



PUTUSAN

Nomor 723/PDT/2021/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang mengadili perkara - perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara ;

OTORITAS JASA KEUANGAN, berkedudukan di Gedung Soemitro Djojohadikusumo, Jalan Lapangan Banteng Timur 2-4, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat 10710, yang diwakili oleh **Wimboh Santoso**, dalam kapasitasnya sebagai Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zaka Hadisupani Oemang, S.H., Mochamad Roem Gatot Praditya, S.H., Andi Taufiq Muliawan, S.H., Muhammad Sakti H. Tambunan, S.H., M. Fadra Heryndra, S.H.,LLM., Dicky Mirdiyan, S.H.,LLM., dan Wilkins Humphrey Berkeley Saragih, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Azwar Hadisupani Rum & Partners, yang beralamat di Menara Palma Lantai 15, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-2 Kav.6, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU.102/D.01/2020 tanggal 8 September 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;

Lawan:

PT. SANGGARCIPTA KREASITAMA, berkedudukan di Gedung Wisma Mulia 1, Lantai B3, Jl. Jenderal Gatot Subroto Nomor 42, Kuningan Barat, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh **Viady Sutojo** dan **Johnny Winata Gasperz**, dalam kedudukannya masing-masing selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prof. Dr. Yusril Ihza Mahendra, S.H., M.Sc., Yuri Kemal Fadlullah S.H.,

Halaman 1 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



M.H., M. Gamal Resmanto, S.H., Eddi Mulyono, S.H.,
Adria Indra Cahyadi, S.H., M.H., Khairul Fadli, S.H.,
M.H., Junaidi Damiri S.H., Elfano Eneilmy, S.H., M.H.,
Muhammad Dzul Ikram, S.H., M.H. dan Yusmarini
Yusfi, S.H., Advokat-advokat dan Konsultan Hukum
yang tergabung dalam Kantor Hukum IHZA & IHZA
yang beralamat di 88 Kasablanka Office Tower, Tower
A, Lantai 19, Kota Kasablanka, Jl. Casablanca Kav.
88, Jakarta 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 10 November 2021, yang selanjutnya disebut
sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut
turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September
2021 Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst dalam perkara para pihak tersebut
diatas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat
gugatan tanggal 4 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 5 Agustus 2020 dalam Register
Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. LATAR BELAKANG

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik gedung perkantoran yang dikenal
seumumnya dengan nama "Gedung Wisma Mulia 1", yang terletak di Jalan
Jenderal Gatot Subroto Nomor 42, Jakarta Selatan, yang didirikan di atas
sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Kuningan
Barat, seluas 10.105 M2, sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 4 Mei
1987 Nomor 367/1987, yang diterbitkan di Jakarta pada tanggal 30
Desember 1987, terdaftar atas nama PT Sanggarcipta Kreasitama
(Penggugat) dengan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 00430/IMB/1998
tanggal 19 Januari 1998, No.: 03989/IMB/2003 tanggal 13 Mei 2003 dan
Nomor 1337/IMB/2008 tanggal 11 Februari 2008 dan Sertifikat Laik Fungsi
Nomor 14/8.5/31/-1.785.52/2017 tanggal 4 Mei 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanggal 1 Desember 2016, Tergugat mengirimkan Surat Pernyataan Minat terhadap Gedung Wisma Mulia 1 dan Gedung Wisma Mulia 2 kepada Penggugat yang tertuang dalam surat Nomor: S-75/MS.4/2016 tanggal 1 Desember 2016. Didalam surat tersebut Tergugat menyatakan memerlukan gedung kantor sebagai kantor pusat Tergugat dengan luasan ruangan kerja yang memadai;
3. Bahwa sebagai tindak lanjut, Tergugat kemudian melakukan serangkaian pertemuan dengan Penggugat dan Penggugat diminta untuk melakukan pemenuhan syarat-syarat administrasi, teknis dan harga sesuai dengan jadwal pelaksanaan yang telah ditentukan oleh Tergugat serta mengikuti Kerangka Acuan Kerja Pengadaan Sewa Gedung Kantor, sehingga akhirnya Tergugat memutuskan melakukan Penunjukkan Langsung pengadaan sewa gedung kantor milik Penggugat, sebagaimana Surat Tergugat Nomor Und-01/MS.4/PL/ PSGKPWM1/2016 tanggal 16 Desember 2016;
4. Bahwa kemudian, setelah melalui serangkaian proses pemeriksaan pemenuhan syarat-syarat administrasi, teknis dan harga, Penggugat dan Tergugat saling sepakat dan setuju untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sewa menyewa, sebagaimana termaktub dalam:
 - a. Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta; dan
 - b. Surat Perjanjian Nomor SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 beserta Lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan.Untuk selanjutnya butir a dan butir b disebut sebagai "**Perjanjian Sewa Menyewa**";
5. Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, dijabarkan dengan lengkap dan jelas yang menjadi objek sewa adalah ruang perkantoran pada Gedung Wisma Mulia 1 seluas 50.649,54 M2, dengan jangka waktu sewa selama 3 tahun dengan masa tenggang waktu (*grace period*) selama 12 bulan untuk proses *fitting out* dan pengadaan *meubelair* dengan opsi perpanjangan sewa selama 1 tahun serta Opsi Beli Tergugat berupa hak prioritas untuk membeli Gedung Wisma Mulia 1 yang akan direalisasikan paling cepat tahun 2017;
6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, Penggugat berkewajiban untuk menyerahkan berupa beberapa lantai ruang kantor di Gedung

Halaman 3 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wisma Mulia 1 (selanjutnya disebut sebagai "**Obyek Sewa**"). Penyerahan Obyek Sewa oleh Penggugat kepada Tergugat telah diterima dengan baik oleh Tergugat, sebagaimana termaktub dalam:

- Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-01/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2016 tanggal 28 Desember 2016;

Berdasarkan Berita Acara Serah Terima ini ditegaskan bahwa Penggugat telah menyerahkan Objek Sewa berupa lantai dan fasilitas pendukungnya di Gedung Wisma Mulia 1, yang terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 42 Jakarta Selatan, yang akan digunakan sebagai gedung kantor pusat Tergugat dan Tergugat menerima dengan kondisi baik.

- Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-02/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2017 tanggal 17 Januari 2017;

Berdasarkan Berita Acara Serah Terima ini ditegaskan bahwa Penggugat telah menyerahkan Objek Sewa (yakni Lantai 6 s/d 12, 15 s/d 19, 21, 40, 42, 46, 50 dan 51) dan fasilitas pendukungnya di Gedung Wisma Mulia 1, yang terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 42 Jakarta Selatan, untuk digunakan sebagai gedung kantor pusat Tergugat, dan Tergugat menerima Objek Sewa tersebut dengan kondisi baik.

- Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-03/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2017 tanggal 1 Maret 2017;

Berdasarkan Berita Acara Serah Terima ini ditegaskan bahwa Penggugat telah menyerahkan Objek Sewa (yakni Lantai dasar, mezzanine, 3, 5 dan 47a) dan fasilitas pendukungnya di Gedung Wisma Mulia 1, yang terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 42 Jakarta Selatan, untuk digunakan sebagai gedung kantor pusat Tergugat, dan Tergugat menerima Objek Sewa tersebut dengan kondisi baik.

- Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-04/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2017 tanggal 17 Juli 2017;

Berdasarkan Berita Acara Serah Terima ini ditegaskan bahwa Penggugat telah menyerahkan Objek Sewa (yakni Lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57) dan fasilitas pendukungnya di Gedung Wisma Mulia 1, yang terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto Nomor 42 Jakarta Selatan, untuk digunakan sebagai gedung kantor pusat Tergugat, dan Tergugat menerima Objek Sewa tersebut dengan kondisi baik.

Halaman 4 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Angka 26 Lampiran 1 Syarat-Syarat Umum Kontrak ("**SSUK**") yang merupakan Lampiran Perjanjian Sewa Menyewa, dinyatakan bahwa setelah menyerahkan Obyek Sewa, Penggugat berhak menerima atas pembayaran-pembayaran yakni:
- Pembayaran Biaya Sewa;
Pembayaran Biaya Sewa adalah pembayaran atas ruang sewa seluas 50.649,54 M2 di Gedung Wisma Mulia 1 yang oleh Tergugat akan dipergunakan sebagai kantor pusat Tergugat;
 - Pembayaran Biaya Jasa Layanan (*Service Charge*);
Pembayaran Biaya Jasa Layanan atau lebih umum dikenal dengan istilah *Service Charge* adalah biaya untuk mengoperasikan dan merawat bangunan untuk menyediakan utilitas dan layanan yaitu: listrik; layanan telekomunikasi; air; pembuangan limbah; alat-alat yaitu *lift* penumpang dan *lift* barang, pendingin udara sentral, drainase, sistim pemasok air dan lampu listrik di area umum; pembangkit daya cadangan (*genset*); *chiller*; *cooling tower*; AHU; peralatan pemadam kebakaran yaitu *sprinkler*, *smoke detector*, *fire hydrant*; kebersihan; pertamanan, pembuangan sampah; keamanan dan pengendalian hama.
 - Pembayaran Biaya Lainnya;
Pembayaran Biaya Lainnya adalah pembayaran yang berkaitan dengan penggunaan daya listrik, air, lembur (*overtime*).
8. Bahwa sehubungan dengan *Service Charge*, hal ini merupakan suatu biaya yang wajib dibayarkan oleh seluruh *tenant* Gedung Wisma Mulia 1 agar Gedung Wisma Mulia 1 berfungsi dengan baik untuk kenikmatan penyewanya. Hal ini mencakup perawatan secara berkala sesuai manualnya terhadap bagian-bagian Gedung termasuk pada *lift*, sistem keamanan, pemadam kebakaran (*hydrant*, *smoke detector*, *sprinkler*), pembangkit daya cadangan (*genset*) dan lainnya. Oleh karenanya setiap tenant memiliki kewajiban bersama dengan tenant lainnya untuk melakukan pembayaran *Service Charge* agar gedung dapat difungsikan secara maksimal dan dapat dinikmati bersama. Kewajiban pembayaran *Service Charge* ini tidak hanya diwajibkan terhadap Tergugat, namun juga berlaku dan diwajibkan kepada para tenant lainnya di Gedung Wisma Mulia 1;
9. Bahwa uang pembayaran *Service Charge* yang diterima dari para tenant akan digunakan untuk kegiatan operasional gedung. Apa saja yang masuk

Halaman 5 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



dalam "*Service Charge*" ditetapkan dalam perjanjian sewa menyewa. Apabila salah satu tenant tidak melaksanakan kewajiban pembayaran *Service Charge*, maka terdapat konsekuensi adanya operasional gedung yang tidak berjalan baik dari segi perawatan maupun kenyamanan dalam pemakaian serta ada kemungkinan mengakibatkan teraniayanya hak *tenant* lain, terlepas dari dipakai atau tidak dipakai ruang yang telah disewa oleh penyewa gedung;

10. Bahwa dapat Penggugat sampaikan, *Service Charge* dihitung, ditetapkan, ditagihkan dan dikelola sedemikian rupa oleh Penggugat sehingga cukup untuk membiayai operasional Gedung Wisma Mulia 1 agar terawat dengan baik sehingga nyaman untuk para *tenant*-nya. Sebaliknya apabila kewajiban atas *Service Charge* ini tidak dibayarkan oleh tenant Gedung Wisma Mulia 1, maka hal ini akan menjadi kerugian Penggugat untuk memenuhi kecukupan operasional Gedung tersebut, karena *Service Charge* prinsipnya dibelanjakan untuk *maintenance* dan operasional Gedung Wisma Mulia 1 sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya;
11. Biaya Jasa Pelayanan/*Service Charge* dibebankan kepada setiap *tenant* secara proporsional untuk pembayaran kewajiban-kewajiban dalam pengelolaan gedung secara umum demi kelancaran, pengelolaan, pengendalian, pengamanan, pengoperasian dan pemeliharaan gedung tanpa membatasi hal-hal umum dari yang telah disebutkan dan harus mencakup biaya-biaya berikut ini:

A. Legal dan Administrasi:

- Pajak-pajak, tagihan-tagihan, pungutan dan ongkos-ongkos pada setiap waktu atau dari waktu ke waktu harus dibayar kepada setiap instansi Pemerintah;
- Asuransi yang menyangkut Gedung termasuk asuransi pertanggungan publik;
- Manajemen umum, dan administrasi umum Gedung termasuk administrasi tagihan-tagihan terkait persewaan;
- Sertifikasi karyawan K3 hingga Ahli K3 Umum: Bagian Teknik, Teknik Listrik, Gondola & Perancah/*Scaffolding* Operator, P3, *Pest Control*, Helipad Operator (HLO);
- Sertifikasi karyawan Ahli K3 Kebakaran / *Fire Manager*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikasi *Aeronautical Communication Officer* (ACO) – *Aeronautical Radio Operator* (ARO) Rating
- Sertifikasi karyawan keamanan Garda Madya hingga Garda Utama

B. Penyediaan, Pemeliharaan, dan Perbaikan system Utilitas Gedung dan Area Bersama (Common Area):

- Sumber Daya Listrik, panel-panel listrik dan system distribusi aliran listrik;
- System tenaga listrik pengganti aliran PLN atau cadangan/ Genset;
- System penyejuk udara / *chiller*, AHU;
- System transportasi *lifts*;
- Penyaluran dan system pengaliran air, limbah / kotoran;
- Manajemen, pengendalian / kontrol utilitas Gedung (*Building Management System*);
- System pengelolaan parkir kendaraan mobil dan sepeda motor.

C. Pembersihan Gedung:

- Kebersihan umum Area Bersama (Common Area): Driveway, lobby, koridor, kristalisasi lantai-lantai marmer dan *granite*;
- Toilet umum, *pantry*, ruang-ruang wudhu yang harus secara rutin dibersihkan, diguyur / *flushing*;
- Kaca-kaca jendela area persewaan / *building exterior* dibersihkan melalui pengoperasian Gondola;
- Pengendalian hama / *Pest control* di semua area Gedung, Area Bersama dan Area Persewaan
- Pemasokan *tissue*, sabun dan kebutuhan toilet umum lainnya
- Pembuangan sampah, limbah dari tanah dan bangunan

D. Penyediaan dan Pemeliharaan System kontrol Bahaya Kebakaran / *Fire Safety*:

- *Smoke detector*, *Sprinkler system*;

Halaman 7 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



- Fire extinguisher;
- Pompa-pompa *hydrant*;
- Panel-panel *alarm system*.

E. Penjagaan dan Pengendalian Keamanan Gedung:

- Pemeriksaan, kontrol dan pencatatan pengunjung / *Visitor Management System*;
- Patroli rutin dilakukan oleh petugas keamanan termasuk ke dalam Area Persewaan;
- CCTV dan *monitoring system* 24 jam;

F. Biaya-biaya pengupahan seluruh karyawan yang melaksanakan fungsi-fungsi butir A – E.

Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis mengenai biaya jasa layanan/*Service Charge*, hal ini merupakan suatu praktek umum (*common practice*) yang terjadi dan dibebankan terhadap para penyewa dalam suatu hubungan sewa menyewa ruang sewa dalam suatu gedung, serta menjadi kewajiban bagi penyewa/*tenant* untuk membayarkannya kepada pemilik/pengelola gedung untuk digunakan sebagai biaya pemeliharaan dan pengoperasian gedung agar dapat berjalan sebagaimana mestinya demi kenyamanan bersama para penyewa/*tenant* serta para penggunanya.

II. PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI GUGATAN

12. Dengan mengacu kepada ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa yakni Pasal 5 ayat (2) Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta, dinyatakan dengan tegas bahwa:

"Penyelesaian perselisihan atau sengketa antara Para Pihak dalam sewa dapat dilakukan melalui musyawarah, arbitrase, mediasi, konsiliasi atau pengadilan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan."

