PENGGUGAT melaksanakan hak kolokasi atas penempatan dan pemasangan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/Internux") dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") pada menara telekomunikasi PENGGUGAT di Objek Sewa ;

14. Bahwa, atas permintaan TERGUGAT, PENGGUGAT menunjuk PT. Handasa Konsultan, suatu perusahaan Konsultan yang bergerak di bidang Konsultan Teknik, untuk melakukan audit kekuatan gedung di menara telekomunikasi PENGGUGAT pada Objek Sewa, untuk mencari informasi teknis kekuatan bangunan atas Rencana Pekerjaan Kolokasi. Selanjutnya, berdasarkan hasil audit yang dilakukan oleh PT. Handasa Konsultan disimpulkan bahwa kekuatan gedung sangat kuat dan kokoh apabila ada penambahan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") dan kekuatan gedung tidak akan menurun sebagaimana dapat dibuktikan dalam *Dokumen Structure Analysis Of Tower and Building* PT. Indosat ("Isat") dan PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia tertanggal 22 Agustus 2014 ("Dokumen tertanggal 22 Agustus 2014");
15. Bahwa, selanjutnya PT. Handasa Konsultan memberikan Dokumen tertanggal 22 Agustus 2014 dan Surat *Guarantee Letter RT Pole & Building Analysis* PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia tertanggal 3 Oktober 2014 ("Dokumen Surat Jaminan tertanggal 3 Oktober 2014"), kepada PENGGUGAT. Selanjutnya, PENGGUGAT memberikan salinan kedua dokumen tersebut kepada TERGUGAT ;
16. Bahwa, audit yang dilakukan oleh PENGGUGAT (melalui PT. Handasa Konsultan) merupakan bentuk itikad baik PENGGUGAT kepada TERGUGAT untuk mengetahui kekuatan bangunan dan dampak yang mungkin terjadi atas Bangunan Gedung Milik TERGUGAT, sehubungan dengan Rencana Pekerjaan Kolokasi pada Obyek Sewa. Oleh karenanya, ber





dasarkan hasil audit dan Dokumen Surat Jaminan, PENGGUGAT bermaksud untuk dapat segera melakukan Rencana Pekerjaan Kolokasi pada Obyek Sewa ;

**D. TERGUGAT DENGAN SENGAJA DAN ITIKAD BURUK MELAKUKAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI) ATAS SYARAT-SYARAT DAN KETENTUAN PERJANJIAN SEWA SEHUBUNGAN DENGAN HAK HUKUM PENGGUGAT UNTUK MENGGUNAKAN OBYEK SEWA ;**

17. Bahwa, TERGUGAT telah mengirimkan Surat tertanggal 25 September 2014 kepada PENGGUGAT, yang pada pokoknya TERGUGAT menolak melaksanakan hak kolokasi atas penempatan dan pemasangan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/ Internux") dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") pada menara telekomunikasi PENGGUGAT di Objek Sewa atas alasan yang sama, dan juga risiko radiasi yang dipancarkan oleh penambahan perangkat telekomunikasi pada menara telekomunikasi PENGGUGAT di Objek Sewa. Padahal TERGUGAT telah mengetahui bahwa kekuatan gedung sangat kokoh dan kuat walaupun ada penambahan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/Internux") pada menara telekomunikasi PENGGUGAT di Objek Sewa, berdasarkan dokumen-dokumen yang diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT, sementara mengenai alasan risiko radiasi, merupakan alasan yang mengada-ada, sebab juga di atas menara telekomunikasi PENGGUGAT, TERGUGAT juga telah mengetahui ada perangkat telekomunikasi lainnya di menara telekomunikasi PENGGUGAT di Objek Sewa yang sampai saat ini aman dan tidak memberikan dampak radiasi apapun bagi TERGUGAT. Karenanya seluruh alasan TERGUGAT merupakan alasan-alasan yang mengada-ada dan dibuat-buat, yang menjadi dasar TERGUGAT melakukan merupakan perbuatan wanprestasi atas pelaksanaan hak kolokasi PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam PERJANJIAN SEWA ;

Halaman 15 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



18. Bahwa, pada tanggal 10 Oktober 2014, PENGGUGAT melalui Karya-  
wan PENGGUGAT kembali menemui TERGUGAT dan menyampai-  
kan Surat tertanggal 10 Oktober 2014 Perihal: Peringatan Untuk Men-  
jamin Akses 24 Jam dan Penambahan Perangkat Telekomunikasi Pada  
Tempat ("Surat Peringatan Pertama"), serta memperingatkan TER-  
GUGAT agar melaksanakan kewajiban hukumnya dan memberikan/  
membuka akses bagi PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT dapat  
melaksanakan menempatkan dan memasang perangkat telekomuni-  
kasi milik milik PT. First Media ("FM/Internux") dan perangkat teleko-  
munikasi milik PT. Indosat Tbk ("Isat") pada menara telekomunikasi  
PENGGUGAT di Objek Sewa. Namun, TERGUGAT tidak bersedia me-  
penuhi kewajiban yang harus dilakukannya atas alasan-alasan yang  
sama ;

19. Bahwa, pada tanggal 30 Januari 2015, PENGGUGAT melalui Kuasa  
Hukum dengan kepala dingin berusaha menyelesaikan perselisihan  
dengan TERGUGAT secara baik-baik, dan PENGGUGAT memberi-  
kan peringatan tertulis melalui Surat Nomor : 03/ PROTEL.JKT/ SUM-  
NSM-0349-H-P/ I/ 2015 tertanggal 30 Januari 2015, perihal "Peringat-  
an Kedua Untuk Tidak Menghalang-halangi Penempatan Perangkat  
Telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/Internux") pada Area Tem-  
pat ("Surat Peringatan Kedua") kepada TERGUGAT, serta secara  
lisan menyampaikan kepada TERGUGAT agar segera melaksanakan  
hak hukum PENGGUGAT atas penempatan dan pemasangan per-  
angkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/Internux") dan per-  
angkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") pada menara teleko-  
munikasi PENGGUGAT di Objek Sewa dan apabila TERGUGAT me-  
nolak, maka PENGGUGAT akan menempuh jalur hukum untuk me-  
lindungi haknya. Akan tetapi, TERGUGAT mengeraskan hatinya dan  
tetap beritikad buruk menolak melaksanakan ketentuan-ketentuan me

Halaman 16 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



ngenai hak kolokasi PENGGUGAT, sebagaimana diatur dalam PERJANJIAN SEWA, dan menolak untuk menerima Surat Peringatan Kedua, sehingga PENGGUGAT harus mengirimkan Surat Peringatan Kedua kepada TERGUGAT melalui layanan pos tercatat. Sebaliknya, TERGUGAT menawarkan dan memfasilitasi lokasi tanah miliknya di luar area Objek Sewa, sehingga jika PENGGUGAT ingin melaksanakan hak kolokasinya, namun harus dilaksanakan diluar area Objek Sewa yang diperjanjikan. Tindakan TERGUGAT sungguh merupakan perbuatan ingkar janji dan menciderai hak hukum PENGGUGAT ;

20. Bahwa, sebelum PENGGUGAT mengupayakan pelaksanaan hak kolokasi PENGGUGAT atas penempatan dan pemasangan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/Internux") dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") pada menara telekomunikasi PENGGUGAT di Objek Sewa, melalui eksekusi Pengadilan Negeri Medan, maka untuk terakhir kalinya PENGGUGAT menemui kembali TERGUGAT dan dengan itikad baik menyampaikan Surat Nomor : 011/ PTI.JKT/ COLO/ LL/ NSM -0349/ II/ 2015 tertanggal 24 Pebruari 2015 ("Surat Peringatan Ketiga dan Terakhir") kepada TERGUGAT, dan menyampaikan maksud dan keinginan PENGGUGAT agar TERGUGAT melaksanakan hak hukum PENGGUGAT dengan itikad baik dan memberikan/membuka akses bagi PENGGUGAT dalam menempatkan dan memasang perangkat telekomunikasi milik milik PT. First Media ("FM/Internux") dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") pada menara telekomunikasi PENGGUGAT di Objek Sewa. Akan tetapi, TERGUGAT tetap bersikukuh menolak melaksanakannya dan menolak menerima Surat Peringatan Ketiga dan Terakhir, sehingga PENGGUGAT harus mengirimkan Surat Peringatan Ketiga melalui layanan pengiriman dokumen. Dan sebaliknya, TERGUGAT tetap menawarkan dan memfasilitasi lokasi tanah miliknya diluar area Objek



Sewa, artinya jika PENGGUGAT ingin melaksanakan hak kolokasi PENGGUGAT, namun harus dilaksanakan di luar area Objek Sewa yang disepakati dalam PERJANJIAN SEWA ;

21. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, terbukti PENG-  
GUGAT dengan itikad baik dan tulus, telah melaksanakan segala ke-  
tentuan sehubungan dengan pelaksanaan hak kolokasi PENGGUGAT  
sesuai syarat-syarat dan ketentuan dalam PERJANJIAN SEWA, namun  
TERGUGAT tanpa alas hak, secara sepihak dan dengan bertindak di-  
luar serta mengingkari kesepakatan-kesepakatan, janji-janji, persetujuan  
an-persetujuan, jaminan-jaminan yang telah dibuatnya dahulu dalam  
PERJANJIAN SEWA, telah dengan sengaja melakukan wanprestasi  
atas PERJANJIAN SEWA, dengan menolak pelaksanaan hak kolo-  
kasi PENGGUGAT ;

22. Bahwa, berdasarkan uraian di atas, maka jelas dan sudah merupakan  
fakta tetap bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi kepada  
PENG-  
GUGAT, sebab TERGUGAT dengan sengaja dan dengan itikad  
buruk, telah menolak melaksanakan hak kolokasi PENG-  
GUGAT se-  
suai syarat-syarat dan ketentuan dalam PERJANJIAN SEWA, dimana  
tindakan atau perbuatan dan sikap TERGUGAT digolongkan sebagai  
tindakan atau perbuatan yang “tidak melakukan apa yang disanggupi  
akan dilakukannya, yaitu tidak memberikan / membuka akses bagi  
PENG-  
GUGAT untuk memasang dan menempatkan perangkat teleko-  
munikasi milik PT. First Media (“FM/Internux”) dan perangkat teleko-  
munikasi milik PT. Indosat (“Isat”) pada menara telekomunikasi PENG-  
GUGAT di Objek Sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1.2 *juncto*  
Pasal 7.1 (c) *juncto* Pasal 7.1 (e) *juncto* Pasal 7.1 (f) *juncto* Pasal 8.4  
*juncto* Pasal *juncto* 8.5 *juncto* Pasal 18 dari Lampiran 2 atau Lampiran  
tentang Syarat dan Ketentuan Umum ;



**E. AKIBAT HUKUM WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH  
TERGUGAT DAN KERUGIAN-KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH  
PENGGUGAT ;**

23. Bahwa menurut Profesor Subekti dalam bukunya berjudul “Hukum Perjanjian” (2005) (*vide* Subekti, Hukum Perjanjian, Penerbit PT. Inter masa, Cetakan Keduapuluh satu, Jakarta 2005, halaman 45), yang digolongkan dengan tindakan-tindakan wanprestasi dapat berupa 4 (empat) macam jenis tindakan atau perbuatan, sebagai berikut :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan ;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ; dan
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;

24. Bahwa, tindakan TERGUGAT, yang telah mengingkari janji-janji yang telah diutarakannya; atau kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuatnya; atau persetujuan-persetujuan yang telah diberikannya; tanpa alasan hukum dan tidak berdasar, dengan nyata-nyata menolak pelaksanaan hak kolokasi PENGGUGAT atas pemasangan dan penempatan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media (“FM/Internux”) dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat (“Isat”) pada menara telekomunikasi PENGGUGAT di Objek Sewa, yang dapat dibuktikan dari Surat tertanggal 25 September 2014, yang mana jelas-jelas telah melanggar PERJANJIAN SEWA, undang-undang, kebiasaan dan norma kepatutan yang berlaku diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT dan yang berlaku dalam lalu-lintas kehidupan masyarakat umum ;

