



PUTUSAN

Nomor :294/Pdt.G/2019/PN.Bks.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara perdata padatingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. DELTASARI ADIPRATAMA, Badan Hukum Perseroan Terbatas di Republik Indonesia, sebagaimana akta terakhir dengan Akta Nomor 43 Tanggal 31 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Edi Priyono, SH, Notaris di Kota Administratif Jakarta Pusat, beralamat di Komplek Sentra Niaga Boulevard Hijau Kav. 33-35, Medan Satria, Bekasi, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama :**FAJARSETIA KUSUMAH, SH., S.IP., DAVID SIMATUPANG, SH., BENAR Y.PAGARIBUAN,SH.,ALBERTUSSALUNAKRISHARTADI,SH.,ADVOKAT/PENGACARA – KONSULTAN HUKUM**, beralamat di Law Office “Fajar S. Kusumah & Partners”Perum. Graha Nirmala Blok B-2,Tirtonimolo, Kasihan, Bantul, D.I.Yogyakarta, Telp. 081.7411.5657, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bermaterai cukup tertanggal20 Mei 2019,selanjutnyadisebut sebagai.....**PENGUGAT**;

MELAWAN

PT. GRAHA BUMI INTI PERKASA, Badan Hukum Perseroan Terbatas, yang beralamat di Pusat Otomotif Sentra Harapan (POSH) Blok H-21 Harapan Indah, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Juli 2019 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Juli 2019 di bawah register perkara nomor :294
/Pdt.G/2019/PN.Bks.telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT adalah sebuah Perusahaan Properti Berbadan Hukum Perseroan Terbatas yang tunduk pada hukum Republik Indonesia, dan telah mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Republik Indonesia, serta mengalami beberapa kali perubahan akta, terakhir melalui Akta Nomor 43 Tanggal 31 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Edi Priyono, SH, Notaris di Kota Administratif Jakarta Pusat, dan mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, terakhir melalui Surat Nomor AHU-AH.01.03-02424.70 tanggal 14 September 2018 ;
2. Bahwa salah satu lokasi proyek PENGUGAT adalah Kawasan Kota Mandiri yang terletak di Kota Bekasi, Jawa Barat, yang dikenal dengan Kota Harapan Indah Bekasi ;
3. Bahwa salah satu bentuk usaha yang dilakukan oleh PENGUGAT adalah menyewakan tanah milik PENGUGAT untuk disewa oleh pihak lain yang berminat ;
4. Bahwa TERGUGAT adalah pihak yang berminat untuk menyewa tanah milik PENGUGAT di Kota Harapan Indah untuk dijadikan tempat usaha milik TERGUGAT. Selanjutnya PENGUGAT dan TERGUGAT membuat Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Nomor 42 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Edi Priyono, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat (selanjutnya disebut "Perjanjian") ;
5. Bahwa Perjanjian tersebut dibuat dengan memenuhi seluruh syarat sah perjanjian, baik syarat obyektif maupun syarat subyektif, serta dituangkan ke dalam akta otentik, sehingga Perjanjian tersebut sah secara hukum dan mengikat PENGUGAT maupun TERGUGAT ;
6. Bahwa obyek tanah yang menjadi obyek sewa menyewa adalah sebidang tanah kosong seluas kurang lebih 22.134 m² (dua puluh dua ribu seratus tiga puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, yang merupakan bagian dari Sentra Bisnis Harapan Indah Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara berbatasan dengan : Istana Bikers dan Area Pabrik Isuzu
Selatan berbatasan dengan : Kantor Kelurahan Medan Satria
dan area Pabrik Isuzu
Barat berbatasan dengan : Jalan Harapan Indah Raya

hal 2 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

Timur berbatasan dengan : Area Existing Sentra Bisnis Harapan Indah

Selanjutnya disebut "Obyek Sewa";

7. Bahwa Obyek Sewa tersebut merupakan bagian dari 3 (tiga) buah sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Medan Satria, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 122/Medan Satria, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 150/Medan Satria, yang semuanya atas nama PT. Deltasari Adipratama (PENGUGAT) ;
8. Bahwa tanah Obyek Sewa disepakati akan dibangun dan dijadikan kios-kios serta digunakan oleh TERGUGAT sebagai usaha *show room* mobil dan usaha-usaha lain di bidang otomotif. Atas kesepakatan tersebut, telah dibuat gambar denah blok dan kios yang disetujui oleh PENGUGAT, dan selanjutnya telah mendapat izin membangun dari instansi terkait. TERGUGAT selanjutnya wajib melakukan pembangunan kios-kios sesuai dengan gambar dan denah yang telah disetujui dan diizinkan ;
9. Bahwa di dalam Pasal 7 **Perjanjian**, kami kutip :

Pasal 7

Dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak ditandatangani akta ini, Pihak Kedua berjanji untuk menyelesaikan seluruh pembangunan dan mengoperasikan sesuai maksud dan tujuan Perjanjian ini dan apabila tidak, maka para pihak sepakat Perjanjian ini menjadi batal demi hukum dan yang sudah dilakukan dan dibayar oleh Pihak Kedua menjadi milik Pihak Pertama tanpa ada kompensasi berupa apapun dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan untuk pembatalan tersebut para pihak telah sepakat untuk melepaskan ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian tersebut di atas ditandatangani pada tanggal 29 Desember 2011, sehingga seharusnya paling lambat tanggal 29 Desember 2013 TERGUGAT harus sudah menyelesaikan seluruh pembangunan di atas Obyek Sewa sesuai dengan gambar yang telah direncanakan dan diizinkan ;

10. Bahwa namun demikian, ternyata hingga gugatan ini diajukan masih ada beberapa areal di atas Obyek Sewa yang belum dibangun dan dioperasikan oleh TERGUGAT, yakni areal di Blok E sebanyak 8 (delapan) kios dan di blok I sebanyak 6 (enam) kios. Sehingga terdapat total 14 (empat belas) kios yang belum dibangun sama sekali oleh TERGUGAT. Selain itu, terdapat 2 (dua) kios yang pembangunannya belum sempurna, yakni di blok A-6 dan B-1 ;
11. Bahwa selain itu, di dalam Pasal 10 Perjanjian, kami kutip :

hal 3 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



Pasal 10

- Pihak Kedua hanya dapat mempergunakan TANAH dan bangunan tersebut sebagai Tempat Usaha sesuai dengan kesepakatan Pihak Pertama yaitu untuk kegiatan usaha Show room Mobil dan/atau usaha yang berkaitan dengan automotive di bawah pengelolaan/hak franchise Pihak Kedua dan/atau pihak yang terafiliasi dengan Pihak Kedua dan Pihak Kedua berhak untuk mengalihkan hak persewaan ini atau menyewakan ulang TANAH dan bangunan yang disewa dengan akta ini sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain cukup dengan pemberitahuan secara tertulis kepada Pihak Pertama asal penyewa dari Pihak Kedua tersebut untuk usaha Show room Mobil dan/atau usaha yang berkaitan dengan automotive dengan syarat dan ketentuan yang dianggap baik oleh Pihak Kedua asal tidak bertentangan dan/atau melebihi syarat dan ketentuan dalam Perjanjian sewa menyewa ini.
 - Pihak Kedua tanpa izin tertulis dari Pihak Pertama tidak berhak untuk mengalihkan hak pengelolaan TANAH kepada pihak lain kecuali kepada pihak yang terafiliasi dengan Pihak Kedua.
12. Bahwa namun ternyata, dalam kenyataannya, TERGUGAT telah menggunakan beberapa kios di tanah Obyek Sewa untuk usaha di luar *show room* mobil dan usaha otomotif, yaitu :
- a. Kios blok A-1 telah digunakan untuk usaha kuliner, namun per Desember 2018 telah tutup ;
 - b. Kios blok H-1 digunakan untuk usaha rumah makan/kantin hingga saat ini ;
 - c. Kios blok H-11, H-12 dan H-15 digunakan sebagai *workshop* (tempat produksi) usaha furnitur ;
13. Bahwa penggunaan tanah Obyek Sewa untuk usaha tersebut di atas tanpa persetujuan dari PENGGUGAT. Hal ini jelas-jelas melanggar kesepakatan yang telah dibuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana diuraikan di dalam Perjanjian ;
14. Bahwa kedua perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT, yakni tidak melaksanakan pembangunan hingga batas akhir waktu terlampaui, serta menggunakan tanah Obyek Sewa untuk usaha di luar kesepakatan tanpa persetujuan dari PENGGUGAT, jelas-jelas merupakan perbuatan melanggar kesepakatan yang telah dituangkan di dalam Perjanjian. Dengan demikian, maka jelaslah TERGUGAT telah melakukan wanprestasi ;
15. Bahwa PENGGUGAT telah berupaya menegur TERGUGAT atas tindakan wanprestasinya. Namun hingga gugatan ini diajukan TERGUGAT tetap tidak melaksanakan prestasinya ;



16. Di dalam Pasal 7 Perjanjian sebagaimana yang telah dikutip oleh PENGUGAT di atas, telah diatur bahwa apabila TERGUGAT lalai dalam melaksanakan kewajiban pembangunan hingga batas waktu terakhir, maka Perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT menjadi batal/berakhir. Selanjutnya di dalam Pasal 8 Perjanjian juga telah diatur, kami kutip :

Pasal 8

Pada waktu masa persewaan ini habis, berakhir atau diakhiri Pihak Kedua, maka Pihak Kedua sepakat bangunan menjadi milik dari Pihak Pertama tanpa ada uang kompensasi apapun dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, serta Pihak Kedua setuju untuk menyerahkan kembali kepada Pihak Pertama TANAH dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong (dalam arti tidak ditempati oleh siapapun dan/atau tidak ada barang milik siapapun) secara baik dan bersih tanpa ada kewajiban apapun dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua ataupun pihak lain yang ditentukan oleh Pihak Kedua untuk membayarkan kompensasi apapun juga tanpa ada kewajiban apapun dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama ataupun pihak lain yang ditentukan oleh Pihak Pertama untuk membayar uang kompensasi apapun pada tanggal berakhirnya Perjanjian sewa menyewa ini dan apabila pada tanggal tersebut Pihak Kedua tidak menyerahkan TANAH dan bangunan tersebut dalam keadaan baik, bersih dan kosong (dalam arti tidak ditempati oleh siapapun dan/atau tidak ada barang milik siapapun), Pihak Kedua sepakat untuk dikenakan denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari maksimal 4 (empat) minggu kecuali apabila terjadi persetujuan lain antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua.

Ketentuan Pasal 8 di atas jelas mengatur bahwa akibat dari kelalaian TERGUGAT dalam menyelesaikan pembangunan seluruh kios di atas tanah Obyek Sewa, maka bangunan yang berdiri di atas tanah Obyek Sewa menjadi milik PENGUGAT (Pihak Pertama), dan TERGUGAT diwajibkan untuk menyerahkan seluruh tanah dan bangunan kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong. Maka dikarenakan Perjanjian antara PENGUGAT dan TERGUGAT berakhir akibat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka beralasan secara hukum agar TERGUGAT dihukum untuk menyerahkan tanah Obyek Sewa dan bangunan yang berdiri di atasnya kepada PENGUGAT segera setelah putusan perkara ini dijatuhkan, dalam keadaan kosong dan bersih tanpa dihuni/ditempati oleh siapapun juga.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk berkenan menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

M E N G A D I L I

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa antara PENGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana dituangkan di dalam Akta Nomor 42 Tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Edy Priyono, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, sah dan mengikat PENGUGAT dengan TERGUGAT ;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi dan merugikan PENGUGAT ;
4. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa antara PENGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana dituangkan di dalam Akta Nomor 42 Tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Edy Priyono, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, putus dan berakhir serta tidak lagi mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT sejak putusan perkara ini dibacakan ;
5. Menyatakan PENGUGAT sebagai pemilik yang sah atas tanah Obyek **Sewa** seluas kurang lebih 22.134 m² (dua puluh dua ribu seratus tiga puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, setempat dikenal dengan Sentra Bisnis Harapan Indah Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan	: Istana Bikers dan Area Pabrik Isuzu
Selatan berbatasan dengan	: Kantor Kelurahan Medan Satria dan area Pabrik Isuzu
Barat berbatasan dengan	: Jalan Harapan Indah Raya
Timur berbatasan dengan	: Area Existing Sentra Bisnis Harapan Indah

Yang merupakan bagian dari 3 (tiga) buah sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Medan Satria, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 122/Medan Satria, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 150/Medan Satria, yang semuanya atas nama PT. Deltasari Adipratama (**PENGUGAT**), beserta seluruh bangunan yang berdiri di atasnya ;

6. Menghukum TERGUGAT dan siapapun juga yang mendapat hak darinya, untuk menyerahkan kepada PENGUGAT tanah Obyek Sewa dan bangunan

hal 6 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atasnya dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun segera setelah putusan perkara ini dibacakan ;

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (ex a quo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya tersebut, Tergugat hadir Kuasanya bernama : Prof. Denny Indrayana, SH. LL.M, Ph.D, Dra. Wigati Ningsih, SH. LL.M., Zamrony, SH. M.Kn., Harimuddin, SH., Muhamad Raziv Barokah, SH., Muhtadin, SH., dan Abdulatif Zainal, SH., semuanya Advokat dan Konsultan Hukum yang memilih domisili hukum di Kantor Indrayana Centre for Government, Constitution, and Society (INTEGRITY) Law Firm, berkedudukan di Citylofts Sudirman, Lantai 12th, Suite 1226, Jl. KH. Mas Mansyur 121 Jakarta 10250, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2019 dan tanggal 02 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eli Suprpto, SH. Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 September 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat memberikan jawaban** sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI KONVENSI

1. GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- 1.1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terbukti secara nyata kurang pihak (*plurium litis consortium*) di mana dalam Petitum angka 6 gugatan menyatakan sebagai berikut:

hal 7 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



*"Menghukum Tergugat dan **siapapun juga yang mendapat hak darinya**, untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah Obyek Sewa dan bangunan di atasnya dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun segera setelah putusan perkara ini dibacakan."*

1.2. Bahwa putusan perdata bersifat *inter partes* sehingga hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara. Gugatan *a quo* hanya melibatkan antara Penggugat dan Tergugat. Namun, Penggugat juga meminta putusan ini mengikat bagi pihak lain. Gugatan *a quo* memang pada dasarnya harus melibatkan pihak-pihak lain yang menyewa kios-kios kepada Tergugat, karena mereka pada dasarnya pasti terdampak atas putusan perkara *a quo*.

1.3. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, halaman 117, menyatakan sebagai berikut:

"Untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak dari pada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai tergugat, memberi jaminan kepada Penggugat bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litis consortium."

1.4. Bahwa struktur gugatan *a quo* yang tidak memasukkan pihak ketiga atau pihak lain yang memiliki hak menempati kios-kios di atas lahan Objek Sewa, ditambah petitum no. 6 gugatan yang meminta putusan ini mengikat pihak lain, maka hal itu sudah sangat membuktikan bahwa gugatan *a quo* kurang pihak, atau paling tidak sekali lagi tidak jelas (*obscur libel*).

1.5. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 2438/SIP/1980, tanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan sebagai berikut:



"Untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima".

- 1.6. Berdasarkan argumentas di atas, terbukti bahwa gugatan diajukan kurang pihak. Oleh sebab itu kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

1. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

2.1. PENGGUGAT MENCAMPURADUKKAN ANTARA PEMBATALAN DENGAN PENGAKHIRAN /PEMUTUSAN PERJANJIAN

- 2.1.1 Bahwa gugatan bersifat rancu karena di satu sisi mengajukan gugatan pembatalan Perjanjian. Namun di sisi lain meminta pengakhiran/pemutusan Perjanjian, yang mana keduanya adalah suatu hal yang berbeda dengan konsekuensi yang berbeda pula.
- 2.1.2 Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan wanprestasi serta pembatalan Perjanjian sebagaimana dimuat dalam judul Gugatan halaman 1 yang berbunyi:

"Hal:Gugatan Wanprestasi, Pembatalan Perjanjian, serta Pengosongan Lahan."

Sedangkan dalam Petitum Gugatan angka 4 PENGGUGAT menyatakan:

"Menyatakan perjanjian sewa menyewa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana dituangkan dalam Akta Nomor 42 Tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Edy Proyono, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, putus dan berakhir serta tidak lagi mengikatPENGGUGAT dan TERGUGAT sejak putusan perkara ini dibacakan."

- 2.1.3 Bahwa antara pembatalan di satu sisi (*annulment*), denganpengakhiran/pemutusanpada sisi lainnya (*termination*), adalah 2



(dua) hal yang berbeda. Pembatalan adalah pemberhentian perjanjian yang berakibat perjanjian dianggap tidak pernah ada, sehingga konsekuensi hukum atas perjanjian itu juga dianggap tidak pernah ada, sedangkan pengakhiran/pemutusan adalah pemberhentian perjanjian yang berakibat tidak perlu dilaksanakannya hak dan kewajiban dalam perjanjian terhitung sejak perjanjian diakhiri, akan tetapi konsekuensi hukumnya adalah perjanjian harus tetap dijalankan oleh para pihak sebelum perjanjian itu sendiri berakhir.

2.2. POSITA DAN PETITUM GUGATAN TIDAK SESUAI

2.2.1 Bahwa gugatan bersifat tidak jelas karena terdapat pertentangan antara Petitum dan Posita, angka 3 petitum gugatan berbunyi sebagai berikut:

"Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi dan merugikan PENGGUGAT".

2.2.2 Bahwa petitum tersebut memiliki 2 (dua) unsur yang harus dipenuhi yakni (i) TERGUGAT wanprestasi dan (ii) TERGUGAT merugikan PENGGUGAT. Namun, dalam posita gugatan, sama sekali tidak ditemukan dalil kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT. Hal ini memunculkan pertentangan antara petitum dan posita. Berdasarkan Yurisprudensi MA No. 1075 K/Sit/1980 menyatakan sebagai berikut:

"PT (Pengadilan Tinggi), tidak salah menerapkan hukum karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima"

2.2.3 Apalagi, penting juga digarisbawahi, bahwa mendalilkan menderita kerugian, tetapi tidak merinci apalagi membuktikan apa saja, berapa, dan bagaimana kerugian itu terjadi adalah jelas gugatan yang tidak jelas (*obscuurlibel*).