Dengan mengacu kepada Pasal 5 ayat (2) aquo, maka memberikan kebebasan bagi pihak-pihak untuk memilih cara penyelesaian atas suatu perselisihan atau sengketa mengenai pelaksanaan Sewa, sebagaimana terbukti dengan adanya norma "dapat dilakukan" serta norma "atau" pada



ketentuan tersebut. Oleh karenanya berdasarkan hukum acara perdata berlaku maka dengan mengacu kepada Pasal 118 HIR ayat (1) yang menjadi pedoman, maka Gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri domisili Tergugat;

13. Tergugat melalui halaman web/situs resminya "ojk.go.id" telah mencantumkan alamatnya pada Gedung Soemitro Djojohadikusumo, Jalan Lapangan Banteng Timur 2-4, Jakarta 10710. Oleh karenanya patut dan beralasan hukum Gugatan ini Penggugat ajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

III. WANPRESTASI OLEH TERGUGAT

Perjanjian Sewa Menyewa mengatur secara jelas dan tegas hak dan kewajiban masing-masing pihak, khususnya mengenai kewajiban penyerahan ruang sewa oleh Penggugat dan kewajiban pembayaran oleh Tergugat. Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan ruangan yang disewa oleh Tergugat di Gedung Wisma Mulia 1. Kenyataannya Tergugat malah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa, karena Tergugat lalai untuk membayar pembayaran biaya jasa layanan/*Service Charge* yang telah menjadi kewajiban Tergugat, yang secara khusus dan lengkap Penggugat uraikan dibawah ini, sebagai berikut:

14. Bahwa dengan mengacu kepada Perjanjian Sewa Menyewa yakni Angka 10 huruf a poin 3 Surat Perjanjian Nomor SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016, tercantum kewajiban Tergugat selaku penyewa yakni "*membayar objek sewa sesuai dengan harga yang tercantum dalam kontrak*". Ketentuan yang disepakati mengenai harga sewa, dicantumkan dalam Lampiran III Daftar Kuantitas dan Harga Perjanjian Sewa Menyewa;
15. Bahwa selanjutnya, berdasarkan ketentuan huruf I Lampiran II Syarat-Syarat Khusus Kontrak ("**SSKK**") Perjanjian Sewa Menyewa, Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengenai Pembayaran prestasi Tergugat yang dibayarkan secara termin, dengan tahapan pembayaran sebagai berikut:
 - a) Pembayaran Sewa selama 3 (tiga) tahun pertama akan dilakukan pada tahun 2016;
 - b) Pembayaran biaya jasa pelayanan/*Service Charge* yang timbul pada tahun 2017 dibayarkan paling lambat tanggal 31 Januari 2018;
 - c) Pembayaran biaya jasa pelayanan/*Service Charge* tahun 2018 dibayarkan paling lambat tanggal 31 Januari 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) Pembayaran biaya jasa pelayanan/*Service Charge* tahun 2019 dibayarkan paling lambat tanggal 31 Januari 2019;
 - e) Pembayaran biaya jasa pelayanan/*Service Charge* tahun 2020 dibayarkan paling lambat tanggal 31 Januari 2020;
 - f) Pembayaran biaya jasa pelayanan/*Service Charge* tahun 2021 dibayarkan paling lambat tanggal 31 Januari 2021;
16. Sebagai konsekuensi logis Tergugat sebagai penyewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, Tergugat berdasarkan kemudian melakukan pembayaran di muka atas biaya sewa untuk masa sewa 3 tahun sejumlah Rp. 412.308.289.800,- (*empat ratus dua belas milyar tiga ratus delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) yang telah dibayarkan Tergugat pada tanggal 30 Desember 2016;
17. Bahwa selain kewajiban terhadap biaya sewa, Tergugat juga memiliki kewajiban terhadap biaya *Service Charge* tahun 2018 sejumlah total Rp. 65.520.244.944 (*enam puluh lima milyar lima ratus dua puluh juta dua ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh empat rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) yang telah Penggugat tagihkan melalui Surat Nomor 006/MINT/SB/II/18 perihal Invoice Nomor 004/MINT/SB/II/18 tanggal 17 Januari 2018. Dikarenakan atas invoice diatas belum juga dibayarkan oleh Tergugat, kemudian Penggugat mengirimkan lagi Permohonan Pembayaran ke-2 melalui Surat Nomor 015/MINT/SB/II/18 tanggal 5 Februari 2018;
18. Bahwa kemudian terhadap invoice *Service Charge* tahun 2018 tersebut, pada tanggal 12 Februari 2018 diadakanlah pertemuan antara Penggugat yang diwakili oleh Direktur Utama Penggugat dan Tergugat yang diwakili oleh Deputi Komisiner Manajemen Strategis dan Logistik, sehubungan dengan adanya perbedaan luas area yang digunakan untuk perhitungan sewa. Terhadap hasil pertemuan tersebut, kemudian Penggugat mengirimkan dokumen penagihan pengganti untuk area-area lantai dan periode sewa yang kemudian disesuaikan Penggugat menjadi beberapa invoice pecahan sebagai berikut:
- Surat Nomor 023/MINT/SB/II/18 tanggal 15 Februari perihal Invoice tanggal 12 Februari 2018 Nomor 021/MINT/SB/II/18 untuk pembayaran *Service Charge* tahun 2018 untuk lantai 6 s/d 12, 15 s/d 19, 21, 40, 42, 46, 50, 51 sebesar Rp. 44.854.415.760 (*empat puluh*

Halaman 10 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat milyar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus lima belas ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen), dan

- Surat Nomor 026/MINT/SB/III/18 tanggal 7 Maret 2018 perihal Invoice tanggal 7 Maret 2018 Nomor 024/MINT/SB/III/18 untuk pembayaran *Service Charge* tahun 2018 untuk lantai Ground, Mezzanine, 3, 5, 47a sebesar Rp. 12.199.385.352 (*dua belas milyar seratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus lima puluh dua rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen)

Jumlah total kedua invoice tersebut adalah Rp. 57.053.801.112,- (*lima puluh tujuh milyar lima puluh tiga juta delapan ratus satu ribu seratus dua belas rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) untuk seluruh lantai yang disewa, kecuali lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 yang kemudian telah Tergugat bayarkan pada tanggal 6 Juni 2018;

19. Bahwa selanjutnya terhadap biaya *Service Charge* tahun 2018 untuk lantai-lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 Penggugat telah mengirimkan tagihan kepada Tergugat melalui:

- Surat Nomor 035/MINT/SB/VI/18 perihal Invoice tanggal 29 Juni 2018 Nomor 033/MINT/SB/VI/18 untuk pembayaran *Service Charge* tahun 2018 untuk lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 sebesar Rp. 8.466.443.832,- (*delapan milyar empat ratus enam puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen);

yang hingga tanggal Gugatan ini diajukan, Penggugat belum menerima pembayaran atas tagihan tersebut diatas, yang sudah jatuh tempo sejak lama yakni sejak tanggal 31 Januari 2018;

20. Bahwa kemudian pada tanggal 2 Januari 2019 untuk kewajiban pembayaran Tergugat atas biaya *Service Charge* tahun 2019, Penggugat menagihkannya melalui:

- Surat Nomor 003/MINT/SB/II/19 perihal Invoice tanggal 2 Januari 2019 Nomor 001/MINT/SB/II/19 untuk pembayaran *Service Charge* tahun 2019 sebesar Rp. 57.079.125.452,- (*lima puluh tujuh milyar tujuh puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu empat ratus*

Halaman 11 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



lima puluh dua rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen).

yang hingga tanggal Gugatan ini diajukan, Penggugat belum menerima pembayaran atas tagihan tersebut diatas, yang sudah jatuh tempo sejak lama yakni sejak tanggal 31 Januari 2019;

21. Bahwa terhadap tagihan-tagihan atas *Service Charge* yang belum dibayar Tergugat tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran PPN sebesar 10% atas *Service Charge* dimaksud yang seharusnya menjadi beban dan tanggungjawab Tergugat selaku penyewa, terlebih lagi Tergugat sepatutnya mendahulukan pembayaran untuk kepentingan penerimaan Negara demi keberlanjutan pembangunan;
22. Selanjutnya dengan mengacu kepada Huruf I Lampiran II Syarat-Syarat Khusus Kontrak ("**SSKK**") yang merupakan Lampiran Perjanjian Sewa Menyewa, dinyatakan pada huruf e bahwa kewajiban Tergugat atas pembayaran biaya jasa pelayanan (*Service Charge*) tahun 2020 dibayarkan paling lambat pada tanggal 31 Januari 2020. Berdasarkan ketentuan ini, dengan lewatnya tanggal tersebut Tergugat juga sudah lalai untuk membayar kewajibannya untuk pembayaran *Service Charge* tahun 2020 sebesar Rp. 65.520.244.944,- (enam puluh lima milyar lima ratus dua puluh juta dua ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh empat rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen);
23. Bahwa dengan telah lewatnya waktu yang telah ditentukan dan disepakati dalam Perjanjian Sewa Menyewa, maka sudah secara jelas dan tegas Tergugat telah lalai atas kewajibannya yang mengakibatkan Tergugat wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa, khususnya terhadap pembayaran *Service Charge* tahun yang telah jatuh tempo yaitu:
 - a. Tagihan *Service Charge* tahun 2018 khusus untuk lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 sebesar Rp. 8.466.443.832,- (delapan milyar empat ratus enam puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) dan yang telah Penggugat tagihkan; dan
 - b. Tagihan *Service Charge* tahun 2019 sebesar Rp. 57.079.125.452,- (lima puluh tujuh milyar tujuh puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu empat ratus lima puluh dua rupiah) termasuk Pajak



Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen)

yang keduanya telah Penggugat tagihkan kepada Tergugat, serta:

- c. Kewajiban pembayaran *Service Charge* terhadap tahun 2020 sebesar Rp. 65.520.244.944,- (*enam puluh lima milyar lima ratus dua puluh juta dua ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh empat rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) yang telah jatuh tempo 31 Januari 2020 namun belum diterbitkan invoicenya karena dengan menerbitkan invoice, Penggugat harus menyetorkan kewajiban PPN Tergugat sebesar 10% ke Kas Negara, sedangkan tagihan *Service Charge* tahun 2018 dan tahun 2019 belum dibayar oleh Tergugat.;

24. Apabila Penggugat jumlahkan, maka total kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang telah jatuh tempo adalah sebesar:

"Rp. 131.065.814.228,- (seratus tiga puluh satu milyar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan rupiah)";

25. Bahwa Pasal 1238 KUHPerdara telah mengatur secara tegas apa yang dimaksud dengan wanprestasi sebagaimana Penggugat kutip sebagai berikut:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

26. Bahwa untuk memperkuat dalil wanprestasi, maka Penggugat sampaikan beberapa doktrin-doktrin wanprestasi secara hukum sebagai berikut:
Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah "pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi". (Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur Pustaka, Bandung, 2012)

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "wanprestastie", yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah



ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian."

Kemudian menurut Yahya Harahap, yang Penggugat kutip dari bukunya *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, menyatakan bahwa:

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.

27. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdota") yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut:

"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga."

28. Berangkat dari ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, para pihak dalam suatu perjanjian diberikan suatu kebebasan berkontrak untuk menentukan hal-hal atau klausul apa yang hendak diperjanjikan dalam perjanjian tersebut, termasuk untuk menentukan bunga atau denda dalam suatu perjanjian. Namun demikian, perjanjian tersebut tetap harus dibuat dan dilaksanakan dengan itikad baik serta mengindahkan kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang (Vide: Pasal 1338 ayat 3 dan 1339 KUH Perdata);
29. Bahwa dikarenakan besaran bunga tidak diatur didalam Perjanjian Sewa Menyewa, maka undang-undang yang dimuat Lembaran Negara Nomor 22 Tahun 1948 telah menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga *moratoir*) yang dapat dituntut oleh kreditur dari debitur adalah sebesar 6% (enam persen) per tahun. Jika kita mengacu pada ketentuan Pasal 1250 KUHPerdota, bunga yang dituntut oleh kreditur tersebut tidak



boleh melebihi batas maksimal bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun, sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang tersebut;

30. Oleh karenanya patutlah atas tagihan-tagihan yang telah menjadi kewajiban Tergugat tersebut untuk dikenakan bunga atas kelalaian keterlambatan pembayaran. Adapun besaran bunga yang diajukan adalah sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah tagihan yang tertunggak yakni sebesar total Rp. 131.065.814.228,- (seratus tiga puluh satu milyar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan rupiah), yang dihitung sejak tanggal Gugatan ini didaftarkan sampai dengan dilaksanakannya pembayaran oleh Tergugat;
31. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, maka atas ruang sewa yang disewa oleh Tergugat, merepresentasikan sejumlah 48,41% dari total luasan ruang sewa yang tersedia pada Gedung Wisma Mulia 1. Artinya Tergugat juga bertanggungjawab atas 48,41% dari total biaya yang akan digunakan untuk pemeliharaan dan operasional Gedung Wisma Mulia 1. Oleh karenanya atas tagihan biaya *Service Charge* yang tidak dibayarkan oleh Tergugat, maka tidak hanya menimbulkan wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa, namun juga berdampak pada 48,41% pemeliharaan dan operasional Gedung Wisma Mulia 1, dan hal ini tentunya memberikan dampak terganggunya kenyamanan para penyewa/tenant beserta pengguna Gedung Wisma Mulia 1.

Berdasarkan fakta dan argumentasi tersebut di atas, hingga saat ini Tergugat tidak/belum melakukan pembayaran *Service Charge* sebagaimana telah ditagihkan oleh Penggugat, hal ini menyebabkan Tergugat dalam keadaan lalai (wanprestasi) terhadap kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Dengan demikian, maka terbukti bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa.

IV. TERGUGAT TELAH LALAI DALAM MELAKUKAN PEMBAYARAN SERVICE CHARGE MESKIPUN TELAH BEBERAPA KALI DITEGUR PENGUGAT

32. Bahwa Penggugat telah berulang kali berupaya untuk mengingatkan Tergugat agar dengan segera untuk melakukan pembayaran atas tagihan-tagihan *Service Charge* yang sudah jatuh tempo dan masih belum dibayar oleh Tergugat. Hal mana telah Penggugat sampaikan baik secara lisan dalam berbagai pertemuan dengan Tergugat, serta secara tertulis melalui:
- Surat Nomor SCKT-324/GM/X/2018 tanggal 4 Oktober 2018;

Halaman 15 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Nomor 003/MINT/SB/I/2019 tanggal 2 Januari 2019;
 - Surat Nomor SCKT-084/GM/II/2019 tanggal 28 Februari 2019;
 - Surat Nomor SCKT-190/GM/V/2019 tanggal 15 Mei 2019;
 - Surat Nomor SCKT-223/GM/VI/2019 tanggal 26 Juni 2019;
33. Bahwa Tergugat melalui surat Nomor S-15/MS.3/2019 tanggal 15 Februari 2019, telah secara sadar mengaku dan menyatakan bahwa Tergugat hanya telah membayarkan uang sewa untuk jangka waktu 3 tahun dan *Service Charge* untuk tahun 2018 (vide poin 2 surat *a quo*). Tergugat pasti tahu dan sadar bahwa sebelum surat ini diterbitkan oleh Tergugat, Penggugat telah mengajukan tagihan-tagihan atas biaya *Service Charge* tahun 2018 dan tahun 2019 kepada Tergugat. Surat ini merupakan bentuk pengakuan adanya kelalaian dari Tergugat yang belum membayarkan kewajibannya terhadap *Service Charge* tahun 2018 dan tahun 2019 dimaksud, padahal telah secara tegas dinyatakan dalam Perjanjian Sewa Menyewa, bahwa *Service Charge* tahun 2018 dan tahun 2019 masing-masing telah jatuh tempo pada tanggal 31 Januari 2018 dan 31 Januari 2019;
34. Kendatipun demikian, Tergugat tidak/belum juga melakukan pembayaran atas tagihan-tagihan *Service Charge* dimaksud walaupun sudah diingatkan berulang kali secara lisan maupun tulisan oleh Penggugat;
35. Bahwa atas sikap Tergugat yang demikian, akhirnya Penggugat mengirimkan somasi/teguran secara resmi dan tertulis kepada Tergugat, yakni Penggugat sampaikan melalui Kuasa Hukum Penggugat dalam:
- Somasi / Teguran Pertama Nomor 013/PDT-YIM/I&I/IV/20 tanggal 23 April 2020;
 - Somasi / Teguran Kedua Nomor 015/PDT-YIM/I&I/IV/20 tanggal 1 Mei 2020;
 - Somasi / Teguran Terakhir Nomor 016/PDT-YIM/I&I/IV/20 tanggal 8 Mei 2020;

yang hingga Gugatan ini diajukan, Tergugat tidak juga merelisasikan pembayaran atas *Service Charge* dimaksud.

Berdasarkan uraian dan argumentasi yuridis Penggugat diatas, maka sudah jelas dan patut bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan telah lewatnya waktu serta lalai untuk melakukan pembayaran atas *Service Charge* yang telah ditagihkan oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, meskipun telah beberapa kali ditegur oleh Penggugat. Oleh karenanya cukup alasan

Halaman 16 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



hukum bagi Majelis Hakim memeriksa perkara untuk mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

V. TERGUGAT TELAH BERULANGKALI BERUPAYA UNTUK MENGHINDAR DARI KEWAJIBAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA

36. Bahwa pada pertemuan Penggugat dan Tergugat pada tanggal 6 Desember 2017 dan 12 Februari 2018 yang bertempat di Kantor Pusat Mulia Group, disampaikan oleh Tergugat bahwa Tergugat menginginkan untuk mengkonversi uang sewa dan biaya *Service Charge* yang telah dibayarkan untuk Gedung Wisma Mulia 1 untuk perpanjangan masa sewa pada Gedung Wisma Mulia 2, yang kemudian dikirimkan secara tertulis oleh Tergugat pada tanggal 20 Februari 2018 melalui Surat Nomor S-34/MS.3/2018;
37. Bahwa kemudian pada tanggal 21 Agustus 2018, Tergugat mengirimkan Surat Nomor S-200/MS.3/2018 yang pada intinya mengajukan permohonan pengembalian Gedung Wisma Mulia 1 yang telah disewa Tergugat kepada Penggugat. Atas surat ini, kemudian Penggugat menyampaikan secara tertulis pada tanggal 26 Oktober 2018 melalui Surat Nomor SCKT-345/GM/X/2018 yang pada intinya agar para pihak tetap mentaati kesepakatan dalam Perjanjian Sewa Menyewa;
38. Bahwa kemudian lagi-lagi Tergugat pada tanggal 15 Februari 2019, melalui Surat Nomor S-15/MS.3/2019 yang pada intinya mengajukan konversi atas biaya sewa dan biaya *Service Charge* Wisma Mulia 1 yang telah dibayarkan, untuk perpanjangan sewa dan *Service Charge* ruangan di Gedung Wisma Mulia 2. Hal ini jelas-jelas menyimpang dengan apa yang telah disepakati dan ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa;
39. Bahwa kemudian, Penggugat menolak usulan konversi oleh Tergugat juga didasarkan dengan adanya kenyataan bahwa Gedung Wisma Mulia 2 dimiliki dan dikelola oleh badan hukum lain yang merupakan entitas berbeda dari Penggugat, yang memiliki perbedaan kepengurusan, pembukuan serta tidak pada kewenangan Penggugat untuk menyetujui atau menolak permintaan konversi tersebut;
40. Bahwa upaya terakhir Tergugat untuk tidak mematuhi atau menghindari dari kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, bahkan berupaya untuk membatalkan Perjanjian Sewa dengan dalih "Keadaan Kahar" dinyatakan oleh Tergugat melalui Kuasa Hukumnya dalam Surat

Halaman 17 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Nomor 001/AHRP/IV/2020 tanggal 3 April 2020 dan Surat Nomor 008/AHRP/IV/2020 tanggal 9 April 2020. Dalam surat tersebut juga meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan argumentasi dan dalil di atas, telah terbukti bahwa Tergugat sudah tidak lagi memiliki itikad baik untuk mematuhi segala ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa yang telah menjadi kewajibannya. Padahal Perjanjian Sewa Menyewa adalah sah dan mengikat secara hukum bagi Penggugat dan Tergugat.