25. Bahwa, apabila seseorang tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau apabila seseorang melanggar perjanjian yang telah dipahami, disetujui dan ditanda-tanganinya, maka terhadap kelalaian atau ke-



alpaan tersebut dapat diberi hukuman antara lain membayar ganti-rugi kepada PENGGUGAT ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum

Perdata dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 176

K/Sip/1959 tertanggal 16 Agustus 1959 tentang Wanprestasi, yang

dikutip sebagai berikut:

*“Dalam hal satu pihak tidak memenuhi perjanjian, pihak lain tanpa se-cara khusus memintakan lebih dahulu pembatalan perjanjian dapat se-cara langsung minta ganti kerugian berdasar atas terhentinya per-janjian karena wanprestasi.” ;*

maka jelas sudah bahwa TERGUGAT harus memberikan ganti keru-gian material dan ganti kerugian immaterial kepada PENGGUGAT atas kerugian yang diderita PENGGUGAT atas tidak dapat dinik-matinya hak PENGGUGAT menggunakan Objek Sewa untuk melaku-kan pemasangan dan penempatan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media (“FM/ Internux”) dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat (“Isat”) pada menara telekomunikasi PENGGUGAT di Objek Sewa, walau PERJANJIAN SEWA nyata-nyata masih berlaku, dan PENGGUGAT selaku Penyewa dan Penerus Hak dan Kewajiban Hukum yang sah atas menara telekomunikasi dan persewaaan di Objek Sewa, telah membayar lunas seluruh harga sewa yang menjadi hak TERGUGAT ;

26. Bahwa, dalam perkara *a quo*, TERGUGAT berkewajiban untuk mem-bayarkan penggantian biaya dan seluruh kerugian kepada PENG-GUGAT. Hal mana telah secara tegas dan jelas diatur dalam ketentu-an Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dikutip sebagai berikut :

*“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu per-ikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyata-*





*kan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan, atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.” ;*

27. Bahwa, selanjutnya, PENGGUGAT berhak atas ganti kerugian material atas (i) kehilangan haknya untuk memanfaatkan Objek Sewa dan (ii) ganti kerugian material akibat timbulnya biaya yang terpaksa dikeluarkan oleh PENGGUGAT untuk :

- a) mendirikan menara telekomunikasi baru yang ditujukan untuk memenuhi standar pelayanan PENGGUGAT, selaku penyedia jasa menara telekomunikasi, kepada operator telekomunikasi PT. First Media (“FM/Internux”) dan operator telekomunikasi PT. Indosat (“Isat”), yang didalamnya mencakup namun tidak terbatas pada biaya sewa lokasi baru, biaya penempatan atau pendirian menara telekomunikasi baru, serta biaya profesional yang harus dikeluarkan dalam setiap tahapan pendirian telekomunikasi dan biaya untuk mendapatkan setiap ijin pendirian menara telekomunikasi baru ; dan
- b) mengupayakan dan/atau mempertahankan hak hukum Protelindo, termasuk tidak terbatas: (i) seluruh biaya perundingan yang terpaksa dikeluarkan untuk bertemu dengan TERGUGAT dalam penyelesaian perselisihan pada tahap musyawarah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT; dan (ii) seluruh biaya jasa hukum profesional pihak ketiga yang digunakan oleh PENGGUGAT; yang kesemuanya akan nyata-nyata timbul dan menjadi kerugian PENGGUGAT apabila TERGUGAT tidak melaksanakan PERJANJIAN SEWA dengan itikad baik ;

28. Bahwa, selain ganti kerugian materil, PENGGUGAT juga berhak atas ganti kerugian immaterial yang diderita PENGGUGAT sebagai akibat perbuatan wanprestasi TERGUGAT, dikarenakan hilangnya kredibilitas

Halaman 21 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



dan/atau nama baik PENGUGAT, oleh sebab tidak dapat memberikan pelayanan dan jaminan keberlangsungan pelayanan kepada calon para pelanggannya yang akan menyewa menara telekomunikasi yang berada pada Objek Sewa secara tepat waktu, yang sesungguhnya tidak ternilai dengan uang, namun demikian TERGUGAT tetap patut-dihukum mengganti kerugian immaterial yang diderita oleh PENGUGAT, dengan sejumlah uang, sebagai bentuk pertanggung-jawaban perbuatan wanprestasi TERGUGAT. Hak PENGUGAT mana telah diatur dalam Pasal 1246 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, seperti dikutip sebagai berikut :

*“biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantianannya, termasuk pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya, dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya,...”;*

29. Bahwa, berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas mengenai akibat hukum yang seharusnya diterima oleh TERGUGAT akibat perbuatannya, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk dapat memberikan putusan agar TERGUGAT dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGUGAT, kerugian mana akan diuraikan oleh PENGUGAT dalam penjelasan-penjelasan selanjutnya ;

30. Bahwa, dalam Gugatan ini, PENGUGAT pada pokoknya meminta agar TERGUGAT melaksanakan hak hukum PENGUGAT dan memberikan akses bagi PENGUGAT untuk melakukan pemasangan dan penempatan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media (“FM/ Internux”) dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat (“Isat”) pada menara telekomunikasi PENGUGAT di Objek Sewa, sebagai mana diatur dalam ketentuan Pasal 1.1. *juncto* Pasal 1.2 *juncto* Pasal 7.1 (c) *juncto* Pasal 7.1 (e) *juncto* Pasal 7.1 (f) *juncto* Pasal 8.4 *juncto*



Pasal *juncto* 8.5 *juncto* Pasal 18 dari Lampiran 2 atau Lampiran tentang Syarat dan Ketentuan Umum ;

31. Bahwa, namun demikian, seandainya TERGUGAT tidak bersedia melaksanakan prestasinya atau TERGUGAT melakukan wanprestasi atas ketentuan Pasal 1.1. *juncto* Pasal 1.2 *juncto* Pasal 7.1 (c) *juncto* Pasal 7.1 (e) *juncto* Pasal 7.1 (f) *juncto* Pasal 8.4 *juncto* Pasal *juncto* 8.5 *juncto* Pasal 18 dari Lampiran 2 atau Lampiran tentang Syarat dan Ketentuan Umum, maka PENGGUGAT nyata-nyata akan mengalami kerugian sebagai berikut :

a. **Kerugian Material**

PENGUGAT telah kehilangan haknya untuk memanfaatkan Objek Sewa secara penuh sejak tanggal 25 September 2014, yang mana hal tersebut mengakibatkan kerugian materil yang setara dengan proporsi nilai sewa yang telah dibayarkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT untuk jangka waktu sewa yang belum dimanfaatkan atau sejak tanggal 25 September 2014 sampai dengan tanggal 11 April 2021, yaitu selama kurang lebih 6 (enam) tahun 6 (enam) bulan masa sewa, sebesar Rp. 144.444.444,- (seratus empatpuluh empat juta empatratus empatpuluh empat ribu empatratus empatpuluh empat Rupiah) ;

Bahwa, selain itu, PENGUGAT menderita kerugian materil dikarenakan PENGUGAT terpaksa mengeluarkan biaya-biaya lain yaitu: (i) biaya untuk mendirikan menara telekomunikasi pengganti (yang seharusnya tidak dibutuhkan), yang dimaksudkan untuk memenuhi standar pelayanan PENGUGAT selaku penyedia jasa menara telekomunikasi kepada operator telekomunikasi PT. First Media ("FM/ Internux") dan operator telekomunikasi PT. Indosat ("Isat"), yang didalamnya mencakup namun tidak terbatas pada biaya sewa lokasi baru, biaya penempatan menara telekomunikasi



baru, serta biaya profesional yang harus dikeluarkan dalam setiap tahapan pendirian telekomunikasi dan mendapatkan setiap ijin pendirian menara telekomunikasi pengganti; dan (ii) biaya untuk mengupayakan dan mempertahankan hak hukum PENGGUGAT termasuk tidak terbatas pada (a) biaya-biaya perundingan yang terpaksa dikeluarkan dalam bertemu dengan TERGUGAT dalam penyelesaian perselisihan pada tahap (pertama) musyawarah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT; (b) biaya pendaftaran dan biaya administrasi dalam mendaftarkan Gugatan; dan (c) biaya-biaya jasa bantuan hukum yang harus dikeluarkan akibat TERGUGAT beritikad buruk; yang kesemuanya telah dan akan nyata-nyata timbul dan menjadi kerugian PENGGUGAT sebagai akibat adanya perselisihan yang ditimbulkan oleh wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT. Biaya-biaya mana setelah dijumlahkan keseluruhannya mencapai Rp. 1.500.000.000,00 (Satu milyar limaratus juta Rupiah) ;

Bahwa, dengan demikian total jumlah kerugian materil yang nyata-nyata akan diderita oleh PENGGUGAT sebagai akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah sebesar Rp. 1.644.444.444,00 (Satu milyar enamratus empatpuluh empat juta, empatratus empatpuluh empatribu, empatratus empatpuluh empat Rupiah) ;

**b. Kerugian Immaterial**

Kehilangan kredibilitas dan/atau nama baik PENGGUGAT, dikarenakan tidak dapat memberikan pelayanan dan jaminan keberlangsungan pelayanan kepada calon pelanggannya yang akan menyewa menara telekomunikasi yang berada pada Objek Sewa, yang tidak ternilai dengan uang, namun patutlah apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara menghukum TERGUGAT

Halaman 24 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



untuk membayar kerugian immaterial kepada PENGGUGAT

sebesar Rp. 2.200.000.000,00 (Dua milyar duaratus juta Rupiah) ;

**II. PERMOHONAN PROVISI DAN SITA JAMINAN :**

32. Bahwa, kegiatan telekomunikasi adalah hak asasi yang dijamin oleh konstitusi, yang keberlangsungannya berkaitan erat dengan kepentingan masyarakat luas para pengguna jasa layanan telekomunikasi. Dalam hal ini, PENGGUGAT sebagai penyedia jasa infrastruktur menara telekomunikasi dari operator penyelenggara telekomunikasi yang peralatannya terpasang pada menara telekomunikasi di Obyek Sewa milik TERGUGAT memiliki peran dan tanggung jawab penting untuk menjamin keberlangsungan pelayanan jasa telekomunikasi yang terbaik bagi masyarakat luas ;

33. Bahwa, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi, PENGGUGAT memiliki kewajiban hukum untuk (i) secara rutin dan berkala melakukan pemeriksaan terhadap menara telekomunikasi dan seluruh peralatan telekomunikasi yang terpasang di dalamnya dan juga melakukan pengamanan terhadap fungsi dan menara telekomunikasi termasuk melakukan pemeliharaan dan perbaikan yang diperlukan atas menara telekomunikasi dan peralatan telekomunikasi yang terletak pada Obyek Sewa melalui akses jalan masuk menuju dan keluar dari Obyek Sewa tersebut; dan (ii) memberikan kesempatan kepada operator penyelenggara telekomunikasi untuk menggunakan menara secara bersama-sama (*vide* Undang-undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi ("Undang-Undang Telekomunikasi"), Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Telekomunikasi ("PP 52 Tahun 2000") dan Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri Nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 7/ PRT/ M/ 2009, Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 19/ PER/ M.KOM

*Halaman 25 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INFO/ 03/ 2009 dan Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 3/ P/ 2009 tanggal 30 Maret 2008 Tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi ("Peraturan Menara Bersama") ;

34. Bahwa, untuk menghindari kerugian yang lebih besar, PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Yang terhormat untuk menjatuhkan putusan provisi yang memerintahkan TERGUGAT untuk tidak melakukan tindakan-tindakan yang menghalangi atau menghambat PENGUGAT dan/atau para operator penyelenggara telekomunikasi yang alatnya terpasang pada menara telekomunikasi milik PENGUGAT yang terletak pada Obyek Sewa, untuk melaksanakan kewajiban dan/atau tanggung jawabnya berdasarkan Undang-undang Telekomunikasi atau peraturan di bidang telekomunikasi lainnya, termasuk, namun tidak terbatas untuk melakukan pengoperasian menara telekomunikasi dan seluruh perangkat dan peralatan telekomunikasi di dalamnya, melakukan seluruh pemeriksaan, pemeliharaan dan perbaikan terhadap menara telekomunikasi dan seluruh perangkat dan peralatan telekomunikasi yang terpasang pada menara telekomunikasi (termasuk sistem kelistrikan), guna menjamin keberlangsungan pelayanan dan penyelenggaraan telekomunikasi sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *a quo* ;

35. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya putusan provisi oleh TERGUGAT, maka sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (Dua juta Rupiah) per hari dalam hal TERGUGAT melakukan pelanggaran atau tidak memenuhi isi dari putusan provisi tersebut, terhitung sejak terjadinya pelanggaran atau tidak dipenuhinya isi putusan provisi sampai dengan berhentinya pelanggaran atau dipenuhinya isi

Halaman 26 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN

#### 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

putusan provisi oleh TERGUGAT atau telah dikeluarkannya Putusan dalam perkara *a quo* ;

36. Bahwa, agar Gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*), dan sebagai bentuk pelaksanaan kewajiban PENGGUGAT sebagai penyedia jasa menara telekomunikasi berdasarkan ketentuan Undang-undang Telekomunikasi, PP 52 Tahun 2000, dan Peraturan Menara Bersama, dan dikhawatirkan sebelum dijatuhkannya putusan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat, TERGUGAT melakukan upaya menghilangkan atau membawa barang-barangnya, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dengan maksud menjauhkan atau mengasingkan barang tersebut dari PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT, dalam bentuk dan nama apapun, serta dimanapun berada, yang diketahui oleh PENGGUGAT pada saat ini, maupun yang akan dimohonkan kemudian, termasuk tetapi tidak terbatas pada sebidang bangunan gedung berikut tanah milik TERGUGAT, yang berlokasi di Jalan Lobak Nomor 15 / Jalan Iskandar Muda, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana dibuktikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3 Desa/Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru tertanggal 15 Desember 2006 tercatat atas nama Anand, seluas kurang lebih 438 M<sup>2</sup> (empatratus tigapuluh delapan Meter Persegi) ;

## II. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJVOOR- RAD) ;

37. Bahwa, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor MA/ Kumdil/ 232/ V/ K/ 2000 tentang Putusan Serta Merta ("*Uitvoerbaar Bij Voorraad*") yang berbunyi sebagai berikut :

Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan

Halaman 27 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN

#### 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)



Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan

Serta Merta, **kecuali dalam hal-hal sebagai berikut** :

Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis atau lampau, atau

Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;" ;

38. Bahwa disamping itu, permohonan PENGGUGAT telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), sebab telah didasarkan pada bukti otentik dan menyangkut perjanjian sewa-menyewa dimana TERGUGAT, sebagai pihak yang menyewakan tidak beritikad baik, maka karenanya permohonan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) patut diterima ;

39. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan, dasar-dasar, serta bukti-bukti yang sah, yang diajukan PENGGUGAT atas Gugatan ini, maka sangat layak dan beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menerima dan mengabulkan dalil-dalil dan Permohonan atau Tuntutan PENGGUGAT secara keseluruhan ;

### **III. PERMOHONAN (PETITUM) :**

Berdasarkan seluruh penjelasan, keterangan-keterangan, bukti-bukti dan dasar hukum-dasar hukum yang telah diuraikan diatas, PENGGUGAT dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perselisihan ini, untuk berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

#### **DALAM PROVISI :**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan provisi yang dimohonkan PENGGUGAT ;
2. Menyatakan PENGGUGAT tetap dapat melakukan pengoperasian menara telekomunikasi dan seluruh perangkat telekomunikasi didalam

Halaman 28 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



Obyek Sewa dan melakukan seluruh pemeriksaan, pemeliharaan dan perbaikan terhadap Menara Telekomunikasi dan seluruh peralatan telekomunikasi yang ada didalamnya, serta jaringan telekomunikasi yang seharusnya dipancarkan oleh peralatan tersebut, Menara Telekomunikasi mana terletak di Jalan Lobak Nomor 15 / Jalan Iskandar-Muda, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara sesuai dengan maksud dan tujuan dalam Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi, termasuk tapi tidak terbatas untuk: (i) menjamin kontraktor, karyawan, agen atau operator-operator telekomunikasi pihak ketiga, rekanan PENGGUGAT, untuk mempunyai akses atas Obyek Sewa, selama 24 (duapuluh empat) jam sehari, 7 (tujuh) hari dalam 1 (satu) minggu, untuk melakukan tugas dan aktivitas mereka didalam Obyek Sewa; dan (ii) mengizinkan karyawan, kontraktor, agen atau operator telekomunikasi rekanan PENGGUGAT untuk bekerja di dalam Obyek Sewa, secara aman dan tanpa gangguan dari pihak ketiga manapun juga, pada pokoknya untuk keperluan pemeriksaan, perawatan dan perbaikan Menara Telekomunikasi berikut seluruh perangkat telekomunikasi yang terpasang didalamnya, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo* ;

3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (Dua juta Rupiah) per hari, dalam hal TERGUGAT melakukan pelanggaran atau tidak memenuhi isi dari putusan provisi tersebut, terhitung sejak terjadinya pelanggaran atau tidak dipenuhinya isi putusan provisi sampai dengan berhentinya pelanggaran atau dipenuhinya isi putusan provisi oleh TERGUGAT atau telah dikeluarkannya Putusan dalam perkara *a quo* ; dan



4. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi atau perlawanan terhadapnya ;

**DALAM PUTUSAN SITA JAMINAN :**

Menerima dan mengabulkan sita jaminan yang dimohonkan PENGGUGAT untuk seluruhnya, untuk sebidang bangunan gedung berikut tanah milik TERGUGAT, seluas kurang-lebih 438 M<sup>2</sup> (Empat ratus tigapuluh delapan Meter Persegi), yang terletak di Jalan Lobak Nomor 15/Jalan Iskandar Muda, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana dibuktikan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3 Desa/ Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru tertanggal 15 Desember 2006 tercatat atas nama Anand ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum, bahwa “Perjanjian Sewa Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM-UMTS Nomor : 005.021166 D/ LA/ 11/ 2010 tertanggal 8 Nopember 2010”, yang telah dibuat, dimengerti, disetujui, ditanda-tangani dan dilaksanakan oleh PENG- GUGAT dan TERGUGAT, adalah sah dan mengikat secara hukum kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT ;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap “Perjanjian Sewa Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Se- luler GSM-UMTS Nomor : 005.021166 D/ LA/ 11/ 2010 tertanggal 8 Nopember 2010”, sehubungan dengan penolakan TERGUGAT me- laksanakan hak hukum PENGGUGAT dan memberikan / membuka akses bagi PENGGUGAT untuk melakukan pemasangan dan penem-



patan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/ Internux") dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") pada menara telekomunikasi PENGUGAT di Objek Sewa ;

4. Menghukum TERGUGAT untuk melaksanakan hak hukum PENGUGAT dan untuk memberikan/ membuka akses bagi PENGUGAT untuk melakukan pemasangan dan penempatan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/ Internux") dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") pada menara telekomunikasi PENGUGAT di Objek Sewa atau apabila TERGUGAT menolak melaksanakan hak hukum PENGUGAT dan menolak memberikan/ membuka akses bagi PENGUGAT untuk melakukan pemasangan dan penempatan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM / Internux") dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") pada menara telekomunikasi PENGUGAT di Objek Sewa, maka menghukum TERGUGAT melalui eksekusi Pengadilan Negeri Medan untuk melaksanakan hak hukum PENGUGAT, dan untuk memberikan/ membuka akses bagi PENGUGAT untuk melakukan pemasangan dan penempatan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/ Internux") dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") pada menara telekomunikasi PENGUGAT di Objek Sewa ;

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGUGAT seketika dan sekaligus secara tunai :
  - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 1.644.444.444,00 (Satu milyar enamratus empatpuluh empat juta, empatratus empatpuluh empat ribu, empatratus empatpuluh empat Rupiah) ;
  - b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 2.200.000.000,00 (Dua milyar duaratus juta Rupiah) ;



6. Menghukum TERGUGAT untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,00 (Dua juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini ;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang bangunan gedung berikut tanah milik TERGUGAT yang berlokasi di Jalan Lobak Nomor 15/Jalan Iskandar Muda, Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana dibuktikan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3 Desa/Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru tertanggal 15 Desember 2006 tercatat atas nama Anand, seluas kurang-lebih 438 M<sup>2</sup> empatratus tiga puluh delapan Meter Persegi), dan atas seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT lainnya, dalam bentuk dan nama apapun, serta dimanapun berada, yang diketahui oleh PENGGUGAT pada saat ini, maupun yang akan diketahui dan dimohonkan kemudian ;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi atau perlawanan terhadapnya ; dan
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ;

**ATAU :**

apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dalam perkara ini berpendapat lain, dengan mempertimbangkan (i) kepentingan masyarakat umum dalam melaksanakan hak komunikasinya, yang diatur dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi ; (ii) pentingnya menegakkan dan melindungi kepastian hukum bagi para pelaku usaha yang telah melakukan investasi besar dalam menunjang kegiatan pertelekomunikasian; dan (iii) kerugian yang nyata-nyata telah dan dapat ditimbulkan oleh karena itikad buruk TERGUGAT dalam pelaksanaan PERJANJIAN SEWA; maka dengan ini PENGGUGAT me-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon putusan yang seadil-adilnya dari Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 15 September 2015, sebagai berikut ;

## **DALAM EKSEPSI :**

### **I. Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat (*Disqualification exceptie / Error in persona*) :**

1. Bahwa, Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya halaman 1 Huruf (i) menyatakan "bahwa Gugatan ini diajukan sehubungan dengan cedera janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap syarat syarat dan ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan Dan Penempatan Base Transceiver Station System Telekomunikasi Selular GSM-UMTS, Nomor: 005.021166 D/ LA/ 11/ 2010 tertanggal 8 Nopember 2010" ;
2. Bahwa, Perjanjian Nomor: 005.021166 D/ LA/ 11/2010 tertanggal 8 Nopember 2010 tersebut merupakan Perjanjian yang dibuat antara Tergugat Selaku Pemilik Gedung dengan PT. Hutchison CP Telecommunications (PT.HCPT) Selaku Penyewa, dan tidak ada kaitan dan hubungannya dengan Penggugat (i.c. PT. Protelindo) seperti yang didalilkan oleh Penggugat pada Halaman-1 Gugatan Penggugat, sebagaimana yang tersebut pada Poin-1 di atas ;
3. Bahwa, dengan demikian Penggugat tidak jelas dan tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat (*Disqualification exceptie/error in persona*) sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu Gugatan Perdata yang menimbulkan akibat hukum Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga mohon kiranya Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O) ;

Halaman 33 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN

#### 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)



**II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) :**

1. Bahwa, Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya Halaman-3 Point (3) menyatakan: “Bahwa pada tanggal 16 Desember 2011, berdasarkan ketentuan Pasal 16 Lampiran II Perjanjian Sewa Menyewa Tempat, PT.HCPT dan Penggugat telah menandatangani Perjanjian Jual beli Tower dan Pengalihan Hak Sewa (selanjutnya disebut sebagai “Perjanjian Pengalihan”)...dst ;
2. Bahwa, oleh karenanya terbukti Penggugat hanyalah sebagai Pihak Ketiga didalam Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Untuk Pemasangan Dan Penempatan Base Transceiver Station System Telekomunikasi Selular GSM-UMTS, Nomor: 005.021166 D/ LA/ 11/2010 tertanggal 8 Nopember 2010 tersebut, dan seharusnya Penggugat juga melibatkan dan atau menarik PT.HCPT sebagai pihak didalam perkara a quo karena yang membuat perikatan secara langsung dengan Penggugat dalam membuat Perjanjian Jual beli Tower dan Pengalihan Hak Sewa tertanggal 16 Desember 2011 tersebut adalah PT. HCPT, dan Tergugat sama sekali tidak tahu menahu dalam Perjanjian Jual beli Tower dan Pengalihan Hak Sewa tertanggal 16 Desember 2011 tersebut, sebagaimana dalil Gugatan Penggugat Halaman-3 tersebut diatas ;
3. Bahwa, sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang berbunyi “*Persetujuan hanya berlaku antara pihak pihak yang membuatnya*”dan sebagaimana Yurisprudensi MARI No : 1270/K/ Pdt/ 1991 yang menyatakan “*suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan Pasal 1340 KUHPer hanya mengikat kepada mereka, selain itu agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai Penggugat*”, selanjutnya Putusan MA RI No:480.K/ Sip/ 1973 tanggal