2.2.4 Berdasarkan argumentasi-argumentasi di atas, terbukti bahwa gugatan yang diajukan bersifat kabur dan tidak jelas (*obscuurlibel*). Oleh sebab itu



kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)

- 3.1. Bahwa dalam hukum acara perdata, dikenal adanya doktrin *exceptio non adimpleti contractus* yang dikembangkan dari Pasal 1478 KUH Perdata, yang berarti, debitur tidak dapat digugat atas dasar wanprestasi jika kreditur telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi. Hal ini dapat ditemui dalam perjanjian timbal balik, di mana kedua belah pihak sama-sama memiliki kewajiban dan hak berdasarkan perjanjian.
- 3.2. Bahwa patut diketahui oleh karena Perjanjian kedua belah pihak adalah perjanjian sewa menyewa yang didalamnya terkandung hak dan kewajiban masing-masing pihak, maka dapat dikategorikan bahwa perjanjian kedua pihak termasuk suatu perjanjian timbal balik.
- 3.3. Bahwa selama berjalannya pelaksanaan perjanjian, TERGUGAT selalu berupaya untuk beriktikad baik memenuhi kewajibannya untuk membangun dan mengoperasikan bangunan untuk kegiatan usaha TERGUGAT. Faktanya, di lain pihak ternyata PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang dimilikinya dalam perjanjian.
- 3.4. Bahwa wanprestasi TERGUGAT dilakukan dengan bentuk pembiaran terhadap adanya pihak ketiga yang bertindak layaknya pemilik Objek Sewa, dimana aktivitasnya mengganggu jalannya pembangunan dan operasionalisasi gedung yang dilakukan oleh TERGUGAT. Selain itu, PENGGUGAT juga tidak melaksanakan kewajibannya seperti penyediaan listrik, penerangan jalan umum, neon box, menghilangkan hal-hal yang menghambat pembangunan, yang mana menjadi jaminan PENGGUGAT dalam Pasal 3 Perjanjian yang berbunyi:



"Pihak pertama (PENGGUGAT) menjamin pihak kedua (TERGUGAT) apabila pihak TERGUGAT mendirikan bangunan sesuai dengan kesepakatan PENGGUGAT tidak akan mendapat gangguan/atau gugatan dan/atau tuntutan dari pihak manapun dan apabila TERGUGAT mendapat gangguan da/atau gugatan dan/atau tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut diatas, maka PENGGUGAT akan menyelesaikan dan semua biaya ditanggung sendiri oleh PENGGUGAT."

- 3.5. Bahwa karena gangguan tersebut TERGUGAT menjadi sangat tidak nyaman dalam melaksanakan isi dari Perjanjian. Berdasarkan hal itu, PENGGUGAT melanggar Pasal 1550 KUH Perdata sebagai berikut:

"Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu:

1e. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa

2e. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan

3e. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa".

- 3.6. Berdasarkan argumentasi di atas, telah terbukti bahwa PENGGUGAT juga melakukan wanprestasi dengan melanggar Pasal 3 Perjanjian dan bahkan melanggar Pasal 1550 KUH Perdata. Oleh sebab itu kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA KONVENSI

1. KRONOLOGI PERKARA

4.1. MASUKNYA HASANA SEBAGAI PIHAK YANG IKUT

BERKOMUNIKASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN



- 4.1.1 Bahwasebelum menjelaskan lebih dalam mengenai pokok perkara, penting bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk memahami posisi PT HASANA DAMAI PUTRA (selanjutnya disebut "**HASANA**"). Karena dalam pelaksanaan Perjanjian, HASANA sangat sering menyurati TERGUGAT dan bertindak seakan-akan menjadi pemilik Objek Sewa. Akibatnya, dalam pelaksanaan Perjanjian, TERGUGAT juga sering berkomunikasi dengan HASANA yang bertindak seakan-akan sebagai PENGGUGAT.
- 4.1.2 Bahwa berdasarkan penelitian mandiri yang TERGUGAT lakukan, ternyata antara HASANA dengan PENGGUGAT memiliki afiliasi yang sangat dekat, bahkan dapat dikatakan satu grup perusahaan. Hal itu terbukti dari Perubahan Data Perseroan PENGGUGAT dan Perubahan Data HASANA yang dikeluarkan oleh Ditjen AHU. Di mana pemegang saham dan komisaris utama kedua perusahaan tersebut dijabat oleh orang yang sama yakni Benny Gunawan.
- 4.1.3 Berdasarkan penjelasan di atas, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk dapat memahami komunikasi yang terjalin antara TERGUGAT dengan HASANA selama pelaksanaan Perjanjian.
- 4.1. **KRONOLOGI LENGKAP SEJAK DITANDATANGANI PERJANJIAN HINGGA GUGATAN**
- 4.2.1 Bahwa penting bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengetahui kronologiyang benar mengenai hal-hal yang terjadi sejak ditandatanganinya Perjanjian sampai timbulnya perkara ini, agar Yang Mulia Majelis Hakim dapat mengetahui permasalahan ini secara kontekstual sehingga dapat memeriksa, mengadili, dan memutus dengan seadil-adilnya.
- 4.2.2 Adapun kronologi sejak ditandatanganinya Perjanjian sampai timbulnya perkara ini adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Januari 2012

Perjanjian berlaku mengikat bagi PENGUGAT dan TERGUGAT. Lahan yang disewa terdiri dari 3 (tiga) Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan luas 22.134 m² (dua puluh dua ribu seratus tiga puluh empat meter persegi) di mana TERGUGAT wajib membangun lahan tersebut. Namun faktanya, lahan yang ada lebih luas dari yang diperjanjikan. Bahkan saat ini total lahan yang telah dibangun oleh TERGUGAT mencapai 28.416 m² (dua puluh delapan ribu empat ratus enam belas meter persegi). TERGUGAT mengalami kendala untuk membicarakan hal ini kepada PENGUGAT akibat kerancuan komunikasi karena manajemen PENGUGAT yang selalu berubah-ubah, dan munculnya pihak ketiga HASANA di antara keduanya.

15 Agustus 2012

TERGUGAT menyampaikan surat harga *Neon Box* yang menjadi kewajiban PENGUGAT untuk menyediakannya berdasarkan Pasal 4 huruf b Perjanjian.

13 November 2012

Anehnya yang menjawab surat TERGUGAT adalah HASANA yang merupakan pihak terafiliasi dengan PENGUGAT. HASANA menyatakan bahwa *Neon Box* merupakan tanggung jawab TERGUGAT. Padahal jelas-jelas di Pasal 4 huruf b, Perjanjian, *Neon Box* masuk ke dalam kategori *polesign* menjadi tanggung jawab PENGUGAT.

24 November 2012

TERGUGAT melalui Surat Nomor 020/Srt.Pemb/POSH/XI/2012 berusaha untuk menjaga keberlangsungan perjanjian yang baik, sehingga TERGUGAT mengalah dan menerima tanggung jawab menyediakan *Neon Box*, bahkan dengan memberikan royalti kepada PENGUGAT

hal 14 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

sebesar 10% (sepuluh persen). Sejak saat ini, HASANA lebih aktif melakukan surat menyurat dengan TERGUGAT.

18 Januari 2013

TERGUGAT melalui Surat Nomor 026/Srt.kel/OPS/POSH/I/2013 menyampaikan kepada HASANA bahwa terjadi kerusakan listrik sehingga mati lampu. Hal itu sangat mengganggu kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh TERGUGAT. Hal ini tidak direspon oleh HASANA ataupun PENGGUGAT selama 3 (tiga) bulan. Berdasarkan Pasal 4 huruf a, penyediaan listrik menjadi kewajiban PENGGUGAT.

11 Februari 2013

TERGUGAT melalui Surat Nomor 030/Srt.kel/OPS/POSH/II/2013 menyampaikan kepada HASANA bahwa terdapat batang pohon yang menghalangi dan meminta untuk penebangan. Hal ini direspon lama oleh HASANA dan sangat mengganggu kenyamanan TERGUGAT dalam pembangunan dan pelaksanaan Perjanjian. Berdasarkan Pasal 4 Perjanjian, eksekusi terhadap tanaman harus meminta persetujuan dari PENGGUGAT.

14 Mei 2013

TERGUGAT melalui Surat Nomor 066/Srt.kel/OPS/POSH/V/2013 menyampaikan kepada HASANA untuk memindahkan tiang Penerangan Jalan Umum (selanjutnya disebut "PJU") karena keberadaannya di posisi yang tidak layak (hampir di tengah jalan) sehingga menghalangi pintu masuk ke area tanah yang disewakan. Respon PENGGUGAT lagi-lagi lambat sehingga hal ini sangat mengganggu TERGUGAT. Pasal 4 huruf c, Perjanjian menyatakan bahwa PJU termasuk kewajiban dari PENGGUGAT.

12 Juli 2013

hal 15 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT berhasil menyelesaikan pembangunan hampir seluruh bangunan berdasarkan Berita Acara Serah Terima yang diberikan oleh PT Sinar Maju Konstruksindo sebagai kontraktor. Bahkan fakta kemudian muncul bahwa TERGUGAT telah membangun seluas 28.416 m² (dua puluh delapan ribu empat ratus enam belas meter persegi) lebih luas sebesar 6.282 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh dua meter persegi) dari yang tertera dalam Pejanjian. Hal ini sangat disayangkan karena menambah beban kewajiban yang tidak sedikit untuk TERGUGAT.

Catatan: Hingga sampai saat ini, TERGUGAT telah menghabiskan Rp 101.000.000.000,00 (seratus satu miliar rupiah) untuk pembangunan dan kegiatan operasionalisasi (rincian penghitungan ada di bagian permintaan ganti rugi). Menjadi sangat tidak *fair* dan tidak logis jika tiba-tiba Perjanjian dibatalkan hanya dengan alasan belum terbangunnya beberapa kios, itupun jika benar, dan harus dibuktikan. Padahal, faktanya TERGUGAT sudah membangun 126 (seratus dua puluh enam) kios dengan luas Objek Sewa melebihi apa yang tertera dalam Perjanjian. Ditambah lagi banyak hal mengganggu yang menjadi tanggung jawab PENGUGAT, namun tidak segera dituntaskan oleh PENGUGAT.

7 November 2013

Melalui Surat Nomor 107/Srt.kel/OPS/POSH/XI/2013 TERGUGAT kembali meminta kepada HASANA untuk memindahkan tiang PJU yang mengganggu pintu masuk.

29 Desember 2013

Ini adalah jangka waktu penyelesaian dan mulai pengoperasian bangunan. Pada waktu ini, TERGUGAT telah menyelesaikan hampir seluruh bangunan yang ada, bahkan sebenarnya dengan luas lahan yang jauh lebih besar dari yang diperjanjikan. Termasuk pengoperasian juga

hal 16 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



telah berjalan. Hal ini tidak diprotes oleh PENGUGAT, bahkan fakta membuktikan kegiatan surat menyurat dalam rangka melaksanakan aktivitas Perjanjian ini tetap berjalan dengan baik. Artinya, PENGUGAT sangat menyadari bahwa TERGUGAT memang sangat serius dan penuh iktikad baik dalam melaksanakan isi Perjanjian ini.

10 April 2015

TERGUGAT melalui Surat Nomor 296/Srt.kel/OPS/POSH/IV/2015 menyampaikan kepada HASANA agar PJU lebih baik dikelola oleh TERGUGAT, meskipun dalam Perjanjian hal ini masuk ke dalam tanggung jawab PENGUGAT. TERGUGAT mengambil langkah ini karena sering terjadi masalah dalam PJU, namun pihak PENGUGAT lama dalam merespon. Untuk menjalankan iktikad baik dan memelihara kondusivitas pelaksanaan perjanjian, TERGUGAT mengambil inisiatif menawarkan pengambilalihan tanggung jawab pengelolaan PJU.

17 Agustus 2015

TERGUGAT melalui Surat Nomor 340/Srt.kel/OPS/POSH/VIII/2015 meminta kepada HASANA untuk diadakannya pertemuan antara TERGUGAT dengan PENGUGAT atau HASANA. Hal ini untuk memperjelas masalah yang dihadapi TERGUGAT dalam pelaksanaan Perjanjian yang mana ada kontribusi PENGUGAT dan afiliasinya dalam masalah yang muncul, seperti ketidakjelasan kepada siapa harus berkomunikasi dan lain-lain. Namun tidak ada tanggapan terhadap surat ini.

18 Agustus 2015

Alih-alih menanggapi ajakan pertemuan, PENGUGAT justru memberikan somasi berdasarkan Surat Nomor 153/DSA/18/VIII/2015 yang meminta TERGUGAT untuk melanjutkan pembangunan. Padahal TERGUGAT sangat ingin duduk bersama dengan PENGUGAT dan

hal 17 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

afiliasinya untuk membahas perihal kelebihan bangun yang sudah dilakukan TERGUGAT akibat ketidakjelasan informasi mengenai luas lahan sewa dalam Perjanjian.

24 Agustus 2015

TERGUGAT melalui Surat Nomor 341/Srt.Kel/OPS/POSH/VIII/2015 menjawab somasi yang disampaikan oleh PENGGUGAT. TERGUGAT juga menawarkan kembali pertemuan untuk memperjelas pelaksanaan Perjanjian.

25 Agustus 2015

Dilaksanakan pertemuan antara TERGUGAT dengan HASANA. TERGUGAT menanyakan bagaimana batas wilayah sewa yang sesungguhnya untuk mendapat kejelasan dalam pelaksanaan isi Perjanjian. Atas pertanyaan itu, HASANA tidak memberikan jawaban yang jelas.

20 Juni 2016

Dinamika pelaksanaan Perjanjian berjalan selayaknya Perjanjian pada umumnya, melalui Surat Nomor 012/DSA/COLL/SK/VI/2016 PENGGUGAT menagih pembayaran sewa kepada TERGUGAT.

21 November 2016

PENGGUGAT melalui Surat Nomor 028/DSA/COLL/SK/XI/2016 melakukan penagihan pembayaran kedua kepada TERGUGAT.

Tanggal dan bulan tidak diketahui, tepatnya pada tahun 2016

TERGUGAT menyadari telah terbangun pusat otomotif lainnya di dekat wilayah lokasi TERGUGAT. Padahal, PENGGUGAT pernah memberikan jaminan lisan bahwa disekitar wilayah yang akan TERGUGAT sewa, tidak akan ada kompetitor yang muncul dengan mendirikan sentra bisnis otomotif layaknya yang didirikan TERGUGAT. Hal ini membuat TERGUGAT mengalami demotivasi dalam membangun kios-kios lain,

hal 18 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

ditambah lagi, TERGUGAT sebenarnya sudah membangun lebih dari yang diperjanjikan.

9 Maret 2017

PENGUGAT melalui Surat Nomor 124/DSA/III/17 meminta kepada TERGUGAT untuk memindahkan mobil rusak dari area parkir karena area tersebut akan digunakan untuk *loading* pihak tertentu.

23 Maret 2017

PENGUGAT melalui Surat Nomor Nomor174/DSA/III/2017 meminta pertemuan dengan TERGUGAT untuk membahas penyesuaian tarif parkir. TERGUGAT menyanggupinya sehingga tarif parkir tersesuaikan.

4 April – 25 September 2017

PENGUGAT mengirimkan 7 (tujuh) surat rekomendasi parkir kepada pihak-pihak tertentu untuk diurus oleh TERGUGAT. TERGUGAT dengan senang hati mengurus semua yang direkomendasikan PENGUGAT. Bahkan, seharusnya ada bagian dari pemasukan yang menjadi hak TERGUGAT, namun tidak didapatkan oleh TERGUGAT. Atas hal itu, TERGUGAT tidak mengajukan keberatan sedikitpun.

8 Januari 2018

TERGUGAT melalui Surat Nomor 052/GA/IX/2017 memberitahukan PENGUGAT bahwa TERGUGAT telah memperbaiki PJU yang rusak. Padahal hal ini jelas merupakan tanggung jawab PENGUGAT.

9 Januari 2018

Tergugat melalui surat No. 002/Dir/GBIP/I/2018 menyampaikan niatnya kepada PENGUGAT untuk memperpanjang kontrak, namun Tergugat mengajukan beberapa hal kepada PENGUGAT antara lain perubahan jatuh tempo pembayaran dari 1 Januari ke 1 Februari dan denda yang muncul sejak 1 Januari dihapuskan.

18 Januari 2018

hal 19 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT melalui surat Nomor 012/DSA/06/I/2018 memberikan balasan terkait keinginan TERGUGAT untuk memperpanjang kontrak. Sebelumnya PENGGUGAT ingin memperpanjang Perjanjian, namun dengan perubahan jangka waktu tempo pembayaran harga sewa. PENGGUGAT menolak usul perubahan jatuh tempo dan penghapusan denda tersebut, namun tidak keberatan dengan wacana perpanjangan kontrak.

20 Februari 2018

HASANA meneruskan kepada TERGUGAT surat dari Distaru Kota Bekasi Nomor 650/200/DISTARU-Renru Perihal Teguran yang ditujukan kepada HASANA. Teguran tersebut meminta agar HASANA segera menyesuaikan fungsi tanah dan ruang (yang kini sedang disewa oleh TERGUGAT) sebagai Superblok. Padahal, Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/0255/I-B/BPPT-I/XII/2013 yang diberikan oleh Walikota Bekasi pada 23 Desember 2013 adalah untuk Kawasan Industri Otomotif. TERGUGAT sangat heran dengan teguran yang disampaikan oleh Distaru Kota Bekasi kepada HASANA, yang mana TERGUGAT menjadi salah satu pihak yang sangat terdampak sebagai penyewa lahan. Apalagi HASANA meneruskan surat tersebut ke TERGUGAT, seakan memberitahu bahwa peruntukan yang selama ini dan sedang TERGUGAT jalankan, tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang baru.

Catatan: Fakta menarik ditemukan kemudian, ternyata HASANA sendiri lah yang mengajukan perubahan *master plan* dari Kawasan Industri Otoeko menjadi Superblok (akan dijelaskan kemudian).

20 Desember 2018

PENGGUGAT melalui Surat Nomor 140/DSA/03/XII/2018 mengajukan teguran (somasi) kepada TERGUGAT karena dianggap belum

hal 20 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

membangun 14 (empat belas) kios dan menggunakan 5 (lima) kios tidak sesuai peruntukan.

21 Desember 2018

TERGUGAT melalui Surat Nomor 001/Dir/GBIP/XII/2018 menyampaikan kepada PENGGUGAT untuk mengadakan pertemuan terkait somasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT karena pada dasarnya TERGUGAT kebingungan dalam melaksanakan Perjanjian, ditambah lagi dengan manajemen PENGGUGAT yang selalu berubah-ubah yang harus TERGUGAT hubungi.

Terkait isi somasi PENGGUGAT, TERGUGAT sangat keberatan karena TERGUGAT sudah melaksanakan pembangunan dengan luas lebih besar dari yang tertera dalam Perjanjian, jumlahnya akan semakin banyak jika TERGUGAT meneruskan pembangunan. Terkait tuduhan bahwa ada ketidaksesuaian peruntukan Objek Sewa adalah suatu hal yang tidak benar. Sebaliknya adalah merupakan hal yang sangat wajar ketika TERGUGAT memberi kesempatan dibukanya kantin di wilayah kawasan sewa. Bagaimana mungkin dalam kawasan seluas itu, para pekerja harus berjalan jauh sekali untuk membeli makanan yang merupakan kebutuhan utama pekerja. Yang TERGUGAT lakukan justru adalah upaya untuk menghadirkan suasana kondusif, agar kawasan industri berjalan dengan baik.