VI. PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN ADALAH SAH DAN MENGIKAT PENGUGAT DAN TERGUGAT

41. Kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah sah dan telah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya suatu perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang Penggugat uraikan sebagai berikut:

- a. Kesepakatan pihak-pihak yang mengikatkan diri
Sesuai dengan ketentuan dalam resital Mengingat Surat Perjanjian Nomor SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016, telah dinyatakan bahwa:
 - Pihak Pertama (Tergugat) telah meminta Pihak Kedua (Penggugat) untuk menyediakan Pekerjaan Jasa Lainnya berupa sewa gedung kantor pusat di Wisma Mulia 1 sebagaimana telah ditentukan dalam Kontrak ini;
 - Pihak Kedua (Penggugat) sebagaimana dinyatakan kepada Pihak Pertama (Tergugat) telah menyetujui untuk menyediakan Pekerjaan Jasa Lainnya sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Kontrak ini;
 - Maka oleh karena itu Pihak Pertama (Tergugat) dan Pihak Kedua (Penggugat) dengan ini bersepakat dan menyetujui hal-hal sebagai berikut..
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
Sesuai dengan ketentuan dalam resital Mengingat Surat Perjanjian Nomor SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016, telah dinyatakan bahwa:



- Pihak Pertama (Tergugat) dan Pihak Kedua (Penggugat) menyatakan memiliki kewenangan untuk menandatangani Kontrak ini dan mengikat pihak yang diwakili.

Kemudian kecakapan para pihak juga ditegaskan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta, yang menyatakan bahwa:

- Otoritas Jasa Keuangan (Tergugat) yang dalam hal ini diwakili oleh Pejabat Pembuat Komitmen berdasarkan Keputusan Anggota Dewan Komisiner OJK Nomor KEP-51/D.02/2016 tertanggal 18 Juli 2016;
- PT Sanggarcipta Kreasitama (Penggugat) yang dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama, yang dalam melakukan tindakan hukum Akta aquo telah mendapatkan persetujuan dari RUPS berdasarkan Risalah RUPS-LB Nomor 63/RUPSLB-SCKT/XII-2016 tanggal 27 Desember 2016;
- Para Penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran keaslian dan kelengkapan identitas pihak-pihak yang namanya tersebut dalam akta ini dan seluruh dokumen yang menjadi dasar dibuatnya akta ini tanpa ada yang dikecualikan ...

c. Suatu pokok persoalan tertentu

Perjanjian Sewa Menyewa telah jelas mengatur mengenai hal-hal tertentu yakni sewa menyewa terhadap lantai-lantai yang menjadi Objek Sewa pada Gedung Wisma Mulia 1, yang memberikan hak kepada Penggugat sebagai pemilik Objek Sewa untuk mendapatkan pembayaran-pembayaran khususnya pembayaran terhadap biaya jasa layanan (Service Charge) dari Tergugat selaku penyewa.

d. Suatu sebab yang tidak terlarang

Perjanjian Sewa Menyewa tidak mengatur mengenai hal-hal yang dilarang oleh peraturan Perundang-undangan.

42. Sesuai dengan asas *Pacta Sunt Servanda*, yang didukung oleh hukum positif serta yurisprudensi maupun doktrin atau pendapat ahli hukum, Perjanjian Sewa Menyewa secara sah telah mengikat Penggugat dan Tergugat serta menimbulkan hak dan kewajiban bagi Penggugat dan Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Bahwa untuk memperkuat argumentasi Penggugat akan Gugatan ini, maka sah dan mengikatnya Perjanjian Sewa Menyewa terhadap Penggugat dan Tergugat didukung pula oleh yurisprudensi sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Februari 1973 Nomor 791/K/Sip/1972 dalam perkara perdata antara Tjia Khun Thai melawan Tjan Thiam Song al. Hartono Chandrawijaya

Bahwa Pasal 1338 BW masih berlaku dalam hukum perjanjian, oleh sebab itu sesuai dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi, pihak-pihak harus menaati apa yang telah mereka setuju dan yang telah dikukuhkan dalam akta otentik tersebut.

- Putusan Mahkamah Agung tanggal 12 September 1983 Nomor 568/K/Sip/1983 dalam perkara perdata antara Ny. Sutarni Z. Kartowidjojo melawan Ir. Endang Utari.

Bahwa Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-undang.

44. Bahwa kemudian untuk memperkuat dalil Penggugat ini, dapat Penggugat sampaikan doktrin atau pendapat ahli hukum mengenai "sah dan mengikat perjanjian" sebagai berikut:

Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H. dalam bukunya yang berjudul "K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan" menyatakan bahwa:

*"...Di dalam istilah "semua" itu terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas **partij autonomie**. Dengan istilah "secara sah" pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah adalah mengikat. Yang dimaksud dengan "secara sah" di sini ialah bahwa pembuatan perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) harus diikuti. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai kekuatan atau mengikat pihak-pihak sebagai undang-undang. Disini tersimpul ada satu asas lagi di dalam ayat (1) yaitu asas kepastian hukum. Kadang-kadang di dalam pembuatan perjanjian, undang-undang mengharuskan pihak-pihak terikat kepada ketentuan-ketentuan tentang bentuk dari perjanjian, misalnya harus dengan akta otentik. Akibat dari apa yang diuraikan pada ayat (1) tadi melahirkan apa yang tersebut pada ayat (2), yaitu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak kecuali dengan sepakat antara*

Halaman 20 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



keduanya”;

Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Pokok-Pokok Hukum Perdata” menyatakan bahwa:

“Pasal 1338 BW menetapkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang untuk mereka yang membuatnya. Apakah maksudnya kalimat itu? Dengan kalimat ini dimaksudkan, tidak lain, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, mengikat kedua belah pihak. Perjanjian itu pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh Undang- Undang”;

45. Kemudian dengan mengacu kepada Pasal 1338 KUHPERdata, maka semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan ini maka Para Pihak wajib untuk tunduk dan taat serta dengan itikad baik melaksanakan segala ketentuan yang termaktub dalam Perjanjian Sewa Menyewa.

Berdasarkan uraian dan argumentasi yuridis Penggugat diatas, maka sudah jelas dan patut bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan telah lewatnya waktu serta lalai untuk melakukan pembayaran atas *Service Charge* yang telah ditagihkan oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa. Oleh karenanya cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

VII. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

46. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti surat otentik yang sah dan menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti yang sempurna serta tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat – bukti-bukti tersebut menyatakan secara tegas dan jelas Tergugat telah:
- Melakukan Penunjukkan Langsung pengadaan sewa gedung kantor milik Penggugat, sebagaimana Surat Tergugat Nomor Und-01/MS.4/PL/PSGKPWM1/2016 tanggal 16 Desember 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melakukan pengikatan dengan Penggugat secara sah melalui Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta jo. Surat Perjanjian Nomor SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 beserta Lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan;
 - Melakukan pembayaran sewa ruangan di Gedung Wisma Mulia 1 secara penuh dimuka untuk periode 3 tahun sewa sebesar Rp.412.308.289.800,- (*empat ratus dua belas milyar tiga ratus delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) pada tanggal 30 Desember 2016;
 - Menerima ruang sewa dalam keadaan baik dan tepat waktu dari Penggugat berdasarkan :
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-01/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2016 tanggal 28 Desember 2016.
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-02/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2017 tanggal 17 Januari 2017;
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-03/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2017 tanggal 1 Maret 2017;
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-04/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2017 tanggal 17 Juli 2017;
 - melakukan pembayaran biaya *Service Charge* untuk tahun 2018 sejumlah Rp. 57.053.801.112,- (*lima puluh tujuh milyar lima puluh tiga juta delapan ratus satu ribu seratus dua belas rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) untuk seluruh lantai yang disewa, kecuali lantai 47b, 53, 55 56 dan 57 pada tanggal 6 Juni 2018;
47. Bahwa kemudian, hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dibuat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta, yang merupakan bukti yang otentik serta dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu. Oleh karenanya Akta Notaris a quo tidak dapat dibantah atau disanggah kebenaran mengenai isi serta pihak yang menandatangani;

Halaman 22 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



48. Selanjutnya, dikarenakan Gugatan wanprestasi ini didasarkan pada sewa menyewa ruang sewa pada Gedung Wisma Mulia 1, yang mewajibkan Tergugat untuk melakukan pembayaran *Service Charge* selaku penyewa, maka dengan lewatnya waktu sebagaimana telah ditentukan dan disepakati dalam Perjanjian Sewa Menyewa, maka terbukti Tergugat telah lalai untuk melaksanakan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik. Terlebih lagi adanya pengakuan dari Tergugat sendiri bahwa terhadap tagihan-tagihan biaya *Service Charge* tahun 2018 dan tahun 2019 belum dibayarkan oleh Tergugat;
49. Bahwa kemudian dapat Penggugat sampaikan adanya kekhawatiran dari Penggugat bilamana jangka waktu sewa sudah habis/berakhir sementara perkara masih berjalan terus menerus, maka ruang sewa *aquo* tidak dapat dimanfaatkan atau disewakan kembali kepada pihak lain dikarenakan tersangkut dengan perkara ini. Bilamana hal ini terjadi, maka Penggugat akan mengalami kerugian yang besar dikarenakan kehilangan kesempatan untuk menggunakan atau menyewakan kepada pihak lain atas ruang sewa dimaksud pada waktunya nanti;
50. Berdasarkan argumentasi yuridis yang Penggugat sampaikan diatas, serta merujuk kepada Pasal 180 HIR jo. SEMA Nomor 3 tahun 2000 - Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut dalam huruf a dan c:
- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti; dan*
 - Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.*

Maka Gugatan serta bukti-bukti serta argumentasi yang diajukan Penggugat telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatas, oleh karenanya sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.



VIII. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil di atas, cukup alasan bagi Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum dan berharga:
 - Penunjukkan Langsung pengadaan sewa gedung kantor milik Penggugat;
 - Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta jo. Surat Perjanjian Nomor SPJ-01/MS.4/PPK/ PSGKPWM1/ 2016 tanggal 27 Desember 2016 beserta Lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan;
 - Pembayaran Tergugat atas sewa ruangan di Gedung Wisma Mulia 1 secara penuh dimuka untuk periode 3 tahun sewa sebesar Rp. 412.308.289.800,- (*empat ratus dua belas milyar tiga ratus delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) pada tanggal 30 Desember 2016;
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-01/MS.4/PPHP/ PSGKPWM1/2016 tanggal 28 Desember 2016;
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-02/MS.4/PPHP/ PSGKPWM1/2017 tanggal 17 Januari 2017;
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-03/MS.4/PPHP/ PSGKPWM1/2017 tanggal 1 Maret 2017
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-04/MS.4/PPHP/ PSGKPWM1/2017 tanggal 17 Juli 2017;
 - Pembayaran Tergugat atas biaya *Service Charge* untuk tahun 2018 sejumlah Rp. 57.053.801.112,- (*lima puluh tujuh milyar lima puluh tiga juta delapan ratus satu ribu seratus dua belas rupiah*) termasuk Pajak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) untuk seluruh lantai yang disewa, kecuali lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 pada tanggal 6 Juni 2018;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas:

- Pembayaran *Service Charge* tahun 2018 atas ruangan lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57;
- Pembayaran *Service Charge* tahun 2019;

yang menjadi beban dan tanggungjawab Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta jo. Surat Perjanjian Nomor SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 beserta Lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Pembayaran *Service Charge* tahun 2020 yang telah jatuh tempo dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan sejak tanggal 31 Januari 2020 yang menjadi beban dan tanggungjawab Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta jo. Surat Perjanjian Nomor SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 beserta lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar tagihan atas pembayaran *Service Charge* sebagai berikut:

- *Service Charge* untuk periode tahun 2018 atas ruangan lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 sejumlah Rp. 8.466.443.832,- (delapan milyar empat ratus enam puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen);
- *Service Charge* untuk periode tahun 2019 sejumlah Rp.57.079.125.452,- (lima puluh tujuh milyar tujuh puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu empat ratus lima puluh dua rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen);

Halaman 25 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Service Charge* untuk periode tahun 2020 sejumlah Rp.65.520.244.944,- (enam puluh lima milyar lima ratus dua puluh juta dua ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh empat rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen);

yang apabila Penggugat jumlahkan, maka total kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang telah jatuh tempo adalah sebesar:

"Rp.131.065.814.228,- (seratus tiga puluh satu milyar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan rupiah)";

6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah total tagihan *Service Charge* yang tertunggak yakni sebesar total Rp. 131.065.814.228,- (seratus tiga puluh satu milyar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen), yang dihitung sejak tanggal Gugatan ini didaftarkan sampai dengan dilaksanakannya pembayaran oleh Tergugat;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum berupa banding, kasasi dan upaya hukum luar biasa yang dilakukan oleh Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Pembanding semula Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil butir (1) s.d. butir (49) pada halaman 2-19 dari Gugatan *A quo* yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat;

Halaman 26 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebelum Tergugat membantah seluruh dalil-dalil Gugatan *A quo* dalam pokok perkara, maka Tergugat dengan ini mengajukan Eksepsi terhadap Gugatan *A quo* dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

Alasan pertama

Gugatan *A quo* bersifat prematur karena terbukti diajukan sebelum adanya putusan atas sengketa Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang diajukan oleh TERGUGAT terhadap PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

3. Bahwa untuk memudahkan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili dan untuk memberikan pertimbangan hukum sehubungan Eksepsi Tergugat ini serta memutus Perkara *A quo*, maka Tergugat perlu menjelaskan di dalam Eksepsi ini, bahwa pada hari Jumat tanggal 03 April 2020, Tergugat melalui Kantor Hukum Azwar Hadisupani Rum & Partners selaku kuasa hukumnya telah mengirimkan Surat Ref. No.: 001/AHRP/IV/2020 tanggal 3 April 2020 Perihal Pemberitahuan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 ("**Surat Nomor 01/2020**"). Adapun Surat Nomor 01/2020 tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat dengan itikad baik memberitahukan kepada Penggugat bahwa:

- a. Surat Perjanjian untuk melaksanakan Paket Pekerjaan Jasa Lainnya: Pengadaan Sewa Gedung Kantor Pusat Otoritas Jasa Keuangan di Gedung Wisma Mulia 1 Nomor: SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 ("**Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1**") dengan opsi membeli Gedung Wisma Mulia 1 hanya dapat dilaksanakan oleh Tergugat sepanjang usulan perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2014 tentang Pungutan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("**PP Nomor 11/2014**") yang diajukan oleh Tergugat disetujui oleh Menteri Keuangan. Namun demikian, dalam rapat pembahasan usulan perubahan PP Nomor 11/2014 yang dilaksanakan pada tanggal 10 Oktober 2017 antara Kementerian Keuangan RI c.q. Kepala Pusat Kebijakan Sektor Keuangan (PKSK) dan Tergugat, Kementerian Keuangan RI c.q. Kepala PKSK tidak dapat menyetujui usulan perubahan PP No.11/2014 yang diajukan Tergugat. Oleh karenanya penolakan

Halaman 27 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut mengakibatkan terganggunya *cash flow* anggaran Tergugat yang hanya mencukupi untuk pelaksanaan kegiatan operasional, sehingga memaksa Tergugat untuk melakukan penghematan anggaran;

- b. Bahwa dengan mempertimbangkan kondisi *cash flow* Tergugat, Tergugat mengambil kebijakan dengan tetap memanfaatkan kembali Menara Radius Prawiro milik Bank Indonesia karena permohonan perpanjangan pinjam pakai Gedung Menara Radius Prawiro yang diajukan oleh Tergugat telah disetujui Bank Indonesia berdasarkan Keputusan Bersama Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 20/5/NK/GBI/2018-PRJ-20/D.01/2018 tanggal 27 April 2018. Selain itu, Tergugat juga telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Keuangan untuk menempati Gedung Sumitro Djojohadikusumo sebagaimana dituangkan dalam Surat No.: S-97/D.01/2018 tanggal 25 Juli 2018;
- c. Bahwa dengan mempertimbangkan kondisi kemampuan *cash flow* anggaran Tergugat yang sangat bergantung pada perubahan PP Nomor 11/2014, yang mana peningkatan kemampuan *cash flow* anggaran Tergugat untuk dapat menjalankan dan melanjutkan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 hanya dapat terlaksana apabila usulan perubahan PP No.11/2014 diterima dan disetujui. Adapun peristiwa yang terjadi tersebut di luar kuasa Tergugat sehingga peristiwa tersebut dapat diklasifikasikan sebagai keadaan kahar (*force majeure*) bagi Tergugat dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1. Merujuk pada ketentuan Pasal 15 Syarat-syarat Umum Kontrak ("**SSUK**"), Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 dapat dibatalkan akibat adanya keadaan kahar dan biaya-biaya sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang telah dibayarkan wajib dikembalikan kepada Tergugat;
- d. Oleh karena itu, Tergugat berharap agar segera dilakukan perundingan untuk menyelesaikan permasalahan sehubungan dengan penolakan usulan perubahan PP Nomor 11/2014 yang mengakibatkan ketidakmampuan Tergugat dalam melanjutkan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, agar Tergugat dan Penggugat secara bersama-sama dapat segera mendapatkan solusi terbaik terkait penyelesaian permasalahan tersebut.