Halaman 34 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



2 Juli 1974 menyatakan "*Karena persil sengketa tercatat atas nama PT.Gunung Mas, untuk dapat berhasil gugatan harus pula ditujukan kepda PT tersebut sebagai Tergugat atau Turut Tergugat*" ;

4. Bahwa, berdasarkan dalil dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut diatas, dengan demikian terbukti Gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara ini **menyatakan Gugatan penggugat kurang pihak sehingga tidak dapat diterima (N.O)** ;

**III. Tuntutan ganti rugi Penggugat kepada Tergugat kabur karena tidak terperinci dengan jelas :**

1. Bahwa, Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya pada halaman 12 dan 13 point (31) huruf (a) dan (b) tentang kerugian materil dan immateril yang menyatakan Penggugat telah mengalami Kerugian Materiil sebesar Rp. 1.644.444.444,00,- (Satu milyar enam ratus empat puluh empat juta empat ratus empat puluh empat ribu empat ratus empat puluh empat rupiah) dan Immateriil sebesar Rp. 2.200.000.000,- (Dua milyar dua ratus juta rupiah) akibat dari perbuatan Tergugat adalah merupakan dalil yang dibuat buat dan tidak benar, karena Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci tentang kerugian yang dialaminya tersebut ;
2. Bahwa, sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1186 K/ Sip/ 1973 tanggal 04 Mei 1976, dalam kaidah hukumnya menyatakan: "*Tuntutan Penggugat/Pembanding mengenai pengembalian penghasilan tanah selama 12 Tahun harus ditolak karena tidak disertai bukti bukti secara terperinci dan meyakinkan*" ;
3. Bahwa, selanjutnya demikian juga Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 616 K/ Sip/ 1973 tanggal 05 Juni 1975, dalam kaidah hukumnya menyatakan : "*Karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan daripada gugatannya itu, ialah ia tidak menjelaskan berapa*

Halaman 35 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



*hasil sawah sawah tersebut sehingga ia menuntut hasil sebanyak 10 gunca setahun, maka gugatan harus ditolak” ;*

4. Bahwa, berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut diatas, dengan demikian Tuntutan ganti rugi yang didalilkan Penggugat tidak jelas dan kabur, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan tuntutan ganti rugi dan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (N.O) ;

**IV. Surat Kuasa Penggugat mengandung Cacat Formil dan Bertentangan dengan Undang Undang :**

1. Bahwa, pada Halaman (1) Surat Kuasa Penggugat Nomor : 113/JKT-CEO/AG/ PTI-JKT/IV/15 tertanggal 16 April 2015 menyatakan PT. Profesional Telekomunikasi Indonesia, suatu Perseroan Terbatas...dst,.. dengan ini mengangkat dan menunjuk selaku kuasa yang sah dan memberinya wewenang dan kuasa penuh baik sendiri maupun bersama sama dengan hak substitusi kepada : Yance Hendrik Willem Raranta, Thomas Hengky Prabowo, Raymond Immanuel Purba dan Junisio Gantare, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Raranta & Partners Lawyer ;
2. Bahwa, Pasal 4 ayat (1) Undang - Undang No. 18 Tahun 2003, tentang Advokat menegaskan bahwa *“Sebelum menjalankan profesinya, advokat wajib disumpah menurut agamanya atau berjanji dengan sungguh sungguh di sidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya”*, Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 30 ayat (1) Undang undang No. 18 Tahun 2003,tentang Advokat menegaskan bahwa *“Advokat yang dapat menjalankan pekerjaan profesi Advokat adalah yang diangkat sesuai dengan ketentuan undang undang ini” ;*
3. Bahwa,terungkap dalam fakta persidangan pada tanggal 1 September 2015 dimana Penggugat yang diwakili oleh salah satu Kuasanya atas

Halaman 36 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



nama *Raymond Immanuel Purba* ternyata bukanlah seorang advokat sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat ;

4. Bahwa, dengan demikian terbukti Surat Kuasa Penggugat Nomor : 113/ JKT-CEO/ AG/ PTI-JKT/ IV/ 15 tertanggal 16 April 2015 tersebut mengandung cacat formil dan bertentangan dengan perundang undangan karena Para Penerima Kuasa tidak semuanya merupakan Advokat sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 18 Tahun 2003, tentang Advokat, sehingga cukup alasan menurut hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Medan yang memeriksa perkara perdata ini untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (NO) ;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa, apa yang telah didalilkan dalam Eksepsi juga merupakan dalil-dalil dalam Pokok Perkara, **sehingga tidak perlu diulang** kembali karena merupakan satu kesatuan dalam dalil Pokok Perkara ;
2. Bahwa, **Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat** kecuali sepanjang yang diakui secara tegas dalam Jawaban dalam Pokok Perkara ini ;
3. Bahwa, benar Tergugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Iskandar Muda/Lobak Nomor 15 , Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru Kota Medan ;
4. Bahwa, benar Tergugat ada menandatangani Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor : 005.021166D/LA/ 11/2010 tanggal 08 Nopember 2010, antara Tergugat selaku pemilik gedung dengan PT. Hutcison CP Telecommunications (PT.HCPT) selaku Penyewa ;



5. Bahwa, Tergugat sama sekali tidak saling kenal dan tidak mempunyai hubungan hukum dan atau kontraktual apapun dengan Penggugat baik langsung maupun tidak langsung sehubungan dengan Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor : 005.021166 D/ LA/ 11/ 2010 tanggal 08 Nopember 2010 ;
6. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 16 Lampiran II Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system Telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor : 005.021166 D/LA/11/2010 tanggal 08 Nopember 2010, antara Tergugat selaku pemilik gedung dengan PT. Hutcison CP Telecommunications (PT.HCPT) selaku Penyewa berbunyi : *"Penyewa dapat memindahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini kepada pihak ketiga dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak yang menyewakan, termasuk namun tidak terbatas kepada setiap anak perusahaan atau induk perusahaan dari penyewa atau anak perusahaan dari salah satu diantara mereka. Pihak yang menyewakan dengan ini mengakui dan menyetujui setiap pemindahan atau pengalihan tersebut sebagaimana diberitahukan oleh penyewa. Pengalihan sebagaimana dimaksud akan berlaku efektif sejak tanggal pemberitahuan pengalihan dari penyewa kepada pihak yang menyewakan, dan apabila diperlukan atau diminta oleh penyewa pihak yang menyewakan akan menandatangani suatu perjanjian pengalihan atas perjanjian ini."* ;
7. Bahwa, oleh karena hingga saat ini PT.HCPT selaku pihak Penyewa tidak pernah memberitahukan baik secara lisan maupun tertulis Perihal : Perjanjian jual beli antara PT.HCPT dengan Penggugat tanggal 16 Desember 2011 kepada Tergugat selaku pemilik gedung dan hingga saat ini Tergugat juga tidak pernah ikut menandatangani pengalihan





tersebut, dengan demikian tidak benar dalil Gugatan Penggugat pada halaman 3 point (3) tentang latar belakang hubungan hukum antara penggugat dan Tergugat dalam gugatan wanprestasinya, demikian juga terbukti keliru dan tidak benar dalil Gugatan Penggugat pada halaman 4 point (7) tentang pokok pokok perjanjian sewa antara Penggugat dengan Tergugat, karena antara Penggugat dan Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun ;

8. Bahwa, oleh karena PT.HCPT tidak melaksanakan prestasinya yakni kewajiban memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Tergugat selaku Pemilik gedung sebelum melakukan pengalihan sewa kepada Penggugat (*Exemptio non adimpleti contractus*), dengan demikian keliru dalil Gugatan Penggugat pada halaman 6 dan 7 poin (8 s/d 12) yang menyatakan perjanjian sewa telah berlaku secara sah dan mengikat bagi Penggugat dengan Tergugat, karena perjanjian pengalihan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat tertanggal 16 Desember 2011 adalah perjanjian yang tidak sah dan bertentangan dengan hukum;
9. Bahwa, pada Agustus 2014 Tergugat baru mengetahui ternyata yang selama ini memasuki pekarangan gedung milik Tergugat bukanlah Karyawan dari PT.HCPT melainkan karyawan dari Penggugat, dimana pada saat itu Tergugat diberitahukan oleh Karyawan Tergugat terkait dengan kedatangan beberapa orang Staf Penggugat meminta izin untuk melakukan pekerjaan penambahan beban tower seberat kurang lebih 2 (dua) Ton diatas bangunan milik Tergugat ;
10. Bahwa, Tergugat keberatan dengan keinginan Penggugat untuk melakukan pekerjaan penambahan beban tower seberat kurang lebih 2 (dua) Ton diatas bangunan milik Tergugat karena Tergugat khawatir dengan ketahanan gedung dan keselamatan nyawa para karyawan Tergugat apabila dilakukan penambahan beban tower diatas bangunan Tergugat karena dibawah bangunan tersebut adalah merupakan Bengkel tempat

Halaman 39 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



para karyawan Tergugat bekerja dan Penggugat juga bukanlah pihak yang membuat perjanjian sewa dengan Tergugat ;

11. Bahwa, tidak benar dan mengada ada dalil Gugatan Penggugat pada halaman 7 poin (13) yang menyatakan Tergugat memberi kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan audit kekuatan gedung sebelum Penggugat melaksanakan pemasangan perangkat tambahan diatas gedung milik Tergugat, karena Tergugat dengan tegas menolak Penggugat melakukan niatnya tersebut karena Penggugat tidak mempunyai hak untuk melakukan pekerjaan di gedung milik Tergugat tersebut ;
12. Bahwa, tidak benar dalil Gugatan Penggugat pada halaman 7 poin (14) yang menyatakan telah melakukan audit kekuatan gedung milik Tergugat, karena baik Tergugat selaku Pemilik gedung maupun karyawan Tergugat tidak pernah mengetahui adanya pemeriksaan / audit atas ketahanan gedung milik Tergugat oleh konsultan manapun ;
13. Bahwa, tidak benar dalil Gugatan Penggugat pada halaman 9 poin (19 dan 20) yang menyatakan Penggugat dengan kepala dingin berusaha menyelesaikan perselisihan dengan Tergugat, karena yang terjadi adalah Penggugat melakukan intimidasi terhadap Tergugat dengan melancarkan kalimat ancaman dan tidak patut kepada Tergugat ;
14. Bahwa, tidak benar Tergugat telah melakukan wanprestasi dan juga tidak benar membawa kerugian kepada Penggugat baik materil maupun immateril terhadap Penggugat karena tidak mengizinkan Penggugat melaksanakan pemasangan perangkat tambahan diatas gedung milik Tergugat, karena Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat dalam Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor : 005.021166 D/ LA/ 11/ 2010 tanggal 08 Nopember 2010 ;



