



P U T U S A N

NOMOR : 378/PDT/2019/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara a n t a r a :

PT. TELAGA PELITA KENCANA, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Malindowaty Sitorus, S.H dan Sartika Dwi Jayanti Adithama, S.H; M.Si Advokat-advokat pada Law Office HARDI & ASSOCIATES, beralamat di Grand Ancol Blok A No. 12-12A, Jl. R.E. Martadinata No.1, Jakarta 14430-Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2017, sebagai Pembanding semula Penggugat ;

M e l a w a n :

1. PT. Mandiri Dipta Cipta, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square, beralamat di Mangga Dua Square, 2nd Floor, P2 Jl. Gunung Sahari Raya No. 1 Jakarta Utara 14420, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zubaidah Jufri,SH, Arief Nugroho,SH,MH, Asdel Fira,SH, Rekoyono Dihatmojo, SH., Ikra' Rhama, SH., Anthony Muslim Patimura,SH., Akhmad Baskoro Priyatmaja, SH. dan Wikanto Arif Nugroho berdasarkan Surat Kuasa Khusus 14-Jnuari-2019, sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;
2. FENDRY ANDRIYANTO, dahulu beralamat di Villa Taman Bandara C-2/1 Rt.005/009, Kel. Dadap, Kec. Kosambi. TANGERANG diubah menjadi sekarang tidak diketahui lagi alamatnya, namun masih dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;

bahwa Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II disebut juga sebagai Para Terbanding semula Para Tergugat.

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Gugatan tertanggal 17 April 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 18 April 2017 dengan register Nomor 206/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut

1. Bahwa PENGUGAT adalah Pemilik sah Kios L3-0A011 terletak di Mangga Dua Square 2nd Floor, P2 Jl. Gunung Sahari Raya No. 1 Jakarta Utara 14420;

Halaman 1 dari 19 halaman putusan perkara Nomor :378/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT-I (PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square) menolak untuk menyerahkan Sertifikat kios L3-0A011 yang telah lunas dibayar oleh PENGUGAT sekitar 6 tahun yang lalu, sesuai pembicaraan melalui telepon tanggal 22 Maret, 2017 antara staf PENGUGAT (Joko) dengan Ibu. Tias bagian Legal PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square meminta konfirmasi waktu pengambilan Sertifikat kios L3-0A011 yang sudah 6 tahun lunas dibayar; Oleh Ibu. Tias menjawab karena masih memiliki tunggakan pembayaran biaya service charge sehingga Sertifikat kios L3-0A011 tidak dapat diberikan kepada PENGUGAT, tindakan TERGUGAT-I menahan secara paksa Sertifikat kios L3-0A011 yang telah lunas dibayar nyata-nyata bertentangan dengan rasa keadilan dan asas kepastian hukum, serta berwujud pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan berlaku;
3. Bahwa sewaktu PENGUGAT hendak menyewakan kios L3-0A011 kepada pihak lain melalui Agent Property (sdr. Johan), secara mengejutkan sdr. Johan melaporkan hasil tinjauan ke kios L3-0A011 milik PENGUGAT, dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT kios L3-0A011 oleh TERGUGAT-I (PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square) secara tanpa hak dan melawan hukum telah disewakan kepada TERGUGAT-II;
4. Bahwa demi memperoleh solusi pemecahan atas tindakan sepihak TERGUGAT-I (PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square) secara tanpa hak dan melawan hukum menyewakan kios milik PENGUGAT tersebut kepada TERGUGAT-II; Pada tanggal 10 Juni 2016 PENGUGAT menugaskan stafnya yang bernama Joko menghadap ke bagian Management Office PT. MANDIRI DIPTA CIPTA dan diterima oleh Sdr. RONI yang mengaku dirinya sebagai Staf Management office PT.MANDIRI DIPTA CIPTA, oleh Sdr Joko secara tegas menanyakan tentang alasan dan dasar hukum TERGUGAT (PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola Gedung Mall Mangga Dua Square) bertindak diluar sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT selaku pemilik sah kios L3-0A011, secara diam-diam tanpa hak menyewakan kios L3-0A011 milik sah PENGUGAT kepada TERGUGAT-II ? dan oleh Sdr. RONI ternyata sama sekali tidak bisa memberikan jawaban apapun ;

Halaman 2 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/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