9 Juli 2019

PENGGUGAT mengajukan gugatan dengan register perkara Nomor 294/Pdt.G/2019/PN.Bks yang meminta pembatalan/pengakhiran/pemutusan Perjanjian dengan alasan TERGUGAT belum menyelesaikan pembangunan dan tidak menggunakan lahan sewa sesuai perjanjian, karenanya PENGGUGAT meminta dilakukan pengosongan lahan. Adalah hal yang sangat tidak

hal 21 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

logis di mana TERGUGAT telah membangun lebih dari luasan wilayah yang tertera dalam Perjanjian dan menghabiskan dana Rp 101.000.000.000,00 (seratus satu miliar rupiah) lalu harus dibatalkan hanya karena ada 5 (lima) kios, satu di antaranya sudah tutup, yang digunakan untuk warung makan. Padahal penyediaan tempat makan tersebut merupakan hal yang sangat normal, bahkan seharusnya wajib untuk suatu kawasan industri otomotif yang sangat luas.

Adalah tidak fair, hanya karena 3% (tiga persen) dari kios digunakan untuk kebutuhan pokok tempat makan, PENGGUGAT meminta pembatalan seluruh Perjanjian yang tentu saja sangat merugikan TERGUGAT hingga ratusan miliar rupiah. Padahal, PENGGUGAT sendiri juga memiliki banyak kesalahan dalam pelaksanaan Perjanjian. Uraian yang lebih rinci soal masalah ini akan dijelaskan dalam argumentasi Jawaban Gugatan dan Gugatan Rekonvensi.

Bagi TERGUGAT, hal ini adalah jelas-jelas upaya PENGGUGAT untuk mengusir TERGUGAT dari lahan yang sedang TERGUGAT sewa secara sah, dengan dalih TERGUGAT melakukan wanprestasi.

22 Agustus 2019

TERGUGAT sangat heran mengenai adanya surat teguran dari Distar Kota Bekasi ke HASANA untuk segera menyesuaikan peruntukan lahan yang sedang TERGUGAT sewa dari Kawasan Industri Otomotif menjadi Superblok. Melalui Surat Nomor 221/EXT/INTGRTY/VIII/2019 TERGUGAT meminta klarifikasi dari Distar.

5 September 2019

Surat balasan Distar kepada TERGUGAT berdasarkan Surat Nomor 650/2148/Distar. Renru terkait permohonan klarifikasi TERGUGAT sangatlah mencengangkan. Ternyata pihak yang mengajukan perubahan *master plan* pada tahun 2016 sehingga terjadi teguran adalah HASANA

hal 22 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



sendiri. TERGUGAT sama sekali tidak menyangka bagaimana mungkin HASANA mengajukan perubahan *master plan* dari otomotif menjadi superblok sementara HASANA sangat memahami bahwa di atas lahan tersebut masih ada hak sewa TERGUGAT untuk menjalankan usaha otomotif hingga tahun 2034.

Menjadi pertanyaan, apa maksud HASANA mengajukan perubahan *master plan*, apalagi setelah perubahan itu PENGUGAT ataupun HASANA tidak juga memberitahukan informasi penting tersebut kepada TERGUGAT. PENGUGAT dan HASANA justru bertindak seolah-olah masih mau menjalankan Perjanjian sebagaimana adanya. Yang ternyata hanya pura-pura, terbukti dengan pengajuan Gugatan *a quo*.

Hal ini semakin menguatkan indikasi "PENGUSIRAN" yang ingin dilakukan oleh PENGUGAT dengan menggugat dan meminta pembatalan/pengakhiran/pemutusan Perjanjian tanpa adanya kompensasi. Apa yang dilakukan oleh PENGUGAT sangat tidak mencerminkan asas keadilan (*fairness*) yang seharusnya dikedepankan dan dijunjung tinggi dalam pelaksanaan perjanjian.

Untuk lebih jelas memahami kronologi perkara, dapat disimak tabel berikut:



4.2.3 Bahwa berdasarkan kronologi yang disampaikan di atas, maka teranglah bahwa TERGUGAT selama ini telah berupaya keras untuk menjalankan

hal 24 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



Perjanjian dengan penuh itikad baik, meskipun pada sisi lainnya, PENGUGAT dan HASANA justru tidak *supportive*, dan cenderung menghambat kegiatan-kegiatan usaha TERGUGAT.

5. MOTIF EKONOMI (PENINGKATAN BERKALI-KALI LIPAT NILAI OBJEK SEWA) SEBAGAI ALASAN SEBENARNYA PENGUGAT INGIN MEMBATALKAN/MENGAKHIRI PERJANJIAN DAN MENGELOLA SENDIRI APA YANG TELAH TERGUGAT BANGUN DI ATAS OBJEK SEWA

- 5.1. NILAI OBJEK SEWA MENINGKAT DRASTIS KETIKA TERGUGAT TELAH MEMBANGUN GEDUNG

- 5.1.1 Bahwa penting bagi TERGUGAT untuk menyampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim terkait adanya motif ekonomi untuk menguasai secara sepihak potensi keuntungan ekonomi yang sangat besar dari Objek Sewa yang telah TERGUGAT bangun dan kelola. PENGUGAT tampak tergiur dengan perubahan nilai Objek Sewa yang naik 12 kali lipat dari nilai ketika PENGUGAT menyewakan Objek Sewa kepada TERGUGAT.

- 5.1.2 Bahwa kenaikan tersebut, salah satunya saja, dapat dilihat dari adanya tawaran sewa dari PT Shell Indonesia yang pernah mengajukan tawaran untuk menyewa kios-kios TERGUGAT dengan harga Rp 17.754.200.000,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus lima puluh empat juta dua ratus ribu rupiah), dengan luas lahan 2.000 M², jangka waktu 15 (lima belas tahun). Bandingkan dengan harga sewa yang dibayarkan oleh TERGUGAT ke PENGUGAT adalah Rp 22. 104.676.750 (dua puluh dua miliar seratus empat juta enam ratus tujuh puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), dengan luas 22.134 M², jangka waktu 20 tahun. Untuk lebih jelas silahkan simak tabel berikut:

No	Variabel	Nilai Berdasar Perjanjian	Nilai Berdasar Penawaran Shell
1	Harga Sewa	Rp 22.104.676.750	Rp 17.754.200.000



2	Luas Tanah	22.134 M2	2.000 M2
3	Jangka Waktu	20 tahun	15 tahun
4	Harga Permeter	Rp 998.675 Per 20 tahun Atau Rp 49.933 Pertahun	Rp 8.877.100 Per 15 tahun atau Rp 591.806 Pertahun

Tabel di atas menggambarkan terjadi kenaikan 12 kali lipat nilai penyewaan Objek Sewa. Tentu, salah satunya, karena TERGUGAT telah menanamkan investasi sebanyak ratusan miliar, ditambah lagi dengan pemasaran yang gencar. Nilai inilah yang membuat PENGGUGAT tergoda untuk membatalkan/mengakhiri/memutuskan Perjanjian, dan dengan teganya mengusir TERGUGAT dari lahan yang sedang disewa. Bahkan awalnya, pengusiran dilakukan dengan meminta TERGUGAT mengosongkan seluruh gedung dengan maksud sekaligus ingin menguasai seluruh gedung milik TERGUGAT yang bernilai ratusan miliar tanpa mengeluarkan ongkos membangun apapun oleh PENGGUGAT. Hal ini semakin membuktikan bahwa upaya PENGGUGAT membatalkan Perjanjian ini sangat mencerminkan pelaksanaan hubungan hukum yang tidak berlandaskan iktikad baik dan tanpa asas *fairness*.

- 5.1.3 Bahwa potensi keuntungan ekonomi yang berkali-kali lipat ini hanya diambil dari hitungan jika lahan Objek Sewa dimanfaatkan untuk sentra bisnis otomotif, sedangkan fakta yang terungkap menunjukkan **PENGGUGAT telah mengubah *master plan* wilayah Objek Sewa menjadi superblok** yang tentunya keuntungan yang akan diterima menjadi jauh lebih fantastis dibanding sentra bisnis otomotif. Maka tidak mengherankan jika akhirnya hal itu membuat PENGGUGAT terobsesi untuk mendapatkan seluruh keuntungan tersebut. Sehingga mengabaikan dan mengesampingkan nilai-nilai dalam berkontrak, yakni nilai iktikad baik dan nilai keadilan (*fairness*).



5.1.4 Berdasarkan penjelasan di atas, kami mohon untuk menjadi pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim bahwa dasar diajukannya gugatan ini oleh PENGUGAT adalah karena PENGUGAT tergoda dengan potensi ekonomi yang lebih menggiurkan, dan akhirnya mengabaikan penghormatan terhadap Perjanjian yang seharusnya dilaksanakan dengan penuh iktikad dan keadilan yang fair (*fairness*).

5.2. PERJANJIAN TIDAK SESUAI DENGAN ASAS KEADILAN (FAIRNESS) DAN PENGUGAT

TIDAK BERITIKAD BAIK DALAM MELAKSANAKAN ISI PERJANJIAN

5.2.1 Bahwa sejak semula, Perjanjian tidak menunjukkan keadilan maupun keseimbangan hukum. Hal tersebut dapat dilihat dari tidak adanya ketentuan dalam Perjanjian yang mengatur implikasi hukum apabila PENGUGAT wanprestasi, sedangkan Perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum apabila TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya. Untuk mempermudah penilaian Yang Mulia, argumentasi tersebut dapat dilihat pada tabel berikut ini:

PIHAK	ISI PASAL		KONSEKUENSI JIKA TIDAK DILAKSANAKAN
TERGUGAT	Hak	Hak prioritas dalam perpanjangan masa sewa [<i>vide</i> pasal 1]	TIDAK ADA
		Hak prioritas dalam membeli tanah yang saat ini sedang disewakan [<i>vide</i> pasal 1]	
		Terjaminnya tidak ada gangguan dalam pembangunan [<i>vide</i> pasal 3]	
		Mendapatkan fasilitas-fasilitas PJU, jaringan utama telepon, jaringan listrik [<i>vide</i> pasal 4]	
	Kewajiban	Wajib membayar uang sewa [<i>vide</i> pasal 2]	- Bila terlambat membayar sewa, dikenakan denda



			<p>keterlambatan 3 (tiga) permil</p> <ul style="list-style-type: none">- Bila denda keterlambatan sudah mencapai 27% (dua puluh tujuh persen), maka perjanjian batal demi hukum dan yang dilakukan dan dibayar oleh TERGUGAT menjadi milik PENGGUGAT tanpa ada kompensasi apapun [vide pasal 2]
		Kurun waktu 2 (dua) tahun wajib menyelesaikan pembangunan dan pengoperasian gedung. [vide pasal 7]	<ul style="list-style-type: none">- Perjanjian batal demi hukum dan segala yang sudah dibayar oleh TERGUGAT menjadi milik PENGGUGAT tanpa adanya kompensasi apapun [vide pasal 7]- Bila persewaan habis, berakhir atau diakhiri maka bangunan menjadi milik PENGGUGAT tanpa ada kompensasi apapun dari TERGUGAT REKOVENSI [vide pasal 8]
PENGGUGAT	Hak	Mendapatkan pembayaran uang sewa [vide pasal 2]	
		Tidak memberikan kompensasi apapun terhadap apa yang telah dibayar TERGUGAT jika perjanjian batal demi hukum [vide pasal 7]	
		Memiliki Bangunan gedung yang telah dibangun oleh TERGUGAT jika perjanjian ini habis, berakhir atau diakhiri. Ditambah tanpa adanya kompensasi apapun dari PENGGUGAT	



	Kewajiban	Wajib memberikan kesempatan pertama kepada TERGUGAT untuk memperpanjang kembali sewa menyewa ini [vide pasal 1]	TIDAK ADA
		Apabila hendak menjual tanah, maka wajib memberikan kesempatan pertama kepada TERGUGAT [vide pasal 1]	TIDAK ADA
		Menjamin tidak ada gangguan dalam pembangunan gedung [vide pasal 3]	Menyelesaikan permasalahan itu dan semua biaya ditanggung sendiri oleh PENGGUGAT
		Menyediakan fasilitas-fasilitas seperti PJU, jaringan utama telepon, jaringan listrik [selengkapnya vide pasal 4]	TIDAK ADA

5.2.2 Bahwa tabel diatas mencerminkan adanya ketimpangan kewajiban antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT, dan ketimpangan itu pun semakin mencolok karena adanya konsekuensi yang nyata bagi TERGUGAT apabila kewajibannya dinilai tidak/kurang baik; berbanding terbalik dengan PENGGUGAT yang relatif tidak menghadapi konsekuensi apabila kewajibannya lalai ditunaikan. Kondisi yang demikian menyebabkan PENGGUGAT memiliki posisi yang lebih diuntungkan dibandingkan TERGUGAT.

5.2.3 Bahwa dalam perspektif hukum perjanjian, hal tersebut jelas tidak mencerminkan prinsip keadilan para pihak (*fairness*). Ukuran keadilan diwakili oleh suatu asas iktikad baik (*good faith*), yang mengandung pengertian suatu keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian. Selanjutnya, Prof. R. Subekti berpendapat bahwa jika pelaksanaan perjanjian justru akan menimbulkan ketidakadilan, maka hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian. Demi iktikad baik, hakim juga berwenang untuk membatasi



atau meniadakan kewajiban kontraktual apabila ternyata isi dan pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan keadilan.

5.2.4 Berdasarkan penjelasan di atas, kami mohon untuk menjadi pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim bahwa TERGUGAT telah sangat menjalankan isi Perjanjian dengan sangat baik meskipun Perjanjian sangat berat sebelah, atas dasar itu, Gugatan PENGGUGAT haruslah ditolak, atau paling tidak dinyatakan tidak dapat diterima.

6. BANTAHAN TERHADAP DALIL UTAMA PENGGUGAT SEBAGAI ALASAN MEMBATALKAN/MENGAKHIRI PERJANJIAN

6.1. PEMBANGUNAN GEDUNG DILAKUKAN DENGAN MAKSIMAL DAN PENGOPERASIANNYA TIDAK LEWAT WAKTU

6.1.1 Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT angka 10 dan 14 halaman 3 dan 4 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian karena belum melaksanakan pembangunan 14 (empat belas) kios serta belum menyelesaikan pembangunan 2 (dua) kios lainnya hingga batas akhir waktu terlampaui.

6.1.2 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 Perjanjian, TERGUGAT memiliki jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan untuk menyelesaikan pembangunan terhitung sejak Perjanjian ditandatangani. Dalam hal ini, batas waktu penyelesaian pembangunan adalah 29 Desember 2013 mengingat Perjanjian ditandatangani pada tanggal 29 Desember 2011. Prestasi ini sebenarnya terus dengan kerja keras dipenuhi oleh TERGUGAT secara sempurna sejak tanggal 12 Juli 2013 yang di mana dibuktikan dengan diadakannya serah terima proyek Pusat Otomotif Sentra Harapan (POSH) Harapan Indah Bekasi antara TERGUGAT dengan PT SINAR MAJU KONSTRUKSINDO sebagaimana tertuang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Nomor 01/POSH/BAST/I/2013, 02/POSH/BAST/I/2013, dan 03/POSH/BAST/I/2013.

6.1.3 Bahwa atas pemenuhan prestasinya, TERGUGAT sudah mampu menghasilkan 126 (seratus dua puluh enam) kios dengan total luas 28.416 m² (dua puluh delapan ribu empat ratus enam belas meter persegi) dengan total biaya yang dikeluarkan olehnya sebesar Rp 101.000.000.000,00 (seratus satu miliar rupiah). Luas hasil pembangunan tersebut nyata-nyata telah melebihi luas Objek Sewa yang disewakan dengan luas kurang lebih 22.134 m² (dua puluh dua ribu seratus tiga puluh empat meter persegi), sehingga total luas lebihnya adalah sebesar 6.282 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh dua meter persegi). Selanjutnya, TERGUGAT segera mengoperasikan hasil pembangunannya dengan cara melakukan kegiatan pemasaran di berbagai majalah Kota Bekasi pada bulan Juni dan Oktober 2013. Hasil pembangunan yang berlebih serta sikap dan perbuatannya yang menyegerakan pengoperasian mencerminkan TERGUGAT telah memaksimalkan upayanya untuk menyempurnakan pemenuhan prestasi sesuai dengan nilai-nilai yang terkandung di dalam Perjanjian.

6.1.4 Bahwa perlu diketahui pula, dibalik keberhasilannya menghasilkan bangunan sedemikian rupa, pemenuhan prestasi oleh TERGUGAT nyatanya dilakukan dengan keadaan yang tidak mendukung dan justru menghalangi TERGUGAT itu sendiri. Halangan pertama yang dihadapi oleh TERGUGAT adalah tidak tersedianya fasilitas-fasilitas yang seharusnya disediakan oleh PENGGUGAT sebagaimana telah diperjanjikannya di Pasal 4 Perjanjian. Fasilitas yang dimaksud berupa jaringan listrik dan PJU yang pada dasarnya menjadi faktor utama dalam mendukung dan melancarkan proses pembangunan di atas Objek Sewa.

hal 31 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



- 6.1.5 Bahwa ketiadaan fasilitas-fasilitas di atas telah TERGUGAT komunikasikan kepada PENGGUGAT, namun sangat disayangkan PENGGUGAT tidak mengindahkan apa yang dikeluhkan oleh TERGUGAT. Menyadari tidak kooperatifnya PENGGUGAT, berdasarkan iktikad baik dan dalam rangka menyempurnakan prestasinya, TERGUGAT menyampaikan Surat Nomor 296/Srt.kel/OPS/POSH/IV/2015 tanggal 10 April 2015 yang pada dasarnya meminta kepada PENGGUGAT agar pengelolaan PJU dapat dilakukan oleh TERGUGAT sendiri, meskipun hal tersebut sejatinya bukanlah kewajiban TERGUGAT untuk memenuhinya. Tidak berhenti di situ, TERGUGAT juga mencoba membangun korespondensi yang baik dengan PENGGUGAT sejak tanggal 17 Agustus 2015 s.d. 25 Agustus 2015 (*vide* pendahuluan), akan tetapi ketidakjelasan dan ketidakpedulian PENGGUGAT menyebabkan korespondensi yang dibangun tidak memberikan kejelasan ataupun membantu TERGUGAT untuk menyempurnakan prestasinya.
- 6.1.6 Bahwa kesulitan membangun korespondensi yang baik antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT diperparah dengan hadirnya HASANA yang turut ikut campur dalam pelaksanaan Perjanjian. Kehadiran HASANA sebagai pihak yang mencampuri pelaksanaan Perjanjian pada akhirnya mengakibatkan terhentinya langkah dan upaya TERGUGAT untuk memaksimalkan dan menyempurnakan pembangunan yang telah dihasilkannya sampai saat ini. Apa yang dirasakan oleh TERGUGAT tentunya bukanlah asumsi semata karena berdasarkan **Surat Teguran Dinas Tata Ruang Pemerintah Kota Bekasi Nomor 650/200/DISTARU-Renru** tanggal 20 Februari 2018 yang diterima oleh TERGUGAT, ditemukan adanya suatu iktikad buruk dari HASANA yang mengubah peruntukan **Kawasan Sentra Bisnis** tempat Objek Sewa

hal 32 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



berada menjadi **Kawasan Komersial Super Blok Kota Harapan Indah**.

Penemuan tersebut tentu saja mengganggu kegiatan usaha TERGUGAT, dan pada akhirnya mempengaruhi keinginan TERGUGAT yang selalu mencoba sebaik-baiknya dan berusaha semaksimal-maksimalnya untuk memenuhi secara sempurna prestasi yang diembannya dengan iktikad baik.