15. Bahwa, seharusnya dan sepatutnya Penggugat menarik PT. HCPT selaku pihak yang mempunyai hubungan hukum langsung dengan Penggugat dalam Perjanjian Pengalihan tertanggal 16 Desember 2011 sehingga terang dan jelas serta mempunyai kepastian hukum yang tetap siapa yang sebenarnya memiliki Hak Sewa ;
16. Bahwa, PT. HCPT telah lalai selaku penerima Hak Sewa dari Tergugat sebagaimana Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor : 005.021166 D/ LA/ 11/ 2010 tanggal 08 Nopember 2010, karena sangat jelas ada kewajiban PT.HCPT memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu sebelum mengalihkan sewa kepada pihak lain sehingga dengan demikian PT.HCPT maupun Penggugat telah melakukan pelanggaran atas ketentuan syarat-syarat Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor : 005.021166 D/ LA/ 11/ 2010 tanggal 08 Nopember 2010 tersebut ;
17. Bahwa, tidak mungkin secara hukum atas kelalaian Penggugat tersebut yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat sendiri ikut menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat dan oleh karena itu Tergugat tidak benar melakukan perbuatan wanprestasi dan menolak ganti kerugian secara Materiil sebesar Rp. 1.644.444.444,00,- (Satu milyar enam ratus empat puluh empat juta empat ratus empat puluh empat ribu empat ratus empat puluh empat rupiah) dan Immateriil sebesar Rp. 2.200.000.000,- (Dua milyar dua ratus juta rupiah) dan uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) perhari ;
18. Bahwa, demikian juga Tergugat memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara perdata ini agar menolak Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat yang terletak di Jalan Iskandar Muda/Lobak Nomor 15, Kelurahan Darat, Kecamatan

Halaman 41 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Baru Kota Medan, karena tidak sesuai dengan aturan Hukum

Acara Perdata yang berlaku;

Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas, dimohonkan agar kiranya Pengadilan Negeri Klas IA Medan untuk menolak atau menyatakan tidak dapat diterima (N.O) Gugatan yang dimajukan oleh Penggugat untuk keseluruhannya ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Medan telah memutus perkara tersebut dengan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 12 Januari 2016 dengan amar putusan sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI DAN SITA JAMINAN**

1. Menyatakan Tuntutan Provisi Dan Sita Jaminan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklraad*) ;

## **DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consotium*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklraad*) ;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp 636.000,- (enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Memori banding Nonor 08/2016 tanggal 26 Januari 2016 yang dibuat oleh SUGENG WAHYUDI, SH.MM, Panitera Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN-Mdn tanggal 12 Januari 2016 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 Pebruari 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan

Halaman 42 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN

### 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)



tanggal 10 Agustus 2016, dengan mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**A. JUDEX FACTI TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU  
DALAM MEMPERTIMBANGKAN DAN MENYATAKAN PERMOHONAN  
PROVISI DAN PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK DAPAT DITERIMA  
(NIET ONVANTKELIJVERKLAARD)**

**PERMOHONAN PROVISI TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET  
ONVANTKELIJVERKLAARD)**

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 39 sampai 41 Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016 mengenai pertimbangan terhadap Permohonan Provisi PEMBANDING, *Judex Facti* Tingkat Pertama merujuk pada ketentuan Pasal 191 Rbg, selanjutnya *Judex Facti* Tingkat Pertama menghubungkannya dengan posita Gugatan, maka selanjutnya *Judex Facti* Tingkat Pertama berkesimpulan bahwa tuntutan provisi PEMBANDING belum memenuhi syarat formal, karena tuntutan Provisi telah menyangkut pokok perkara (*verwerteen prinsipale*), maka Petitum Provisi pada angka 2 yang merupakan Petitum Pokok, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*), dan *Judex Facti* Tingkat Pertama menjatuhkan putusan menyatakan Tuntutan Provisi dan Sita Jaminan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*);
2. Bahwa atas hal tersebut, PEMBANDING tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 39 sampai 41 Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016 sebagaimana diuraikan di atas, *Judex Facti* Tingkat Pertama telah salah dan keliru membaca Permohonan Provisi PEMBANDING, lalu kemudian menghubungkannya dengan posita Gugatan, sehingga terjadi kesesatan, dan karenanya atau pada akhirnya, *Judex Facti* Tingkat Pertama menyatakan tuntutan Provisi telah menyangkut pokok perkara

Halaman 43 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



(*verwerdeen prinsipale*), yang seharusnya dipertimbangkan dalam pokok perkara, maka Tuntutan Provisi PEMBANDING (dahulu PENGUGAT) tersebut belum memenuhi syarat formal;

3. Bahwa PEMBANDING mohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara ini, agar dapat memeriksa kembali Permohonan Provisi PEMBANDING dan Petitum Permohonan Provisi PEMBANDING, serta membandingkannya dengan Posita Gugatan PEMBANDING dan Petitum Gugatan PEMBANDING, maka dari situ dapatlah dipahami dan disimpulkan, bahwa Permohonan Provisi PEMBANDING, dan Petitum Permohonan Provisi PEMBANDING telah sesuai dengan ketentuan Pasal 191 Rbg.

PEMBANDING telah menguraikan dasar alasan Permohonan Provisi yang menjelaskan alasan betapa pentingnya hak akses bagi PEMBANDING dengan jelas dan terang. Permohonan Provisi mana tidak diajukan oleh PEMBANDING semata-mata hanya untuk kepentingan PEMBANDING (dahulu PENGUGAT) dalam perkara *a quo*, namun Permohonan Provisi mana diajukan oleh PEMBANDING (dahulu Penggugat) dalam kapasitasnya sebagai perusahaan penyedia infrastruktur telekomunikasi yang melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diperintahkan Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi, dan relevansi alasan Permohonan Provisi PEMBANDING tersebut ialah untuk menjamin kondisi menara telekomunikasi dan seluruh peralatan didalamnya tetap aman dan dapat berfungsi sebagaimana mestinya serta menjamin kondisi menara telekomunikasi tetap aman dan tidak membahayakan harta benda, jiwa dan masyarakat sekitar sebagaimana diperintahkan dan diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi tersebut;

4. Bahwa selain Permohonan Provisi PEMBANDING telah menguraikan dasar alasannya, Permohonan Provisi PEMBANDING TELAH SESUAI

Halaman 44 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN





dengan ketentuan Pasal 191 Rbg, PEMBANDING telah mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan sehubungan dengan dasar alasan Permohonan Provisi PEMBANDING, yaitu TERBANDING tetap melaksanakan kewajiban-kewajiban dan tanggung jawabnya sebagai pihak yang menyewakan, terutama untuk tetap menyediakan jalan akses masuk ke dan keluar dari tempat yang telah disewakannya kepada PEMBANDING semata-mata agar PEMBANDING dapat melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diperintahkan Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi. Sehingga telah jelas dan terang Permohonan Provisi tersebut dikarenakan dan dimohonkan sebagai akibat adanya kewajiban yang dibebankan oleh Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan bukan hanya berkenaan dengan kewajiban TERBANDING berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Tempat;

5. Bahwa selain Permohonan Provisi PEMBANDING telah menguraikan tindakan sementara apa yang harus diputuskan sehubungan dengan dasar alasan Permohonan Provisi PEMBANDING, Permohonan Provisi PEMBANDING dan Petitum Provisi PEMBANDING juga tidak menyangkut pokok perkara dalam Gugatan PEMBANDING;
6. Bahwa yang menjadi pokok perkara dalam Gugatan PEMBANDING adalah terkait wanpretasi yang telah dilakukan TERBANDING tidak bersedia melaksanakan hak hukum PENGUGAT dan memberikan akses bagi untuk melakukan pemasangan dan penempatan perangkat telekomunikasi milik PT. First Media ("FM/Internux") dan perangkat telekomunikasi milik PT. Indosat ("Isat") pada menara telekomunikasi PENGUGAT di Objek Sewa, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1.1. *juncto* Pasal 1.2 *juncto* Pasal 7.1 (c) *juncto* Pasal 7.1 (e) *juncto* Pasal 7.1 (f) *juncto* Pasal 8.4 *juncto* Pasal *juncto* 8.5 *juncto* Pasal 18 dari

Halaman 45 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



Lampiran 2 atau Lampiran tentang Syarat dan Ketentuan Umum, sedangkan yang menjadi pokok dalam Permohonan Provisi PEMBANDING ialah TERBANDING agar tetap melaksanakan kewajiban-kewajiban dan tanggung jawabnya sebagai pihak yang menyewakan, terutama untuk tetap menyediakan jalan akses masuk ke dan keluar dari tempat yang telah disewakannya kepada PEMBANDING semata-mata agar PEMBANDING dapat melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diperintahkan Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi.

Kepentingan dalam Permohonan Provisi yang diajukan PEMBANDING adalah semata-mata untuk (i) menghindari terganggunya kegiatan telekomunikasi masyarakat umum; (ii) menghindari timbulnya hambatan bagi para-operator penyelenggara telekomunikasi yang dituntut untuk memberikan layanan terbaiknya bagi masyarakat; (iii) menghindari terjadinya akibat buruk terhadap keselamatan jiwa dan harta-benda TERBANDING dan warga disekitar menara telekomunikasi; dan (iv) menghindari bertambahnya jumlah kerugian PEMBANDING dan pihak ketiga yang tidak terkait dalam perselisihan ini yang diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi.

Karena sangat dimungkinkan karena perselisihan antara PEMBANDING dan TERBANDING, terkait wanpretasi yang dilakukan TERBANDING yang tidak bersedia melaksanakan hak hukum PENGUGAT dan memberikan akses bagi untuk melakukan pemasangan dan penempatan perangkat telekomunikasi milik FM/Internux dan perangkat telekomunikasi milik Isat pada menara telekomunikasi PENGUGAT di Objek Sewa, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1.1. *juncto* Pasal 1.2 *juncto* Pasal 7.1 (c) *juncto* Pasal 7.1 (e) *juncto* Pasal 7.1 (f) *juncto* Pasal 8.4 *juncto* Pasal



*juncto* 8.5 *juncto* Pasal 18 dari Lampiran 2 atau Lampiran tentang Syarat dan Ketentuan Umum, dan bahkan TERBANDING malah menghalangi jalan akses masuk ke dan keluar dari tempat yang telah disewakannya kepada PEMBANDING, sehingga menghalangi PEMBANDING untuk dapat melakukan perawatan rutin dan insidental terhadap kondisi menara telekomunikasi dan seluruh peralatan didalamnya tetap aman dan dapat berfungsi sebagaimana mestinya serta menjamin kondisi menara telekomunikasi tetap aman dan tidak membahayakan harta benda, jiwa dan masyarakat sekitar semata-mata agar PEMBANDING dapat melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diperintahkan Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi, pada akhirnya akan menimbulkan terjadinya risiko-risiko sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

7. Bahwa dengan demikian dan sebagaimana telah diuraikan di atas, Permohonan Provisi PEMBANDING tidaklah menyangkut pokok perkara (*verwerteen principale*) dalam Gugatan PENGUGAT, sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama;
8. Bahwa Permohonan Provisi PEMBANDING tidak sekedar menyangkut Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat dan Perjanjian Pengalihan, dimana PEMBANDING sebagai Penerus Hak dan Kewajiban dari PTHCPT, PEMBANDING memiliki hak atas akses jalan menuju dan keluar menara telekomunikasi, dalam rangka melakukan pemeriksaan dan perawatan berkala secara rutin atau darurat terhadap kondisi menara telekomunikasi dan seluruh peralatan didalamnya (termasuk peralatan kelistrikannya) sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat. Lebih jauh dari itu dan bahkan telah menjadi kewajiban publik bagi PEMBANDING berdasarkan Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi, Permohonan Provisi PEMBANDING diajukan oleh PEMBANDING agar PEMBANDING dapat melaksanakan kewajiban



hukumnya sebagaimana diperintahkan Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi. Bukan hanya sekedar agar PEMBANDING dapat melakukan pemasangan dan penempatan perangkat telekomunikasi milik FM/Internux dan perangkat telekomunikasi milik Isat pada menara telekomunikasi PENGGUGAT di Objek Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Tempat;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, mohon Majelis Hakim Tinggi untuk menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama, dan membatalkan putusan yang dijatuhkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama karena terbukti *Judex Facti* Tingkat Pertama telah salah dalam membaca dan memahami Permohonan Provisi PEMBANDING (dahulu PENGGUGAT) dan karenanya salah dalam menerapkan hukum serta selanjutnya menerima alasan-alasan PEMBANDING dalam Memori Banding ini;