Oleh karena masih belum mendapat jawaban yang memuaskan pada tanggal 14 JUNI 2016 PENGUGAT kembali menugaskan Sdr. Joko dan Sdr. Hotman untuk ke 2 (dua) kali bertemu dengan Sdr. RONI, dan oleh Sdr. RONI hanya memberikan sebuah foto copy surat sewa-menyewa yang telah berjalan ± 3 tahun dan surat dari kantor pengacara SIP Law Firm ditujukan kepada PENGUGAT No. 2138/SIP-MD5/PMB/NA/II/2013 secara janggal dikirim tembusan kepada Kapolsek Pademangan. Bahwa berdasarkan surat sewa menyewa antara TERGUGAT-I dengan TERGUGAT-II (PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square) dengan TERGUGAT-II, secara hukum terbukti secara sah dan meyakinkan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II telah melakukan perbuatan melawan hukum, secara sepihak dan tanpa hak telah menyewakan kios L3-0A011 milik sah PENGUGAT kepada TERGUGAT-II; Dengan harapan semoga TERGUGAT-I bersedia secara musyawarah menyelesaikan pertanggung jawaban yang seharusnya;

Untuk ketiga kalinya PENGUGAT mengutus ke 2 (dua) orang Stafnya (Joko dan Hotman) datang bertemu dengan Sdr. RONI menanyakan kapan janji Pimpinan dan/atau yang mewakili Management office PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square sebagaimana disampaikan oleh Sdr. RONI akan datang bertemu dengan PENGUGAT agar supaya secara musyawarah menyelesaikan tindakan TERGUGAT-I (PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square) secara tanpa hak, diluar sepengetahuan dan persetujuan PENGUGAT menyewakan Kios L3-0A011 milik PENGUGAT (Hardi Widjaya Kusuma) kepada TERGUGAT-II? namun oleh Sdr. RONI berdalih karena berdekatan dengan lebaran sehingga semua pimpinan lagi pada sibuk dan direncanakan pertemuan itu akan dilakukan setelah lebaran;

Ternyata hingga Gugatan ini diajukan TERGUGAT-I (Management office PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square) sama sekali tidak menepati janji untuk datang bertemu dengan PENGUGAT guna memberikan penjelasan dan mengemukakan solusi atau saran penyelesaian masalah secara musyawarah sesuai dengan pertanggung jawaban mereka;

5. Bahwa sesuai fakta sejak bulan Juni 2016 hingga kini Maret 2017, terbukti secara sah dan meyakinkan sama sekali tidak ada itikad baik dari TERGUGAT-I untuk menyelesaikan permasalahan peristiwa hukum secara

Halaman 3 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa hak, diluar sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT dan melawan hukum menyewakan kios L3-0A011 milik sah PENGGUGAT kepada TERGUGAT-II, melalui kuasa hukum PENGGUGAT telah mengirim 3 (tiga) Surat Somasi kepada TERGUGAT-I yaitu:

- (1) Surat No. 80/HA-TP/VIII/2016 tertanggal 2 Agustus 2016 ditujukan kepada Managing Direktur PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, perihal : meminta penjelasan peristiwa hukum tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik kios L3-0A011 Mangga Dua Square, 2nd Floor, P2 secara tanpa hak dan melawan hukum menyewakan secara sepihak kios L3-0A011 oleh Management Office dan/atau PT. MANDIRI DIPTA CIPTA;
- (2) Surat No. 085/HA-TP/VIII/2016 tertanggal 22 Agustus 2016 ditujukan kepada SIP Law Firm, perihal : tanggapan dan somasi atas penyewaan/peminjam pakaian kios L30A011 milik Hardi Widjaya Kusuma (PT.Telaga Pelita Kencana) yang berada di Mall Mangga Dua Square;
- (3) Surat No. 02/HA-TP/II/2017 tertanggal 27 JANUARI 2017 ditujukan kepada Managing Direktur PT. MANDIRI DIPTA CIPTA (member of Agung Podomoro Group), perihal: somasi terakhir terhadap tindakan Management office dan/atau PT. MANDIRI DIPTA CIPTA secara tanpa hak dan melawan hukum menyewakan secara sepihak kios L30A011 tanpa persetujuan dan sepengetahuan pemilik;
6. Bahwa tindakan TERGUGAT-I (PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square) yang diluar sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT (pemilik yang sah) secara tanpa hak dan melawan hukum menyewakan kios L3-0A011 milik PENGGUGAT di Mall Mangga Dua Square kepada TERGUGAT- II, berwujud arogansi kekuasaan perusahaan besar secara janggal dan sulit dimengerti berdalih mengatasdasarkan "Buku Panduan Penghuni Trade Mall Mangga Dua Square" (peraturan perusahaan), TERGUGAT-I secara sangat keliru beranggapan memiliki kewenangan untuk mengesampingkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, secara tanpa hak dan melawan hukum menyewakan kios L3-0A011 kepada TERGUGAT-II, berwujud pelanggaran secara nyata hak milik pribadi PENGGUGAT yang dilindungi Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945;
7. Bahwa sebagai fakta hukum tak terbantah hingga saat ini PENGGUGAT tidak pernah memberikan kuasa secara tertulis maupun lisan kepada TERGUGAT-I (PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square) untuk menyewakan kios L3-0A011 milik PENGGUGAT, sesuai