6.1.7 Selain itu, PENGGUGAT juga sebelum ditandatangani Perjanjian telah menjamin secara lisan bahwa tidak akan ada usaha sejenis yang di bangun di dekat wilayah Objek Sewa, sehingga TERGUGAT tidak memiliki kompetitor dalam menjalankan usahanya. Namun ternyata juga diketahui bahwa ada sentra bisnis otomotif lain yang terbangun di wilayah dekat dengan Objek Sewa.

6.1.8 Berdasarkan argumentasi di atas, terbukti TERGUGAT telah melaksanakan pembangunan gedung secara maksimal (bahkan lebih dari apa yang diperjanjikan) dan pengoperasiannya dilakukan sesuai dengan jangka waktu sebagaimana tertuang dalam Perjanjian. Maka dari itu sangat tidak beralasan dan tidak adil ketika PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi dan meminta Perjanjian dibatalkan hanya karena belum dibangunnya beberapa kios, padahal PENGGUGAT sendiri tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian, dan bahkan mengganggu usaha TERGUGAT dengan berbagai hal, termasuk di antaranya, dengan mengubah master plan wilayah sewa menjadi sentrablok.

6.1.9 Jadi jelaslah bahwa, tidak benar jika TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dituduhkan. TERGUGAT telah berusaha keras bahkan berkorban untuk melaksanakan perjanjian. Yang benar justru adalah PENGGUGAT sendiri tidak mempertimbangkan banyaknya kesulitan dan kondisi yang menghalang-halangi TERGUGAT, yang mana



halangan-halangan tersebut disebabkan oleh HASANA maupun PENGGUGAT itu sendiri. Dengan demikian, terbantah sudah apa yang Penggugat dalilkan dalam Gugatannya dan oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima.

6.2 GEDUNG DIPERGUNAKAN OLEH TERGUGAT SEBAGAIMANA MESTINYA

6.2.1 Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT angka 12 dan 14 halaman 4 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian karena menggunakan Objek Sewa untuk kegiatan usaha selain dari yang diatur dalam Perjanjian.

6.2.2 Bahwa dalil PENGGUGAT sangat tidak masuk akal mengingat dari 126 (seratus dua puluh enam) bangunan yang telah dibangun oleh TERGUGAT di atas tanah seluas 28.416 M², hampir seluruhnya digunakan untuk kegiatan usaha otomotif sebagaimana isi Perjanjian. Sedangkan hanya ada 5 (lima) kios yang digunakan untuk kegiatan selain usaha otomotif, melainkan untuk kegiatan usaha penunjang yakni usaha kantin yang menyediakan makan bagi para pekerja.

6.2.3 Bahwa yang TERGUGAT lakukan sesungguhnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri (selanjutnya disebut “PP 142/2015”) sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian, Pasal 11 ayat (2) menjelaskan sebagai berikut:

Pasal 11 ayat (2):

“Perusahaan Kawasan Industri dapat menyediakan infrastruktur penunjang dan sarana penunjang di dalam Kawasan Industri.”

Penjelasan:



*"Sarana penunjang antara lain hotel dan **restoran**, sarana olahraga, sarana ibadah, sarana perbankan, kantor pos dan sarana penunjang lainnya sesuai dengan kebutuhan".*

Mohon menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim bahwa sangat tidak logis, memberatkan, dan tidak adil jikadi dalam kawasan bisnis seluas 28.416 M² tidak disediakan toko untuk para pekerja membeli makan, yang mana hal itu merupakan kebutuhan yang sangat pokok dan fundamental bagi para pekerja.

- 6.2.4 Berdasarkan argumentasi di atas maka terbukti bahwa dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT sangat arogan dan tidak masuk akal. Oleh sebab itu, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan PENGUGAT.

DALAM REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA REKONVENSI

Bahwa pada bagian rekonvensi ini, untuk kepentingan penyebutan guna mempermudah pemahaman, maka TERGUGAT akan menyebut dirinya sebagai PENGUGAT REKONVENSI, sebaliknya PENGUGAT akan disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI.

Harus dijelaskan dan dipahami bahwa, gugatan rekonvensi ini sama sekali tidak bermaksud untuk bersifat inkonsisten dengan dalil-dalil dalam konvensi yang menolak permintaan pembatalan/pengakhiran/pemutusan Perjanjian. Meskipun pada intinya, gugatan rekonvensi ini pun meminta dibatalkannya Perjanjian, namun pembatalan yang Penggugat Rekonvensi maksud adalah pembatalan yang berpijak pada asas *fairness* dan proporsional. Di mana PENGUGAT REKONVENSI meminta adanya kompensasi yang setimpal sebagai akibat dibatalkannya Perjanjian. Tidak seperti permintaan TERGUGAT REKONVENSI dalam gugatan konvensi yang cenderung "MENGUSIR" dengan menginginkan PENGUGAT REKONVENSI pergi begitu saja mengosongkan bangunan tanpa



penggantian apapun. Padahal PENGUGAT REKONVENSI telah mengeluarkan biaya sebanyak Rp 101.000.000.000,00 (seratus satu miliar rupiah) untuk pembangunan dan operasionalisasi gedung.

Untuk pula dicatat, mohon agar apa yang telah diuraikan dalam konvensi diatas, dianggap, dan terbaca kembali sebagai satu kesatuan dalam rekonsensi ini dan bukti-bukti yang diajukan dalam konvensi ini adalah juga diajukan dalam rekonsensi. PENGUGAT REKONVENSI dengan ini mengajukan Gugatan Rekonsensi perihal Wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI dengan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di bawah ini:

7. PENGUGAT REKONVENSI TIDAK DAPAT MENIKMATI OBJEK SEWA DIKARENAKAN GAGALNYA PEMENUHAN JAMINAN OLEH TERGUGAT REKONVENSI

7.1. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI mempunyai kewajiban dalam pengelolaan PJU maupun penyediaan listrik di kawasan sewa TERGUGAT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 Perjanjian:

"Pihak Pertama bersedia menyediakan fasilitas-fasilitas sebagai berikut:

- a. Jaringan Listrik, Jaringan Utama Telepon, Jaringan Utama PAM sampai lokasi masing-masing Show room mobil*
- b. Tersedia tempat untuk penempatan Polesign dan wallsign dengan bebas sewa selama masa sewa di dalam lokasi tanah*
- c. Menyediakan dan melakukan pemeliharaan khusus jalan umum (PJU) di depan TANAH atau di lokasi TANAH."*

7.2. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI nyatanya melalaikan kewajiban tersebut dengan diantaranya, membiarkan matinya listrik dan PJU di area PENGUGAT REKONVENSI selama hampir 3 (tiga) bulan, pembongkaran beberapa tiang PJU, maupun pemasangan tiang PJU.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT REKONVENSİ tentu terganggu dengan hal itu, karena mengingat bisnis didalam obyek sewa ini sangat bergantung dengan adanya penyediaan dan pasokan penerangan (listrik).

7.3. Bahwa hal itu diperparah dengan tidak jelasnya pihak mana yang semestinya mengelola PJU, meskipun jelas dalam Perjanjian hal itu menjadi tanggung jawab TERGUGAT REKONVENSİ. Namun pada faktanya, ternyata terdapat pihak HASANA yang masuk seolah-olah adalah pihak yang berwenang untuk pengelolaan tersebut. Alhasil, membuat PENGGUGAT REKONVENSİ pun justru berkomunikasi dengan HASANA yang kemudian diketahui adalah perusahaan afiliasi dari TERGUGAT REKONVENSİ. Adanya HASANA tidak lantas menghadirkan peran responsif terhadap segala keluhan PENGGUGAT REKONVENSİ, justru sebaliknya semakin memperkeruh kejelasan pihak mana yang mengelola PJU. Ketidakjelasan itu, membuat kerap kali PENGGUGAT REKONVENSİ mencoba menginisiasi pengelolaan PJU ditangani oleh PENGGUGAT REKONVENSİ yang hanya sebatas untuk mempercepat proses pembangunan dan memperlancar pengoperasian gedung.

7.4. Bahwa tidak berhenti sampai disitu, TERGUGAT REKONVENSİ pun lalai dalam menyediakan jaringan listrik, khususnya dalam hal tertundanya penyediaan area untuk pembangunan gardu listrik di area PENGGUGAT REKONVENSİ. Tanggung jawab sederhana, namun sangat dibutuhkan oleh para penyewa itu sangat lamban untuk diproses yang tentu saja hal itu berdampak pada proses pembangunan maupun pengoperasian kawasan otomotif. Apalagi, inisiatif untuk penyediaan listrik itu justru datang dari pihak PENGGUGAT REKONVENSİ yang mana seharusnya berdiri sebagai pihak yang menerima hak jaringan listrik dari TERGUGAT REKONVENSİ. Sederhananya, PENGGUGAT REKONVENSİ kerap kali

hal 37 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



menjalankan kewajiban yang sesungguhnya adalah kewajiban milik TERGUGAT REKONVENSI. Hal ini menunjukkan, tentunya TERGUGAT REKONVENSI lalai dalam melaksanakan kewajibannya sendiri untuk menyediakan fasilitas jaringan listrik maupun mengelola PJU, kewajiban mana sudah diatur dalam Perjanjian.

- 7.5. Bahwa lebih lanjut, PENGGUGAT memiliki kewajiban memberikan jaminan kepada TERGUGAT bahwa tidak akan ada gangguan yang akan dialami oleh TERGUGAT dalam hal apapun dari pihak manapun jika TERGUGAT mendirikan bangunan sesuai dengan kesepakatan. Hal itu diatur dalam Pasal 3 Perjanjian sebagai berikut:

"Pihak Pertama (PENGGUGAT) menjamin Pihak Kedua (TERGUGAT) apabila Pihak Kedua mendirikan bangunan sesuai dengan kesepakatan Pihak Pertama tidak akan mendapat gangguan dan/atau gugatan dan/atau tuntutan dari pihak manapun dan apabila Pihak Kedua mendapat gangguan dan/atau gugatan dan/atau tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut di atas, maka Pihak Pertama yang akan menyelesaikan dan semua biaya ditanggung sendiri oleh Pihak Pertama."

- 7.6. Bahwa alih-alih memberikan jaminan sebagaimana yang diperjanjikan, TERGUGAT REKONVENSI melalui pihak terafiliasinya, yaitu HASANA justru melakukan tindakan-tindakan yang sangat mengganggu PENGGUGAT REKONVENSI.

- 7.7. Bahwa gangguan selain dari apa yang PENGGUGAT REKONVENSI kemukakan di atas, juga PENGGUGAT REKONVENSI terima saat mendapatkan Surat Teguran Dinas Tata Ruang Pemerintah Kota Bekasi (Distaru Bekasi) Nomor 650/200/distaru-renru tanggal 20 Februari 2018 yang ditujukan kepada HASANA, kemudian HASANA meneruskan surat tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSI. Isi surat tersebut, pada

hal 38 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



pokoknya berupa teguran untuk segera melaksanakan alih fungsi lahan objek Perjanjian dari Sentra Bisnis menjadi Kawasan Komersial Superblok. Padahal, berdasarkan Perjanjian objek sewa ditujukan untuk dibangun Sentra Bisnis Otomotif, bahkan PENGUGAT REKONVENSI pun telah mengurus dan mendapatkan IMB dalam rangka legalitas membangun Kawasan Sentra Bisnis Otomotif.

IKTIKAD TIDAK BAIK PENGUGAT MENGUBAH MASTER PLAN

7.8. Bahwa surat teguran tersebut menimbulkan gangguan berupa tekanan, ketidakjelasan, dan kebingungan bagi PENGUGAT REKONVENSI, karena PENGUGAT REKONVENSI seolah dibebankan dengan pertanggungjawaban atas tidak dilakukannya peralihan fungsi Kawasan Sentra Bisnis menjadi superblok, meskipun Teguran tersebut dialamatkan pada HASANA dan PENGUGAT REKONVENSI sama sekali tidak tahu menahu tentang adanya perubahan fungsi kawasan yang dimaksud.

7.9. Bahwa untuk mengklarifikasi ketidakjelasan dan kebingungan yang ditimbulkan oleh Teguran tersebut, PENGUGAT REKONVENSI melalui kuasa hukumnya melayangkan Surat Nomor 221/EXT/INTEGRITY/VIII/2019 tanggal 22 Agustus 2019 yang berisi permintaan keterangan kepada Distaru Bekasi.

7.10. Bahwa surat permintaan keterangan tersebut kemudian ditanggapi oleh Distaru Bekasi melalui Surat Keterangan Nomor 650/2148/distaru-renru tertanggal 5 September 2019, yang menyatakan beberapa hal sebagai berikut:

1. *Perubahan tata guna lahan pada Kawasan Sentra Bisnis menjadi Fungsi Utama Komersial Super Blok Kota Harapan Indah diajukan oleh HASANA.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. *Permintaan perubahan diajukan tahun 2016 kepada Distaru Bekasi.*
3. *Pemerintah Kota Bekasi melalui Dinas Tata Kota telah menyetujui usulan perubahan itu dengan pertimbangan untuk pengembangan kawasan pada Sub Pusat Kota di Bekasi Bagian Utara sesuai Rencana Detail Tata Ruang Kota Bekasi Tahun 2016.*
4. *Merujuk surat Kepala Distaru Bekasi Nomor 650/200/distaru-renru tanggal 20 Februari 2018 perihal Teguran bahwa Pemerintah Kota Bekasi akan melakukan evaluasi perizinan dalam lingkup pengendalian ruang untuk mewujudkan tertib tata ruang serta mendorong HASANA merealisasikan penataan kawasan agar dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan umum.*
5. *Bahwa arahan perencanaan pengembangan kawasan dalam dokumen Rekomendasi Rencana Tapak/Site Plan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah.*

7.11. Bahwa surat balasan Distaru Bekasi sangat mengagetkan karena ternyata pihak yang mengajukan perubahan tata guna lahan yang sedang disewa oleh PENGGUGAT REKONVENSI adalah HASANA yang merupakan pihak yang terafiliasi dengan TERGUGAT REKONVENSI itu sendiri. Padahal, masa sewa PENGGUGAT REKONVENSI di lahan milik TERGUGAT REKONVENSI masih berlaku setidaknya hingga tahun 2034, masih lebih kurang 15 tahun.

Tentunya, menjadi tanda tanya besar mengapa sebelumnya surat teguran tersebut diberikan juga oleh HASANA kepada PENGGUGAT REKONVENSI. Dengan alur pikir yang rasional dan wajar, pemberitahuan oleh HASANA itu adalah lagi-lagi upaya pengusiran PENGGUGAT REKONVENSI dari area Objek Sewa.

hal 40 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

Disclaimer

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



- 7.12. Bahwa jika diurutkan, segala tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang terus mencoba mencari-cari kesalahan PENGGUGAT REKONVENSI, padahal telah berupaya beriktikad baik dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, maka fakta HASANA (afiliasi TERGUGAT REKONVENSI) mengajukan perubahan peruntukan kawasan sejak tahun 2016 menunjukkan adanya tujuan dan niatan terselubung didalam Gugatan TERGUGAT REKONVENSI.
- 7.13. Bahwa puncaknya, surat teguran dari Distaru Bekasi Nomor 650/200/distaru-renru tanggal 20 Februari 2018 dan surat tanggapan Distaru Bekasi Nomor 650/2148/distaru-renru tanggal 5 September 2019, menunjukkan iktikad buruk dari TERGUGAT REKONVENSI, yaitu untuk “mengusir” PENGGUGAT REKONVENSI dari lahan sewa yang ditempatinya secara sah berdasarkan Perjanjian.
- 7.14. Hal ini menunjukkan bukan hanya adanya kelalaian TERGUGAT REKONVENSI dalam menjamin tidak adanya gangguan, namun disini lain juga membuktikan adanya iktikad buruk dari TERGUGAT REKONVENSI melalui pihak afiliasinya untuk bertindakcurang, yaitu “mengusir” TERGUGAT REKONVENSI dari lahan sewa yang ditempatinya secara sah berdasarkan Perjanjian.
- 7.15. Bahwa tindakan buruk TERGUGAT REKONVENSI itu, tentunya berdampak juga kepada *tenant-tenant* yang mendengar kabar perubahan kawasan tersebut. Setidaknya, informasi perubahan itu telah nyata menurunkan tingkat penyewaan pada kios di lahan PENGGUGAT REKONVENSI. Keadaan yang demikian jelas-jelas merugikan **PENGUGAT REKONVENSI baik secara materiil maupun immateriil.** Oleh karena TERGUGAT REKONVENSI wanprestasi, maka PENGUGAT REKONVENSI menginginkan adanya pembatalan



perjanjian, disertai dengan penggantian biaya dan kerugian yang dialami
PENGGUGAT REKONVENSI.

7.16. Bahwa di dalam Hukum Acara Perdata mengenal permintaan pembayaran kerugian materiil dan immateriil. Namun demikian, karena untuk menentukan kerugian imateriil adalah suatu hal yang sulit diperkirakan, terlebih pula ditentukan. Maka, untuk lebih fair, kepada TERGUGAT REKONVENSI dibebankan pembayaran kompensasi atas biaya dan kerugian materiil yang dialami PENGGUGAT REKONVENSI akibat pembatalan perjanjian *a quo*.