**PERMOHONAN PROVISI DAN PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANTKELIJVERKLAARD*)**

10. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 42 Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016, yang dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama menganggap Gugatan Provisi PEMBANDING menyangkut Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*), dan selanjutnya dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama menyatakan oleh karena itu, tidak tepat apabila PEMBANDING (dahulu PENGGUGAT) mengkategorikan sita jaminan sama dengan Gugatan Provisi, maka Gugatan PEMBANDING (dahulu PENGGUGAT) yang memformulasikan permintaan sita jaminan dalam bentuk Gugatan Provisi adalah tidak tepat, karena belum memenuhi syarat formal, dan karenanya, *Judex Facti* Tingkat Pertama menjatuhkan putusan menyatakan Tuntutan Provisi dan Sita Jaminan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijverklaard*);

Halaman 48 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



11. Bahwa atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut di atas, PEMBANDING tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagaimana termaktub dalam halaman 42 Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016 sebagaimana diuraikan di atas, karena *Judex Facti* Tingkat Pertama salah dan keliru dalam menyimpulkan, karena kesimpulan yang ditarik oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama hanya diambil dari membaca judul bagian dalam Gugatan PEMBANDING yang berjudul “**III. PERMOHOHAN PROVISI DAN SITA JAMINAN**” daripada membaca isi atau konten dari permohonan yang diajukan oleh PEMBANDING (dahulu PENGGUGAT) tersebut, sehingga terjadi kesesatan, yang pada akhirnya, *Judex Facti* Tingkat Pertama **TELAH KELIRU** menganggap Gugatan PEMBANDING (dahulu PENGGUGAT) yang memformulasikan permintaan sita jaminan dalam bentuk Gugatan Provisi, sehingga tidak memenuhi syarat formal;
12. Bahwa dalil-dalil dalam Permohonan Provisi PEMBANDING sama sekali tidak ada dan tidak terkait dengan permohonan atau permintaan Sita Jaminan, tetapi hanya mengenai permintaan atas hak akses jalan masuk dan keluar menara telekomunikasi yang harus diberikan TERBANDING kepada PEMBANDING sebagaimana diuraikan pada Angka 3 hingga 9 Memori Banding ini untuk dapat melakukan perawatan rutin dan insidentil terhadap kondisi menara telekomunikasi dan seluruh peralatan didalamnya tetap aman dan dapat berfungsi sebagaimana mestinya serta menjamin kondisi menara telekomunikasi tetap aman dan tidak membahayakan harta benda, jiwa dan masyarakat sekitar semata-mata agar PEMBANDING dapat melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diperintahkan Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi.
- Dalil-dalil dalam Permohonan Provisi PEMBANDING, i.e. permohonan untuk dapat melakukan perawatan rutin dan insidentil terhadap kondisi

Halaman 49 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



menara telekomunikasi dan seluruh peralatan didalamnya tetap aman dan dapat berfungsi sebagaimana mestinya serta menjamin kondisi menara telekomunikasi tetap aman dan tidak membahayakan harta benda, jiwa dan masyarakat, sinkron dan selaras dengan Petitum Provisi PEMBANDING yang memohon agar PEMBANDING tetap dapat melakukan pengoperasian menara telekomunikasi dan seluruh perangkat telekomunikasi di dalam Obyek Sewa dan melakukan seluruh pemeriksaan, pemeliharaan dan perbaikan terhadap Menara Telekomunikasi dan seluruh peralatan telekomunikasi yang ada didalamnya, serta jaringan telekomunikasi yang seharusnya dipancarkan oleh peralatan tersebut, dan seterusnya;

13. Bahwa sebagaimana juga diakui oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 40 dan 41 Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016 serta dari Permohonan Provisi dan Petitum PEMBANDING, bahwa Petitum Provisi PEMBANDING terdiri dari 4 (empat) petitum, dan dari keseluruhan Petitum Provisi PEMBANDING sama sekali tidak ada permohonan atau permintaan Sita Jaminan, karena semua permohonan dalam Petitum Provisi tersebut hanya berkaitan dengan permohonan hak untuk dapat melakukan perawatan rutin dan insidental terhadap kondisi menara telekomunikasi dan seluruh peralatan didalamnya tetap aman dan dapat berfungsi sebagaimana mestinya serta menjamin kondisi menara telekomunikasi tetap aman dan tidak membahayakan harta benda, jiwa dan masyarakat sebagaimana yang diamankan oleh Undang-undang Nomor 36 tahun 1999 tentang Telekomunikasi.

Berdasarkan uraian di atas, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 42 Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016 yang menganggap dan bahkan mempertimbangkan bahwa Gugatan/Permohonan Provisi PEMBANDING

Halaman 50 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN





menyangkut Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*), dan Gugatan PEMBANDING (dahulu PENGGUGAT) yang memformulasikan permintaan sita jaminan dalam bentuk Gugatan Provisi, adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru yang disebabkan karena tidak cermat dalam membaca Gugatan dan Permohonan Provisi yang diajukan oleh PEMBANDING (dahulu PENGGUGAT). Untuk itu, PEMBANDING mohon kepada Majelis Hakim Tinggi untuk menolak seluruh pertimbangan hukum yang digunakan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut;

14. Bahwa Permohonan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) PEMBANDING yang diajukan, memang tidak dimasukkan kedalam SEMA Nomor 3 Tahun 1978 yang sekarang tidak berlaku lagi karena diperbaharui oleh SEMA Nomor 3 Tahun 2000 juncto SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), sebab Permohonan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) PEMBANDING yang diajukan bukanlah merupakan Permohonan Provisi, yang mana Permohonan Provisi dapat dimintakan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
15. Bahwa oleh karena Permohonan Provisi PEMBANDING sama sekali tidak menyangkut Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*), maka Permohonan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) PEMBANDING adalah beralasan hukum dan sesuai ketentuan Pasal 262 Rbg tentang Sita Jaminan;
16. Bahwa Permohonan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) yang PEMBANDING ajukan dan mohonkan, semata-mata untuk menjamin ganti kerugian yang PEMBANDING tuntutan dapat segera terbayarkan dan semata-mata agar gugatan PEMBANDING tidak menjadi sia-sia (*ilusioner*);
17. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, mohon Majelis Hakim Tinggi untuk menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama, dan membatalkan putusan yang dijatuhkan oleh *Judex Facti* Tingkat



Pertama serta selanjutnya menerima alasan-alasan PEMBANDING dalam Memori Banding ini;

**B. JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MEMPERTIMBANGKAN DAN MENYATAKAN GUGATAN PEMBANDING (DAHULU PENGGUGAT) KURANG PIHAK**

18. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 47 Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016, yang mengabulkan Eksepsi Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), *Judex Facti* Tingkat Pertama berpendapat bahwa akibat tidak ditariknya Penjual PT. Huctchison CP Telecommunications (PTHCPT) sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, setidaknya-tidaknya sebagai Saksi dalam perkara ini akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan (eksekusi) apabila putusan ini memeriksa pokok perkara nantinya ternyata PEMBANDING (dahulu PENGGUGAT) dimenangkan dalam perkara ini, sebab Penjual, PT. Huctchison CP Telecommunications (PTHCPT), tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap perbuatan transaksi jual beli Obyek Sewa atau dihukum tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
19. Bahwa atas hal tersebut, PEMBANDING tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 42 Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016 tersebut di atas, karena kedudukan Penjual, yakni PT. Huctchison CP Telecommunications (PTHCPT), sehubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian Sewa Menyewa Tempat adalah sama karena PEMBANDING adalah pihak yang menggantikan hak dan kedudukan PTHCPT berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tower, oleh dan karenanya PEMBANDING (dahulu PENGGUGAT) adalah pihak yang sama dalam kedudukannya dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tempat dan dalam hubungannya dengan TERBANDING (dahulu TERGUGAT) sebagai

Halaman 52 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



Penyewa dan pihak yang berhak secara hukum untuk menikmati Obyek Sewa;

20. Bahwa kesesatan berpikir dari *Judex Facti* Tingkat Pertama sehubungan dengan pandangannya atas PTHCPT dapat dilihat dari pertimbangan hukum yang dibuatnya sendiri dalam Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016, halaman 47, yang pada intinya menyatakan:

*"akibat tidak ditariknya Penjual PT. Huctchison CP Telecommunications (PTHCPT) sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, **setidak-tidaknya sebagai Saksi dalam perkara ini akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan** (eksekusi) apabila putusan ini memeriksa pokok perkara nantinya ternyata PEMBANDING (dahulu PENGUGAT) dimenangkan dalam perkara ini"*

Bila pertimbangan hukum tersebut dibaca dengan teliti, terdapat kesesatan berpikir dari *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dengan sesatnya menarik suatu kesimpulan hukum bahwa bila seseorang atau pihak telah ditarik sebagai saksi dalam suatu pemeriksaan perkara, maka seseorang atau pihak tersebut akan memiliki suatu dampak atas pelaksanaan putusan atau eksekusi. Dalam suatu proses pemeriksaan perdata sebagaimana yang terjadi dalam perkara *a quo*, saksi (-saksi) yang diajukan ke muka persidangan tidak serta merta dapat dimintakan untuk tunduk pada putusan perdata mengeingat dan mempertimbangkan bahwa sifat dari suatu putusan perdata yang berangkat dari suatu hubungan hukum perdata bersifat personal atau hanya mengikat kepada pihak-pihak yang bersangkutan (atau memiliki hubungan hukum). Hal mana berbeda dengan sifat putusan suatu perkara tata usaha negara yang memiliki sifat *erga omnes*. Bila pertimbangan hukum atau cara berpikir *Judex Facti* Tingkat Pertama yang sesat ini diakui keabsahannya, maka sehubungan dengan perkara *a quo*, saksi-saksi yang diajukan oleh TERBANDING (dahulu

Halaman 53 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



TERGUGAT), yakni Elpian Julius dan Weny Widya juga akan tunduk pada putusan Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016? Atau saksi yang diajukan oleh PEMBANDING (dahulu PENGGUGAT), yakni Fadli Syahputra juga tunduk pada Putusan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tertanggal 12 Januari 2016?

Bila pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut dapat diterima, maka runtuhlah asas-asas hukum perdata yang mengatur bahwa hubungan hukum perdata hanya mengikat kepada pihak-pihak yang terikat didalamnya. Asas-asas hukum acara perdata juga akan runtuh karena suatu putusan hakim perdata memiliki sifat *erga omnes* layaknya suatu putusan pengadilan tata usaha negara.

21. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama yang mengabulkan Eksepsi Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 305.K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan penarikan pihak ketiga ke dalam perkara oleh Pengadilan Tinggi dilarang. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 305.K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 disebutkan : "*Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatannya (Ex Officio) menempatkan seseorang yang tidak digugat (pihak ketiga) sebagai Tergugat, karena hal itu bertentangan azas Acara Perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan : siapa-siapa yang akan diguatnya*";
22. Bahwa Gugatan PEMBANDING yang hanya ditujukan kepada TERBANDING sudah tepat dan benar, karena saat ini TERBANDING lah yang menguasai Obyek Sewa yang menjadi obyek sengketa dalam perselisihan antara PEMBANDING dan TERBANDING dalam perkara ini. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1072.K/Sip/1982 disebutkan : "*Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara felteljik menguasai barang-barang sengketa*";

Halaman 54 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



23. Bahwa kedudukan Penjual PT. Huctchison CP Telecommunications (PT.HCPT) sebagai Pihak Ketiga dan sama-sama kedudukannya dengan PEMBANDING (dahulu PENGUGAT) sebagai Penyewa, dan kedudukan Penjual PT. Huctchison CP Telecommunications (PTHCPT) sebagai Pihak Ketiga bukan sebagai Tergugat, maka karenanya Gugatan PEMBANDING (dahulu PENGUGAT) sudah cukup ditujukan hanya kepada TERBANDING (dahulu TERGUGAT) saja, tanpa harus menarik PT. Huctchison CP Telecommunications (PTHCPT) sebagai Tergugat atau Turut Tergugat bahkan sebagai Saksi, karena kedudukan Penjual PT. Huctchison CP Telecommunications (PT.HCPT) sebagai Pihak Ketiga dan sama-sama kedudukannya dengan PEMBANDING (dahulu PENGUGAT) sebagai Penyewa sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tempat. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 938.K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 disebutkan : “ *Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara*”; Jurisprudensi di atas secara hukum dan dengan mempertimbangkan asas pemeriksaan di muka peradilan yang menekankan pada prinsip sederhana, cepat dan berbiaya ringan sangatlah tepat dan dipahami dengan pengertian bahwa penggugatlah yang paling berkepentingan untuk menarik pihak-pihak dalam suatu pemeriksaan perkara perdata yang diajukannya karena penggugatlah yang paling mengetahui kepada siapa atau terhadap siapa penggugat hendak memintakan pertanggungjawaban hukum perdata melalui proses beracara di muka persidangan perdata dan karenanya meminta bantuan pengadilan perdata untuk melindungi hak-hak keperdataannya yang bersiat personal tersebut.
24. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang PEMBANDING ajukan dimuka persidangan di Pengadilan Negeri Medan, PEMBANDING saat ini menggantikan kedudukan PT. Huctchison CP Telecommunications





(PTHCPT) sebagai Penerus Hak dan Kewajiban yang sah sebagai pemilik menara telekomunikasi pada Obyek Sewa dan selaku Penyewa sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat. Bukti mana tidak pernah dibantah oleh TERBANDING (dahulu TERGUGAT), maka karenanya PEMBANDING berhak mengajukan Gugatan terhadap TERBANDING, dan PEMBANDING tidak perlu melibatkan atau menarik PT. Huctchison CP Telecommunications (PTHCPT) sebagai pihak dalam perkara ini, sebab PT. Huctchison CP Telecommunications (PTHCPT) bukan lagi pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tempat sejak dialihkan kepada PEMBANDING (dahulu PENGUGAT) berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tower dan Pengalihan Hak Sewa ("selanjutnya disebut sebagai **"Perjanjian Pengalihan"**), maka dari itu tidak ada kepentingan hukum dari PT Huctchison CP Telecommunications atas pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tempat atau tidak ada suatu kerugian yang ditimbulkan PT. Huctchison CP Telecommunications (PTHCPT) terhadap hak-hak PENGUGAT berdasarkan PERJANJIAN SEWA;

25. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, mohon Majelis Hakim Tinggi untuk menolak pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama, dan membatalkan putusan yang dijatuhkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama serta selanjutnya menerima alasan-alasan PEMBANDING dalam Memori Banding ini;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat, tertanggal 23 Desember 2016, oleh AMINSYAH, SH, juru sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan sebagaimana Relaas Penyerahan Memori banding Noor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn ‘

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri





Medan pada tanggal 10 Oktober 2016 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

**I. TIDAK BENAR DALIL MEMORI BANDING PEMBANDING YANG MENYATAKAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MEMPERTIMBANGKAN DAN MENYATAKAN PERMOHONAN PROVISI DAN PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANTKELIJK VERKLAARD).**

1. Bahwa sudah **Tepat dan Benar** Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada halaman 39 sampai halaman 41 yang menyatakan bahwa Tuntutan Provisi dan Permohonan Sita Jaminan tidak dapat diterima (Niet Onvankelrijk Verklaard) karena Tuntutan Provisi yang diajukan oleh Pembanding telah menyangkut materi pokok gugatan sehingga belum memenuhi syarat formal sebagaimana ketentuan Pasal 191 RBg;
2. Bahwa dalil gugatan Pembanding pada pokoknya menyatakan Terbanding wanprestasi atas Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS Nomor: 005.021166D/LA/11/2010 tanggal 08 November 2010, sementara jelas dan nyata bahwa **Pembanding/Penggugat bukanlah merupakan Pihak dalam perjanjian tersebut**, dan mengenai dalil Pembanding/Terbanding yang menyatakan sebagai Pihak Ketiga yang meneruskan Perjanjian sewa adalah dalil yang tidak mendasar sama sekali, karena PT. HCPT sama sekali tidak pernah memberitahukan kepada Terbanding/Tergugat tentang adanya peralihan sewa dari PT.HCPT kepada Pembanding/Terbanding sebagaimana yang telah ditentukan dalam **Pasal 16 Lampiran II Perjanjian sewa** menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver Station Sistem

Halaman 57 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



Telekomunikasi Selular GSM-UMTS Nomor: 005.021166D/LA/11/2010

tanggal 08 November 2010;

3. Bahwa dengan demikian **tidak benar** dalil Memori Banding Pembanding pada halaman (3 s/d 5) yang menyatakan bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada halaman 39 sampai halaman 41 yang menyatakan bahwa Tuntutan Provisi dan Permohonan Sita Jaminan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), sebab Pengadilan Negeri Medan telah melakukan penafsiran secara rasio yang dapat dibenarkan oleh hukum, oleh karena itu kiranya patut Majelis Hakim Tinggi Medan **menolak dan mengenyampingkan dalil Memori Banding Pembanding pada halaman (3 s/d 7) point (1 s/d 17) tersebut;**

**II. TIDAK BENAR DALIL MEMORI BANDING PEMBANDING YANG MENYATAKAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MEMPERTIMBANGKAN DAN MENYATAKAN GUGATAN PEMBANDING (DAHULU PENGGUGAT) KURANG PIHAK.**

1. Bahwa sudah **Tepat dan Benar** Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada halaman 47 alinea Ketiga yang menyatakan menimbang bahwa dengan tidak ditariknya Pihak PT. Hutcison CP Telecommunication (PT.HCPT) yang telah menjual objek sewa kepada Penggugat/Pembanding, baik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat atau setidaknya tidaknya sebagai saksi dalam perkara ini telah mengakibatkan Gugatan Penggugat/Pembanding menjadi Kurang Pihak (Plurium litis Consortium), maka menerima Eksepsi Tergugat/Terbanding dan dinyatakan beralasan hukum, sehingga patut dikabulkan;
2. Bahwa **Bukti T.1 dan Bukti P.4** yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat membuktikan bahwa sama sekali tidak

Halaman 58 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



pernah ada hubungan hukum apapun antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding, karena Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan BaseTransceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular GSM-UMTS Nomor: 005.021166D/LA/11/2010 tanggal 08 November 2010 tersebut dibuat dan mengikat antara PT. HCPT dan Terbanding/Tergugat, bukan dengan Pembanding/Penggugat;

3. Bahwa **Pasal 16 Lampiran II Perjanjian sewa** menyewa Nomor: 005.021166D/LA/11/2010 tanggal 08 November 2010 antara PT.HCPT dengan Terbanding/Tergugat berbunyi sebagai berikut:

*"Penyewa (PT.HCPT) dapat memindahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini kepada pihak ketiga **dengan memberitahukan pemberitahuan tertulis kepada pihak yang menyewakan**, termasuk namun tidak terbatas kepada setiap anak perusahaan atau induk perusahaan dari penyewa atau anak perusahaan dari salah satu diantara mereka Pihak yang Menyewakan dengan ini mengakui dan menyetujui setiap pemindahan atau pengalihan tersebut sebagaimana diberitahukan oleh Penyewa (i.c PT.HCPT) pengalihan sebagaimana dimaksud akan **berlaku efektif sejak tanggal pemberitahuan pengalihan dari penyewa (i.c. PT.HCPT) kepada pihak yang menyewakan (i.c. Terbanding/Tergugat)** dan apabila diperlukan atau diminta oleh Penyewa pihak yang menyewakan akan menandatangani suatu perjanjian pengalihan atas perjanjian ini"*

4. Bahwa dalam proses persidangan agenda pemeriksaan Bukti dan Saksi di Pengadilan Negeri Medan, Pembanding/Terbanding tidak dapat membuktikan adanya pemberitahuan pengalihan Perjanjian Sewa dari PT.HCPT kepada Pembanding/Penggugat;



5. Bahwa sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang berbunyi "*Persetujuan hanya berlaku antara pihak pihak yang membuatnya*" dan sebagaimana Yurisprudensi MA RI No: 1270/K/Pdt/1991 yang menyatakan "*suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan Pasal 1340 KUHPer hanya mengikat kepada mereka, selain itu agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai Penggugat*", selanjutnya Putusan MA RI No:480.K/Sip/1973 tanggal 2 Juli 1974 menyatakan "*Karena persil ssengketa tercatat atas nama PT.Gunung Mas, untuk dapat berhasil gugatan harus pula ditujukan kepda PT tersebut sebagai Tergugat atau Turut Tergugat*"
6. Bahwa dengan demikian **tidak benar** dalil Memori Banding Pembanding pada halaman (7 s/d 9) yang menyatakan bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan dan menyatakan Gugatan Pembanding (Dahulu Penggugat) Kurang Pihak, oleh karena itu kiranya patut Majelis Hakim Tinggi Medan **menolak dan mengenyampingkan dalil Memori Banding Pembanding pada halaman (7 s/d 9) point (18 s/d 25) tersebut;**

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Terbanding kemukakan diatas secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara, **sehingga tidak perlu diulang** kembali karena merupakan satu kesatuan dalam dalil Pokok Perkara;
2. Bahwa **Terbanding menolak seluruh dalil-dalil Memori Banding Pembanding dalam Memori Banding dan Gugatannya** kecuali sepanjang yang diakui secara tegas dalam Kontra Memori Banding ini;
3. Bahwa benar Terbanding adalah pemilik atas tanah dan bangunan

Halaman 60 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



yang terletak di Jalan Iskandar Muda/Lobak Nomor 15 , Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru Kota Medan;

4. Bahwa benar Terbanding ada menandatangani Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor: 005.021166D/LA/11/2010 tanggal 08 Nopember 2010, antara Terbanding selaku pemilik gedung dengan PT. Hutcison CP Telecommunications (PT.HCPT) selaku Penyewa;
5. Bahwa **Terbanding sama sekali tidak saling kenal dan tidak mempunyai hubungan hukum dan atau kontraktual apapun dengan Pembanding** baik langsung maupun tidak langsung sehubungan dengan Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor: 005.021166D/LA/11/2010 tanggal 08 Nopember 2010 tersebut;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 Lampiran II Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor: 005.021166D/LA/11/2010 tanggal 08 Nopember 2010, antara Terbanding selaku pemilik gedung dengan PT. Hutcison CP Telecommunications (PT.HCPT) selaku Penyewa berbunyi :

*"Penyewa dapat memindahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini kepada pihak ketiga **dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak yang menyewakan, termasuk namun tidak terbatas kepada setiap anak perusahaan atau induk perusahaan dari penyewa atau anak perusahaan dari salah satu diantara mereka. Pihak yang menyewakan dengan ini mengakui dan menyetujui setiap pemindahan atau pengalihan tersebut sebagaimana diberitahukan oleh***

Halaman 61 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



*penyewa. Pengalihan sebagaimana dimaksud akan berlaku efektif sejak tanggal pemberitahuan pengalihan dari penyewa kepada pihak yang menyewakan, dan apabila diperlukan atau diminta oleh penyewa pihak yang menyewakan akan menandatangani suatu perjanjian pengalihan atas perjanjian ini."*

7. Bahwa oleh karena PT.HCPT selaku pihak Penyewa tidak pernah memberitahukan baik secara lisan maupun tertulis perihal perjanjian jual beli antara PT.HCPT dengan Pembanding tanggal 16 Desember 2011 kepada Terbanding selaku pemilik gedung dan hingga saat ini Terbanding juga tidak pernah ikut menandatangani pengalihan tersebut, dengan demikian tidak benar dalil Pembanding tentang latar belakang hubungan hukum antara Pembanding dan Terbanding dalam gugatan wanprestasinya, demikian juga terbukti **keliru dan tidak benar** dalil gugatan Pembanding tentang pokok pokok perjanjian sewa antara Pembanding dengan Terbanding, karena antara Pembanding dan Terbanding sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dan kontraktual apapun;