Halaman 4 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/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

Peraturan Perundang-undangan berlaku TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan kepentingan PENGGUGAT ;

8. Bahwa sampai Gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT berwujud fakta dan bukti hukum tak terbantah kios L3-0A011 milik sah PENGGUGAT seolah diambil alih secara paksa oleh TERGUGAT-I dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT secara melawan hukum disewakan kepada TERGUGAT-II ± 3 tahun terhitung sejak tanggal 5 April 2014 sampai dengan tanggal 4 April 2015, lantas diperpanjang hingga tanggal 4 April 2016 dan terakhir sampai dengan April 2017, dengan catatan bulan April 2017 pihak Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square tidak bersedia memberikan bukti surat sewa-menyewa hanya diberitahu secara lisan saja;
9. Bahwa untuk menjaga agar jangan sampai TERGUGAT-I kembali menyewakan kios L3-0A011 kepada pihak lain PENGGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memerintahkan TERGUGAT-II dan/atau siapapun yang menempati kios L3-0A011 segera mengosongkan kios L3-0A011 milik PENGGUGAT;
10. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT-I secara tanpa hak selama 3 tahun menyewakan kios L3-0A011 milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT-II, yang sama sekali diluar sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan dan/atau menggunakan kios L3-0A011 milik PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian baik materiil maupun Immateriil sebagai berikut :

- KERUGIAN MATERIIL

Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT secara tanpa hak dan sepihak selama 3 tahun menyewakan kios L3-0A011 milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT-II, sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan dan/atau menggunakan kios L3-0A011 milik PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian materiil maupun imateriil dengan perincian sebagai berikut :

Uang sewa sejak tanggal 5 April 2014 sampai dengan tanggal 4 April 2015, sebesar Rp. 8.000.000 + Deposit 2.500.000 = Rp. 10.500.000 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah); Lantas diperpanjang sampai dengan tanggal tanggal 4 April 2016, sebesar: Rp. 9.000.000 + Deposit Rp. 2.500.000 = Rp. 11.500.000 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah); Dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terakhir diperpanjang sampai dengan April 2017, sebesar : Rp.9.000.000 + Deposit Rp. 2.500.00 = Rp. 11.500.000 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah); Total = Rp. 10.500.000 + Rp. 11.500.000 + Rp. 11.500.000= Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) yang telah diterima TERGUGAT-I, dari TERGUGAT-II, ditambah kerugian berupa lost profit atas kios L3-0A011 yang terletak di Mall Mangga Dua Square yang seyogyanya dapat dijadikan tempat untuk kegiatan usaha, sejak tahun 2014 sampai dengan 2017 kios tersebut tidak dapat dimanfaatkan dikarenakan adanya permasalahan dengan PARA TERGUGAT yang mana PENGGUGAT dapat memberikan rincian sebagai berikut : Rp. 3.000.000 x 3 tahun = Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah)

Total seluruh *kerugian Materiil* yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar 33.000.000 (tiga puluh tiga juta rupiah) ditambah Rp 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) total = Rp.141.000.000 (seratus empat puluh satu juta rupiah); Sehingga TERGUGAT-I wajib mengembalikan kepada PENGGUGAT;

- KERUGIAN IMATERIIL

- a. Kerugian Imateriil sebesar Rp. 2. 000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tanggung renteng Tergugat-I dengan Tergugat-II dan Kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini, dan juga terganggunya aktivitas usaha PENGGUGAT;
- b. Kerugian berupa adanya trauma dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT, karena kios L3-0A011 tanpa melalui proses dan prosedur hukum yang berlaku seolah diambil alih secara paksa oleh PARA TERGUGAT;

11. Bahwa kerugian materiil dan imateriil tersebut jelas merupakan akibat langsung atas perbuatan PARA TERGUGAT; Dengan demikian , PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yakni :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

Berdasarkan alasan dan dalil diatas dan demi tertegaknya kepastian hukum dan keadilan, dengan rendah hati PENGGUGAT mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus, sebagai berikut :