7.17. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI telah membangun dan mengoperasikan gedung sebagaimana mestinya. Investasi yang digelontorkan tidak sedikit, sehingga apabila dibatalkan perjanjian kedua pihak, maka atas nama keadilan seharusnya ada penggantian biaya pembangunan dan pengoperasian gedung yang telah dikeluarkan oleh PENGGUGAT REKONVENSI **sebesar Rp 101.000.000.000,00** (seratus satu miliar rupiah), perinciannya sebagai berikut:

NO	KETERANGAN	JUMLAH (Rp)
1	Luas lahan yang telah dibangun 28.000 m ² X Rp 2.250.000,00	63.000.000.000,00
2	Biaya operasional pembangunan gedung selama 7 tahun X 12 bulan X Rp 250.000.000,00	21.000.000.000,00
3	Biaya iklan atau promosi	10.000.000.000,00
4	Biaya sewa lahan selama 7 tahun	7.0000.000.000,00
TOTAL		101.000.000.000,00

7.18. Bahwa adanya keuntungan yang diperkirakan akan PENGGUGAT REKONVENSI dapatkan jika seandainya perjanjian kedua belah pihak tetap terus berlanjut hingga 2034 yaitu sebesar Rp 237.154.166.667,00 (dua ratus tiga puluh tujuh miliar seratus lima puluh empat juta seratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah). Oleh karena



TERGUGAT REKONVENSI secara nyata telah melakukan wanprestasi, maka PENGGUGAT REKONVENSI menginginkan pembatalan perjanjian yang juga disertai dengan kompensasi berupa keuntungan yang diperkirakan PENGGUGAT REKONVENSI dapati (*potential profit loss*), yang perincinan penghitungannya sebagai berikut:

LUAS BANGUNAN	TOTAL UNIT	HARGA SEWA/TAHUN (Rp)	TOTAL PENDAPATAN SEWA	
			Per Tahun (Rp)	Sept 2019 – Jan 2034 (14 Tahun + 5 Bulan) (Rp)
Luas 152m ²	76	85.000.000,00	6.460.000.000,00	93.131.666.667,00
Luas 304m ²	12	190.000.000,00	2.280.000.000,00	32.870.000.000,00
Luas 128m ²	14	75.000.000,00	1.050.000.000,00	15.137.500.000,00
Luas 608m ²	12	340.000.000,00	4.080.000.000,00	58.820.000.000,00
Luas 224m ²	2	140.000.000,00	280.000.000,00	4.036.666.667,00
Luas 320m ²	2	200.000.000,00	400.000.000,00	5.766.666.667,00
Luas 380m ²	8	237.500.000,00	1.900.000.000,00	27.391.666.667,00
Total			16.450.000.000,00	237.154.166.667,00

Bahwa jumlah pada tabel diatas itu, kemudian dikalkulasikan dengan tingkat penyewaan kios yang diperkirakan mencapai rata-rata 80% tiap tahunnya, maka besaran penghitungannya: Rp 237.154.166.667 x 80% = **Rp 189.723.333.334,00**. Maka *potential profit loss* sebagai bagian dari kerugian materiil PENGGUGAT REKONVENSI adalah sebesar **Rp 189.723.333.334,00** (seratus delapan puluh sembilan miliar tujuh ratus dua puluh tiga juta tigaratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.19. Bahwa lebih lanjut, kerugian materiil itu pun juga selayaknya dihitung akibat tidak terealisasinya rencana PT. Shell Indonesia menyewa lahan di kawasan TERGUGAT, lagi-lagi karena ketidakjelasan lahan sewa karena akan diubah peruntukannya menjadi superblok, dimana total nilainya **sebesar Rp 17.754.200.000,00 (tujuh belas miliar tujuh ratus lima puluh empat juta dua ratus ribu rupiah).**

7.20. Bahwa dengan demikian, sesuai perincian di atas, nilai total penggantian biaya dan kerugian yang seharusnya dibayarkan TERGUGAT REKONVENSI akibat wanprestasinya dan menyebabkan pula pembatalan perjanjian *a quo* adalah sebesar **Rp 308.477.533.334,00 (tiga ratus delapan miliar empat ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah).**

8. TERGUGAT REKONVENSI TIDAK MENGINDAHKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MENYEDIKAN DAN MEMELIHARA FASILITAS-FASILITAS DALAM PERJANJIAN

8.1. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI dan PENGGUGAT REKONVENSI telah menyepakati bahwa TERGUGAT REKONVENSI sebagai Pihak Pertama dalam Perjanjian mengemban sejumlah kewajiban sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 4 Perjanjian, yaitu:

“Pihak Pertama bersedia menyediakan fasilitas-fasilitas sebagai berikut:

- a. *Jaringan Listrik, Jaringan Utama Telepon, Jaringan Utama PAM sampai lokasi masing-masing showroom Mobil*
- b. *Tersedia tempat untuk penempatan Polesign dan Wallsign dengan bebas sewa selama masa sewa di dalam lokasi tanah*



c. Menyediakan dan melakukan pemeliharaan khusus penerangan jalan umum (PJU) di depan tanah atau di lokasi tanah"

8.2. Bahwa meskipun demikian, TERGUGAT REKONVENSI telah mengabaikan kewajiban-kewajiban tersebut sejak tahun 2012. Kewajiban-kewajiban yang dimaksud justru dilaksanakan oleh PENGGUGAT REKONVENSI.

8.3. Bahwa adanya hambatan dalam menjalin komunikasi dengan TERGUGAT REKONVENSI kerap menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT REKONVENSI, sebagaimana yang terungkap lewat Surat Nomor 026/Srt.kel/OPS/POSH/II/2013:

- a) Line kabel instalasi yang menyuplai meteran listrik kantor pemasaran POSH bermasalah dan menyebabkan listrik di kantor POSH tiba-tiba mati, yang berdasarkan pemeriksaan PLN, diakibatkan oleh adanya kabel yang putus;
- b) Lampu PJU yang berada di depan kantor pemasaran POSH mati dan gangguan tersebut telah berlangsung selama 3 (tiga) bulan.

Selain itu, berdasarkan Surat Nomor 382/Srt.kel/OPS/POSH/IX/2015, ditemukan fakta mengenai adanya PJU yang padam yang sudah terjadi selama 1 (satu) bulan di area PENGGUGAT REKONVENSI dan karenanya PENGGUGAT REKONVENSI meminta pengaktifan kembali PJU tersebut.

8.4. Bahwa terlepas dari tidak adanya pertanggungjawaban dari TERGUGAT REKONVENSI untuk memenuhi kewajiban hukumnya—dalam hal ini untuk menanggulangi permasalahan-permasalahan yang dipaparkan dalam poin sebelumnya—PENGGUGAT REKONVENSI telah menunjukkan itikad baik untuk tetap menghormati dan melaksanakan Perjanjian dengan cara mengajukan diri untuk menyelesaikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan yang dimaksud secara mandiri, termasuk menanggung beban materil dan immateril dalam mengelola 52 (lima puluh dua) tiang PJU di area PENGUGAT REKONVENSI sebagaimana yang didemonstrasikan oleh Surat Nomor 296/Srt.kel/OPS/POSH/IV/2015 Tanggal 10 April 2015.

- 8.5. Bahwa dengan tidak diindahkannya kewajiban yang diatur dalam Pasal 4 Perjanjian oleh TERGUGAT REKONVENSI, TERGUGAT REKONVENSI nyata-nyata telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian. Meskipun demikian, PENGUGAT REKONVENSI terus beriktikad baik mengatasi hambatan-hambatan yang ditimbulkan oleh wanprestasi tersebut demi mengormati dan melaksanakan Perjanjian.
- 8.6. Bahwa terhadap kegagalan TERGUGAT REKONVENSI untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dalam Pasal 4 Perjanjian dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGUGAT REKONVENSI, maka dengan ini kami memohon agar TERGUGAT REKONVENSI dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

KESIMPULAN

Berdasarkan bantahan dan argumentasi di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

KESIMPULAN ARGUMENTASI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI KONVENSI

1. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) karena dalam petitumnya PENGUGAT meminta putusan berlaku mengikat bagi pihak lain yang menyewa Objek Sewa dari TERGUGAT, namun tidak memasukkan mereka sebagai pihak yang digugat. Atas dasar ini, sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Gugatan tidak jelas (obscurilabel) karena tidak jelas mengenai apa yang diminta oleh penggugat apakah membatalkan Perjanjian atau memutus/mengakhiri Perjanjian. Keduanya merupakan 2 (dua) hal yang

hal 46 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



berbeda. Kemudian juga ada petitum yang meminta Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan TERGUGAT wanprestasi dan merugikan PENGGUGAT, namun sama sekali tidak diuraikan apa yang menjadi kerugian PENGGUGAT. Atas dasar ini, sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Berdasarkan doktrin exceptio non-adiemplati contractus (debitur tidak dapat digugat atas dasar wanprestasi jika kreditur telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi), PENGGUGAT sejatinya tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan wanprestasi terhadap TERGUGAT, karena pada dasarnya PENGGUGAT juga telah melakukan wanprestasi.

DALAM POKOK PERKARA KONVENSI

4. Kronologi perkara menggambarkan secara komprehensif dan kontekstual bahwa pada dasarnya TERGUGAT telah melakukan kewajiban dalam perjanjian dengan sangat baik, di mana TERGUGAT bahkan mengambil alih hal-hal yang menjadi tanggung jawab PENGGUGAT demi lancarnya hubungan kerjasama antara penggugat dan TERGUGAT.
5. Kenaikan nilai Objek Sewa menjadi paling tidak 12 kali lipat dari nilai awal pertama kali Objek Sewa disewakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT menjadi alasan utama PENGGUGAT ingin menyingkirkan tergugat dan menguasai secara sepihak Objek Sewa.

Ditambah lagi perjanjian ini memang sangat tidak memenuhi asas keadilan (fairness) sedari awal. Namun, ditengah ketidakadilan dan hambatan yang ada, TERGUGAT tetap melaksanakan isi Perjanjian dengan penuh iktikad baik. Oleh sebab itu sangat tidak adil jika apa yang diminta oleh PENGGUGAT dikabulkan.

6. Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT tidak membangun gedung tepat waktu adalah keliru, faktanya gedung yang dibangun oleh TERGUGAT justru melebihi luas yang diperjanjikan. ditambah lagi PENGGUGAT tidak langsung menegur tergugat pada saat waktu di mana TERGUGAT dapat dianggap tidak tepat waktu, justru PENGGUGAT tetap melaksanakan perjanjian sebagaimana biasa. hal ini membuktikan bahwa apa yang dilakukan PENGGUGAT adalah dalil yang mengada-ngada yang bertujuan untuk mengambil alih sepihak Objek Sewa yang telah TERGUGAT bangun dengan dana ratusan miliar rupiah.

Dalil PENGGUGAT yang meminta perjanjian dibatalkan/diakhiri -tanpa ganti rugi apapun- dengan alasan terdapat 5 kios yang digunakan bukan untuk kegiatan otomotif juga sangat arogan. Padahal jumlah tersebut hanya 3% dari jumlah keseluruhan kios. Itupun digunakan untuk penyediaan usaha penunjang seperti tempat makan yang memang sangat dibutuhkan oleh para pekerja. Hal itu tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa serta merta dikatakan TERGUGAT telah menggunakan Objek Sewa tidak sesuai peruntukannya. Oleh sebab itu dalil-dalil PENGGUGAT patut untuk ditolak.

DALAM REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA REKONVENSI

7. TERGUGAT REKONVENSI memiliki kewajiban untuk menjamin PENGGUGAT REKONVENSI dalam melaksanakan isi perjanjian, termasuk membangun dan mengoperasionalkan bangunan. namun dalam pelaksanaannya, justru PENGGUGAT REKONVENSI mendapat banyak hambatan yang justru datang dari afiliasi TERGUGAT REKONVENSI. yang paling signifikan adalah HASANA selaku afiliasi TERGUGAT REKONVENSI secara sepihak mengubah peruntukan lahan Objek Sewa dari sentra otomotif sebagaimana isi Perjanjian (dan telah penggugat rekonvensi laksanakan) menjadi superblok. Hal ini sangat menunjukkan betapa buruk iktikad TERGUGAT REKONVENSI dalam melaksanakan perjanjian.
8. TERGUGAT REKONVENSI tidak mengindahkan kewajibannya untuk menyediakan dan memelihara fasilitas-fasilitas dalam perjanjian, lebih jauh terdapat kewajiban-kewajiban yang menjadi tanggung jawab TERGUGAT REKONVENSI justru diambilalih oleh PENGGUGAT REKONVENSI demi kelancaran pelaksanaan isi perjanjian. atas dasar ini sudah sangat tepat jika TERGUGAT REKONVENSI dinyatakan wanprestasi.

PETITUM

Berdasarkan posita dalam jawaban gugatan dan gugatan rekonvensi di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim PN Bekasi untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

hal 48 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan Batal Demi Hukum Perjanjian antara TERGUGAT Rekonvensi dan PENGUGAT Rekonvensi yang dituangkan dalam Akta Nomor 42 Tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Edy Proyono, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat;
4. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk mengembalikan segala biaya pembangunan dan pengoperasian gedung yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT Rekonvensi selama proses berlangsungnya Perjanjian sebesar Rp 101.000.000.000,00 (seratus satu miliar rupiah);
5. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil kepada PENGUGAT Konvensi sebesar Rp 207.477.533.334,00 (dua ratus tujuh milyar empat ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh tiga ratus tiga puluh empat rupiah);
6. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim memiliki pendapat berbeda, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 26 September 2019 dan atas Replik Penggugat, Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 3 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti tulisan berupa :

1. Foto copy Akta nomor 43 tanggal 31 Agustus 2018 tentang Berita Acara Rapat Perseroan Terbatas PT. Deltasari Adipratama, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat nomor AHU-AH.01.03-0242470 tanggal 14 September 2018, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Deltasari Adipratama, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Akta nomor 42 tanggal 29 Desember 2011 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-3;
4. Foto copy dari fotocopy Peta Situasi, bermeterai cukup, diberi tanda P-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy dari print out POSH (Pusat Otomotif Sentra Harapan), bermeterai cukup, diberi tanda P-5;
6. Foto copy dari print out POSH – Medan Satria, bermeterai cukup, diberi tanda P-6;
7. Foto copy dari fotocopy surat nomor :140/DSA/03/XII/2018 tanggal 20 Desember 2018, Hal : Teguran bermeterai cukup, diberi tanda P-7;
8. Foto copy **tanda tangan Chindy** pada surat nomor :140/DSA/03/XII/2018 tanggal 20 Desember 2018, Hal : Teguran, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-8;
9. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 008/DSA/06/III/2019 tanggal 6 Maret 2019, Hal : Konfirmasi, bermeterai cukup, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Tanda terima surat, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 121 (sisia) atas nama pemegang hak PT. Deltasari Adipratama, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-11;
12. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 122 atas nama pemegang hak PT. Deltasari Adipratama, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-12;
13. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 150 atas nama pemegang hak PT. Deltasari Adipratma, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, masing-masing dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Ade Nurmawan Budihamjah;

- Bahwa saksi adalah Petugas Security di area Sentral Bisnis Harapan Indah blok SS, dan saksi bekerja di area tersebut sejak bulan September 2018 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi sebagai komandan regu di 12 area PT. Deltasari;
- Bahwa saksi tidak tahu yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat, dan setahu saksi tanah untuk tempat bisnis harapan Indah tersebut miliknya pengembang PT. Hasana Damai Putra yang merupakan perusahaan induk dari PT. Deltasari;
- Bahwa di area sentral bisnis tersebut bangunan kiosnya sekitar 70% untuk kios penjualan mobil bekas, dan sekitar 30% ada yang digunakan untuk Samsat, Pergudangan dan Adira;

hal 50 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

- Bahwa setahu saksi bangunan kios-kios di area tersebut ada sebagian yang sudah rampung. Ada yang setengah jadi, dan di sisi Utara dan di sisi Selatan masih kosong;
- Bahwa setahu saksi yang mengelola kios-kios tersebut adalah POSH;
- Bahwa saksi melihat bukti tulisan bertanda P-6 dan menunjukkan blok E dan blok I yang masih kosong, sebelah kanan dan kiri blok A, blok G bangunan kiosnya setengah jadi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada sisi Utara digunakan untuk tempat parker truk, sedangkan pada sisi Selatan kosong dan kadang-kadang untuk acara even-even lomba burung berkicau, juga untuk even music dangdut;
- Bahwa pada sisi Selatan di blok G dan H ada kios-kios untuk furniture, ada juga Bank BJB online;
- Bahwa dulu pernah ada kios rumah makan namun sekarang sudah tutup, karena dulu ada kantornya Adira namun sekarang sudah pindah;
- Bahwa saksi tidak tahu persis pemilik bangunan;
- Bahwa saksi tidak tahu bidang tanah yang akan dibangun dan saksi juga tidak tahu akan dibangun superblock;
- Bahwa saksi tahu ada beberapa ruko di area sentral bisnis yang dikosongkan yang menyuruh mengosongkan adalah pengelolaan PT. Delta, dan ruko yang dikosongkan itu dulu untuk jualan Handphone;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat;

2. Saksi Abdul Khoir;

- Bahwa saksi adalah komandan regu security di Kota harapan Indah, dan bekerja sejak tanggal 19 September 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa lokasi yang saksi jaga adalah untuk sentra otomotif, ada pusat showroom mobil, ada juga beberapa ruko di blok SS sebagai pusat handphone;
- Bahwa jalur depan POSH untuk showroom mobil;
- Bahwa pemilik tanah untuk POSH tersebut adalah PT. Hasana Damai Putra dan saksi tahu pada waktu ada pengalihan jasa security dari PT. SPM ke PT. Putra Mandala Sakti (PMS) tempat saksi bernaung;
- Bahwa setahu saksi bangunan di lokasi sudah tertata rapi, masih ada 1 (satu) bangunan masih kerangka, tembok belum ada, letaknya di pos pintu gerbang atau pintu masuk;
- Bahwa saksi tidak tahu yang membangun ruko-ruko tersebut;

hal 51 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

- Bahwa saksi juga tahu di blok SS ada 4 (empat) kios untuk kantin, ada bengkel mobil untuk tempat test mobil dan ada 3 (tiga), 4 (empat) kios untuk penyimpanan barang/furniture, kayu pres-presan;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu satu blok di ujung Utara dan Selatan ada lahan kosong belum dibangun;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat dan saksi juga tidak tahu surat-surat sewa menyewa;
- Bahwa saksi melihat bukti tulisan bertanda P-6, di blok E sampai I masih kosong bangunan, A sampai H ada lokasi setengah jadi, di lokasi antara AG sampai B hanya ada atap, tiang-tiang tidak ada dinding, bangunan belum jadi;
- Bahwa setahu saksi ada kios furniture posisinya di blok F, H, di tempat itu kelihatan ada aktifitas container dengan ukuran container kurang lebih 40 feet yang rutin setiap minggu keluar masuk, terus ada kayu-kayu bekas atau valet-valet berserakan di sekitar ruko;
- Bahwa di lokasi tanah kosong digunakan untuk even mobil, setiap minggu anak-anak muda mengadakan even motor;
- Bahwa setahu saksi ada pula ruko untuk pusat handphone;
- Bahwa area yang harus saksi kontrol digunakan untuk even life music dan dinikmati oleh anak-anak motor luas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti tulisan berupa :