8. Bahwa oleh karena PT.HCPT tidak melaksanakan prestasinya yakni kewajiban memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Terbanding selaku Pemilik gedung sebelum melakukan pengalihan sewa kepada Pembanding (*Exemptio non adimpleti contractus*), dengan demikian **keliru dalil Memori Banding** Pembanding pada halaman 9 dan 10 poin (1 s/d 6) yang menyatakan perjanjian sewa telah berlaku secara sah dan mengikat bagi Pembanding dengan Terbanding, karena **perjanjian pengalihan yang dibuat oleh Pembanding dengan PT. HCPT tertanggal 16 Desember 2011 adalah perjanjian yang tidak sah dan bertentangan dengan hukum**;

9. Bahwa pada Agustus 2014 Terbanding baru mengetahui ternyata yang





selama ini memasuki pekarangan gedung milik Terbanding bukanlah Karyawan dari PT.HCPT melainkan karyawan dari Pembanding, dimana pada saat itu Terbanding diberitahukan oleh Karyawan Terbanding terkait dengan kedatangan beberapa orang Staff Pembanding dengan arogansi nya untuk melakukan pekerjaan penambahan beban tower seberat kurang lebih 2 (dua) Ton diatas bangunan milik Terbanding;

10. Bahwa **tidak benar dan mengada ada** dalil Memori Banding Pembanding pada halaman 11 poin (10) yang menyatakan Terbanding membuat alasan yang mengada ada dalam hal penolakan penambahan beban pada bangunan milik Pembanding, karena keberatan Terbanding atas keinginan Pembanding untuk melakukan pekerjaan penambahan beban tower seberat kurang lebih 2 (dua) Ton diatas bangunan milik Terbanding karena Terbanding khawatir dengan ketahanan gedung dan keselamatan nyawa para karyawan Terbanding apabila dilakukan penambahan beban tower diatas bangunan Terbanding karena **dibawah bangunan tersebut adalah merupakan Bengkel tempat para karyawan Terbanding bekerja dan Pembanding juga bukanlah pihak yang membuat perjanjian sewa dengan Terbanding;**

11. Bahwa **tidak benar dan mengada ada** dalil Memori Banding Pembanding yang menyatakan Terbanding memberi kesempatan kepada Pembanding untuk melakukan audit kekuatan gedung sebelum Pembanding melaksanakan pemasangan perangkat tambahan diatas gedung milik Terbanding, karena Terbanding dengan tegas menolak Pembanding melakukan niatnya tersebut karena Pembanding tidak mempunyai hak untuk melakukan pekerjaan di gedung milik Terbanding tersebut;

12. Bahwa **tidak benar** Terbanding telah melakukan wanprestasi dan juga

Halaman 63 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



**tidak benar** membawa kerugian kepada Pemanding baik materil maupun immateril terhadap Pemanding karena tidak mengizinkan Pemanding melaksanakan pemasangan perangkat tambahan diatas gedung milik Terbanding, karena Pemanding sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Terbanding dalam Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor: 005.021166D/LA/11/2010 tanggal 08 Nopember 2010;

13. Bahwa jika benar Pemanding telah mengalami kerugian atas pengalihan sewa sudah **Seharus dan Sepatutnya** Pemanding menarik PT. HCPT selaku pihak yang mempunyai hubungan hukum langsung dengan Pemanding dalam Perjanjian Pengalihan tertanggal 16 Desember 2011 sehingga terang dan jelas serta mempunyai kepastian hukum yang tetap siapa yang sebenarnya memiliki Hak Sewa;

14. Bahwa PT. HCPT **telah lalai** selaku penerima Hak Sewa dari Terbanding sebagaimana Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor: 005.021166D/LA/11/2010 tanggal 08 Nopember 2010, karena **sangat jelas ada kewajiban PT.HCPT memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu sebelum mengalihkan sewa kepada pihak lain** sehingga dengan demikian PT.HCPT maupun Pemanding telah melakukan pelanggaran atas ketentuan syarat-syarat Perjanjian sewa menyewa tempat untuk pemasangan dan penempatan Base Transceiver station system telekomunikasi selular GSM-UMTS Nomor: 005.021166D/LA/11/2010 tanggal 08 Nopember 2010 tersebut;

15. Bahwa tidak mungkin secara hukum atas kelalaian Pemanding yang

*Halaman 64 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN*



menerima pengalihan sewa dari PT.HCPT yang bertentangan hukum tersebut sehingga menimbulkan kerugian pada diri Pembanding sendiri ikut menjadi beban dan tanggung jawab Terbanding??? dan oleh karena itu Terbanding **tidak benar melakukan perbuatan wanprestasi dan menolak ganti kerugian** secara Materiil sebesar Rp. 1.644.444.444,- (Satu milyar enam ratus empat puluh empat juta empat ratus empat puluh empat ribu empat ratus empat puluh empat rupiah) dan Immateriil sebesar Rp. 2.200.000.000,- (Dua milyar dua ratus juta rupiah) dan uang paksa sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) perhari;

16. Bahwa demikian juga Terbanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara perdata ini agar menolak Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas barang bergerak dan tidak bergerak milik Terbanding yang terletak di Jalan Iskandar Muda/Lobak Nomor 15 , Kelurahan Darat, Kecamatan Medan Baru Kota Medan, karena tidak sesuai dengan aturan Hukum Acara Perdata yang berlaku;
17. Bahwa oleh karena itu sudah tepat dan benar pertimbangan hukum **Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa syarat formil suatu Gugatan Perdata** dimana terdapat Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding atas Gugatan Pembanding **sehingga tidak cukup alasan hukum menyatakan batal Putusan Pengadilan Negeri Medan dimaksud, sehingga menjadi alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 12 Januari 2016.**

Berdasarkan uraian-uraian hukum dalam Kontra Memori Banding tersebut diatas telah cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk **menolak dalil-dalil Memori Banding dari Pembanding untuk keseluruhannya dan menerima dalil-dalil Kontra Memori Banding dari**

Halaman 65 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



Terbanding untuk keseluruhannya dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dapat membenarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan serta mengambil dan menjadikannya dasar bagi Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dengan mengambil keputusan sebagai berikut :

1. **Menerima** keseluruhan dalil Kontra Memori Banding dari Terbanding
2. **Menolak** dalil-dalil dan alasan-alasan dari Pembanding di dalam Memori Banding Pembanding tanggal 9 Agustus 2016 untuk keseluruhannya;
3. **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 12 Januari 2016.**
4. **Menghukum** Pembanding untuk membayar ongkos perkara yang timbul di tingkat Banding dalam Perkara Perdata ini.
5. Apabila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (Ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, tertanggal 8 Nopember 2016, oleh JOHANES NAM AGUS YANTO, SH, juru sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam sebagaimana Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori banding Nomor 240/Pdt.G/2015/PN.Mdn ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Batam pada tanggal 8 Nopember 2016 telah memberitahukan memeriksa berkas kepada kuasa Pembanding semula Penggugat oleh YOHANES NAM AGUS YANTO, Juru sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam sebagaimana Relaas Pembertahuan Memeriksa Berkas Nomor 240/Pdt.G/2015/Pn.Mdn, sedangkan kepada ANAND/ Terbanding/Tergugat diberitahukan pada tanggal 18 Pebruari 2017 oleh AMINSYAH, SH Juru sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan diberi



kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 111/PDT/2017/PT.MDN, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 240/Pdt.G/2016/PN-Mdn tanggal 12 Januari 2016 dan berita acaranya, memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding, terdapat hal-hal yang tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut dibawah ini;

#### **DALAM PROVISI ;**

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding sesuai dengan fungsinya sebagai Pengadilan ulangan akan memutuskan berdasarkan seluruh fakta-fakta yang terdapat dalam berkas perkara dan surat-surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN-Mdn tanggal 12 Januari 2016 dan berita acaranya, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, tentang pertimbangan hukum dalam Provisi (vide Halaman 42 alinea ke- 4). Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru menyimpulkan bahwa tuntutan provisi dan sita jaminan



belum memenuhi syarat formal sehingga tuntutan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard);

Menimbang, bahwa Putusan provisi atau yang dikenal dengan Provisionale beschikking yang diatur dalam Rbg dan HIR pada hakekatnya adalah putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara, oleh karena itu putusan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara, tetapi hanya sebatas tindakan sementara yang berupa tindakan pencegahan atau menghentikan sesuatu perbuatan ;

Menimbang, bahwa putusan provisi juga bersifat serta merta, maka setiap tuntutan provisi dari Penggugat harus dipertimbangkan dengan cermat seksama dan ada relevansinya, yakni adanya keharusan suatu keadaan yang mendesak dan penting untuk menghentikan tindakan atau melarang atau memerintahkan Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, sedangkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) secara khusus dalam acara perdata telah diatur dalam Rbg/HIR yang tertib acaranya dimasukan sebagai perbuatan hukum yang termasuk dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat tuntutan provisi dan sita jaminan harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat sepanjang mengenai alasan kesalahan pertimbangan mengenai putusan provisi dapat diterima dan dibenarkan akan tetapi mengenai alasan-alasan lainnya pada dasarnya yang dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena itu Majelis Hakim tingkat banding berpendapat alasan lainnya harus dikesampingkan demikian juga mengenai kontra memori banding pada dasarnya mendukung putusan sehingga segala alasan-alasan yang dikemukakan Terbanding semula Tergugat tidak perlu dipertimbangkan ;





**DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan mempelajari dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dalam berkas perkara Nomor 240/Pdt.G/2015/PN-Mdn, tentang eksepsi (vide halaman 42 sampai dengan halaman 48) telah tepat, benar dan jelas pertimbangan hukum tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim tingkat banding mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan sendiri di tingkat banding, kecuali mengenai amar putusan tentang isi putusan dalam eksepsinya Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat karena Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru menyimpulkan pertimbangannya sendiri sehingga dalam amarnya mengabulkan eksepsi sebahagian dan gugagatan Penggugat kurang pihak dengan pertimbangan hukum sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama adalah eksepsi yang berkaitan dengan pokok perkara dan formalitas dari pemberian surat kuasa yang sifatnya alternative seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama dengan terbuktinya dan atau terkabulnya salah satu eksepsi tersebut, maka dalam amar putusan eksepsi seharusnya cukup dengan mengabulkan eksepsi Tergugat/Terbanding tanpa mencamtukan kata "sebahagian". Demikian juga tentang pencatuman eksepsi yang telah dikabulkan hal ini bertentangan dengan tertib acara ;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

Menimbang, bahwa apabila diteliti secara seksama pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah dipertimbangkan dengan jelas dan cermat berdasarkan hukum dan perundang-undangan ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat



Pertama Dalam Pokok perkaranya, sehingga segala pertimbangan putusan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan putusan di Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 240/Pdt.G/2015/PN-Mdn tanggal 12 Januari 2016 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, RBG dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 240/Pdt.G/2016/PN-Mdn, tanggal 12 Januari 2016 yang dimohonkan banding;

**MENGADILI SENDIRI:**

**DALAM PROVISI DAN SITA JAMINAN;**

- Menolak tuntutan Provisi dan sita jaminan Pembanding semula Pengugat ;

**DALAM EKSEPSI;**

- Mengabulkan EksepsTerbanding semula Tergugat ;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

- Menyatakan Gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvant-kelijke Verklraad*) ;

Halaman 70 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN



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

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat tingkat peradilan yang ditingkat banding sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari Jumat tanggal 16 Juni 2017 oleh kami, YANSEN PASARIBU, SH, sebagai Hakim Ketua, ADE KOMARUDIN, SH. MHum,. Dr. ALBERTINA HO, SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 111/PDT/2016/PT.MDN tanggal 12 April 2017 putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 6 Juli 2017 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu PITER MANIK, SH, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Medan tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

ttd

ADE KOMARUDIN, SH.MHum

ttd

Dr. ALBERTINA HO, SH.MH

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

YANSEN PASARIBU, SH

PANITERA PENGGANTI,

ttd

PITER MANIK, SH.

Perincian biaya:

1. Materai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,00
3. Pemberkasan .....	Rp139.000,00
Jumlah .....	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk salinan sesuai dengan aslinya.

PANITERA,

**H. BASTARIAL, SH.MH.**

**NIP. 195608211986031003**

Halaman 71 dari 71 Halaman Putusan Nomor 111/PDT/2017/PT MDN