Halaman 6 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat-I dan TERGUGAT-II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik kios L3-0A011 yang terletak di Mall Mangga Dua Square;
4. Menghukum Tergugat-I untuk segera menyerahkan Sertifikat kios L3-0A011 kepada Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Tergugat-II dan atau siapapun yang menempati dan/atau menyewa Kios L3-0A011 yang bersda di Mall Mangga Dua Square milik sah Penggugat untuk segera mengosongkannya dan apabila lalai atau tidak melaksanakannya maka akan dikenakan sanksi berupa denda Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya;
6. Menghukum Tergugat-I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat-I baik materiil maupun kerugian immateriil dengan rincian sebagai berikut :

- KERUGIAN MATERIIL

Uang sewa sejak tanggal 5 April 2014 sampai dengan tanggal 4 April 2015, sebesar Rp. 8.000.000 + Deposit 2.500.000 = Rp. 10.500.000 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah); Lantas diperpanjang sampai dengan tanggal tanggal 4 April 2016, sebesar: Rp. 9.000.000 + Deposit Rp. 2.500.000 = Rp. 11.500.000 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah); Dan terakhir diperpanjang sampai dengan April 2017, sebesar : Rp.9.000.000 + Deposit Rp. 2.500.00 = Rp. 11.500.000 (sebelas juta lima ratus ribu rupiah); Total = Rp. 10.500.000 + Rp. 11.500.000 + Rp. 11.500.000= Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) yang telah diterima oleh TERGUGAT, ditambah kerugian berupa lost profit atas kios L3-0A011 yang terletak di Mall Mangga Dua Square yang seyogyanya dapat dijadikan tempat untuk kegiatan usaha, sejak tahun 2014 sampai dengan 2017 kios tersebut tidak dapat dimanfaatkan dikarenakan adanya permasalahan dengan TERGUGAT-I yang mana PENGUGAT dapat memberikan rincian sebagai berikut : Rp. 3.000.000 x 3 tahun = Rp. 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah);

Total kerugian Materiil yang diderita PENGUGAT adalah sebesar 33.000.000 (tiga puluh tiga juta rupiah) ditambah Rp 108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah) total = Rp.141.000.000 (seratus empat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh satu juta rupiah); Sehingga TERGUGAT-I wajib mengembalikan kepada PENGGUGAT;

- KERUGIAN IMATERIIL

- a. Kerugian Imateriil sebesar Rp. 2 .000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) secara tanggung renteng antara Tergugat-I dengan Tergugat-II dan Kerugian berupa hilangnya waktu, tenaga, pikiran disebabkan adanya perkara ini, dan juga terganggunya konsentrasi dan aktivitas usaha PENGGUGAT;
- b. Kerugian berupa adanya trauma dan tercemarnya nama baik PENGGUGAT, karena kios L3-0A011 tanpa melalui proses dan prosedur hukum yang seolah diambil alih oleh PARA TERGUGAT ;

Atau Apabila Majelis Hakim berkehendak lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah memajukan jawaban tanggal 22 Nopember 2017 sebagai berikut.

DALAM EKSEPSI.

GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT ADALAH KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Gugatan aquo adalah kabur (*Obscuur Libel*) karena mencampuradukkan dan/atau menggabungkan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Wanprestasi, yang dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan aquo secara nyata merupakan gugatan kabur (*Obscuur Libel*) dan sangat membingungkan dalam penyusunannya. PENGGUGAT secara tidak jelas dan tidak tepat menentukan Gugatan aquo apakah Gugatan Wanprestasi atau Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Hal demikian terbukti melalui posita (*fundamentum ptendi*) Gugatan aquo maupun petitum, yang dapat TERGUGAT-I kutip sebagai berikut:

- Pada poin 2 posita halaman 2 Gugatan aquo PENGGUGAT menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa TERGUGAT-I (PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square) menolak untuk menyerahkan Sertifikat kios L3-0A011 yang telah lunas dibayar oleh PENGGUGAT

Halaman 8 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/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

sekitar 6 tahun yang lalu, sesuai pembicaraan melalui telepon tanggal 22 Maret, 2017 antara staf PENGGUGAT (Joko) dengan Ibu. Tias bagian Legal PT. MANDIRI DIPTA CIPTA, Pengelola gedung Mall Mangga Dua Square meminta konfirmasi waktu pengambilan Sertifikat kios L3-0A011 yang sudah 6 tahun lunas dibayar; Oleh Ibu. Tias menjawab karena masih memiliki tunggakan pembayaran biaya service charge sehingga Sertifikat kios L3-0A011 tidak dapat diberikan kepada PENGGUGAT, tindakan TERGUGAT-I menahan secara paksa Sertifikat kios L3-0A011 yang telah lunas dibayar nyata-nyata bertentangan dengan rasa keadilan dan asas kepastian hukum, serta berwujud pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Sedangkan pada poin 2 petitum halaman 7 Gugatan aquo PENGGUGAT menyatakan sebagai berikut:

"Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II (PARA TERGUGAT) telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM terhadap Penggugat"

- b. Bahwa perlu TERGUGAT I tegaskan, hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, termasuk segala hal terkait sertipikat, adalah berdasarkan transaksi jual beli unit kios di Mall Mangga Dua Square berdasarkan adanya AKTE JUAL BELI No. 332/2009, tertanggal 13 Nopember 2009, serta Buku Panduan Trade Mall Mangga Dua Square;

Sehingga oleh karena itu, seandainya PENGGUGAT atau TERGUGAT I tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian-perjanjian tersebut diatas (*Quad Non*), maka perbuatan Pihak tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi yang diatur di dalam Pasal 1234 dan 1243 Kitab Undang-undang hukum Perdata, dan bukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sangat tidak tepat dan membingungkan bilamana PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga telah terang bahwa Gugatan aquo adalah kabur (*Obscur Libel*)

- c. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan MA No: 1875K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986, menyatakan:

Halaman 9 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/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

"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula"

Berdasarkan Yurisprudensi tersebut diatas penggabungan antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah hal yang tidak dibenarkan/dilarang oleh hukum.;

Selanjutnya Yurisprudensi tersebut dipergunakan sebagai dasar dalam memutus putusan Mahkamah Agung No: 879K/Pdt/1997, yang menjelaskan bahwa penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri;

2. Bahwa oleh karena Posita dan Petitum Gugatan PENGGUGAT saling bertentangan dan membingungkan, sehingga tercipta ketidak-konsisten atas Gugatan aquo, yang mana membuktikan Gugatan aquo kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*).Pencampur-adukkan antara Gugatan Wanprestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut cukup untuk dijadikan alasan apabila TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, agar berkenan menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No: 565K/Sip/1973, yang pada pokoknya memutus bahwa:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna".

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan a quo kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I secara *mutatis-mutandis* dan dianggap sebagai hal yang menguntungkan TERGUGAT I;
2. Bahwa TERGUGAT I adalah suatu perusahaan yang bergerak di bidang property, selaku *Property Developer* sekaligus pihak Pengelola gedung *Mangga Dua Square*, yang kegiatan usahanya meliputi pemasaran dan penyediaan tempat berupa kios-kios dan ruko-ruko sekaligus memberikan

Halaman 10 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/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

pelayanan jasa serta pengelolaan bagi para pengguna kios dan ruko pada gedung *Mangga Dua Square*;

3. Bahwa Trade Mall Mangga Dua Square adalah suatu bangunan rumah susun multi guna yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, sesuai “Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 1 Undang- undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun” dan Trade Mall Mangga Dua Square merupakan Rumah Susun Komersial yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan;
4. Bahwa TERGUGAT I berusaha menciptakan Trade Mall Mangga Dua Square sebagai tempat usaha yang tertib, aman, dan nyaman bagi para Pelaku Usaha maupun pengunjung, maka TERGUGAT I dengan ini menyiapkan beberapa Prosedur Trade Mall salah satunya menerbitkan “*Buku Panduan Trade Mall Mangga Dua Square*”;
5. Bahwa Buku Panduan Trade Mall Mangga Dua Square dijelaskan bahwa Penghuni (Pemilik/Penyewa) termasuk pegawainya wajib mematuhi peraturan, tata tertib yang berlaku di Trade Mall Mangga Dua Square. Selain itu, Badan Pengelola/Pengelola berhak untuk membuat, menambah dan/atau mengubah tata tertib dan peraturan dalam Buku Panduan Penghuni (Pemilik/Penyewa) ini untuk kepentingan dan kenyamanan bersama seluruh Penghuni (Pemilik/Penyewa) dan pengunjung.
6. Bahwa peraturan dan ketentuan umum yang belum disebutkan dalam Buku Panduan ini tetap mengikat dan berlaku di Trade Mall Mangga Dua Square.
7. Perlu ditegaskan bahwa, Buku Panduan Trade Mall Mangga Dua Square adalah “KETENTUAN KHUSUS UNTUK MENGATUR MENGENAI PENGELOLAAN RUMAH SUSUN KOMERSIAL, DAN BERLAKU UNTUK SELURUH TENANT, MAKA DARI ITU SELURUH TENANT (PEMILIK/PENYEWA) HARUS TUNDUK DAN PATUH PADA KETENTUAN KHUSUS YANG DIATUR DIDALAM BUKU PANDUAN TERSEBUT”;
8. Bahwa hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I lahir karena adanya Jual Beli unit kios di Mall Mangga Dua Square berdasarkan AKTE JUAL BELI No.332/2009, tertanggal 13 Nopember 2009;
9. Bahwa dengan adanya jual beli unit kios di Trade Mall Mangga Dua Square antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT I menganggap PENGUGAT telah mendapatkan “*Buku Panduan Trade Mall Mangga Dua Square*”, dan mengetahui serta memahami isi Buku Panduan tersebut sebagai