1. Foto copy Akta nomor 95 tanggal 30 September 2011 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Graha Bumi Inti Perkasa, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Graha Bumi Inti Perkasa tanggal 23 Nopember 2016, nomor 207, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-2;
3. Foto copy Akta Nomor 42 tanggal 29 Desember 2011 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-3;
4. Foto copy dari fotocopy Buku Hukum Acara Perdata karangan M. Yahya Harahap, SH., bermeterai cukup, diberi tanda T-4;
5. Foto copy dari fotocopy Keputusan Mahkamah Agung tanggal 22-3-1982 No. 2438 K/Sip/1980, bermeterai cukup, diberi tanda T-5;

hal 52 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

6. Foto copy dari fotocopy Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan, Hasana Damai Putra, bermeterai cukup, diberi tanda T-6;
7. Foto copy surat nomor 04/Srt.kel/POSH/VIII/2012 tanggal 15 Agustus 2012, hal: surat neon box, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-7;
8. Foto copy dari fotocopy surat nomor 020/Srt.Pemb/POSH/XI/2012 tanggal 24 Nopember 2012, perihal : surat tanggapan, bermeterai cukup, diberi tanda T-8;
9. Foto copy dari fotocopy surat nomor 026/Srt.kel/OPS/POSH/2013 tanggal 18 Januari 2013, perihal : surat pemberitahuan, bermeterai cukup, diberi tanda T-9;
10. Foto copy dari fotocopy surat nomor 030/Srt.kel/OPS/POSH/II/2013 tanggal 11 Pebruari 2013 Perihal: Surat Permohonan, bermeterai cukup, diberi tanda T-10;
11. Foto copy dari fotocopy surat nomor 066/Srt.kel/OPS/POSH/V/2013 tanggal 14 Mei 2013 perihal : surat permohonan, bermeterai cukup, diberi tanda T-11;
12. Foto copy dari fotocopy surat nomor 01/POSH/BAST/I/2013 tanggal 12 Juli 2013, bermeterai cukup, diberi tanda T-12;
13. Foto copy dari fotocopy surat nomor 02/POSH/BAST/I/2013 tanggal 12 Juli 2013, bermeterai cukup, diberi tanda T-13;
14. Foto copy dari fotocopy surat nomor 03/POSH/BAST/I/2013 tanggal 12 Juli 2013, bermeterai cukup, diberi tanda T-14;
15. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 107/Srt.kel/OPS/POSH/XI/2013, tanggal 7 Nopember 2013, bermeterai cukup, diberi tanda T-15;
16. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 296/Srt.Kel/OPS/POSH/IV/2015 tanggal 10 April 2015, bermeterai cukup, diberi tanda T-16;
17. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 340/Srt.Kel/OPS/POSH/VIII/2015 tanggal 17 Agustus 2015, bermeterai cukup, diberi tanda T-17;
18. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 153/DSA/18/VIII/2015 tanpa tanggal, hal : surat somasi untuk POSH, bermeterai cukup, diberi tanda T-18;
19. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 341/Srt.Kel/OPS/POSH/VIII/2015 tanggal 24 Agustus 2015 perihal : surat balasan, bermeterai cukup, diberi tanda T-19;
20. Foto copy dari fotocopy Risalah Meeting Town Management (HDP) & POSH tanggal 25 Agustus 2015, bermeterai cukup, diberi tanda T-20;

hal 53 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

21. Foto copy surat nomor :012/DSA/COLL/SK/VI/2016 tanggal 20 Juni 2016, perihal : Konfirmasi pembayaran sewa/penagihan tunggakan atau denda administrasi, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-21;
22. Foto copysurat nomor :028/DSA/COLL/SK/VI/2016 tanggal 21 Nopember 2016, perihal : Konfirmasi pembayaran sewa/penagihan tunggakan atau denda administrasi, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-22;
23. Foto copy dari print out peta lokasi, bermeterai cukup, diberi tanda T-23;
24. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 124/DSA/III/17 tanggal 9 Maret 2017, perihal : lahan parker pintu utara, bermeterai cukup, diberi tanda T-24;
25. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 174/DSA/III/2017 tanggal 23 Maret 2017, hal : Tarif parkir kendaraan tenant sentra bisnis, bermeterai cukup, diberi tanda T-25;
26. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 249/DSA/IV/17 tanggal 4 April 2017, perihal : surat rekomendasi parkir tenants sentra bisnis, bermeterai cukup, diberi tanda T-26;
27. Foto copydari fotocopy surat nomor : 250/DSA/IV/17 tanggal 4 April 2017, perihal : surat rekomendasi parkir tenants sentra bisnis, bermeterai cukup, diberi tanda T-27;
28. Foto copydari fotocopy surat nomor : 251/DSA/IV/17 tanggal 5 April 2017, perihal : surat rekomendasi parkir tenants sentra bisnis, bermeterai cukup, diberi tanda T-28;
29. Foto copydari fotocopy surat nomor : 290/DSA/V/17 tanggal 18 Mei 2017, perihal : surat rekomendasi parkir tenants sentra bisnis, bermeterai cukup, diberi tanda T-29;
30. Foto copydari fotocopy surat nomor : 452/DSA/IX/17 tanggal 14 September 2017, perihal : surat rekomendasi parkir tenants sentra bisnis, bermeterai cukup, diberi tanda T-30;
31. Foto copydari fotocopy surat nomor : 460/DSA/IX/17 tanggal 25 September 2017, perihal : surat rekomendasi parkir tenants sentra bisnis, bermeterai cukup, diberi tanda T-31;
32. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 052/GA/IX/2017 tanggal 18 September 2017, perihal : Perbaikan PJU, bermeterai cukup, diberi tanda T-32;

hal 54 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

33. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 002/Dir/GBIP/I/2018 tanggal 9 Januari 2018, perihal : kontrak sewa dan jatuh tempo pembayaran sewa, bermeterai cukup, diberi tanda T-33;
34. Foto copy surat nomor : 012/DSA/06/I/2018 tanggal 18 Januari 2018, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-34;
35. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 650/200/Distaru-Renru tanggal 20 Pebruari 2018, perihal : teguran, bermeterai cukup, diberi tanda T-35;
36. Foto copy dari fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan nomor : 503/0255/I-B/BPPT.I/XII/2012, bermeterai cukup, diberi tanda T-36;
37. Foto copysurat nomor : 140/DSA/03/XII/2018 tanggal 20 Desember 2018, hal : teguran, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-37;
38. Foto copy surat nomor : 001/Dir/GBIP/XII/2018 tanggal 21 Desember 2018 setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-38;
39. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 221/EXT/INTEGRITY/VIII/2019 tanggal 22 Agustus 2019, perihal : Permohonan klarifikasi lanjutan, bermeterai cukup, diberi tanda T-39;
40. Foto copy surat nomor : 650/2148/Distaru.Renru tanggal 5 September 2019, hal : Keterangan, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-40;
41. Foto copy surat dari PT. Shell Indonesia tanggal 14 Nopember 2018 kepada PT. Graha Bumi Inti Perkasa, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-41;
42. Foto copy dari fotocopy buku Pokok-Pokok Hukum Perdata, bermeterai cukup, diberi tanda T-42;
43. Foto copy dari fotocopy catatan pembangunan gedung, bermeterai cukup, diberi tanda T-43a;
44. Foto copy dari fotocopy denah bangunan, bermeterai cukup, diberi tanda T-43b;
45. Foto copy Tabloid Cibubur, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-44;
46. Foto copy dari download Peraturan Pemerintah RI nomor 142 tahun 2015 tentang Kawasan Industri, bermeterai cukup, diberi tanda T-45;
47. Foto copy Kwitansi tanggal 26 Maret 2013, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-46;

hal 55 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

48. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 382/Srt.Kel/OPS?POSH/IX/2015 tanggal 1 September 2015, bermeterai cukup, diberi tanda T-47;
49. Foto copy dari fotocopy buku Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, bermeterai cukup, diberi tanda T-48;
50. Foto copy dari fotocopy Putusan nomor 1642 K/Pdt/2005, bermeterai cukup, diberi tanda T-49;
51. Foto copy dari fotocopy Yurisprudensi Indonesia, bermeterai cukup, diberi tanda T-50;
52. Foto copy dari fotocopy buku Pokok-pokok Hukum Perdata karangan Prof. Subekti, SH., bermeterai cukup, diberi tanda T-51;
53. Foto copy kwitansi pendaftaran dan pemasangan sambungan langganan ruko POSH blok C no.03A Kota Harapan Indah, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-52;
54. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 35/Adv-FSK/VIII/2019, hal : Penawaran Perdamaian, bermeterai cukup, diberi tanda T-53;
55. Foto copy dari fotocopy denah bangunan, bermeterai cukup, diberi tanda T-54;
56. Foto copy dari fotocopy buku On the free choice of the will, on grace and free choice, and other writings, karya Augustine, bermeterai cukup, diberi tanda T-55;
57. Foto copy dari fotocopy peta, bermeterai cukup, diberi tanda T-56;
58. Foto copy dari fotocopy foto bangunan gedung, bermeterai cukup, diberi tanda T-57;
59. Foto copy dari fotocopy Risalah Rapat Koordinasi PT. Hasana Damai Putra dengan PT. Graha Bumi Inti Perkasa, bermeterai cukup, diberi tanda T-58;
60. Foto copy dari print out foto-foto alat-alat bangunan di dalam gedung, bermeterai cukup, diberi tanda T-59;
61. Foto copy dari print out foto orang sedang naik tangga, bermeterai cukup, diberi tanda T-60;
62. Foto copy rincian Biaya Pembangunan, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-61;
63. Foto copy rincian Biaya Pembangunan, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-62;
64. Foto copy dari print out POSH Group Report Cash Flow as of 31 Dec-2015, bermeterai cukup, diberi tanda T-63;
65. Foto copy foto bangunan POSH, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-64;

hal 56 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

66. Foto copy dari print out product design engineering contractor nomor : 04/POSH/BAST/I/2013, tanggal 10 Oktober 2013 bermeterai cukup, diberi tanda T-65;
67. Foto copy dari fotocopy surat nomor : 156/SB/DSA/IV/2018, tanggal 13 April 2018, Perihal : Pemberitahuan Berakhirnya masa Perjanjian Sewa Menyewa Unit / Ruko SB9 No.15, bermeterai cukup, diberi tanda T-66;
68. Print out foto gambar design blok A6 dan B1, bermeterai cukup, diberi tanda T-67;
69. Print out foto kondisi awal lahan obyek sewa, bermeterai cukup, diberi tanda T-68;
70. Print out foto galian tanah blok B, C dan H, bermeterai cukup, diberi tanda T-69;
71. Print out foto galian tanah di blok D, bermeterai cukup, diberi tanda T-70;
72. Print out fotogalian tanah di blok G, bermeterai cukup, diberi tanda T-71;
73. Print out foto timbunan tanah di blok E dan I, bermeterai cukup, diberi tanda T-72;
74. Print out foto truk 20 feet, bermeterai cukup, diberi tanda T-73;
75. Print out foto penerangan jalan umum (PJU) dan jaringan telepon yang berdiri di depan blok dan di tengah-tengah jalan keluar masuk kendaraan proyek, bermeterai cukup, diberi tanda T-74;
76. Print out foto tanaman di tengah blok dan gerbang, bermeterai cukup, diberi tanda T-75;
77. Fotocopy Kartu Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi Badan Pertanahan Nasional atas nama Mega Dwijayanti, S.T. dan Lukman Maulana, S.T., setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-76;
78. Fotocopy Company Profile Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi Mega Dwijayanti, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-77;
79. Fotocopy Hasil Pengukuran Bangunan di Kawasan POSH yang dilakukan oleh KJSKB Mega Dwijayanti, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-78;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat juga mengajukan 7 (tujuh) orang saksi, masing-masing di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Handy Susanto;

- Bahwa saksi tahu, Tergugat dengan Penggugat mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah dan perjanjian tersebut dibuatkan Akta di hadapan

hal 57 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Edi Priyono yang alamat kantornya di salemba, Jakarta Pusat, sekitar bulan Nopember atau Desember 2011;

- Bahwa pada waktu menghadap Notaris Edi Priyono, dari pihak Tergugat yang hadir adalah A Tjun, sedangkan dari pihak Penggugat yang hadir Roni selaku Marketing Manager, Kunto Wijoyo dan pak Leo;
- Bahwa saksi tahu adanya perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat karena pada waktu itu saksi bekerja sebagai legal di PT. Hasana Damai Putra yang merupakan satu grup dengan PT. Deltasari;
- Bahwa saksi membenarkan melihat bukti surat bertanda T-3;
- Bahwa pada waktu penandatanganan perjanjian sewa menyewa lahan antara Tergugat dengan Penggugat di hadapan Notaris, tidak ada yang keberatan atas isi perjanjiannya karena antara Tergugat dengan Penggugat sudah ada negosiasi sebelumnya;
- Bahwa seingat saksi di dalam perjanjian tersebut isinya antara lain jangka waktu sewa adalah 15 (lima belas) tahun ditambah 5 (lima) tahun untuk periode kedua dan Tergugat diberi prioritas, Tergugat diberi kesempatan selama 2 (dua) tahun untuk bangun bangunan dan selama itu Tergugat bebas biaya sewa, dan bangunan-bangunannya digunakan untuk sentra mobil;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahannya antara Tergugat dengan Penggugat karena pada awalnya perjanjian berjalan baik;
- Bahwa saksi melihat bukti T-23 namun saksi tidak bisa memastikan lokasi 2 (dua) showroom;
- Bahwa saksi melihat bukti P-4 dan P-5 di Kantor Penggugat, bukti tersebut sebagai lampiran bukti pembangunan;
- Bahwa pada akhir bulan Oktober 2012 saksi keluar dari kantor Penggugat dan saksi melihat sudah ada pembangunan gedung di lokasi sewa;

2. Saksi Susanto;

- Bahwa saksi pernah bekerja sebagai manager finance di Tergugat dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2016;
- Bahwa saksi tahu Tergugat mengadakan perjanjian sewa menyewa lahan / tanah kosong dengan Penggugat;
- Bahwa pada waktu itu tugas saksi membayar biaya sewa lahan per bulan sebesar Rp.73.000.000,-(tujuh puluh tiga juta rupiah) kepada Penggugat, namun jumlah keseluruhan uang sewa saksi tidak tahu;

hal 58 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

- Bahwa Tergugat telah membuat bangunan di lokasi lahan sewa sekitar tahun 2011 dan Tergugat telah mengeluarkan uang totalnya sekitar 60 (enam puluh) milyar lebih;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi pihak dalam perjanjian adalah Tergugat (PT. GBIP) dan Penggugat (PT. Deltasari);
- Bahwa saksi tidak tahu secara detail isi perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat, yang saksi ketahui hanya tentang uang pembangunan gedung;
- Bahwa saksi melihat bukti surat bertanda T-16, T-46, T-52, T-61, T-62;
- Bahwa dari membangun kios / gedung dan menyewakannya, Tergugat belum mendapat keuntungan karena ada kios yang disewakan dan ada pula yang dikontrakan namun saksi lupa harganya;
- Bahwa saksi tahu Tergugat yaitu dari bagian operasional yaitu pak Agus, mengeluh tentang pemasangan listrik, PDAM kepada Penggugat namun diambil alih oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tahu pada bangunan kios-kios yang dibangun oleh Tergugat ada yang digunakan untuk kios makanan sampai dengan saksi resign, dan ada juga yang dipergunakan untuk showroom mobil bekas;
- Bahwa saksi tahu bentuk kiosnya ada dindingnya dan ada pula kios yang tidak berdinding, namun saksi tidak tahu pasti jumlahnya;

3. Saksi Suharno Anggoro;

- Bahwa saksi penyewa kios di blok G nomor 1 di lokasi PT. POSH yang saksi pergunakan untuk show room mobil bekas dengan nama AMS Motor;
- Bahwa saksi menyewa kios atau bangunan kios dari PT. Graha Bumi Inti Perkasa (Tergugat) dengan jangka waktu dari pertengahan tahun 2013 sampai dengan tahun 2034;
- Bahwa saksi membayar uang sewa setiap bulannya sebesar Rp.67.000.000,-(enam puluh tujuh juta rupiah) dan saksi membayar sewa tersebut sampai sekarang sudah berjalan selama 4 (empat) tahun;
- Bahwa cara pembayaran sewanya yaitu saksi membayar selama 7 (tujuh) tahun dan setelah itu tidak membayar lagi;
- Bahwa di lokasi ada kurang lebih 200 kios semuanya untuk showroom mobil bekas, namun selain itu ada juga kios untuk kantin dan sekarang kantin itu masih atau tidak, saksi tidak tahu tapi sekitar 2 sampai 3 bulan yang lalu masih ada;

hal 59 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

- Bahwa setahu saksi di lokasi di sekitar showroom milik saksi sudah berdiri semua bangunan kiosnya, namun saksi tidak tahu luasnya;
- Bahwa beberapa waktu yang lalu, saksi mendengar dari karyawan PT. POSH dan teman-teman showroom bahwa groupnya PT. HDP menggusur POSH, akan ada pengalihan peruntukan dari showroom menjadi superblock yaitu untuk rusun, apartemen, mall di lokasi yang saksi sewa tersebut, dan selanjutnya saksi bertanya ke pak Agus selaku Kepala Pemasaran POSH dan dijawab ada sengketa;
- Bahwa lokasi yang saksi sewa untuk showroom sampai sekarang masih dikelola oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak melihat perjanjian sewa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi melihat bukti T-44, T-43 B, dan saksi juga melihat kios untuk kantin berada di blok H;
- Bahwa sejak saksi menyewa showroom di POSH dari keadaan sepi sampai dengan ramai saat ini, modal saksi belum kembali, dan dengan adanya berita pengalihan peruntukan lokasi tersebut beberapa bulan ini pendapatan saksi agak menurun;
- Bahwa setahu saksi sebelum bulan Juni 2013 sudah ada penawaran di lokasi POSH dan sudah ada bangunan tapi belum selesai semuanya;
- Bahwa saksi tidak memperhatikan adanya kios di hook kiri kanan ada bangunan yang belum selesai;
- Bahwa saksi juga tidak tahu apakah di POSH ada bangunan kios yang digunakan untuk Samsat maupun furniture;

4. Saksi Muljawan Teguh;

- Bahwa saksi adalah kontraktor yang membangun bangunan kios sebanyak 5 (lima) blok di lokasi POSH yaitu blok B, C, D, G dan H, kontrak pembangunannya adalah antara saksi dengan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Tergugat menyewa tanah dari PT. HDP namun saksi tidak pernah melihat surat-surat sewa menyewanya;
- Bahwa saksi membangun proyek bangunan kios showroom mobil sesuai gambar yang diberikan oleh Tergugat (PT.GBIP), dan saksi mulai membangun sekitar tahun 2011 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa nilai kontrak untuk membangun bangunan kios tersebut adalah sekitar Rp.20.000.000.000,-(dua puluh milyar rupiah), oleh Tergugat sudah dibayar lunas dan bangunannya juga sudah selesai semua;
- Bahwa saksi melihat ada kios kantin kecil di lokasi POSH;

hal 60 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

- Bahwa saksi melihat bukti T-43B;
- Bahwa pada kontraknya bangunan di blok BI, A6 bangunannya hanya sampai konstruksi saja sedangkan untuk finishingnya yang melakukan adalah penyewanya karena tempat tersebut akan digunakan untuk menjual mobil mewah oleh karena itu finishingnya ditunda diserahkan kepada penyewanya;
- Bahwa sesuai dengan SPK-nya dan dari gambar, bangunan yang diselesaikan oleh saksi luasnya sudah lebih dari 22.000 meter persegi, hal itu dapat dilihat dengan cara mengalikan ukuran tiap unit kios;
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangannya pada bukti T-12, T-13, dan T-14, dan Berita Acara Serah Terima tersebut adal yang dicoret oleh pak Ilham dengan maksud untuk disisakan 5% untuk maintenance;
- Bahwa saksi tidak membangun di blok A dan F namun saksi yang melakukan finishing di blok A dan blok F tersebut;
- Bahwa saksi melihat bukti P-6, di blok E dan I tidak ada yang membangun karena saksi membuang tanah di blok tersebut, katanya sisa tanah tidak boleh dibuang keluar lokasi kecuali yang mengambil PT. HDP sehingga pada waktu serah terima bangunan sisa tanahnya masih ada disitu;