Halaman 28 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



4. Bahwa kemudian melalui Surat Ref. No.: 008/AHRP/IV/2020 tanggal 9 April 2020 perihal Pemberitahuan Kedua Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 ("**Surat Nomor 08/2020**"), Tergugat kembali memberitahukan Penggugat sehubungan pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 dan mengundang Penggugat untuk berkenan melakukan perundingan sehubungan pemberitahuan pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 tersebut;
5. Bahwa pada tanggal 20 April 2020, Tergugat melalui Surat Ref. No.: 024/AHRP/IV/2020 perihal Pemberitahuan Terakhir dan Jawaban atas Surat Tanggapan terhadap Pemberitahuan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 ("**Surat Nomor 24/2020**") Tergugat pada pokoknya menyampaikan:
 - a. Merujuk Surat Nomor 01/2020 dan Surat Nomor 08/2020 Tergugat telah mengakhiri Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 dan termasuk meminta pengembalian uang sewa Gedung Wisma Mulia 1;
 - b. Tindakan pembatalan Tergugat semata-mata untuk menyelamatkan keuangan negara sebagai akibat tidak dapat dilaksanakannya Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1;
 - c. Tergugat meminta Penggugat untuk berkenan membahas pengakhiran perjanjian sewa dan pengembalian uang sewa termasuk biaya-biaya yang telah Tergugat bayarkan kepada Penggugat yang telah disampaikan pada Surat Nomor 01/2020 dan Surat Nomor 08/2020. Apabila Penggugat tanpa itikad baik tidak bersedia menyelesaikan persoalan pembatalan perjanjian sewa dengan Tergugat maka Tergugat akan menempuh upaya hukum perdata terhadap Penggugat untuk membatalkan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 dengan maksud untuk melindungi Tergugat demi ditegakkannya keadilan dan kepastian hukum dengan tujuan akhir untuk mencegah terjadinya kerugian negara atau menyelamatkan keuangan negara akibat tidak dimanfaatkannya sewa ruang kantor Gedung Wisma Mulia 1.
6. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum bagi Tergugat dan Penggugat terkait pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 tersebut, pada hari Selasa, 12 Mei 2020 Tergugat dengan itikad baik telah mengajukan Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang mana Gugatan Tergugat tersebut telah terdaftar dengan Register Perkara Nomor



- 373/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. tanggal 13 Mei 2020 ("**Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1**"). Perlu Tergugat sampaikan dalam Eksepsi ini, bahwa **gugatan tersebut masih dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan belum diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;**
7. Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2020 PENGUGAT melalui Surat Gugatan Ref. No.: 024/YIM-PDT/I&I/VIII/20 diketahui telah mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sehubungan dengan pelaksanaan kewajiban Tergugat berdasarkan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang telah terdaftar dengan Register Perkara Nomor 435/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst tanggal 5 Agustus 2020 di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat pada butir (3) s.d butir (7) di atas, **pada faktanya proses pemeriksaan Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan saat ini masih berjalan dan sedang dalam tahap pembuktian terhitung sampai dengan tanggal Eksepsi dan Jawaban A quo diajukan.** Tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut semata-mata untuk memberikan kepastian hukum kepada Tergugat maupun Penggugat terkait perbedaan pendapat antara Tergugat dan Penggugat mengenai apakah Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 batal atau tidak karena hal ini akan berdampak pada pelaksanaan hak dan kewajiban Penggugat dan Tergugat berdasarkan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 tersebut;
9. Bahwa Gugatan A quo yang diajukan oleh Penggugat menitikberatkan pada pelaksanaan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, sedangkan **eksistensi atau keberlakuan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 tersebut faktanya masih dalam status quo mengingat masih dalam proses sengketa dan belum adanya putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1;**
10. Bahwa apabila Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang diajukan oleh Tergugat dikabulkan, maka Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 dinyatakan batal sehingga hak dan kewajiban yang diatur dalam Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 tersebut tidak mengikat bagi Tergugat dan Penggugat. Oleh karena itu, dalil-dalil Penggugat terkait kewajiban Tergugat dan hak Penggugat berdasarkan



Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang disengketakan Penggugat dalam Gugatan A quo tersebut secara hukum prematur;

11. Oleh karena itu, Gugatan A quo terbukti masih terlalu dini untuk diajukan oleh Penggugat. Penggugat seharusnya **terlebih dahulu** menunggu Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang diajukan oleh Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut selesai dilakukan pemeriksaan dan telah mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum (*inkracht van gewijsde*) untuk menghindari ketidakpastian hukum bagi Tergugat dan Penggugat di kemudian hari;
12. Berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat uraikan di atas, terbukti Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang prematur dikarenakan Gugatan A quo masih terlalu dini untuk diajukan. Oleh karena itu, sangat cukup beralasan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara A quo menyatakan Gugatan A quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya;
13. Bahwa dalil-dalil Tergugat di atas, sejalan dengan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" Edisi Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), halaman 509, yang menyatakan sebagai berikut:

"Gugatan yang diajukan prematur menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan putusan negative dalam bentuk gugatan dinyatakan tidak dapat diterima."

14. Dengan demikian cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara A quo untuk menolak Gugatan A quo atau setidaknya menyatakan Gugatan A quo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya.

Alasan kedua

TERGUGAT berada dalam keadaan kahar (force majeure) yang tidak dapat dihindari sehingga secara Objektif TERGUGAT berada dalam situasi imposibilitas absolut untuk memenuhi perjanjian sehingga Gugatan A quo yang diajukan oleh PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus dinyatakan oleh Majelis Hakim gugur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa untuk memudahkan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan *A quo*, Tergugat terlebih dahulu akan menguraikan ringkasan latar belakang sengketa dalam Perkara *A quo* sebagai berikut:

- (a) Bahwa Tergugat adalah lembaga negara yang independen yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan ("UU OJK"). Bahwa TERGUGAT memiliki fungsi, tugas, dan kewenangan dalam menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan. Adapun TERGUGAT melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, kegiatan jasa keuangan di sektor pasar modal, dan kegiatan jasa keuangan di sektor perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya;
- (b) Bahwa untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dalam melakukan pengawasan terhadap sektor jasa keuangan sesuai dengan Pasal 35 UU OJK, Tergugat diperkenankan menggunakan anggarannya untuk membiayai pengadaan aset baik dalam bentuk pembelian maupun menyewa gedung perkantoran. Sedangkan mengenai sumber anggaran Tergugat merujuk Pasal 34 UU OJK, bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau pungutan dari pihak yang melakukan kegiatan di sektor jasa keuangan. Adapun Tergugat memiliki rencana untuk melakukan pembelian gedung kantor melalui opsi sewa untuk menunjang kegiatan operasionalnya dan telah melakukan berbagai upaya dan tindakan yang berkaitan dengan pendanaan maupun pembelian aset berupa gedung perkantoran yang terintegrasi;
- (c) Bahwa upaya terkait pendanaan pengadaan gedung perkantoran telah dilakukan oleh Tergugat dengan mengajukan perubahan/revisi ketentuan Pasal 3 Ayat (2) PP No.11/2014 kepada Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Adapun permohonan tersebut diajukan Tergugat dengan pertimbangan apabila perubahan PP Nomor 11/2014 disetujui oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia, maka pada tahun 2018 Tergugat akan mendapatkan tambahan kapasitas anggaran yang

Halaman 32 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



bersumber dari pungutan sebesar Rp4.878.000.000.000,- (*empat triliun delapan ratus tujuh puluh delapan miliar Rupiah*) setelah dikurangi anggaran triwulan I tahun 2019, yang dapat digunakan oleh Tergugat untuk pengadaan gedung kantor pusat yang terintegrasi;

- (d) Bahwa upaya Tergugat dalam mengajukan perubahan/revisi ketentuan Pasal 3 Ayat (2) PP Nomor 11/2014 secara intensif telah dilakukan melalui: (i) Surat TERGUGAT No.: SR-241/D.01/2016 tanggal 15 Maret 2016 perihal Usulan Perubahan PP Nomor 11 Tahun 2014 tentang Pungutan oleh Otoritas Jasa Keuangan, (ii) Surat Nomor SR-770/D.01/2016 tanggal 2 Desember 2016 Perihal: Usulan Perubahan PP Nomor 11 Tahun 2014 tentang Pungutan oleh OJK, dan (iii) Surat Nomor S-119/D.01/2017 tanggal 24 Mei 2017. Adapun melalui Surat No.: SR-770/D.01/2016 tanggal 2 Desember 2016, Tergugat telah mengajukan beberapa usulan tambahan terkait perubahan PP Nomor 11/2014 kepada Menteri Keuangan. Usulan-usulan tersebut selengkapnya Tergugat kutip sebagai berikut:

- "1. *Perubahan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2014 tentang Pungutan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan memberikan penegasan bahwa penerimaan pungutan OJK pada tahun berjalan digunakan untuk membiayai kegiatan OJK pada tahun anggaran yang sama. Pertimbangan perubahan tersebut adalah dalam rangka mendukung kemandirian pembiayaan anggaran OJK ke depan dan penerapan prinsip matching cost against revenue dalam peraturan perhitungan pajak yang berlaku.*
2. *Penambahan ketentuan baru pada BAB IX tentang Ketentuan Peralihan dengan menyisipkan satu pasal baru di antara Pasal 23 dan Pasal 24 yaitu Pasal 23A yang mengatur mengenai penggunaan pungutan yang diterima OJK pada tahun 2016 digunakan untuk membiayai kegiatan OJK pada tahun 2017 serta penggunaan pungutan yang diterima OJK pada tahun 2017 digunakan untuk membiayai kegiatan OJK pada tahun 2017 dan dapat digunakan untuk membiayai kebutuhan OJK pada Januari sampai dengan April tahun 2018. Pertimbangan penambahan pasal baru tersebut adalah untuk mengisi kekosongan hukum dan memberikan kepastian hukum terhadap*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggunaan pungutan yang diterima OJK pada tahun 2016 dan tahun 2017 pada saat PP Pungutan disahkan pada tahun 2017."

- (e) Bahwa sejalan dengan upaya Tergugat terkait pendanaan pengadaan gedung perkantoran, untuk merealisasikan pengadaan aset gedung perkantoran tersebut, Tergugat berdasarkan Keputusan Deputi Komisioner Manajemen Strategis II B Selaku Pejabat Pembuat Komitmen Nomor KEP-02/MS.4/PPK/ PSGKPWM1/2016 tanggal 16 Desember 2016 dan Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) Nomor SPPBJ-01/MS.4/PPK/ PSGKPWM1/2016 tanggal 23 Desember 2016 telah menunjuk Penggugat sebagai penyedia gedung perkantoran yang menyediakan gedung Wisma Mulia 1 yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto Nomor 42 Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta sebagai kantor operasional Tergugat;
- (f) Bahwa Penggugat merupakan suatu perseroan terbatas yang bergerak dalam kegiatan usaha pembangunan dan pengusahaan gedung perkantoran, yang mengelola gedung perkantoran Wisma Mulia 1. Adapun dalam menjalankan kegiatan usahanya dalam pengusahaan gedung perkantoran Penggugat telah menyewakan gedung Wisma Mulia 1 kepada Tergugat untuk keperluan kegiatan operasional kantor Tergugat;
- (g) Bahwa dalam pengadaan aset berupa gedung perkantoran, Tergugat telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, yang dibuat oleh dan antara Tergugat selaku Penyewa dan Penggugat selaku Pemilik dan Pengelola Gedung/Pemberi Sewa untuk sewa-menyewa dengan opsi beli atas Gedung Wisma Mulia 1 yang dikelola oleh Penggugat dengan masa sewa selama 3 (tiga) tahun yang terhitung sejak tanggal 17 Januari 2018 sampai dengan 14 Juli 2021. Selain itu, Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 menyepakati adanya *grace period* untuk penataan ruang kantor pada Gedung Wisma Mulia 1 terhitung sejak bulan Januari 2016 sampai dengan dimulainya masa sewa;
- (h) Merujuk pada ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, Tergugat sepakat untuk membayarkan kepada Penggugat biaya sebesar Rp608.869.024.632 (*enam ratus delapan miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta dua puluh empat ribu enam ratus tiga puluh dua Rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan

Halaman 34 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



Nilai sebesar 10% (sepuluh persen). Adapun biaya-biaya tersebut terdiri dari:

- a. Biaya sewa Gedung Wisma Mulia 1 untuk 3 (tiga) tahun masa sewa yaitu sebesar Rp412.308.289.800,- (*empat ratus dua belas miliar tiga ratus delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus Rupiah*); dan
- b. Biaya jasa pelayanan (*service charge*) sebesar Rp196.560.734.832,- (*seratus sembilan puluh enam miliar lima ratus enam puluh juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu delapan ratus tiga puluh dua Rupiah*).

Adapun berdasarkan Butir 3 (b) Lampiran VI Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 uang sewa Gedung Wisma Mulia 1 sebesar **Rp412.308.289.800,- (*empat ratus dua belas miliar tiga ratus delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus Rupiah*)** yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akan diperhitungkan sebagai faktor pengurang harga pembelian Gedung Wisma Mulia 1;

- (i) Berdasarkan Berita Acara Pembayaran Nomor BAP-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 taggal 27 Desember 2016 Jo. Kuitansi No.: 161/MINT/SB/XII/16 tanggal 27 Desember 2016 **Tergugat telah membayarkan kepada Penggugat seluruh biaya sewa gedung pada tanggal 27 Desember 2016 untuk periode 3 (tiga) tahun masa sewa sebesar Rp412.308.289.800,- (*empat ratus dua belas miliar tiga ratus delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus Rupiah*)**. Selain itu, Tergugat juga telah membayar biaya jasa pelayanan (*service charge*) periode 17 Januari 2018 s.d. 16 Januari 2019 sebesar Rp44.854.415.760,- (*empat puluh empat miliar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus lima belas ribu tujuh ratus enam puluh Rupiah*) yang dibuktikan dengan Kuitansi No.022/MINT/SB/II/18 tanggal 12 Februari 2018 dan biaya jasa pelayanan (*service charge*) periode 1 Maret 2018 s.d. 28 Februari 2019 sebesar Rp12.199.385.352,- (*dua belas miliar seratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus lima puluh dua Rupiah*) yang dibuktikan dengan Kuitansi No.025/MINT/SB/III/18 tanggal 7 Maret 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (j) Berdasarkan Lampiran IV Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 pelaksanaan sewa dengan opsi pembelian Gedung Wisma Mulia 1 dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat melalui Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 untuk masa kontrak selama 3 (tiga) tahun, dengan rincian lantai-lantai yang disewa sebagai berikut:

No	Lantai	Luas	Masa Sewa
1	Lantai 6	1.338,11	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
2	Lantai 7	2.106,90	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
3	Lantai 8	2.117,04	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
4	Lantai 9	2.117,04	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
5	Lantai 10	2.117,04	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
6	Lantai 11	2.117,04	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
7	Lantai 12	2.117,04	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
8	Lantai 15	2.117,04	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
9	Lantai 16	2.117,04	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
10	Lantai 17	2.081,65	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
11	Lantai 18	2.156,22	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
12	Lantai 19	1.084,89	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
13	Lantai 21	2.156,22	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
14	Lantai 40	2.186,01	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
15	Lantai 42	2.186,01	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
16	Lantai 46	618,07	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
17	Lantai 50	2.084,84	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
18	Lantai 51	1.852,07	17-1-2018 s.d. 16-1-2021
19	Ground Floor	583,87	1-3-2018 s.d. 28-2-2021
20	Mezzanine	1.943,37	1-3-2018 s.d. 28-2-2021
21	Lantai 3	2.834,82	1-3-2018 s.d. 28-2-2021

Halaman 36 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



22	Lantai 5	3.073,03	1-3-2018 s.d. 28-2-2021
23	Lantai 47a	995,48	1-3-2018 s.d. 28-2-2021
24	Lantai 47b	518,85	15-7-2018 s.d. 14-7-2021
25	Lantai 53	2.043,17	15-7-2018 s.d. 14-7-2021
26	Lantai 55	1.360,40	15-7-2018 s.d. 14-7-2021
27	Lantai 56	1.346,55	15-7-2018 s.d. 14-7-2021
28	Lantai 57	1.275,89	15-7-2018 s.d. 14-7-2021

- (k) Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat didasarkan pada sewa-menyewa Gedung Wisma Mulia 1 dengan opsi beli, yang mana proses pembelian tersebut dilakukan melalui proses sewa Gedung Wisma Mulia 1 terlebih dahulu, hal tersebut dapat dibuktikan dengan kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat pada butir (3) huruf (b) Syarat dan Kondisi terkait Pelaksanaan Jual Beli Gedung Wisma Mulia Lampiran VI Opsi Pembelian oleh Pihak Pertama yang selengkapnya Tergugat kutip di bawah ini:

"Harga pembelian Gedung Wisma Mulia 1 memperhitungkan faktor pengurang yaitu uang masa sewa yang belum efektif terpakai oleh PIHAK PERTAMA yang sudah dibayar di muka dan uang sewa dari para tenant yang masa sewanya belum terpakai (yang masih harus dibayarkan kepada PIHAK KEDUA)."

Ketentuan butir (3) huruf (b) tersebut membuktikan bahwa kesepakatan antara Tergugat dan Penggugat pada awalnya adalah kesepakatan membeli Gedung Wisma Mulia 1, namun dalam pelaksanaan pembelian Gedung tersebut dilakukan terlebih dahulu proses sewa menyewa yang mana seluruh harga sewa yang akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akan diperhitungkan sebagai faktor pengurang terhadap harga pembelian Gedung Wisma Mulia 1;

- (l) Bahwa dengan tegas Tergugat sampaikan dalam Ekspesi ini, Tergugat telah melakukan upaya yang dapat dilakukan oleh Tergugat untuk dapat membiayai sewa dan pembelian Gedung Wisma Mulia 1,



yaitu melalui pengajuan perubahan/revisi Pasal 3 Ayat (2) PP Nomor 11/2014 kepada Kementerian Keuangan Republik Indonesia agar Tergugat mendapatkan tambahan anggaran yang dapat digunakan untuk pembelian gedung sebesar Rp3.742.000.000.000,- (*tiga triliun tujuh ratus empat puluh dua miliar Rupiah*) sedangkan sisa kekurangannya akan dipenuhi secara mengangsur;

- (m) Bahwa sejalan dengan upaya Tergugat dalam menambah kapasitas anggaran untuk rencana pengadaan gedung kantor, Tergugat memilih untuk melakukan opsi pengajuan perubahan/revisi Pasal 3 Ayat (2) PP Nomor 11/2014. Tergugat kembali menegaskan usulan-usulan perubahan yang telah diajukan sebelumnya kepada Menteri Keuangan melalui Surat No.: S-119/D.01/2017 tanggal 24 Mei 2017 dengan pokok usulan perubahan mengenai ketentuan waktu penggunaan dana pungutan dan perhitungan penyetoran ke kas negara;
- (n) Bahwa apabila usulan perubahan PP Nomor 11/2014 diterima oleh Menteri Keuangan dan ditindaklanjuti dengan diundangkannya perubahan PP Nomor 11/2014, maka jumlah penerimaan pungutan yang dapat digunakan oleh Tergugat untuk melakukan pengadaan aset terhitung sejak tahun 2017 s.d. tahun 2020 adalah sebagai berikut:

Sebelum perubahan PP Nomor 11/2014

Uraian	2017	2018	2019	2020
A Total Pungutan Tahun Sebelumnya	4.388	4.878	5.335	5.986
B <u>Total Kebutuhan</u>				
1. Kebutuhan Operasional	3.671	4.878	5.335	5.986
2. Kebutuhan Infrastruktur	700	5.552	-	-
Jumlah	4.371	10.430	5.335	5.986
C Surplus/Defisit (A-B)	17	-5.552	0	0



Setelah perubahan PP Nomor 11/2014

Uraian	2017	2018	2019	2020
A <u>Total Penerimaan Pungutan</u>				
1. Pungutan Tahun Sebelumnya	4.388	4.878	-	-
2. Pungutan Tahun Berjalan	-	5.217	5.865	6.595
Jumlah	4.388	10.095	5.865	6.595
B <u>Total Kebutuhan</u>				
1. Kebutuhan Operasional	3.671	4.878	5.335	5.986
2. Kebutuhan Infrastruktur	700	3.742*)	530	609
Jumlah	4.371	8.620	5.865	6.595
C Surplus/Defisit (A-B)	17	1.475	-	-
D Kebutuhan Triwulan I 2019	-	1.475		
E Kekurangan Anggaran (C-D)		-		

Keterangan

*) Biaya Pembelian Gedung Kantor Pusat seharga Rp5.552 Milyar, hanya dapat dipenuhi sebesar Rp3.742 Milyar.