Halaman 11 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/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)

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pedoman dan segala ketentuan peraturan maupun tata tertib gedung Mall Mangga Dua Square;

10. Bahwa berdasarkan Buku Panduan Trade Mall Mangga Dua Square Bab II mengenai Hak dan Kewajiban Penghuni (Pemilik/Penyewa) unit Trade Mall Mangga Dua Square menyatakan:

2. Penghuni (Pemilik/Penyewa) wajib membuka Unit sesuai dengan jam operasional gedung Trade Mall Mangga Dua Square yaitu pukul 10.00 WIB – 22.00 WIB atau dengan toleransi selambat-lambatnya pukul 11.00 WIB untuk buka dan pukul 21.00 WIB untuk waktu tutup. Apabila ketentuan-ketentuan ini dilanggar, maka Penghuni (Pemilik/Penyewa) akan diberikan surat peringatan tertulis oleh Badan Pengelola/Pengelola.

3. Apabila Pemilik tidak melaksanakan kewajiban buka usaha secara terus menerus di Unitnya selama dan/atau minimal 3 (tiga) bulan, maka atas pertimbangan dan putusan dari Badan Pengelola/Pengelola, Badan Pengelola/Pengelola sewaktu-waktu berhak secara otomatis dan sekaligus merupakan kuasa penuh dari Pemilik Unit kepada Badan Pengelola/Pengelola tanpa memerlukan persetujuan lebih lanjut dari Pemilik:

a. Untuk meminjam pakaikan atau menyewakan sendiri Unit kepada pihak lain/pihak ketiga dengan harga sewa, syarat-syarat dan ketentuan yang ada di anggap baik oleh Badan Pengelola/Pengelola, dengan ketentuan Badan Pengelola/Pengelola wajib menyerahkan uang sewanya (setelah dikurangnya tunggakan, pajak, ongkos, dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan) kepada Pemilik Unit.

11. Bahwa sesuai dengan fakta, terhitung sejak Juni 2012 sampai dengan Maret 2013, PENGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya membuka unit untuk usaha secara terus menerus. Namun demikian, TERGUGAT I masih mempunyai itikad baik untuk mencoba menghubungi PENGUGAT melalui Telepon, namun tidak ada jawaban sama sekali;
12. Bahwa TERGUGAT I kembali mencoba menyampaikan kepada PENGUGAT agar segera membuka unit tersebut secara terus menerus melalui surat tertanggal 23 November 2012, No: 055/MDC-SAD/CS/XI/2012 (Copy terlampir) pada pokoknya berupa pemberitahuan dengan maksud mengkonfirmasi kepada PENGUGAT apakah ingin membuka kios sendiri atau dicarikan penyewa, serta Surat tertanggal 07 Februari 2013, No:

Halaman 12 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2138/SIP-MDS/PMB/NA/II/2013, perihal Pemberitahuan, namun PENGUGAT kembali tidak mengindahkan surat TERGUGAT I;

13. Bahwa sebagai akibat PENGUGAT tidak membuka unit kios tersebut secara terus-menerus, TERGUGAT I berhak secara otomatis dan sekaligus merupakan kuasa penuh dari Pemilik unit kepada Developer/pengelola tanpa memerlukan persetujuan lebih lanjut dari pemilik sesuai poin 3 huruf a "Buku Panduan Penghuni Trade Mall Mangga Dua Square", Bab II tentang Hak dan Kewajiban Penghuni (pemilik/Penyewa) Unit Trade Mall Mangga Dua Square yang isinya sebagai berikut:

"a. Untuk meminjam pakaian atau menyewakan sendiri unit kepada pihak lain/pihak ketiga dengan harga sewa, syarat-syarat dan ketentuan yang di anggap baik oleh Developer/pengelola, dengan ketentuan Developer/pengelola wajib menyerahkan uang sewanya (setelah dikurangi tunggakan, pajak, ongkos, dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan) kepada pemilik unit."