5. Saksi Samuel Santoso;

- Bahwa saksi adalah pemilik showroom Rudy Motor yang menyewa lokasi di blok B6.A, B6.B, dan B6 di POSH yang terletak di Kelurahan Pejuang, Medan Satria Kota Bekasi;
- Bahwa saksi menyewa kiosnya dari POSH, untuk di blok B6 sebesar Rp.360.000.000,-(tiga ratus enam puluh juta rupiah) per 2 (dua) tahun, untuk yang di blok B6.B sebesar Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) per tahun, sedangkan untuk yang di blok B6.A saksi mengambil over alih dari teman saksi yang merupakan pemilik SKG Motor dan telah dibayar selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa setahu saksi di lokasi POSH ada sekitar 100-an kios untuk showroom dan ada juga yang digunakan untuk kios kantin,namun kantin tersebut sudah tutup hamper 2 (dua) tahun ini;
- Bahwa pada awal bulan Januari 2019, saksi mendengar dari pak Budi Hartono (konsumen saksi) yang pernah menyewa kios di POSH untuk Kantor Head Office Kontraktor, bahwa "POSH mau digusur karena akan ada Mall" dan saksi juga mendengar dari Adira Finance yang juga pernah

hal 61 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



menyewa 3 (tiga) Ruko di POSH, bahwa “Adira tidak boleh memperpanjang sewanya karena mau dibikin Mall”;

- Bahwa setahu saksi dengan adanya berita tersebut, di kalangan sesama pemilik showroom di POSH saling ngomong, tetapi tidak resah;
- Bahwa dengan adanya berita tersebut, untuk saksi sendiri secara psikologis nggak tenang dan takut karena usaha saksi di POSH sudah maju dan ramai konsumennya;
- Bahwa saksi melihat bukti T-43b dan menunjukkan lokasi yang disewa Adira dan Kantor Kontraktor di blok B9;
- Bahwa yang pertama kali menyewa kios di POSH adalah ayah saksi pada akhir tahun 2013 dan kemudian dilanjutkan oleh saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu surat dari PT. HDP tentang perubahan peruntukan POSH menjadi Super Blok;
- Bahwa setahu saksi, pemilik kantin adalah POSH karena disitu tertulis Kantin POSH;
- Bahwa selain kantin, saksi tahu di lokasi POSH ada Samsat dan pernah ada gudang furniture untuk ngecat-ngecat kayu atau renda-renda;
- Bahwa teman saksi yang bernama Edi pernah buka showroom kemudian buka kios furniture di POSH tapi sekarang sudah tutup;
- Bahwa saksi tidak tahu blok-blok di POSH, tapi saksi tahu yang berbatasan dengan Kelurahan ada tanah kosong tidak ada bangunan kiosnya, dan di dekat Planet Ban juga ada tanah kosong dan saksi tidak tahu luasnya tanah kosong tersebut;

6. Saksi Ignatius Stephen;

- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. Graha Bumi Inti Perkasa (Tergugat), dari tanggal 1 Nopember 2014 sampai dengan tanggal 20 Januari 2017, dengan jabatan sebagai Manager Operasional;
- Bahwa pada tahun 2014-an saksi tahu akan ada perubahan peruntukan dari tanah yang disewa oleh Tergugat tetapi saksi tidak ingat yang memberitahu saksi tersebut;
- Bahwa saksi tahu POSH menyewa lahan (tanah) dari Penggugat yang digunakan untuk membangun kios-kios untuk showroom mobil, tetapi saksi tidak melihat perjanjian sewa menyewanya;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu terjadinya perjanjian sewa menyewa antara Tergugat dengan Penggugat tersebut;
- Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut saksi tahu kewajiban Penggugat yaitu menyambungkan Listrik, PJU, dan PDAM namun

hal 62 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut sehingga yang menyambungkan adalah POSH sendiri;

- Bahwa saksi melihat bukti T-46, T-43b, T-64 dan T-20;
- Bahwa untuk site plan designnya sesuai dengan permintaan konsumen, dan sejak awal designnya sudah seperti itu;
- Bahwa saksi tidak ikut rapat-rapat antara Tergugat dengan Penggugat tentang master plan, dan saksi juga atidak tahu adanya tegurandari Dinas Tata Ruang Kota Bekasi;
- Bahwa terhadap bukti T-41, saksi tidak pernah melihat karena saksi sudah keluar dari POSH;
- Bahwa saksi tidak melihat bukti T-9 dan T-32;
- Bahwa saksi melihat bukti T-10, T-11, T-15, T-16 dan T-17;
- Bahwa dilokasi POSH pernah ada pohon melintang dan dikerjakan sendiri oleh Tergugat mestinya HDP yang mengerjakan;

7. Saksi Ilham Noverido;

- Bahwa saksi adalah mantan karyawan POSH dengan jabatan sebagai Engineering Manager dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2014;
- Bahwa saksi kurang paham dengan Penggugat, tetapi yang saksi tahu adalah PT. Hasana Damai Putra;
- Bahwa setahu saksi Tergugat dengan PT. HDP membuat perjanjian sewa lahan di lokasi POSH di kelurahan Pejuang, namun saksi tidak melihat surat perjanjiannya;
- Bahwa saksi mendengar dari bagian legal tentang beberapa pointsaja isi perjanjiannya, yaitu mengenai durasi kontrak selama 22 (dua puluh dua) tahun;
- Bahwa setahu saksi Tergugat telah selesai membangun 7 blok yaitu A, B, C, D, F, G, H yang luas seluruhnya antara 26.000 m² sampai dengan 27.000 m²;
- Bahwa saksi tahu Penggugat berkewajiban memasang jaringan listrik dan PDAM sampai di depan bangunan, pengelolaan lingkungan (IPL) dan perawatan taman di depan dan di dalam site, namun Penggugat tidak mengerjakannya sehingga Tergugat sendiri yang mengerjakan;
- Bahwa setahu saksi POSH dibangun sekitar bulan Pebruari atau April 2011, dan Berita Acara Serah Terima bangunan dari kontraktor kepada GBIP sekitar bulan Juni atau Oktober 2013;
- Bahwa blok E dan I tidak ada bangunannya karena secara tehnik ada kendala yaitu untuk tempat menimbun tanah karena HDP tidak

hal 63 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

- mengijinkan tumpukan tanah dikeluarkan dari lokasi POSH, dan baru tahun 2014, HDP memberi ijin mengeluarkan tanah keluar area POSH;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan HDP melarang membuang tanah keluar dari lokasi POSH;
 - Bahwa saksi tidak tahu draft kontrak antaran Tergugat dengan Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi ada selisih lebih mengenai luas bangunan;
 - Bahwa saksi tahu di badan lahan ada pohon yang tidak diperkenankan dirobohkan oleh HDP, padahal secara ritme pohon tersebut mengganggu;
 - Bahwa saksi tahu ada jaringan telepon di blok F yang mengganggu dan sebulan setelah Tergugat sampaikan kepada HDP baru direposisi;
 - Bahwa selain itu saksi juga tahu ada tiga titik tiang listrik yang posisinya tepat di depan showroom, dan sekitar satu sampai dua minggu setelah Tergugat sampaikan kepada HDP baru dialihkan tempatnya;
 - Bahwa saksi tidak tahu yang membayar jaringan listrik di lokasi POSH, namun saksi tahu Tergugat yang membayar listrik kurang lebih sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) lebih;
 - Bahwa saksi melihat bukti T-64, finishing tidak dilakukan karena pembangunannya sudah 100%, nanti penyewa yang menyesuaikan sendiri bangunan/isinya;
 - Bahwa saksi membenarkan bukti T-12, T-13, T-14, T-44, T-65;
 - Bahwa saksi membenarkan bukti T-43a dan bukti T-43b yang membuat adalah saksi;
 - Bahwa saksi membenarkan bukti T-15 dan T-46;
 - Bahwa saksi tidak tahu bukti T-9 karena saksi tidak mengusulkan;
 - Bahwa setahu saksi bangunan dibuat secara bertahap, namun secara teknis ada hambatan di blok E dan I karena menurut pemahaman POSH pemasarannya agak terakhir sebab kurang laku;
 - Bahwa kontraktor yang mengerjakan bangunan di POSH adalah PT. HMS;
 - Bahwa setahu saksi, sampai dengan saksi berhenti bekerja dari POSH, blok E dan I masih tanah kosong tidak ada bangunannya;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sewa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 13 Desember 2019;

hal 64 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat, masing-masing menyampaikan kesimpulannya, serta sudah tidak mengajukan sesuatu lagi, dan memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat di dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan kurang pihak (exception plurium litis consortium);

Bahwa putusan perdata bersifat inter partes sehingga hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara, namun dalam gugatan Penggugat di dalam petitumnya nomor 6 meminta “menghukum Tergugat dan siapapun juga yang mendapat hak darinya..”, sehingga dalam gugatan aquo Penggugat juga meminta putusan ini mengikat pihak lain yaitu yang menyewa kios-kios kepada Tergugat yang pasti terdampak atas putusan perkara aquo;

2. Gugatan obscur libel;

Bahwa gugatan Penggugat mencampuradukkan antara pembatalan dengan pengakhiran / pemutusan perjanjian, karena kedua hal tersebut adalah berbeda konsekwensi hukumnya, dimana untuk pembatalan perjanjian konsekwensi hukumnya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, sedangkan



untuk pengakhiran/pemutusan, konsekwensi hukumnya perjanjian harus tetap dijalankan oleh para pihak sebelum perjanjian itu sendiri berakhir;

Bahwa posita dan petitum gugatan tidak sesuai karena terdapat pertentangan dimana di dalam petitum angka 3 Penggugat meminta menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan merugikan Penggugat, namun di dalam posita gugatan samasekali tidak diketemukan dalil yang memerinci apalagi membuktikan apa saja, berapa dan bagaimana kerugian yang diderita oleh Penggugat itu terjadi;

3. Penggugat tidak memiliki legal standing (exception non adimpleti);

Bahwa dalam hukum perdata dikenal doktrin exceptio non adimpleti contractus, yang berarti debitur tidak dapat digugat atas dasar wanprestasi jika kreditur telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi;

Bahwa selama berjalannya pelaksanaan perjanjian, Tergugat selalu berupaya beretika baik memenuhi kewajibannya untuk membangun dan mengoperasikan bangunan untuk kegiatan usaha Tergugat, faktanya di lain pihak, Pengugat telah melakukan wanprestasi terhadap kewajibannya dengan membiarkan adanya pihak ketiga yang bertindak layaknya pemilik obyek sewa dan Penggugat juga tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tercantum pada pasal 3 Perjanjian sehingga Tergugat menjadi sangat tidak nyaman dalam melaksanakan isi dari perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mencermati gugatan Penggugat, materinya adalah bahwa Penggugat (PT. Deltasari Adipratama) membuat perjanjian sewa menyewa tanah yang terletak di Kawasan Kota Harapan Indah Bekasi dengan Tergugat (PT. Graha Bumi Inti Perkasa), dimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa Tergugat menyewa tanah Penggugat dengan ketentuan bahwa Tergugat yang akan membangun kios-kios untuk show room mobil dan usaha-usaha lain yang berkaitan dengan bidang otomotif berdasarkan gambar denah blok dan kios yang disetujui oleh Penggugat, dimana di dalam kesepakatan tersebut ditentukan jangka waktu pembangunan kios yang harus diselesaikan oleh Tergugat adalah dari tanggal 29 Desember 2011 sampai dengan tanggal 29 Desember 2013, namun setelah tanggal tersebut Tergugat belum menyelesaikan pembangunan 14 (empat belas) kios di blok E, blok I, 2 (dua) kios di blok A-6 dan B-1 pembangunannya belum sempurna, selain itu Tergugat juga mempergunakan kios-kios yang sudah jadi di blok A-1, H-1, H-11, H-12 dan H-15 diluar yang diperjanjikan yaitu untuk kantin dan furniture;

Menimbang, bahwa dari materi gugatan Penggugat, Majelis berpendapat bahwa yang menjadi pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut hanya Penggugat dan Tergugat, dan isi perjanjiannya adalah bahwa Tergugat yang membangun gedung di tanah yang disewa dimana dalam waktu selama 24 (dua puluh empat) bulan harus selesai pembangunannya, sedangkan bangunan gedung tersebut digunakan sebagai kios-kios untuk show room mobil atau yang berkaitan dengan otomotif namun tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat menggunakan sebagian kios untuk kantin dan furniture, sehingga materi gugatan Penggugat tersebut menurut Majelis sudah jelas, namun demikian apakah benar Penggugat memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan, dan apakah gugatan Penggugat tersebut kurang pihaknya serta apakah gugatan Penggugat kabur, maka materi keberatan Tergugat tersebut menurut Majelis sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan di persidangan;

hal 67 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



Menimbang, bahwa oleh karena materi keberatan Tergugat telah memasuki materi pokok perkara, maka keberatan Tergugat tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah sebuah perusahaan properti yang memiliki salah satu lokasi proyek di Kawasan Kota Harapan Indah Bekasi dan salah satu bentuk usahanya adalah menyewakan tanah milik Penggugat kepada pihak lain;
- Bahwa Tergugat berminat menyewa lahan milik Penggugat yang terletak di Kota harapan Indah seluas kurang lebih 22.134 m², dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Istana Bikers dan Area Pabrik Isuzu;
Sebelah Timur : Area Existing Sentra Bisnis Harapan Indah;
Sebelah Selatan : Kantor Kelurahan Medan Satria dan area pabrik isuzu;
Sebelah Barat : Jalan Harapan Indah Raya,;
dan kemudian dibuat Perjanjian Sewa Menyewa yang dituangkan dalam Akta nomor 42 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Edi Priyono yang beralamat di Kota Administrasi Jakarta Pusat;
- Bahwa lahan yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut telah bersertifikat Hak Guna Bangunan dengan nomor : 121/Medan Satria, nomor :122/Medan Satria dan nomor : 150/Medan Satria semuanya atas nama PT.Deltasari Adipratama (Penggugat);
- Bahwa di dalam perjanjian tersebut antara Penggugat dengan Tergugat menyepakati bahwa di lahan yang disewa oleh Tergugat akan dibangun dan

hal 68 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan kios-kios untuk show room mobil dan usaha-usaha lain yang berkaitan dengan bidang otomotif;

- Bahwa selanjutnya telah dibuat gambar denah blok dan kios yang disetujui oleh Penggugat, kemudian setelah mendapat ijin membangun dari instansi terkait, Tergugat wajib melakukan pembangunan kios-kios selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian yaitu dari tanggal 29 Desember 2011, sehingga pada tanggal 29 Desember 2013, Tergugat harus sudah menyelesaikan seluruh bangunan di atas tanah obyek sewa;
- Bahwa ternyata sampai dengan diajukan gugatan ini, Tergugat belum membangun kios di Blok E sebanyak 8 (delapan) kios, di Blok I sebanyak 6 (enam) kios, selain itu di blok A-6 dan B-1 terdapat 2 (dua) kios yang pembangunannya belum sempurna;
- Bahwa Tergugat juga menggunakan beberapa kios untuk usaha diluar usaha show room dan usaha otomotif, yaitu kios di blok A-1 digunakan untuk usaha kuliner namun sudah tutup pada bulan Desember 2018, kios di blok H-1 digunakan untuk usaha rumah makan/kantin hingga saat ini dan di blok H-11, H-12 dan H-15 digunakan sebagai workshop (tempat produksi) usaha furniture, tanpa persetujuan Penggugat;
- Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan pembangunan kios-kios sampai dengan batas akhir waktu yang ditentukan serta menggunakan tanah obyek sewa untuk usaha diluar kesepakatan tanpa persetujuan Penggugat, maka perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

hal 69 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, karena Tergugat selama ini telah berupaya keras menjalankan perjanjian dengan penuh etika baik;
- Bahwa di dalam pasal 7 Perjanjian, Tergugat memiliki jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan untuk menyelesaikan pembangunan kios-kios di lahan sewa, terhitung sejak tanggal 29 Desember 2011 sampai dengan tanggal 29 Desember 2013, dan dengan kerja keras, Tergugat telah dapat menyelesaikan pembangunan 126 (seratus dua puluh enam) kios dengan total luas 28.416 m² (dua puluh delapan ribu empat ratus enam belas meter persegi), lebih luas sebesar 6.282 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh dua meter persegi) dari yang tertera dalam perjanjian, dengan total biaya sebesar Rp.101.000.000.000,-(seratus satu miliar rupiah);
- Bahwa Tergugat belum sempurna membangun 14 kios karena Tergugat pada dasarnya telah membangun kios lebih dari yang diperjanjikan, ketidakjelasan tentang luas obyek sewa, banyaknya hambatan dari Penggugat dalam hal ini PT. Hasana dan Penggugat telah membohongi Tergugat tentang tidak adanya kompetitor Tergugat dalam usaha otomotif di dekat lahan sewa namun justru di atas tanah bekas milik Penggugat terdapat showroom Toyota, Datsun, Isuzu, Daihatsu dan Honda;
- Bahwa pada tanggal 12 Juli 2013, telah dilakukan serah terima proyek pembangunan kios-kios di lahan sewa dari PT. Sinar Maju Konstruksindo kepada Tergugat yang tertuang di dalam surat nomor : 01/POSH/BAST/II/2013, nomor : 02/POSH/BAST/II/2013 dan nomor : 03/POSH/BAST/II/2013;
- Bahwa pada bulan Juni dan Oktober 2013, Tergugat telah melakukan kegiatan pemasaran di berbagai majalah di Kota Bekasi untuk segera mengoperasikan hasil pembangunannya;

hal 70 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

- Bahwa Tergugat menggunakan 5 (lima) kios untuk kegiatan selain usaha otomotif adalah untuk kegiatan penunjang yaitu usaha kantin yang menyediakan makan bagi para pekerja, sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 142 tahun 2015 tentang Kawasan Industri sebagai peraturan pelaksana dari undang-undang nomor 3 tahun 2014 tentang Perindustrian;
- Bahwa Tergugat menggunakan kios untuk bengkel (workshop) furniture adalah digunakan untuk menunjang seluruh kegiatan kawasan sentra bisnis otomotif khususnya dalam rangka maintenance kios-kios yang rusak;
- Bahwa di dalam perjanjian Tergugat telah memenuhi prestasinya namun sebaliknya Penggugat tidak memenuhi prestasinya sebagaimana tercantum di dalam perjanjian yaitu tidak menyediakan fasilitas jaringan listrik dan air ke setiap kios serta Penerangan Jalan Umum (PJU), dan Penggugat beserta afiliasinya juga telah mengganggu dan mempengaruhi pelaksanaan perjanjian karena melakukan perubahan peruntukan di lahan sewa dari Kawasan Sentra Bisnis otomotif menjadi Kawasan Super Blok;
- Bahwa dengan keadaan tersebut Tergugat telah mengkomunikasikan dengan Penggugat tetapi Penggugat tidak mengindahkan karena management Penggugat yang selalu berubah-ubah dengan munculnya pihak ketiga yaitu PT. Hasana Damai Putra;
- Bahwa PT. Hasana Damai Putra, dalam pelaksanaan perjanjian sering menyurati Tergugat dan bertindak seakan-akan menjadi pemilik objek sewa, akibatnya Tergugat sering berkomunikasi dengan Hasana yang seakan-akan bertindak sebagai Penggugat;
- Bahwa alasan Penggugat untuk membatalkan/mengakhiri perjanjian adalah karena motif ekonomi dimana nilai obyek sewa meningkat drastis ketika Tergugat telah membangun gedung;