- (o) Bahwa atas usulan perubahan PP No.11/2014 yang telah diajukan oleh Tergugat tersebut, Menteri Keuangan pada rapat pembahasan usulan perubahan PP No.11/2014 tanggal 10 Oktober 2017 yang notula rapatnya disampaikan dalam Surat Nomor S-172/KF.5/2017 tanggal 17 Oktober 2017, menyatakan usulan perubahan PP No.11/2014 harus tetap sejalan dengan UU OJK dan PP No.11/2014. Oleh karenanya, pembahasan lebih lanjut terkait usulan perubahan PP No.11/2014 oleh Tergugat sehubungan perubahan waktu

Halaman 39 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggunaan dan metode perhitungan penyetoran pungutan Tergugat ke kas negara dapat dilaksanakan pada konsep perubahan UU OJK khususnya terhadap Pasal 37 Ayat (5) UU OJK;

- (p) Bahwa tidak adanya perubahan PP Nomor 11/2014 menyebabkan rencana Tergugat untuk melakukan pembelian/pengadaan gedung kantor menjadi tidak dapat terlaksana. Selain itu, tidak adanya perubahan PP Nomor 11/2014 juga mengakibatkan terganggunya arus kas (*cash flow*) anggaran Tergugat yang hanya mencukupi kegiatan operasional. Oleh karena itu, Tergugat terpaksa untuk melakukan perubahan kebijakan dengan menghemat anggaran melalui metode perhitungan biaya terendah (*least cost*) guna menerapkan biaya tambahan (*additional cost*) terkecil dalam pengadaan infrastruktur untuk kegiatan operasional Tergugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Tergugat memilih opsi untuk memanfaatkan kembali Menara Radius Prawiro milik Bank Indonesia dan Gedung Sumitro Djojohadikusumo milik Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan pertimbangan sebagai berikut:

- (1) Adanya kebijakan berupa persetujuan Gubernur Bank Indonesia yang menyetujui permohonan perpanjangan pinjam pakai Gedung Menara Radius Prawiro oleh Tergugat dengan diterbitkannya Keputusan Bersama Bank Indonesia dan Tergugat Nomor 20/5/NK/GBI/2018-PRJ-20/D.01/2018 dan Nomor PRJ-20/D.01/2018 tanggal 27 April 2018 tentang Perubahan atas Keputusan Bersama Bank Indonesia dan Tergugat No.:15/1/KEP GBI/2013-PRJ-11/D.01/2013 tentang Kerjasama dan Koordinasi dalam Rangka Pelaksanaan Tugas Bank Indonesia dan OJK untuk:
- menggunakan seluruh lantai 6 dan lantai 10 Gedung D yang terletak di Komplek Perkantoran Bank Indonesia, namun hanya untuk sampai tanggal 31 Desember 2018;
 - menggunakan lantai 2 dan lantai 4 sampai dengan lantai 25 Menara Radius Prawiro hingga tanggal 31 Desember 2022; dan
 - menggunakan sebagian lantai 1 Gedung Tipikal yang terletak di Komplek Perkantoran Bank Indonesia hingga tanggal 31 Desember 2022.

Halaman 40 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



- (2) Adanya kebijakan berupa persetujuan Menteri Keuangan melalui Surat No.:S-97/D.01/2018 tanggal 25 Juli 2018 Perihal: Permohonan Penggunaan Sementara Kekayaan Negara yang Dimiliki dan/atau Digunakan Kementerian Keuangan, yang telah menyetujui permohonan Tergugat untuk penggunaan sementara sekaligus perpanjangan penggunaan Gedung Sumitro Djojohadikusumo digunakan oleh Tergugat hingga tanggal 31 Desember 2022.
- (q) Bahwa kebijakan Tergugat tersebut dituangkan dalam Keputusan Rapat Dewan Komisioner TERGUGAT No.:75/KRDK/2018 tanggal 11 Juli 2018 dengan Topik: Rencana Pemanfaatan Ruang Kantor Sewa di Gedung Wisma Mulia ("KRDK Nomor 75/2018"). Tergugat terpaksa mengambil kebijakan untuk tidak memanfaatkan seluruh lantai yang telah disewa di Gedung Wisma Mulia 1 dengan didasari pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:
- (1) Tetap menggunakan Gedung Menara Radius Prawiro dan Gedung Sumitro Djojohadikusumo dengan pertimbangan biaya lebih rendah (*least cost*);
 - (2) Melaksanakan pemanfaatan ruang kantor sewa di Gedung Wisma Mulia berdasarkan metode *least cost*, yaitu penggunaan seluruh lantai yang disewa di Gedung Wisma Mulia 2 sampai dengan tahun 2022 sehingga menghemat pengeluaran Tergugat hingga mencapai Rp51.040.000.000,- (*lima puluh satu miliar empat puluh juta Rupiah*);
 - (3) Tidak melaksanakan opsi pembelian Gedung Wisma Mulia 1 dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - i. *cash flow* anggaran Tergugat hanya mencukupi untuk kebutuhan kegiatan operasional;
 - ii. tidak tersedianya anggaran untuk pembelian Gedung Wisma Mulia 1 yang berasal dari APBN dan tidak adanya lanjutan pembahasan mengenai perubahan PP Nomor 11/2014. Hal ini penting karena salah satu rencana pembiayaan pembelian gedung Wisma Mulia 1 tersebut dilakukan melalui perubahan PP Nomor 11/2014 agar terdapat tambahan anggaran yang dapat digunakan untuk pembelian gedung sebesar \pm Rp3.742.000.000.000,- (*tiga triliun tujuh ratus empat puluh*



dua miliar Rupiah), sedangkan sisa kekurangannya akan dipenuhi Tergugat secara mengangsur; dan

iii. beban hutang pajak Tergugat sebesar \pm Rp1.200.000.000.000,- (*satu triliun dua ratus miliar Rupiah*).

- (r) Bahwa dengan tidak adanya persetujuan terkait perubahan PP Nomor 11/2014 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia c.q. Kepala PKSK dalam rapat tanggal 10 Oktober 2017, hal tersebut secara nyata mengakibatkan tidak adanya tambahan kapasitas anggaran yang bersumber dari pungutan sebesar Rp4.878.000.000.000,- (*empat triliun delapan ratus tujuh puluh delapan miliar Rupiah*) yang diproyeksikan Tergugat untuk membeli gedung kantor pusat yang terintegrasi dan mengakibatkan Tergugat tidak mempunyai pendanaan yang cukup untuk melaksanakan opsi pembelian Gedung Wisma Mulia 1 milik Penggugat, serta Tergugat terpaksa harus menghemat anggaran dengan tidak melanjutkan sewa Gedung Wisma Mulia 1. Oleh karena itu, Tergugat telah beritikad baik dengan mengajukan opsi kepada Penggugat yaitu Pengembalian Gedung Wisma Mulia 1 yang telah disewakan Penggugat kepada Tergugat (*surrender*) melalui Surat Nomor S-200/MS.3/2018 tanggal 21 Agustus 2018;
- (s) Bahwa Tergugat kemudian menyampaikan pembatalan opsi pembelian Gedung Wisma Mulia 1 kepada Tergugat melalui Surat No.S-283/MS.3/2018 tanggal 27 Desember 2018. Namun demikian, upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut tidak membuahkan hasil dan justru Penggugat tetap menagih pembayaran atas biaya jasa pelayanan (*service charge*) periode tahun 2018, 2019, dan 2020 kepada Tergugat melalui Gugatan Wanprestasi *A quo*;
- (t) Bahwa selanjutnya, Tergugat selaku lembaga negara yang wajib mempertanggungjawabkan keuangan negara menurut ketentuan UU OJK Jo. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara ("**UU Keuangan Negara**") yang pada pokoknya mewajibkan segala tindakan penggunaan dan pemanfaatan keuangan negara yang. Dalam kaitannya dengan sewa Gedung Wisma Mulia 1, pelaksanaan sewa gedung tersebut merupakan objek pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia ("**BPK-RI**"). Adapun berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan BPK-RI, dinyatakan bahwa

Halaman 42 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang telah dibayar penuh untuk sewa selama tiga tahun (*belum termasuk service charge*) sebesar Rp412.308.289.800,- (*empat ratus dua belas miliar tiga ratus delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus Rupiah*) diindikasikan merugikan keuangan negara.

16. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, bahwa dengan tidak adanya perubahan PP Nomor 11/2014 sangat berdampak pada *cash flow* anggaran Tergugat yang hanya cukup untuk menyelenggarakan operasional Tergugat. Adanya pertimbangan di atas, maka Tergugat melalui Keputusan Rapat Dewan Komisioner Nomor 75/KRDK/2018 tanggal 11 Juli 2018 mengambil kebijakan untuk menghemat anggaran melalui perhitungan *least cost* guna mempertimbangkan *additional cost* terkecil dalam pengadaan infrastruktur gedung kantor pusat untuk kegiatan operasional Tergugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Tergugat memilih opsi untuk memanfaatkan kembali Menara Radius Prawiro milik Bank Indonesia dan Gedung Sumitro Djojohadikusumo milik Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Pertimbangan tersebut menjadi alasan mendesak Tergugat untuk mengirimkan surat permintaan terakhir kepada Tergugat dengan Surat Nomor S-200/MS.3/2018 tanggal 21 Agustus 2018 guna melakukan negosiasi dengan Penggugat untuk pengembalian Gedung Wisma Mulia 1 yang telah disewa oleh Tergugat kepada Penggugat selaku pemilik Gedung Wisma Mulia 1;
17. Selain itu, bahwa tidak terlaksananya perubahan atas PP No.11/2014 merupakan keadaan yang terjadi di luar kendali dan kuasa TERGUGAT, dimana kewenangan untuk melakukan perubahan atas PP No.11/2014 sepenuhnya berada pada pemerintah. Dengan mempertimbangkan hal tersebut, tidak adanya perubahan atas PP Nomor 11/2014 dapat dikualifikasikan sebagai keadaan kahar/keadaan memaksa (*force majeure*) bagi Tergugat sehingga berdampak pada kondisi ketidakmampuan Tergugat dalam melakukan pembayaran untuk biaya kebutuhan opsi beli Gedung Wisma Mulia 1 dan kegiatan operasional Tergugat;
18. Bahwa menurut pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), halaman 462, yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 43 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



“Tergugat berada dalam keadaan force majeure yang tidak dapat dihindari sehingga secara objektif tergugat berada dalam situasi imposibilitas absolut memenuhi perjanjian. Keadaan itu dapat dijadikan tergugat sebagai exceptional circumstances untuk menggugurkan gugatan.”

Oleh karena itu, berdasarkan dalil-dalil Tergugat pada butir (15) s.d. butir (17) di atas secara Objektif Tergugat terbukti berada dalam situasi imposibilitas absolut untuk memenuhi perjanjian sehingga Gugatan Wanprestasi A quo yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus dinyatakan gugur oleh Majelis Hakim.

19. Bahwa ketentuan mengenai keadaan kahar telah diatur dalam Angka (13) pada SSUK Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1. Adapun ketentuan mengenai keadaan kahar sesuai Angka (13) SSUK selengkapnya Tergugat kutip sebagai berikut:

“13.1 Suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak para pihak dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya, sehingga kewajiban yang ditentukan dalam Kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi.”

20. Bahwa ruang lingkup mengenai keadaan kahar dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 diatur lebih lanjut dalam ketentuan Angka (13.2) dengan menggolongkan keadaan kahar yang meliputi bencana alam, bencana non alam, bencana sosial, pemogokan, kebakaran, dan/atau gangguan industri lainnya yang dinyatakan melalui keputusan Instansi/Kementerian yang berwenang. Bahwa syarat-syarat tersebut bukan merupakan ketentuan limitatif dalam menentukan terjadinya suatu keadaan kahar dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Gedung, dikarenakan berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdara Tergugat dan Penggugat juga terikat pada segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Adapun ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara selengkapnya Penggugat kutip sebagai berikut:

“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.”



21. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian keadaan kahar adalah kejadian yang secara rasional tidak dapat diantisipasi atau dikendalikan oleh manusia. Sejalan dengan definisi keadaan kahar tersebut, ketentuan Pasal 1244 KUHPPerdata secara garis besar mendefinisikan keadaan kahar sebagai suatu keadaan debitur tidak dapat melakukan perikatan dikarenakan keadaan yang tak terduga yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Selanjutnya merujuk Pasal 1245 KUHPPerdata, keadaan kahar dapat menggugurkan kewajiban pihak debitur untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dapat dilaksanakan perjanjian;
22. Bahwa keadaan memaksa yang terjadi pada Tergugat akibat tidak adanya perubahan PP Nomor 11/2014 oleh Kementerian Keuangan nyatanya berdampak pada *cash flow* anggaran Tergugat yang hanya cukup untuk menyelenggarakan operasional Tergugat. Pertimbangan tersebut menjadi alasan mendesak bagi Tergugat untuk melakukan pengembalian Gedung Wisma Mulia 1 yang telah disewa oleh Tergugat kepada Penggugat selaku pemilik Gedung Wisma Mulia 1 dan melakukan pembatalan sewa dan opsi membeli Gedung Wisma Mulia 1. Keadaan memaksa yang terjadi akibat tidak adanya perubahan PP Nomor 11/2014 tersebut nyatanya telah sesuai dengan substansi pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.3389 K/PDT/1984 yang **mengakui bahwa munculnya tindakan administratif penguasa yang menentukan atau mengikat adalah suatu kejadian yang tidak dapat diatasi oleh para pihak dalam perjanjian dan dianggap sebagai *overmacht* sehingga membebaskan pihak yang terkena dampak dari mengganti kerugian;**
23. Bahwa untuk mempermudah Majelis Hakim memahami dalil-dalil Tergugat di atas, Tergugat akan menjelaskan unsur utama dalam keadaan kahar akibat kebijakan atau peraturan pemerintah. Adapun unsur utama dalam keadaan kahar akibat kebijakan atau peraturan pemerintah adalah adanya tindakan administratif penguasa/pemerintah yang menentukan atau mengikat dan tidak dapat diatasi oleh para pihak dalam suatu perjanjian. Merujuk pada ketentuan Pasal 1 Angka (8) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("UU Administrasi Pemerintahan"), suatu tindakan adminstratif pemerintah meliputi setiap perbuatan pejabat pemerintah untuk melakukan dan/atau tidak melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu perbuatan konkret. Adapun ketentuan Pasal 1 Angka (8) UU Administrasi Pemerintahan selengkapnya Tergugat kutip sebagai berikut:

*"Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah **perbuatan Pejabat Pemerintahan** atau penyelenggara negara lainnya **untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret** dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan."*

24. Bahwa pejabat pemerintahan memiliki hak untuk menggunakan kewenangannya dalam mengambil suatu tindakan administrasi pemerintahan, dimana hak tersebut meliputi pelaksanaan kewenangan yang dimiliki berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Bahwa sehubungan dengan permasalahan sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang terkendala akibat tidak adanya perubahan PP Nomor 11/2014, Kementerian Keuangan Republik Indonesia merupakan kementerian yang bertugas untuk menyusun rancangan revisi atas PP Nomor 11/2014 tersebut merujuk pada ketentuan Pasal 1 Angka (18) Jo. Pasal 37 Ayat (6) UU OJK Jo. Pasal 27 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang ("**UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undang**") yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1 Angka (18) UU OJK:

"Menteri Keuangan adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan."

Pasal 37 Ayat (6) UU OJK:

"Ketentuan lebih lanjut mengenai pungutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Pasal 27 UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undang:

"Rancangan Peraturan Pemerintah berasal dari kementerian dan/atau lembaga pemerintah nonkementerian sesuai dengan bidang tugasnya."

Berdasarkan penjelasan dan dasar hukum di atas maka **Kementerian Keuangan Republik Indonesia** dikualifikasikan telah melakukan tindakan administrasi pemerintahan dalam bentuk tidak merevisi PP Nomor 11/2014. Dengan demikian, unsur tindakan administrasi

Halaman 46 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



pemerintahan yang dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.3389 K/PDT/1984 telah terpenuhi sehingga PP Nomor 11/2014 yang tidak direvisi mengakibatkan keadaan kahar (*overmacht*) yang dialami Tergugat dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1;

25. Bahwa selanjutnya perlu Tergugat sampaikan dalam Eksepsi ini, setelah terjadinya keadaan kahar, Tergugat tetap mempunyai kewajiban untuk memberikan layanan kepada masyarakat dalam menjalankan fungsi, tugas, dan kewenangannya dalam menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan di Indonesia. Oleh karenanya *cashflow* Tergugat yang hanya cukup untuk kewajiban tersebut tidak dapat diganggu gugat sehingga Tergugat harus mengambil suatu kebijakan terhadap Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
26. Bahwa dalam pengambilan suatu keputusan terkait dengan penggunaan anggarannya, Tergugat selaku penyelenggara negara tunduk dan terikat terhadap ketentuan Pasal 3 Ayat (1) Jo. Penjelasan Pasal 3 Ayat (1) UU Keuangan Negara yang selengkapnya Tergugat kutip sebagai berikut:

Pasal 3 Ayat (1) UU Keuangan Negara:

*"Keuangan Negara dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, **efisien**, ekonomis, efektif, transparan, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan."*

Penjelasan Pasal 3 Ayat (1) UU Keuangan Negara:

*"Setiap penyelenggara negara wajib mengelola keuangan negara secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, **efisien**, ekonomis, efektif, transparan, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan."*

Pengelolaan dimaksud dalam ayat ini mencakup keseluruhan kegiatan perencanaan, penguasaan, penggunaan, pengawasan, dan pertanggung-jawaban."

27. Bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) UU Keuangan Negara, Tergugat dalam mekanisme pengambilan kebijakan, telah menerapkan prinsip efisien sesuai ketentuan internal Tergugat yang diatur Pasal 5 huruf (a) Peraturan Dewan Komisiner OJK Nomor 24/PDK.02/2013 tanggal 20 Agustus 2013 tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa OJK yang



diubah terakhir dengan Peraturan Dewan Komisiner OJK Nomor 10/PDK.02/2014 tanggal 12 Agustus 2014 ("**PDK OJK Nomor 24/2013**"). Adapun Tergugat telah melakukan pengadaan barang dan jasa yang diupayakan dengan menggunakan dana dan daya yang minimum untuk mencapai kualitas dan sasaran dalam waktu yang ditetapkan atau menggunakan dana yang telah ditetapkan untuk mencapai hasil dan sasaran dengan kualitas yang maksimum. Hal tersebut dilakukan oleh Tergugat untuk menghindari dan mencegah terjadinya pemborosan dan kebocoran keuangan dalam melaksanakan pengadaan barang dan jasa;

28. Bahwa Kebijakan Pemerintah *c.q.* Kementerian Keuangan yang tidak melakukan perubahan PP Nomor 11/2014, mengakibatkan keadaan kahar yang mana Tergugat mengalami gangguan *cashflow*. Adapun dengan terjadinya keadaan kahar tersebut, Tergugat dengan menerapkan prinsip efisiensi mengambil kebijakan dengan menetapkan KRDK Nomor 75/2018. Bahwa kebijakan Tergugat tersebut diambil berdasarkan metode *least cost*, yaitu dengan memutuskan untuk menggunakan seluruh lantai yang disewa di Gedung Wisma Mulia 2 sampai dengan tahun 2022, Gedung Soemitro Djojohadikusumo - Kementerian Keuangan, dan Gedung Menara Radius Prawiro - Bank Indonesia sehingga Tergugat tidak memanfaatkan gedung Wisma Mulia 1;
29. Bahwa kebijakan Tergugat yang ditetapkan dalam KRDK Nomor 75/2018 **nyatanya menghemat pengeluaran biaya sewa Tergugat sebesar Rp51.040.000.000,- (lima puluh satu miliar empat puluh juta Rupiah) dan biaya penataan (*fitting out*), konsultan, dan perpindahan yang tidak dikeluarkan Penggugat paling tidak sebesar Rp269.357.097.396,- (dua ratus enam puluh sembilan miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus sembilan puluh enam Rupiah)**. Oleh karenanya, kebijakan Tergugat yang ditetapkan dalam kondisi keadaan kahar yang mana Tergugat tidak dapat melaksanakan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, **nyatanya terbukti efisien** sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) UU Keuangan Negara Jo. Pasal 5 huruf (a) PDK OJK Nomor 24/2013;
30. Bahwa sehubungan dengan tidak adanya perubahan terhadap PP No.11/2014 mengakibatkan Tergugat terpaksa untuk menghemat anggaran melalui metode perhitungan biaya terendah (*least cost*) guna menerapkan biaya tambahan (*additional cost*) terkecil dalam pengadaan infrastruktur untuk kegiatan operasional Tergugat. Menindaklanjuti hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Tergugat telah berupaya untuk mengalihkan dan/atau menghentikan sewa Gedung Wisma Mulia 1 melalui usulan-usulan yang diajukan kepada Penggugat sebagai berikut:

- (a) permohonan konversi biaya sewa dan biaya jasa pelayanan (*service charge*) Wisma Mulia 1 yang telah dibayar menjadi biaya perpanjangan sewa Wisma Mulia 2 melalui pertemuan tanggal 6 dan 7 Desember 2017;
- (b) Permohonan persetujuan atas Rencana Pinjam Pakai Sebagian Ruang Kantor Gedung Wisma Mulia 1 antara Tergugat dengan Badan Pengelola Keuangan Haji (BPKH) melalui Surat Nomor S-91/MS.3/2018 bulan Juli 2018; dan
- (c) Pengembalian Gedung Wisma Mulia 1 yang telah disewa Tergugat kepada Penggugat (*surrender*) melalui Surat Nomor S-200/MS.3/2018 tanggal 21 Agustus 2018.

Selain itu, sesuai Risalah Rapat Nomor RR-5/MS.3/2018 tanggal 19 Juli 2018 antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat faktanya telah mengetahui mengenai tidak adanya perubahan terhadap PP No.11/2014 yang berakibat pada terganggunya kondisi keuangan Tergugat;

- 31. Bahwa upaya-upaya yang telah dilakukan Tergugat sesuai butir (30) di atas nyatanya tidak disambut dengan itikad baik oleh Penggugat. Penggugat tetap meminta Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, dan bahkan Penggugat justru mengajukan Gugatan Wanprestasi *A quo* untuk meminta pembayaran *service charge* periode tahun 2018, 2019, dan 2020 meskipun pada faktanya Tergugat sama sekali belum memanfaatkan sewa ruangan kantor di Gedung Wisma Mulia 1;
- 32. Bahwa tindakan Penggugat yang tetap meminta pembayaran biaya *service charge* tersebut di atas tanpa memedulikan kondisi Tergugat yang mengalami keadaan kahar, merupakan bentuk nyata dari pelanggaran asas kepatutan yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara sebagaimana pendapat ahli Muhammad Syaifuddin dalam bukunya yang berjudul '*Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*', Bandung: Mandar Maju, 2012, hal. 90 yang pokoknya menyatakan bahwa setiap perjanjian wajib dilaksanakan para pihak dengan mengedepankan asas kepatutan.

Halaman 49 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Adapun pendapat ahli Muhammad Syaiffudin yang Tergugat maksud berbunyi sebagai berikut:

"Penerapan asas kebebasan membuat kontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata harus ditafsirkan dan dipahami secara sistemik yang terintegrasi dengan ketentuan-ketentuan normatif lainnya dalam KUH Perdata, yaitu:

- 1) Ketentuan imperatif yang menentukan syarat-syarat sahnya kontrak (vide Pasal 1320);*
 - 2) Ketentuan limitatif yang melarang pembuatan kontrak tanpa sebab atau causa, atau pembuatan kontrak berdasarkan sebab atau causa yang dilarang, sehingga berakibat hukum kontrak itu tidak mempunyai kekuatan mengikat (vide Pasal 1335);*
 - 3) Ketentuan limitatif yang menentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika dilarang oleh undang-undang, atau jika berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum (vide Pasal 1337);*
 - 4) Ketentuan imperatif yang mengharuskan suatu kontrak dilaksanakan dengan itikad baik (vide Pasal 1338 ayat (3));*
 - 5) **Ketentuan imperatif yang mengikat kontrak dengan sifat, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang** (vide Pasal 1339); dan*
 - 6) Ketentuan enumeratif yang mengatur hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan dalam kontrak, yang dikenal dengan istilah "bestandiggebruikelijk beding" (vide Pasal 1347)."*
33. Bahwa pelanggaran terhadap asas kepatutan tersebut di atas merupakan bentuk nyata dari itikad tidak baik Penggugat dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1. Penggugat yang mengetahui adanya keadaan kahar yang terjadi pada Tergugat seharusnya menyetujui usulan-usulan yang disampaikan Tergugat untuk mengalihkan/membatalkan sewa Gedung Wisma Mulia 1, yang semata-mata dilakukan untuk menghindari kerugian akibat tidak adanya perubahan PP Nomor 11/2014;
34. Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan hukum yang telah Tergugat uraikan di atas, maka terbukti unsur keadaan kahar/keadaan memaksa (*force majeure*) yang terjadi pada Tergugat sehubungan dengan tidak adanya perubahan PP No.11/2014 yang berdampak pada



kondisi keuangan Penggugat sehingga Tergugat tidak dapat melakukan opsi beli Gedung Wisma Mulia 1 dan Tergugat tidak dapat melanjutkan sewa Gedung Wisma Mulia 1. Oleh karena itu, secara Objektif Tergugat terbukti berada dalam situasi imposibilitas absolut untuk memenuhi perjanjian sehingga Gugatan Wanprestasi *A quo* yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus dinyatakan oleh Majelis Hakim gugur. Hal tersebut sejalan dengan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), halaman 462;

35. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat di atas, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* untuk menyatakan Gugatan Perbuatan Wanprestasi Penggugat gugur demi hukum karena Tergugat berada dalam keadaan kahar/keadaan memaksa (*force majeure*) yang tidak dapat dihindarkan sehingga secara objektif Tergugat berada dalam situasi imposibilitas absolut memenuhi perjanjian.

II. DALAM POKOK PERKARA

36. Bahwa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia dalam Perkara *A quo* hal-hal yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut di atas secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini;
37. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat butir (1) s.d. butir (49) pada halaman 2 sampai 19 dalam Gugatan *A quo* kecuali hal-hal yang diakui oleh Tergugat secara tegas dalam Perkara *A quo*. Adapun alasan-alasan Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *A quo* dapat Tergugat uraikan sebagai berikut:

Alasan Pertama

Kewajiban TERGUGAT untuk melakukan pembayaran atas termin biaya jasa pelayanan belum timbul dikarenakan prestasi atas pekerjaan jasa pelayanan PENGGUGAT belum dinikmati oleh TERGUGAT

38. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir (14) s.d. butir (25) pada halaman 7-11 dari Gugatan *A quo* yang pada



pokoknya menyatakan Tergugat telah terbukti wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajiban pembayaran *Service Charge* tahun 2018, 2019 dan tahun 2020 sebesar Rp131.065.813.228,- (*seratus tiga puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus tiga belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah*);

39. Bahwa perlu Tergugat sampaikan dalam pokok perkara ini, berdasarkan kesepakatan pada huruf (I) Lampiran II Syarat-Syarat Khusus Kontrak (“SSKK”), pembayaran prestasi pekerjaan terkait biaya jasa pelayanan (*service charge*) dilakukan dengan mekanisme pembayaran per termin dengan ketentuan sebagai berikut:
- Pembayaran Sewa selama 3 (tiga) tahun pertama akan dilakukan pada tahun 2016.
 - Pembayaran biaya jasa pelayanan yang timbul pada tahun 2017 dibayarkan paling lambat tanggal 31 Januari 2018.
 - Pembayaran biaya jasa pelayanan tahun 2018 dibayarkan paling lambat tanggal 31 Januari 2018.
 - Pembayaran biaya jasa pelayanan tahun 2019 dibayarkan paling lambat tanggal 31 Januari 2019.
 - Pembayaran biaya jasa pelayanan tahun 2020 dibayarkan paling lambat tanggal 31 Januari 2020.
 - Pembayaran biaya jasa pelayanan tahun 2021 dibayarkan paling lambat tanggal 31 Januari 2021.
 - Pembayaran biaya jasa lainnya dilakukan secara periodik berdasarkan penggunaan oleh TERGUGAT.
40. Bahwa ketentuan huruf (I) Lampiran II SSKK tersebut pada prinsipnya mewajibkan baik Tergugat maupun Penggugat untuk melakukan prestasinya kepada masing-masing pihak. Merujuk pada Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian prestasi adalah “*hasil yang telah dicapai (dari yang telah dilakukan, dikerjakan dan sebagainya)*”. Oleh karena itu, selain Tergugat harus melakukan prestasi kepada Penggugat, ketentuan huruf (I) Lampiran II SSKK tersebut pada prinsipnya juga mewajibkan Penggugat untuk memberikan prestasi berupa jasa pelayanan kepada Tergugat, yang mana atas dasar prestasi Penggugat tersebut maka timbul kewajiban pembayaran bagi Tergugat untuk membayar biaya jasa pelayanan yang ditagihkan oleh PENGGUGAT. Ketentuan prestasi tersebut dapat dilihat pada kalimat “pembayaran prestasi pekerjaan dilakukan dengan cara: termin.” Bahwa ketentuan ini secara tegas



mewajibkan Tergugat **harus** terlebih dahulu memperoleh manfaat atau mendapat kenikmatan atas prestasi pekerjaan pelayanan dari Penggugat. Dengan tidak adanya prestasi yang dilakukan oleh Penggugat atas pelayanan jasa untuk sewa Gedung Wisma Mulia 1, maka tidak ada kewajiban bagi Tergugat untuk melakukan pembayaran atas *service charge* kepada Penggugat;

41. Bahwa dalil Tergugat pada butir (40) di atas, sejalan dengan dengan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. sebagaimana dikutip dalam bukunya yang berjudul "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*" (Bandung: Alumni, 1992), halaman 17, yang pokoknya menerangkan bahwa prestasi adalah objek atau *voorweb* dari *verbintennis*, tanpa prestasi hubungan hukum yang dilakukan berdasarkan tindakan hukum sama sekali tidak mempunyai kedudukan sebagai *chudeisert* atau kreditur, pihak yang wajib menentukan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur;
42. Bahwa perlu Tergugat sampaikan dalam pokok perkara ini, faktanya Tergugat sejak tahun 2017 sampai dengan diajukannya Gugatan *A quo* Tergugat sama sekali belum menempati ruangan pada lantai Ground, Mezzanine, 3, 5, 6 s.d 12, 15 s.d 19, 21, 40, 42, 46, 47a, 47b, 50, 51, 53, 55, 56, dan lantai 57 Gedung Wisma Mulia 1;
43. Kemudian berdasarkan Surat Nomor S-200/MS.3/2018 tanggal 21 Agustus 2018, Tergugat telah mengembalikan Gedung Wisma Mulia 1 kepada Penggugat sehingga terbukti secara jelas Tergugat belum dan tidak menempati ruangan kantor di Gedung Wisma Mulia 1;
44. Bahwa dengan belum pernah ditempatinya ruangan kantor pada Gedung Wisma Mulia 1 membuktikan secara hukum Tergugat belum pernah menikmati prestasi Penggugat. Oleh karena itu, dengan terbuktinya prestasi atas pekerjaan pelayanan Penggugat belum dinikmati oleh Tergugat, maka konsekuensi logisnya kewajiban atas biaya tagihan pekerjaan pelayanan tersebut **belum timbul** dan tidak dapat ditagih kepada Tergugat. Hal tersebut sesuai dengan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*" (Bandung: Alumni, 1992), halaman 17 yang telah Tergugat uraikan pada butir (41) dalam Jawaban *A quo* di atas;
45. Berdasarkan uraian-uraian Tergugat di atas terbukti kewajiban Tergugat untuk melakukan pembayaran atas termin biaya jasa pelayanan (*service charge*) belum timbul dikarenakan prestasi atas pekerjaan jasa pelayanan Penggugat belum dinikmati oleh Tergugat. Oleh karenanya dalil-dalil



Penggugat dalam butir (14) s.d. butir (25) pada halaman 7-11 dari Gugatan *A quo* yang pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat adalah dalil-dalil yang keliru dan patut untuk ditolak, sehingga cukup beralasan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *A quo* untuk menolak Gugatan *A quo* untuk seluruhnya;

46. Bahwa secara tegas Tergugat sampaikan dalam Jawaban ini, bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran biaya jasa pelayanan (*service charge*) Gedung Wisma Mulia 1 kepada Penggugat dengan nilai total sebesar Rp57.053.801.112 (*lima puluh tujuh miliar lima puluh tiga juta delapan ratus satu ribu seratus dua belas Rupiah*) untuk periode-periode sebagai berikut:

(1) biaya jasa pelayanan (*service charge*) periode 17 Januari 2018 s.d. 16 Januari 2019 sebesar Rp44.854.415.760,- (*empat puluh empat miliar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus lima belas ribu tujuh ratus enam puluh Rupiah*) yang dibuktikan dengan Kuitansi No.022/MINT/SB/II/18 tanggal 12 Februari 2018, yang selengkapnya Tergugat rinci sebagai berikut:

No	Lantai	Suite	Luas (m ²)	Periode Pembayaran Service Charge	Service Charge per m ² per bulan (Rp)	Total Service Charge (RP)
1.	Level 6	601	1.338,11	17-01-2018 s.d. 16-01-2019	98.000,-	1.573.617.360,-
2.	Level 7	701	2.106,90	17-01-2018 s.d. 16-01-2019	98.000,-	2.477.714.400,-



No	Lantai	Suite	Luas (m ²)	Periode Pembayaran Service Charge	Service Charge per m ² per bulan (Rp)	Total Service Charge (Rp)
3.	Level 8	801	2.177,04	17-01-2018 s.d. 16-01- 2019	98.000, -	2.489.639.04 0,-
4.	Level 9	901	2.177,04	17-01-2018 s.d. 16-01- 2019	98.000, -	2.489.639.04 0,-
5.	Level 10	1001	2.177,04	17-01-2018 s.d. 16-01- 2019	98.000, -	2.489.639.04 0,-
6.	Level 11	1101	2.177,04	17-01-2018 s.d. 16-01- 2019	98.000, -	2.489.639.04 0,-
7.	Level 12	1201	2.177,04	17-01-2018 s.d. 16-01- 2019	98.000, -	2.489.639.04 0,-
8.	Level 15	1501	2.117,87	17-01-2018 s.d. 16-01- 2019	98.000, -	2.490.615.12 0,-
9.	Level 16	1601	2.177,04	17-01-2018 s.d. 16-01- 2019	98.000, -	2.489.639.04 0,-
10.	Level 17	1701	2.081,65	17-01-2018 s.d. 16-01- 2019	98.000, -	2.448.020.40 0,-
11.	Level 18	1801	2.156,22	17-01-2018 s.d. 16-01-	98.000, -	2.535.714.72 0,-



No.	Lantai	Suite	Luas (m ²)	Periode Pembayaran Service Charge	Service Charge per m ² per bulan (Rp)	Total Service Charge (Rp)
				2019		
12.	Level 19	1905	1.084,89	17-01-2018 s.d. 16-01-2019	98.000,-	1.275.830.640,-
13.	Level 21	2101	2.156,22	17-01-2018 s.d. 16-01-2019	98.000,-	2.535.714.720,-
14.	Level 40	4001	2.186,01	17-01-2018 s.d. 16-01-2019	98.000,-	2.570.747.760,-
15.	Level 42	4201	2.186,01	17-01-2018 s.d. 16-01-2019	98.000,-	2.570.747.760,-
16.	Level 46	4605	618,07	17-01-2018 s.d. 16-01-2019	98.000,-	726.850.320,-
17.	Level 50	5001	2.087,84	17-01-2018 s.d. 16-01-2019	98.000,-	2.455.299.840,-
18.	Level 51	5102	1.852,07	17-01-2018 s.d. 16-01-2019	98.000,-	2.178.034.320,-
Total Biaya Jasa Pelayanan (Service Charge)						40.776.741.600,
PPN 10%						4.077.674.16