Sehingga diatur pula bilamana dalam pelaksanaan sewa tersebut mendapatkan sejumlah uang, setiap pembayaran sewa unit tersebut setelah dipotong dari biaya-biaya akan di berikan kepada pemilik unit kios tersebut;

14. Bahwa dalam rangka menjalankan peraturan yang ada, TERGUGAT Itelah melakukan pelaksanaan pengambilalihan pengelolaan Kios di *Mangga Dua Square*, berdasarkan "Buku Panduan Penghuni Trade Mall Mangga Dua Square" dimana TERGUGAT I sebagai penerima kuasa berupaya mencari penyuwa/peminjam pakai kios yang bersedia membuka usaha sesuai dengan ketentuan di Gedung *Mangga Dua Square*;
15. Bahwa selain ketentuan Bab II, KEWAJIBAN PENGHUNI poin 3 Buku Panduan Penghuni Trade Mall Mangga Dua Square, dengan jelas Poin 1 juga menyatakan, "penghuni (Pemilik/Penyewa) wajib membuka usaha di unit sesuai dengan peruntukan (zoning) dan mengisi barang dagangannya sesuai jenis usaha yang sudah ditentukan paling lambat dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak penyerahan unit (sejak tanggal serah terima). Penghuni (Pemilik/Penyewa) unit wajib untuk membuka usaha terus menerus. Apabila ketentuan-ketentuan ini dilanggar, maka Penghuni (pemilik/Penyewa) setuju dikenakan denda sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) setiap bulan per unit dihitung sejak pemberitahuan pertama dari Developer/pengelola yang wajib di bayar.....";

Halaman 13 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Dengan demikian TERGUGAT I telah melakukan pengambilalihan dan pengelolaan kios untuk disewakan sesuai dengan Standar ketentuan dan peraturan yang berlaku, maka TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil dalil PENGGUGAT apabila dianggap menyewakan Unit milik PENGGUGAT secara diam-diam maupun tanpa sepengetahuan PENGGUGAT;

PENGGUGAT BELUM MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA SEHINGGA SERTIPIKAT BELUM DAPAT DISERAHKAN.

17. Bahwa berdasarkan Buku Panduan Trade Mall Mangga Dua Square, BAB VI, INFORMASI PEMBAYARAN TAGIHAN, "*Untuk setiap Penghuni (Pemilik/Penyewa) diwajibkan untuk membayar iuran pengelolaan setiap bulannya....*";
18. Bahwa berdasarkan data TERGUGAT I, PENGGUGAT belum membayar Tagihan biaya-biaya Maintenance Servis Charge dari priode Tahun 2006 hingga Tahun 2017, sebesar Rp. 112.937.878,- dan denda-denda akibat PENGGUGAT tidak pernah membuka Unit Kios tersebut secara terus menerus sejak Februari 2007 hingga bulan April 2013, dikenakan denda Rp. 5.000.000,- perbulannya, dengan total denda sebesar Rp. 355.000.000;
19. Bahwa akibat perbuatan PENGGUGAT yang belum melaksanakan kewajiban dan tunggakan-tunggakan dalam pembayaran iuran Pengelolaan, maka TERGUGAT I belum dapat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas Unit kios No. L3-0A011 kepada PENGGUGAT;
20. Bahwa selama PENGGUGAT belum memenuhi kewajibannya, maka PENGGUGAT belum berhak atas Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun atas Unit kios No. L3-0A011, dengan ini secara jelas tidak ada maksud TERGUGAT I menahan secara Paksa Sertipikat atas Unit kios L3-0A011;
21. Bahwa berdasarkan segenap fakta-fakta yang telah TERGUGAT I kemukakan di atas, menjadi terang dan jelas kiranya bahwa seluruh dan setiap dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, terbukti secara nyata merupakan dalil-dalil yang sangat dangkal, manipulatif dan tidak berdasarkan pada fakta-fakta yang senyata-nyatanya terjadi;
22. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara *a quo*, untuk menolak seluruh dalil yang tidak berdasar yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, atau setidaknya menyatakan dalil-dalil tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta-fakta yang senyata-nyatanya terjadi sebagaimana telah TERGUGAT I kemukakan diatas, mohon agar Yang Mulia

Halaman 14 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara *a quo*, agar kiranya berkenan memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan dan jawaban-jawaban tersebut di atas, pada tanggal 12-Juli-2018 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan Putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi.