No	Lantai	Suite	Luas (m ²)	Periode Pembayaran Service Charge	Service Charge per m ² per bulan (Rp)	Total Service Charge (Rp)
						0,-
Jumlah yang dibayar						44.854.415.760,-

- (2) biaya jasa pelayanan (*service charge*) periode 1 Maret 2018 s.d. 28 Februari 2019 sebesar Rp12.199.385.352,- (*dua belas miliar seratus sembilan puluh sembilan juta tiga ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus lima puluh dua Rupiah*) yang dibuktikan dengan Kuitansi No.025/MINT/SB/III/18 tanggal 7 Maret 2018, yang selengkapnya Tergugat rinci sebagai berikut:

No	Lantai	Suite	Luas (m ²)	Periode Pembayaran Service Charge	Service Charge per m ² per bulan (Rp)	Total Service Charge (Rp)
1.	Ground Floor	G05	538,87	01-03-2018 s.d. 28-02-2019	98.000 ,-	668.631.120,-
2.	Mezz	M02	1.943,37	01-03-2018 s.d. 28-02-2019	98.000 ,-	2.285.403.120,-
3.	Level 3	301	2.834,82	01-03-2018 s.d. 28-02-2019	98.000 ,-	3.333.748.320,-



No.	Lantai	Suite	Luas (m ²)	Periode Pembayaran Service Charge	Service Charge per m ² per bulan (Rp)	Total Service Charge (Rp)
4.	Level 5	501	3.073,03	01-03-2018 s.d. 28-02-2019	98.000,-	3.613.883.280,-
5.	Level 47	4701	995,48	01-03-2018 s.d. 28-02-2019	98.000,-	1.170.684.480,-
Total Biaya Jasa Pelayanan (Service Charge)						11.090.350.320,
PPN 10%						1.109.035.032,-
Jumlah yang dibayar						12.199.385.352,

47. Bahwa atas prestasi yang Tergugat lakukan kepada Penggugat tersebut di atas, sampai dengan saat ini faktanya Tergugat belum menikmati pekerjaan pelayanan dari Penggugat atau dengan kata lain Penggugat belum melakukan prestasinya terhadap Tergugat. Pada prinsipnya Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 antara Tergugat dan Penggugat merupakan perjanjian timbal balik yang mana apabila salah satu pihak telah melakukan prestasi maka pihak yang lain wajib melaksanakan prestasinya. Oleh karena itu, belum dinikmatinya prestasi Penggugat oleh Tergugat membuktikan bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan wanprestasi sehingga dalil-dalil Penggugat dalam butir (14) s.d. butir (25) pada halaman 7-11 dari Gugatan *A quo* yang pokoknya menyatakan Tergugat wanprestasi kepada Penggugat adalah dalil-dalil yang keliru dan patut untuk ditolak, sehingga cukup beralasan Yang Mulia Majelis Hakim



Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *A quo* untuk menolak Gugatan *A quo* untuk seluruhnya.

Alasan Kedua

TERGUGAT belum lalai dalam melaksanakan kewajiban kepada PENGGUGAT dikarenakan TERGUGAT belum berkewajiban untuk melakukan pembayaran biaya jasa pelayanan (*service charge*) kepada PENGGUGAT

48. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir (31) s.d. butir (34) pada halaman 12-13 dari Gugatan *A quo* yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah lalai melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat;
49. Bahwa pada prinsipnya dalam suatu perjanjian timbal balik, kontra prestasi salah satu pihak baru akan timbul apabila salah satu pihak telah melaksanakan prestasinya. Dengan kata lain, suatu pihak baru wajib melaksanakan prestasinya setelah kewajiban pihak lain telah terlaksana;
50. Bahwa faktanya sebelum terbitnya beberapa tagihan dengan total tagihan sebesar Rp131.065.814.228,- (*seratus tiga puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah*) yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat, Tergugat telah mengirimkan Surat Nomor S-200/MS.3/2018 tanggal 21 Agustus 2018 guna melakukan negosiasi dengan Penggugat untuk pengembalian Gedung Wisma Mulia 1 yang telah disewa oleh Tergugat kepada Penggugat selaku pemilik Gedung Wisma Mulia 1. Kemudian Tergugat melalui Surat No.S-283/MS.3/2018 tanggal 27 Desember 2018 menyampaikan pembatalan opsi pembelian Gedung Wisma Mulia 1 kepada Penggugat;
51. Lebih lanjut Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan Surat Nomor 01/2020, Surat Nomor 08/2020 dan Surat Nomor 24/2020 yang pokoknya menyatakan pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 dan mengundang Penggugat untuk membahas pelaksanaan pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 tersebut;
52. Bahwa sesuai dalil-dalil Tergugat dalam butir (15) s.d butir (35) pada halaman 5-16 dalam Eksepsi di atas, Tergugat secara tegas telah menjelaskan telah terjadi keadaan kahar/keadaan memaksa (*force majeure*)



terhadap Tergugat sehingga Tergugat tidak dapat melakukan opsi beli Gedung Wisma Mulia 1 dan Tergugat tidak dapat melanjutkan sewa Gedung Wisma Mulia 1;

53. Berdasarkan butir (15) Penghentian Kontrak pada bagian huruf (B.4) Pemutusan dan Penghentian Kontrak SSUK yang pada pokoknya Tergugat dapat melakukan penghentian Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 apabila terjadi keadaan kahar yang selengkapnya Tergugat kutip di bawah ini:

"Penghentian Kontrak dapat dilakukan karena pekerjaan sudah selesai atau terjadi Keadaan Kahar."

54. Bahwa dengan telah dikembalikannya Gedung Wisma Mulia 1 oleh Tergugat melalui Surat Nomor S-200/MS.3/2018 tanggal 21 Agustus 2018 dan telah dibatalkan opsi membeli Gedung Wisma Mulia 1 berdasarkan Surat No.S-283/MS.3/2018 tanggal 27 Desember 2018. Oleh karena itu, Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran apapun kepada Penggugat;
55. Selain itu, ketentuan huruf (l) Lampiran II SSKK pada prinsipnya mewajibkan Tergugat menerima prestasi dari Penggugat atas jasa pelayanan dari Penggugat agar menimbulkan kewajiban pembayaran bagi Tergugat untuk membayar biaya jasa pelayanan yang ditagihkan oleh Penggugat sebagaimana Tergugat telah uraikan dalam butir (38) s.d. butir (47) pada halaman 17-20 di Eksepsi dan Jawaban ini. Berdasarkan Surat Nomor S-200/MS.3/2018 tanggal 21 Agustus 2018 faktanya Tergugat telah mengembalikan Gedung Wisma Mulia 1 kepada Penggugat, oleh karenanya terbukti Penggugat tidak pernah melaksanakan prestasinya kepada Tergugat sehubungan jasa pelayanan Gedung Wisma Mulia 1 tersebut. Oleh karena itu, jelas terbukti prestasi atas pekerjaan pelayanan Penggugat belum dinikmati oleh Tergugat sehingga konsekuensi logisnya kewajiban atas biaya tagihan pekerjaan pelayanan tersebut belumlah timbul. Dengan demikian, Tergugat terbukti belum dapat dikategorikan lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat;
56. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat di atas, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* untuk menolak Gugatan *A quo* dengan alasan Tergugat tidak dapat dikategorikan lalai dalam melaksanakan kewajibannya atau setidaknya



tidaknya menyatakan Gugatan *A quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya.

Alasan Ketiga

Pengenaan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah tagihan sebesar Rp131.065.814.228,- (seratus tiga puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah) terhadap TERGUGAT atas kelalaian keterlambatan pembayaran merupakan dalil-dalil yang keliru dan patut ditolak

57. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir (26) s.d. butir (30) pada halaman 11-12 dari Gugatan *A quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat patut untuk dikenakan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah tagihan sebesar Rp131.065.814.228,- (seratus tiga puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah) terhadap Tergugat atas kelalaian keterlambatan pembayaran yang dihitung sejak tanggal Gugatan *A quo* didaftarkan sampai dengan dilaksanakannya pembayaran oleh Tergugat;
58. Bahwa perlu Tergugat sampaikan dalam Jawaban ini, bahwa wanprestasi baru timbul terhadap Tergugat apabila kewajiban Tergugat telah timbul, dan Tergugat tidak melaksanakannya. Namun demikian, berdasarkan uraian-uraian Tergugat pada butir (38) s.d butir (56) pada halaman 17-21 di atas, faktanya kewajiban Tergugat untuk melakukan pembayaran atas termin biaya jasa pelayanan yang ditagihkan oleh Penggugat belum timbul dikarenakan prestasi atas pekerjaan jasa pelayanan Penggugat belum dinikmati oleh Tergugat atau dengan kata lain Penggugat tidak pernah melakukan prestasinya kepada Tergugat atas jasa pelayanan. Oleh karena itu, tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran atas tagihan biaya jasa pelayanan (*service charge*) yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat bukanlah tindakan wanprestasi;
59. Bahwa dengan terbuktinya tindakan Tergugat bukanlah tindakan wanprestasi, maka sangat tidak tepat apabila TERGUGAT dikenakan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah tagihan sebesar Rp131.065.814.228,- (seratus tiga puluh satu miliar enam puluh lima juta



delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah) atas tindakan yang belum dilakukan;

60. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *A quo* yang menyatakan bahwa Tergugat patut untuk dikenakan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah tagihan sebesar Rp131.065.814.228,- (*seratus tiga puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah*) atas tindakan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran atas tagihan biaya jasa pelayanan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah dalil-dalil yang sangat tidak beralasan menurut hukum sehingga sangat patut bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara *A quo* untuk menolak Gugatan *A quo* untuk seluruhnya.

Alasan Keempat

TERGUGAT merupakan penyewa yang beritikad baik dalam menjalankan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1

61. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir (35) s.d. butir (39) pada halaman 13-14 dari Gugatan *A quo* yang pada pokoknya menyatakan Tergugat sudah tidak lagi memiliki itikad baik untuk mematuhi segala ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa yang telah menjadi kewajibannya;
62. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Tergugat dalam butir (15) huruf (a) s.d. huruf (d) dan dalil butir (15) huruf (l) s.d. huruf (o) pada Eksepsi dan Jawaban Tergugat *A quo*, Tergugat nyatanya dengan penuh itikad baik telah berupaya memenuhi Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 dengan mengajukan usulan Perubahan PP Nomor 11/2014. Namun demikian, upaya Tergugat tersebut faktanya tidak dapat dipenuhi oleh Menteri Keuangan RI c.q. Kepala PKSK dalam rapat pembahasan yang dilakukan pada tanggal 10 Oktober 2017 sehingga hal tersebut mengakibatkan keadaan kahar bagi Tergugat;
63. Selain itu, Tergugat dengan penuh itikad baik telah mengupayakan dan mengusulkan berbagai macam opsi kepada Penggugat agar sewa Gedung Wisma Mulia 1 dapat dialihkan dan/atau dihentikan sehubungan dengan tidak adanya perubahan terhadap PP Nomor 11/2014, dimana hal tersebut

Halaman 62 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Tergugat lakukan semata-mata untuk mencegah terjadinya kerugian keuangan negara. Adapun usulan-usulan yang telah Tergugat sampaikan kepada Penggugat adalah sebagai berikut:

- (a) Permohonan konversi biaya sewa dan biaya jasa pelayanan (*service charge*) Wisma Mulia 1 yang telah dibayar menjadi biaya perpanjangan sewa Wisma Mulia 2 melalui pertemuan tanggal 6 dan 7 Desember 2017;
- (b) permohonan persetujuan atas Rencana Pinjam Pakai Sebagian Ruang Kantor Gedung Wisma Mulia 1 antara Tergugat dengan Badan Pengelola Keuangan Haji (BPKH) melalui Surat Nomor S-91/MS.3/2018 bulan Juli 2018; dan
- (c) pengembalian Gedung Wisma Mulia 1 yang telah disewa Tergugat kepada Penggugat (*surrender*) melalui Surat Nomor S-200/MS.3/2018 tanggal 21 Agustus 2018.

Selain itu, sesuai Risalah Rapat Nomor RR-5/MS.3/2018 tanggal 19 Juli 2018 antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat faktanya telah mengetahui mengenai tidak adanya perubahan terhadap PP No.11/2014 yang berakibat pada terganggunya kondisi keuangan Tergugat;

- 64. Bahwa perlu Tergugat sampaikan dalam Jawaban ini, merujuk Surat Nomor 01/2020, Surat Nomor 08/2020 dan Surat Nomor 24/2020, Tergugat selaku pihak dalam Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, Tergugat dengan itikad baik telah menyampaikan pemberitahuan pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, dan meminta untuk dilakukan pertemuan untuk membahas tentang penyelesaian kontrak serta menyampaikan apabila tidak ditemukan kesepakatan terkait penyelesaian kontrak maka Tergugat akan menempuh upaya hukum terhadap Penggugat atas pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1;
- 65. Berdasarkan ketentuan butir (15) Penghentian Kontrak pada bagian huruf (B.4) Pemutusan dan Penghentian Kontrak SSUK yang pokoknya menerangkan Tergugat dapat melakukan penghentian Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 apabila terjadi keadaan kahar. Bahwa untuk menguji keadaan kahar yang Tergugat dalilkan dan alami, maka Tergugat telah mengajukan Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register Nomor 373/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. tanggal 13 Mei 2020 . Adapun upaya hukum yang Tergugat tempuh tersebut merupakan itikad



baik Tergugat untuk mendapatkan kepastian hukum berdasarkan Putusan Pengadilan bagi Tergugat dan Penggugat terkait pelaksanaan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, mengingat terdapat perbedaan pendapat antara Tergugat dan Penggugat terkait keadaan kahar yang dialami Tergugat;

66. Bahwa upaya-upaya Tergugat yang dilakukan Tergugat dalam mengajukan usulan perubahan PP Nomor 11/2014 serta upaya-upaya Tergugat dalam memberitahukan dan melakukan negosiasi penyelesaian Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 terhadap Penggugat membuktikan Tergugat merupakan pihak atau penyewa yang beritikad baik dalam menjalankan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1. Oleh karena itu, dalil-dalil Penggugat dalam butir (35) s.d. butir (39) pada halaman 13-14 dari Gugatan *A quo* adalah dalil-dalil yang keliru dan tidak benar;
67. Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian Tergugat di atas, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* untuk menolak Gugatan *A quo* dengan alasan Tergugat merupakan penyewa yang beritikad baik dalam menjalankan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 atau setidaknya menyatakan Gugatan *A quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya.

Alasan Kelima

Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 telah sesuai dengan butir 15 Penghentian Kontrak pada bagian huruf (B.4) Pemutusan dan Penghentian Kontrak SSUK

68. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir (40) s.d. butir (44) pada halaman 13-14 dari Gugatan *A quo* yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan telah lewatnya waktu serta lalai untuk melakukan pembayaran atas *Service Charge* yang telah ditagihkan oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Wisma Mulia 1;
69. Bahwa perjanjian antara Tergugat dan Penggugat adalah pembelian Gedung Wisma Mulia 1 yang mana proses pembelian tersebut dilakukan melalui proses sewa Gedung Wisma Mulia 1 terlebih dahulu, hal tersebut



dapat dibuktikan dengan kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat pada huruf (b) butir (3) Opsi Pembelian. Kesepakatan pada huruf (b) butir (3) Syarat dan Kondisi terkait Pelaksanaan Jual Beli Gedung Wisma Mulia Lampiran VI Opsi Pembelian tersebut membuktikan bahwa kesepakatan antara Tergugat dan Penggugat pada awalnya adalah mengenai pembelian Gedung Wisma Mulia 1, namun dalam pelaksanaan pembelian Gedung tersebut dilakukan terlebih dahulu proses sewa-menyewa. Adapun seluruh biaya sewa yang akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat akan diperhitungkan sebagai biaya pengurang dalam pembelian Gedung Wisma Mulia 1, dimana hal-hal tersebut hanya dapat direalisasikan oleh Tergugat apabila usulan perubahan PP Nomor 11/2014 disetujui oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia;

70. Bahwa tidak adanya perubahan PP Nomor 11/2014 sangat berdampak pada *cash flow* anggaran Tergugat yang hanya cukup untuk menyelenggarakan operasional Tergugat. Berdasarkan pertimbangan di atas, maka Tergugat melalui Keputusan Rapat Dewan Komisiner Nomor 75/KRDK/2018 tanggal 11 Juli 2018 mengambil kebijakan untuk menghemat anggaran melalui perhitungan *least cost* guna mempertimbangkan *additional cost* terkecil dalam pengadaan infrastruktur gedung kantor pusat untuk kegiatan operasional Tergugat;

71. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Tergugat memilih opsi untuk memanfaatkan kembali Menara Radius Prawiro milik Bank Indonesia dan Gedung Sumitro Djojohadikusumo milik Kementerian Keuangan Republik Indonesia dengan pertimbangan sebagai berikut:

(a) Adanya kebijakan berupa persetujuan Gubernur Bank Indonesia yang menyetujui permohonan perpanjangan pinjam pakai Gedung Menara Radius Prawiro oleh Tergugat dengan diterbitkannya Keputusan Bersama BI & Tergugat Nomor 20/5/NK/GBI/2018-PRJ-20/D.01/2018 tanggal 27 April 2018 untuk:

- menggunakan seluruh lantai 6 dan lantai 10 Gedung D yang terletak di Komplek Perkantoran Bank Indonesia, namun hanya untuk sampai tanggal 31 Desember 2018;
- menggunakan lantai 2 dan lantai 4 sampai dengan lantai 25 Menara Radius Prawiro hingga tanggal 31 Desember 2022; dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menggunakan sebagian lantai 1 Gedung Tipikal yang terletak di Komplek Perkantoran Bank Indonesia hingga tanggal 31 Desember 2022.

(b) Adanya kebijakan berupa persetujuan Menteri Keuangan yang dituangkan dalam Surat No.: S-572/MK.01/2018 tanggal 1 Agustus 2018 berupa persetujuan terhadap permohonan Tergugat dalam Surat Nomor S-97/D.01/2018 tanggal 25 Juli 2018 untuk penggunaan sementara sekaligus perpanjangan penggunaan Gedung Sumitro Djojohadikusumo oleh Tergugat hingga tanggal 31 Desember 2022.

72. Bahwa tidak terlaksananya perubahan atas PP No.11/2014 merupakan keadaan yang terjadi di luar kendali dan kuasa Tergugat, dimana kewenangan untuk melakukan perubahan atas PP No.11/2014 sepenuhnya berada pada pemerintah. Dengan mempertimbangkan hal tersebut, tidak adanya perubahan atas PP Nomor 11/2014 dapat dikualifikasikan sebagai keadaan kahar/keadaan memaksa (*force majeure*) bagi Tergugat sehingga berdampak pada kondisi ketidakmampuan Tergugat dalam melakukan pembayaran untuk biaya kebutuhan opsi beli Gedung Wisma Mulia 1 serta memaksa Tergugat untuk melakukan penghematan anggaran;
73. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian keadaan kahar adalah kejadian yang secara rasional tidak dapat diantisipasi atau dikendalikan oleh manusia. Sejalan dengan definisi keadaan kahar tersebut, ketentuan Pasal 1244 KUHPdata secara garis besar mendefinisikan keadaan kahar sebagai suatu keadaan debitur tidak dapat melakukan perikatan dikarenakan keadaan yang tak terduga yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Selanjutnya, merujuk Pasal 1245 KUHPdata keadaan kahar dapat menggugurkan kewajiban pihak debitur untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dilaksanakan perjanjian. Adapun Keadaan tak terduga dan keadaan memaksa dapat membebaskan debitur dari kewajiban untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga akibat tidak dilaksanakannya perjanjian;
74. Berdasarkan alasan-alasan dan penjelasan Tergugat di atas, maka terbukti telah terjadi suatu keadaan kahar/memaksa (*force majeure*) yang berdampak pada kondisi keuangan Tergugat sehingga Tergugat tidak dapat melakukan opsi beli Gedung Wisma Mulia 1 dengan terlebih dahulu menyewa Gedung Wisma Mulia 1, serta Tergugat terpaksa untuk tidak

Halaman 66 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



melanjutkan sewa Gedung Wisma Mulia 1 dengan alasan penghematan anggaran. Oleh karena itu, sangat cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* untuk menolak Gugatan *A quo* atau setidaknya menyatakan Gugatan *A quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dengan seluruh akibat hukumnya.

Alasan Keenam

Permohonan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) PENGGUGAT tidak beralasan dan sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

75. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir (45) s.d. butir (49) pada halaman 17-19 dari Gugatan *A quo* yang pada pokoknya menyatakan Gugatan *A quo* sangatlah beralasan untuk dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*vitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
76. Merujuk Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*) dan Provisional (**SEMA Nomor 3/2000**), Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama agar tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
- gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
 - gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;



- d. pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- e. dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
- f. gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*In kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan; dan/atau
- g. tidak ada pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
77. Bahwa perlu Tergugat sampaikan dalam Jawaban ini, berdasarkan Berita Acara Pembayaran Nomor BAP-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 taggal 27 Desember 2016 Jo. Kuitansi No.: 161/MINT/SB/XII/16 tanggal 27 Desember 2016, **Tergugat telah membayarkan kepada Penggugat seluruh biaya sewa gedung pada tanggal 27 Desember 2016 untuk periode 3 (tiga) tahun masa sewa sebesar Rp412.308.289.800,- (empat ratus dua belas miliar tiga ratus delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus Rupiah);**
78. Bahwa Tergugat melalui Surat Nomor S-200/MS.3/2018 tanggal 21 Agustus 2018 dan Surat No.S-283/MS.3/2018 tanggal 27 Desember 2018 menyampaikan pengembalian Gedung Wisma Mulia 1 yang telah disewa oleh Tergugat kepada Penggugat selaku pemilik Gedung Wisma Mulia 1 dan pembatalan opsi pembelian Gedung Wisma Mulia 1 kepada Penggugat. Lebih lanjut, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan Surat Nomor 01/2020, Surat Nomor 08/2020 dan Surat Nomor 24/2020 yang pokoknya menyatakan pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 dan mengundang Penggugat untuk membahas pelaksanaan pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 tersebut;
79. Lebih lanjut Tergugat sampaikan dalam Jawaban ini, berdasarkan ketentuan huruf (I) Lampiran II SSKK tersebut pada prinsip mewajibkan Tergugat menerima prestasi dari Penggugat atas jasa pelayanan dari Penggugat, dimana atas dasar prestasi Penggugat tersebut maka timbul kewajiban pembayaran bagi Tergugat untuk membayar biaya jasa pelayanan (*service charge*) yang ditagihkan oleh Penggugat. Ketentuan prestasi tersebut dapat lihat pada frasa "pembayaran prestasi pekerjaan



dilakukan dengan cara: termin." Bahwa frasa ini mewajibkan Tergugat harus mendapat kenikmatan prestasi atas pekerjaan pelayanan dari Penggugat, yang apabila tidak ada maka kewajiban untuk melakukan pembayaran tidak timbul. Berdasarkan Surat Nomor S-200/MS.3/2018 tanggal 21 Agustus 2018 Tergugat telah mengembalikan Gedung Wisma Mulia 1 kepada Penggugat sehingga tidak mungkin bagi Penggugat untuk dapat melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat. Oleh karena itu, jelas terbukti prestasi atas pekerjaan pelayanan Penggugat belum dinikmati atau tidak akan dinikmati oleh Tergugat sehingga konsekuensi logisnya kewajiban atas biaya tagihan pekerjaan pelayanan tersebut belumlah timbul. Oleh karena itu, Tergugat belum dapat dikategorikan lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat;

80. Berdasarkan bagian C huruf (a) SSKK, Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 masih berlaku sampai dengan tanggal 14 Juli 2021. Selain itu, untuk memberikan kepastian hukum untuk Tergugat dan Penggugat atas Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1, Tergugat dengan itikad baik telah mengajukan Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 terhadap Penggugat melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang mana Gugatan Tergugat tersebut telah terdaftar dengan register perkara Nomor 373/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. tanggal 13 Mei 2020. Oleh karena itu, pelaksanaan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 untuk sementara ditangguhkan sampai ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum (*inkracht van gewijsde*) sehubungan dengan Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang diajukan Tergugat tersebut;
81. Bahwa pelaksanaan suatu Putusan yang berkaitan dengan perkara lain yang belum diputus dan belum berkekuatan hukum tetap dapat mengakibatkan kerugian baik terhadap Penggugat atau Tergugat di kemudian hari. Hal tersebut dikarenakan perkara yang lain yang belum diputus dan belum berkekuatan hukum tetap tersebut belum memberikan kepastian hukum terhadap Tergugat ataupun Penggugat. Oleh karena itu, untuk menghindari kerugian yang dapat terjadi sehubungan dengan hal tersebut, maka seharusnya Putusan atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dilakukan setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum (*inkracht van gewijsde*) atas Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 agar dapat memberikan kepastian hukum kepada Tergugat dan Penggugat terkait status sewa Gedung Wisma Mulia 1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

82. Berdasarkan uraian-uraian Tergugat di atas, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terbukti tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Sema Nomor 3/2000, sehingga sangat cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* untuk menolak permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan Penggugat dengan segala akibat hukumnya.

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili dan serta memutus Perkara *A quo* agar berkenan menjatuhkan putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Wanprestasi Penggugat adalah Gugatan Prematur karena diajukan sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) atas sengketa Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Wisma Mulia 1 yang diajukan Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register Perkara Nomor 373/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel.
3. Menyatakan Gugatan Perbuatan Wanprestasi Penggugat gugur demi hukum karena Tergugat berada dalam keadaan kahar/keadaan memaksa (*force majeure*) yang tidak dapat dihindarkan sehingga secara objektif Tergugat berada dalam situasi imposibilitas absolut untuk memenuhi perjanjian.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat dengan seluruh akibat hukumnya.
2. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat atas:
 - Tagihan pembayaran *Service Charge* untuk periode tahun 2018 atas ruangan lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 sejumlah Rp8.466.443.842,-

Halaman 70 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



(delapan miliar empat ratus enam puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh dua Rupiah);

- Tagihan pembayaran *Service Charge* untuk periode tahun 2019 sejumlah Rp57.079.125.452,- *(lima puluh tujuh miliar tujuh puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu empat ratus lima puluh dua Rupiah);* dan
 - Tagihan pembayaran *Service Charge* untuk periode tahun 2020 sejumlah Rp65.520.244.944,- *(enam puluh lima miliar lima ratus dua puluh juta dua ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh empat Rupiah).*
3. Menyatakan Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran tagihan atas pembayaran *service charge* periode tahun 2018, 2019, dan 2020 dengan jumlah sebesar Rp131.065.814.228,- *(seratus tiga puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah).*
 4. Menyatakan Tergugat tidak memiliki kewajiban untuk membayar bunga 6% *(enam persen)* per tahun dari jumlah tagihan *Service Charge* sebesar Rp131.065.814.228,- *(seratus tiga puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah).*
 5. Menolak permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
 6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim dalam Perkara A *quo* berpendapat lain, mohon keputusan yang *seadil-adilnya (ex aequo et bono)*.

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2021 Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah demi hukum dan berharga:
 - Penunjukkan Langsung pengadaan sewa gedung kantor milik Penggugat;
 - Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta jo. Surat Perjanjian No. SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 beserta Lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan;
 - Pembayaran Tergugat atas sewa ruangan di Gedung Wisma Mulia 1 secara penuh dimuka untuk periode 3 tahun sewa sebesar Rp412.308.289.800,00 (*empat ratus dua belas milyar tiga ratus delapan juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) pada tanggal 30 Desember 2016;
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-01/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2016 tanggal 28 Desember 2016;
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-02/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2017 tanggal 17 Januari 2017;
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-03/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2017 tanggal 1 Maret 2017
 - Berita Acara Serah Terima Nomor BAST-04/MS.4/PPHP/PSGKPWM1/2017 tanggal 17 Juli 2017;
 - Pembayaran Tergugat atas biaya *Service Charge* untuk tahun 2018 sejumlah Rp57.053.801.112,00 (*lima puluh tujuh milyar lima puluh tiga juta delapan ratus satu ribu seratus dua belas rupiah*) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen) untuk seluruh lantai yang disewa, kecuali lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 pada tanggal 6 Juni 2018;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas:
 - Pembayaran *Service Charge* tahun 2018 atas ruangan lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57;

Halaman 72 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran *Service Charge* tahun 2019;

yang menjadi beban dan tanggungjawab Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta jo. Surat Perjanjian No. SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 beserta Lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Pembayaran *Service Charge* tahun 2020 yang telah jatuh tempo dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan sejak tanggal 31 Januari 2020 yang menjadi beban dan tanggungjawab Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta jo. Surat Perjanjian Nomor SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 beserta lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar tagihan atas pembayaran *Service Charge* sebagai berikut:

- *Service Charge* untuk periode tahun 2018 atas ruangan lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 sejumlah Rp8.466.443.832,00 (delapan milyar empat ratus enam puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen);
- *Service Charge* untuk periode tahun 2019 sejumlah Rp57.079.125.452,00 (lima puluh tujuh milyar tujuh puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu empat ratus lima puluh dua rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen);
- *Service Charge* untuk periode tahun 2020 sejumlah Rp65.520.244.944,00 (enam puluh lima milyar lima ratus dua puluh juta dua ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh empat rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen);

yang apabila Penggugat jumlahkan, maka total kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang telah jatuh tempo adalah sejumlah:

"Rp131.065.814.228,00 (seratus tiga puluh satu milyar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan"

Halaman 73 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



rupiah)";

6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dari jumlah total tagihan *Service Charge* yang tertunggak yakni sebesar total Rp. 131.065.814.228,- (seratus tiga puluh satu milyar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan rupiah) termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen), yang dihitung sejak tanggal Gugatan ini didaftarkan sampai dengan dilaksanakannya pembayaran oleh Tergugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp360.000,00 (Tiga ratus enam puluh ribu rupiah).
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2021 Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 17 September 2021 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding Nomor 160/SRT.PDT.BDG/2021/PN Jkt Pst Jo Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 11 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 29 Oktober 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 29 Oktober 2021, dan selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 5 November 2021;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 25 November 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 November 2021, selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 30 November 2021;



Menimbang, bahwa para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi, sebagaimana ternyata dari relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara masing-masing untuk Pembanding semula Tergugat pada tanggal 15 Oktober 2021 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 11 Oktober 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst diucapkan pada tanggal 7 September 2021, Pembanding semula Tergugat menyatakan banding pada tanggal 17 September 2021 dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

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

- Majelis Hakim PN Jakarta Pusat telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum terkait eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh pemohon banding;
- Majelis Hakim PN Jakarta Pusat telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap serta ahli yang diperiksa dalam persidangan sehingga menimbulkan putusan yang bertentangan dengan hukum;
- Majelis Hakim PN Jakarta Pusat gagal menerapkan asas hukum acara perdata audi et alteram partem dan menimbulkan putusan yang kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) dengan sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil pemohon banding ;
- Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta wajib membatalkan putusan PN Jakarta Pusat dan selanjutnya mengadili sendiri perkara *a quo* dengan menolak gugatan *a quo* untuk seluruhnya;
- Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, mohon agar Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta atau Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa, mengadili dan serta

Halaman 75 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus Perkara A *quo* agar berkenan menjatuhkan putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMOHON BANDING.
2. Menerima Memori Banding dari PEMOHON BANDING.
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 435/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst tanggal 7 September 2021.

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak Gugatan Wanprestasi yang diajukan TERMOHON BANDING/dahulu PENGGUGAT dengan seluruh akibat hukumnya.
2. Menyatakan PEMOHON BANDING/dahulu TERGUGAT tidak terbukti melakukan Wanprestasi terhadap TERMOHON BANDING/dahulu PENGGUGAT atas:
 - a. Tagihan pembayaran *Service Charge* untuk periode tahun 2018 atas ruangan lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 sejumlah Rp8.466.443.842,- (*delapan miliar empat ratus enam puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh dua Rupiah*);
 - b. Tagihan pembayaran *Service Charge* untuk periode tahun 2019 sejumlah Rp57.079.125.452,- (*lima puluh tujuh miliar tujuh puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu empat ratus lima puluh dua Rupiah*); dan
 - c. Tagihan pembayaran *Service Charge* untuk periode tahun 2020 sejumlah Rp65.520.244.944,- (*enam puluh lima miliar lima ratus dua puluh juta dua ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh empat Rupiah*).
3. Menyatakan PEMOHON BANDING/dahulu TERGUGAT tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran tagihan atas pembayaran *service charge* periode tahun 2018, 2019, dan 2020 dengan jumlah sebesar Rp131.065.814.228,- (*seratus tiga puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah*).
4. Menyatakan PEMOHON BANDING/dahulu TERGUGAT tidak memiliki kewajiban untuk membayar bunga 6% (*enam persen*) per tahun dari jumlah tagihan *Service Charge* sebesar Rp131.065.814.228,- (*seratus tiga*

Halaman 76 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah).

5. Menghukum TERMOHON BANDING/dahulu PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *A quo* berpendapat lain, mohon untuk diputus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Terbanding/dahulu Penggugat pada pokoknya sependapat dengan keseluruhan pertimbangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Selanjutnya *Judex Factie* dalam amar putusannya menyatakan Gugatan Terbanding/dahulu Penggugat untuk sebagian dikabulkan dengan demikian Terbanding/dahulu Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Pembanding/dahulu Tergugat dalam keadaan wanprestasi (cidera janji) atas Pembayaran *Service Charge* tahun 2018 atas ruangan lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 dan Pembayaran *Service Charge* tahun 2019 yang telah jatuh tempo sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta jo. Surat Perjanjian No. SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 beserta Lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan.
2. Bahwa apa yang menjadi dasar keberatan Pembanding/dahulu Tergugat dalam Memori Bandingnya sebenarnya hanya merupakan pengulangan dalil seperti yang telah didalilkan dalam jawaban Pembanding/dahulu Tergugat atas gugatan Terbanding/dahulu Penggugat, duplik, kesimpulan dan dalil-dalil Memori Banding yang disampaikan oleh Pembanding/dahulu Tergugat malah membuat alasan-alasan baru sebagai alibi atau pembenaran. Bahkan lebih jauh, upaya hukum Banding yang dilakukan/diajukan Pembanding/dahulu Tergugat adalah tidak lebih dari sekedar kepada menunda seluruh kewajiban yang telah secara jelas menurut hukum merupakan tanggung jawab dari Pembanding/dahulu Tergugat.

Berdasarkan segala hal-hal yang telah Terbanding/dahulu Penggugat uraikan di atas, Terbanding/dahulu Penggugat memohon agar sudilah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta memutus perkara *a quo* dengan putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding/dahulu Tergugat untuk seluruhnya;
2. Mempertahankan dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 435/Pdt.G/2020/PNJKT.PST tertanggal 7 September 2021 dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Pembanding/dahulu Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta memiliki pendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini seluruh memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan saksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2021 Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst yang dimohonkan banding, memori banding, kontra memori banding, berkas perkara serta surat-surat lain yang berkaitan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama baik pertimbangan hukum tentang eksepsi maupun tentang pokok perkara telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang bahwa mengenai alasan Pembanding semula Tergugat yang dikemukakan dalam memori bandingnya, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena hal tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan tersebut, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2021 Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah maka Pembanding semula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan

Halaman 78 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang untuk tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

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

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2021 Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Rabu** tanggal **26 Januari 2022** oleh kami **Tjokorda Rai Suamba, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Binsar Pamopo Pakpahan, S.H., M.H.** dan **Gunawan Gusmo, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 723/PDT/2021/PT.DKI tanggal 17 Desember 2021 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **Jul Rizal, S.H., M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 723/PDT/2021/PT.DKI tanggal 21 Desember 2021, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA;

KETUA MAJELIS HAKIM,

Halaman 79 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

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



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

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

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

Gunawan Gusmo, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGANTI,

Jul Rizal, S.H., M.H.

Rincian Biaya Banding:

- | | |
|------------------|------------------|
| 1. Biaya Materai | : Rp. 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi | : Rp. 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | : Rp. 130.000,00 |

Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)