- Menyatakan eksepsi Tergugat I ditolak.

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.656.000,- (tiga juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat berdasarkan Relas Pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr., pada tanggal 16-Juli-2018 telah diberitahukan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. tanggal 23-Mei-2018 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta pernyataan permohonan banding Nomor 206/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr tanggal **24-Juli-2018**, yang menyatakan bahwa Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr., tanggal 23-Mei-2018 pernyataan banding tersebut telah diberitahukan

Halaman 15 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 12-Nopember-2018, dan Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13-Nopember-2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta penerimaan memori Banding Nomor 206/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Utr., bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyampaikan Memori Banding dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25-September-2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menyerahkan secara seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26-Oktobr-2018, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13-Nopember-2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah penerimaan Kontra memori Banding Nomor 206/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Utr., bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah menyampaikan Kontra Memori Banding dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 29-Maret-2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 206/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr., yang dimohonkan banding tersebut, ditujukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 13-Nopember-2018, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 12-Nopember-2018 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13-Nopember-2018 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori Bandingnya mengajukan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 16 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara tanggal 23-Mei-2018 Nomor 206/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Utr. yang untuk menyingkat putusan ini semua materi keberatan dalam memori banding tersebut dianggap termuat dalam Putusan ini, yang pada okoknya sebagai berikut :

1. Pembanding mengajukan permohonan Banding dikarenakan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak benar dan tidak adil bagi Pembanding karena Putusan tidak memperlihatkan Putusan yang cermat dan teliti dalam memutuskan suatu perkara tanpa mempertimbangkan posisi Hukum Pembanding dalam hal ini Pembanding sangat dirugikan akibat tindakan sepihak dari Terbanding I dan Terbanding II. Putusan tersebut cacat, mengakibatkan Putusan tersebut bersifat patsial, yang berimplikasi putusan perkara ini menjadi tidak benar dan tidak adil bagi Pembanding ;
2. Majelis Hakim hanya mempertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat I/Pembanding I dan tidak mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang dikemukakan Penggugat/Pembanding ;
3. Pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakasn Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan Penggugat telah menggabungkan gugatan Perbuatan melawan Hukum dengan Wanprestasi adalah pertimbangan yang keliru ;

Selanjutnya memohon supaya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23-Mei-2018 Nomor 206/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Utr. dibatalkan ;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam Kontra memori Bandingnya telah menanggapi memori Banding dari Pembanding semula Penggugat yang untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, semua materi dalam KOntra Memori Banding tersebut dianggap termuat dalam Putusan ini, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan yang diajukan Pembanding adalah gugatan yang kabur (Obscuur libel) ;
- Bahwa menolak dalil-dalil memori Banding yang disampaikan oleh Pembanding semula Penggugat ;

Selanjutnya memohon supara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23-Mei-2018 Nomor 206/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23-Mei-2018 Nomor 206/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Utr. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kontra memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I, berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan Hukum Hakim tingkat pertama dalam Putusannya yang menolak eksepsi dari Tergugat I dan dalam Pokok perkara menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan yang pada pokoknya karena Pembanding semula Penggugat ternyata menggabungkan antara Perbuatan melawan Hukum dengan wanprestasi dalam gugatannya menurut Majelis Hakim tingkat Banding pertimbangan Hukum tersebut s u d a h benar, oleh karena itu diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, keberatan tersebut tidak beralasan, maka oleh karena itu dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23-Mei-2018 Nomor 206/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Utr. h a r u s dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang untuk tingkat Banding besarnya akan disebut dalam amar Putusan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947, HIR serta peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23-Mei-2018 Nomor 206/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Selasa**, tanggal **10-September-2019**, oleh kami **Dr. Hj. HERU IRIANI, SH.M.Hum.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, **MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT, SH.** dan **SRI ANDINI, SH.MH.**, para Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk untuk

Halaman 18 dari 19 halaman putusan perkara Nomor : 378/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **25-September-2019** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota, dibantu oleh **Supyantorro Muchidin, SH. MH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT, SH.,

Dr. Hj. HERU IRIANI, SH.M.Hum.,

SRI ANDINI, SH. MH.,

PANITERA PENGGANTI,

Supyantorro muchidin, SH. MH.

Rincian biaya perkara

Meterai Rp. 6.000,-
Redaksi (PNBP) Rp. 10.000,-
Biaya proases Rp. 134.000,-+
Jumlah..... Rp. 150.000,-