hal 71 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

- Bahwa sejak semula perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat tidak menunjukkan keadilan maupun keseimbangan hukum karena di dalam perjanjian tersebut tidak ada ketentuan yang mengatur tentang implikasi hukum apabila Penggugat wanprestasi, namun apabila Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil jawaban Tergugat di atas, Majelis berkesimpulan bahwa terhadap kepemilikan tanah tidak perlu dipertimbangkan lagi karena Tergugat membenarkan obyek sewa adalah tanah dengan 3 (tiga) Sertifikat Hak Guna Bangunan dan hal ini sesuai dengan bukti tulisan bertanda P-11, P-12 dan P-13 berupa fotocopi Sertifikat tanah dengan Hak Guna Bangunan yang semua nama pemegang haknya adalah PT. Deltasari Adipratama (Penggugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis mempertimbangkan permasalahan pokok dalam perkara ini, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan dalil Tergugat yang menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang tertuang di dalam akta nomor 42 tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Edi Priyono, SH. (bukti P-3, T-3) sejak semula tidak menunjukkan adanya keadilan maupun keseimbangan hukum, karena timbulnya perkara ini dasarnya adalah tidak dipenuhinya kewajiban masing-masing pihak (Penggugat dan Tergugat) pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa ini;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Tergugat bernama Handy Susanto yang pada waktu itu mengetahui pembuatan perjanjian antara Tergugat dengan Penggugat karena pada waktu itu saksi bekerja sebagai legal di PT. Hasana Damai Putra yang merupakan satu grup dengan PT. Deltasari (Penggugat), menerangkan bahwa “pada waktu penandatanganan perjanjian

hal 72 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

sewa menyewa lahan antara Tergugat dengan Penggugat di hadapan Notaris, dari pihak Tergugat yang hadir adalah A Tjun, sedangkan dari pihak Penggugat yang hadir Roni selaku Marketing Manager, Kunto Wijoyo dan pak Leo, tidak ada yang keberatan atas isi perjanjiannya karena antara Tergugat dengan Penggugat sudah ada negosiasi sebelumnya”;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tergugat Handy Susanto dikaitkan dengan isi dari akta nomor 42 tanggal 29 Desember 2011 (bukti P-3, T-3) dapat disimpulkan bahwa Tergugat tidak keberatan terhadap isi perjanjian yang dituangkan di dalam akta perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut sehingga dengan demikian Tergugat menyetujui dan menerima isi perjanjian sebagaimana dituangkan di dalam akta sewa menyewa, oleh karena itu apabila di dalam akta tersebut isinya ada yang tidak berimbang adalah merupakan konsekwensi Tergugat untuk menerimanya sebab sejak semula pada waktu perjanjian tersebut dibuat Tergugat tidak menyatakan keberatan terhadap point-point yang tercantum di dalam perjanjian tersebut, dengan demikian Majelis berpendapat bahwa Tergugat dianggap telah menyetujuinya, dan karena telah sepakat serta setuju terhadap isi perjanjiannya, maka kesepakatan tersebut telah menjadi undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (Penggugat dan Tergugat), sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat untuk menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat sejak semula tidak menunjukkan adanya keadilan maupun keseimbangan hukum;

Menimbang, bahwadari materi gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat tersebut di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah siapa sebenarnya yang melakukan wanprestasi apakah Tergugat ataukah Penggugat;

hal 73 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka merupakan kewajiban bagi Penggugat untuk pertama kali yang harus membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan bertanda P-3, T-3 Penggugat dan Tergugat pada tanggal 29 Desember 2011 membuat perjanjian sewa menyewa lahan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 42 yang dibuat dihadapan Notaris Edi Priyono, SH., isinya adalah bahwa Penggugat menyewakan tanah yang terletak di Sentra Bisnis Harapan Indah Bekasi, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, kepada Tergugat dalam jangka waktu 15 (lima belas) tahun ditambah masa grace period (untuk pembangunan dan sosialisasi) selama 2 (dua) tahun, dimulai dari tanggal 1 Januari 2012 sampai dengan tanggal 1 Januari 2029 dengan biaya sewa yang telah disepakati bersama (pasal 1, pasal 2 Perjanjian);

Menimbang, bahwa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, Pihak Pertama (Penggugat) menjamin Pihak Kedua (Tergugat) bahwa tanah obyek sewa tidak dalam sengketa, bebas dari sitaan, Pihak Tergugat juga dijamin tidak akan mendapat gangguan apabila mendirikan bangunan sesuai kesepakatan serta dijamin tidak akan ada gangguan massif di depan dan/atau disamping bangunan show room mobil yang menghalangi bangunan show room mobil (area bebas bangunan massif) (pasal 3 Perjanjian);

Menimbang, bahwa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa, Penggugat bersedia menyediakan : fasilitas-fasilitas jaringan listrik, jaringan utama telepon, jaringan utama PDAM sampai lokasi masing-masing show room mobil, tempat untuk menempatkan Polesign dan Wallsign, melakukan pemeliharaan khusus penerangan jalan umum (PJU), memindahkan tanaman (pasal 4);

Menimbang, bahwa di dalam perjanjian sewa menyewa disebutkan bahwa Tergugat dalam jangka waktu selama 24 (dua puluh empat) bulan

hal 74 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

terhitung sejak tanggal ditandatanganinya akta perjanjian (*dari tanggal 29 Desember 2011 sampai dengan tanggal 29 Desember 2013*) harus sudah menyelesaikan seluruh bangunan sesuai dengan konsep serta design Tergugat dan disetujui oleh Penggugat dan mengoperasikannya (pasal 7);

Menimbang, bahwa sesuai kesepakatan Tergugat hanya dapat mempergunakan bangunan di tanah obyek sewa sebagai tempat usaha show room mobil dan/atau usaha yang berkaitan dengan otomotif (pasal 10);

Menimbang, bahwa atas kesepakatan tersebut Tergugat telah membuat rencana gambar tapak / denah (bukti P-4, P-5, P-6, T-43b), dimana gambar tersebut yang membuat adalah saksi Tergugat bernama Ilham Noverido yang pada waktu itu bertugas sebagai Engineering Manager POSH dan gambar denah/tapak tersebut disetujui oleh Penggugat, dimana dari gambar tapak tersebut dapat terlihat bahwa lokasi/tempat yang akan dibangun gedung/kios oleh Tergugat ditandai dengan sebutan blok A, B, C, D, E, F, G, H dan blok I;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut keterangan saksi Penggugat, Ade Nurmawan Budihamjah dan Abdul Khoir bahwa di sisi Utara dan di sisi Selatan tanah yang disewa Tergugat (blok E dan I) masih kosong;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek perjanjian sewa menyewa pada tanggal 13 Desember 2019, posisi tanah di blok E dan blok I belum ada bangunannya gedung/kios dan pada blok A-6 dan blok B-1 sudah ada bangunan dalam keadaan setengah jadi;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat, Tergugat telah dapat menyelesaikan pembangunan sebanyak 126 (seratus dua puluh enam) kios dengan total luas 28.416 m² (dua puluh delapan ribu empat ratus enam belas meter persegi), lebih luas sebesar 6.282 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh dua meter persegi) dari yang tertera dalam perjanjian, dimana dalil Tergugat

hal 75 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut didasarkan pada bukti tulisan bertanda T-78 berupa Hasil Pengukuran Bangunan di Kawasan POSH yang dilakukan oleh KJSKB Mega Dwijayanti, dan menurut keterangan saksi Tergugat, Muljawan Teguh yang merupakan kontraktor yang membangun gedung di blok B, C, D, G dan H, bangunannya sudah sesuai dengan gambar dari Tergugat yaitu bukti tulisan bertanda T-43b berupa fotocopi peta penomoran site plant POSH dan luas bangunannya lebih dari 22.000 m² (dua puluh dua ribu meter persegi), sedangkan untuk blok A dan blok F saksi hanya melakukan finishingnya saja, sedangkan untuk blok B-1 dan A-6 kontraknya antara Tergugat dengan saksi hanya sampai konstruksi saja dan untuk finishingnya yang akan melakukan adalah calon penyewa kios, dan berdasarkan bukti tulisan bertanda T-12, T-13, T-14 dan T-65 berupa fotocopy surat nomor : 01/POSH/BAST/I/2013, nomor : 02/POSH/BAST/I/2013, nomor : 03/POSH/BAST/I/2013 dan nomor : 04/POSH/BAST/I/2013, pada tanggal 12 Juli 2013, telah dilakukan serah terima proyek pembangunan kios-kios di lahan sewa dari PT. Sinar Maju Konstruksindo kepada Tergugat. Sedangkan saksi Tergugat, Ilham Noverido menerangkan Tergugat sudah membangun 7 (tujuh) blok A, B, C, D, F, G dan H luasnya antara 22.000 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 27.000 m² (dua puluh tujuh meter persegi);

Menimbang, bahwa saksi Tergugat, Ilham Noverido juga menerangkan bahwa blok E dan blok I secara teknis ada hambatan, namun menurut pemahaman Tergugat (POSH) pemasarannya agak terakhir sebab kurang laku;

Menimbang, bahwa dari bukti tulisan berupa gambar tapak/denah yang harus dibangun oleh Tergugat adalah mulai dari blok A sampai dengan blok I, namun menurut Tergugat bahwa bangunan gedung yang dibangun oleh Tergugat luasnya telah melebihi luas tanah yang disewanya dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti tulisan bertanda P-3, T-3 berupa fotocopi akta perjanjian sewa menyewa nomor 42 tanggal 29 Desember 2011 dan bukti

hal 76 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

tulisan berupa gambar rencana tapak (bukti P-4, P-5, P-6, T-43b), dikaitkan pula dengan keterangan saksi Tergugat Ilham Noverido bahwa blok E dan blok I secara teknis ada hambatan, namun menurut pemahaman Tergugat (POSH) pemasarannya agak terakhir sebab kurang laku, sehingga Majelis berpendapat bahwa pembangunan gedung/kios di tanah sewa tidak didasarkan pada luas bangunan akan tetapi didasarkan pada gambar tapak/denah yang telah disepakati Penggugat dengan Tergugat yaitu dengan sebutan blok A, B, C, D, E, F, G, H dan blok I;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut keterangan saksi-saksi Penggugat, Ade Nurmawan Budihamjah, dan Abdul Khoir serta saksi-saksi Tergugat, Susanto, Suharno Anggoro, serta saksi Samuel Santoso bahwa saksi-saksi tersebut melihat di lokasi lahan yang disewa Tergugat ada kios yang digunakan untuk kantin dan furniture namun sudah tutup;

Menimbang, bahwa Tergugat mengakui menggunakan 5 (lima) kios untuk kegiatan selain usaha otomotif karena untuk kegiatan penunjang yaitu usaha kantin yang menyediakan makan bagi para pekerja, berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 142 tahun 2015 tentang Kawasan Industri sebagai peraturan pelaksana dari undang-undang nomor 3 tahun 2014 tentang Perindustrian (bukti T-45), dan Tergugat juga menggunakan kios untuk bengkel (workshop) furniture adalah digunakan untuk menunjang seluruh kegiatan kawasan sentra bisnis otomotif khususnya dalam rangka maintenance kios-kios yang rusak;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan terhadap penggunaan 5 (lima) kios diluar usaha show room dan usaha yang berkaitan dengan otomotif tersebut adalah apakah Tergugat telah mendapat persetujuan dari Penggugat untuk menggunakan kios diluar usaha show room dan usaha otomotif tersebut, karena menurut ketentuan pasal 10 perjanjian sewa menyewa nomor 42 tanggal 29 Desember 2011 (bukti P-3, T-3), disebutkan bahwa "Pihak Kedua hanya

hal 77 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

dapat mempergunakan tanah dan bangunan tersebut sebagai tempat usaha sesuai dengan kesepakatan Pihak Pertama yaitu untuk kegiatan usaha show room mobil dan/atau usaha yang berkaitan dengan automotive...”;

Menimbang, bahwa terhadap penggunaan 5 (lima) kios untuk kantin dan untuk furniture yang dikau Tergugat tersebut tidak didukung dengan alat bukti yang menunjukkan telah mendapat persetujuan dari Penggugat sebagaimana yang telah dicantumkan dalam pasal 10 Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa karena Tergugat belum menyelesaikan pembangunan gedung/kios di blok A-6 dan blok B-1 serta belum membangun gedung/kios di blok E dan blok I, serta menggunakan kios di blok A-1, blok H-1, blok H-11, blok H-12 dan blok H-15 untuk rumah makan dan bengkel furniture tanpa persetujuan Penggugat, maka Penggugat mengirim surat teguran kepada Tergugat dengan surat nomor :140/DSA/03/XII/2018 tanggal 20 Desember 2018, (bukti P-7, P-8, T-37);

Menimbang, bahwa pengertian wanprestasi adalah kelalaian tidak memenuhi suatu prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, yang menurut Prof. R. Subekti, SH. dapat berupa : tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan, melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, atau melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 1238 KUHPdata disebutkan bahwa 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 lewatnya waktu yang ditentukan;

hal 78 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan: *Apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur;*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat tersebut di atas, yaitu bahwa Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk melakukan perjanjian sewa menyewa lahan yang terletak di Sentra Bisnis Harapan Indah Bekasi, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, milik Penggugat kepada Tergugat dalam jangka waktu 15 (lima belas) tahun ditambah masa grace period (untuk pembangunan dan sosialisasi) selama 2 (dua) tahun, dimulai dari tanggal 1 Januari 2012 sampai dengan tanggal 1 Januari 2029 dengan ketentuan bahwa Tergugat yang membangun gedung kios untuk usaha show room mobil dan usaha yang berkaitan dengan show room mobil sesuai dengan gambar yang telah disepakati bersama dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan dari tanggal 29 Desember 2011 sampai dengan tanggal 29 Desember 2013;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan di depan persidangan yaitu dari gambar tapak yang telah disepakati telah ternyata pada blok E dan blok I sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Tergugat belum membangun kios di area tersebut dan pada blok A-6 dan blok B-1 belum selesai bangunannya serta tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat menggunakan 5 (lima) kios untuk usaha di luar usaha otomotif atau yang berkaitan dengan otomotif, dan dengan adanya keadaan tersebut Penggugat telah menegur Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat belum membangun gedung/kios di blok E dan blok I sampai dengan sekarang ini, sedangkan menurut perjanjian

hal 79 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

penyelesaian pembangunan gedungnya harus selesai pada tanggal 29 Desember 2013, dan Penggugat juga telah melakukan peneguran kepada Tergugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 1238 KUHPdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959, Tergugat telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah Penggugat tidak memenuhi prestasinya sebagaimana yang tercantum pada pasal 4 Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 4 perjanjian sewa menyewa disebutkan bahwa "Pihak Pertama (Penggugat) bersedia menyediakan fasilitas-fasilitas : a. Jaringan listrik, Jaringan Utama telepon, Jaringan Utama PAM sampai lokasi masing-masing show room mobil. b. Tersedia tempat untuk penempatan Polesign dan Wallsign dengan bebas sewa selama masa sewa di dalam lokasi Tanah. c. Menyediakan dan melakukan pemeliharaan khusus penerangan jalan umum (PJU)...", selanjutnya menurut keterangan saksi Tergugat, Susanto yang pada waktu itu menjabat sebagai Manager Finance Tergugat, bahwa Tergugat pernah mengeluh tentang pemasangan listrik, dan PDAM kepada Penggugat namun diambil alih oleh Tergugat, dan saksi Tergugat Ignatius Stephen selaku Manager Operasional Tergugat menerangkan bahwa kewajiban Penggugat adalah menyambungkan listrik, PDAM dan PJU tetapi Penggugat tidak melaksanakan sehingga Tergugat yang melaksanakan sendiri, dan berdasarkan bukti tulisan bertanda T-46 berupa fotocopy pembayaran Pengurusan Akli + Konsuil sebanyak 130 unit Daya 4400 VA 38 unit daya 3500 VA 92 unit, Tergugat telah membayar uang sebesar Rp.216.043.600,-(dua ratus enam belas juta empat puluh tiga ribu enam ratus rupiah) dan bukti tulisan bertanda T-52 berupa kwitansi pembayaran

hal 80 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

uang sebesar Rp.3.500.000,-(tiga juta lima ratus ribu rupiah) dari Tergugat kepada PDAM Bekasi;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 4 Perjanjian sewa menyewa di atas menurut Majelis berkaitan dengan ketentuan pasal 5 Perjanjian sewa menyewa yang menyebutkan bahwa "...dan untuk menjalankan usaha Pihak Kedua (Tergugat) dari instansi yang berwenang berikut untuk melaksanakan pembangunannya yang seluruh biaya pengurusan dan pembangunan akan ditanggung oleh Pihak Kedua termasuk biaya mengajukan ke pihak yang berwenang untuk memasang Listrik, Telepon, PAM sampai masing-masing show room mobil dan Pihak Pertama bersedia memberikan dokumen-dokumen yang diperlukan...";

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 4 dan pasal 5 perjanjian sewa menyewa tersebut, Majelis berpendapat bahwa ketersediaan Penggugat menyediakan fasilitas Jaringan Listrik, Jaringan Utama Telepon, Jaringan Utama PAM sampai lokasi masing-masing show room mobil telah gugur karena dari bunyi pasal 5 yaitu "...seluruh biaya pengurusan dan pembangunan akan ditanggung oleh Pihak Kedua termasuk biaya mengajukan ke pihak yang berwenang untuk memasang Listrik, Telepon, PAM sampai masing-masing show room mobil dan Pihak Pertama bersedia memberikan dokumen-dokumen yang diperlukan...", sehingga kewajiban Penggugat hanyalah memberikandokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan pembangunan fasilitas pemasangan Listrik, Telepon dan PDAM, dan karena di tanah obyek sewa telah terpasang jaringan listrik, telepon dan PDAM maka keadaan tersebut menurut Majelis bahwa Penggugat telah memenuhi kewajibannya memberikan dokumen dan tidak terbukti bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi;

hal 81 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengadakan perjanjian sewa menyewa lahan yang dituangkan dalam sebuah akta, maka petitum nomor2 yang meminta supaya Pengadilan menyatakan **Perjanjian** Sewa Menyewa antara **Penggugat** dan **Tergugat** sebagaimana dituangkan di dalam Akta Nomor 42 Tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Edy Priyono, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, sah dan mengikat Penggugat dengan Tergugat, dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sampai dengan saat ini belum membangun kios/bangunan pada blok E dan blok I sebagaimana yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat dan Penggugat juga telah menegur kepada Tergugat dengan surat nomor ::140/DSA/03/XII/2018 tanggal 20 Desember 2018, (bukti P-7, P-8, T-37), namun Penggugat tidak memerinci kerugiannya, maka petitum nomor 3 yang meminta supaya menyatakan **Tergugat** telah melakukan wanprestasi dan merugikan **Penggugat** dapat dikabulkan dengan perbaikan kalimat petitumnya;

Menimbang, bahwa karena Tergugat belum memenuhi kewajibannya membangun gedung/kios pada blok E dan blok I dan sesuai ketentuan pasal 7 perjanjian sewa menyewa yang menyatakan bahwa “dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan...Pihak Kedua berjanji untuk menyelesaikan seluruh pembangunan...apabila tidak, maka para pihak sepakat perjanjian ini batal demi hukum...”, maka terhadap petitum nomor 4 yang meminta supaya menyatakan **Perjanjian** Sewa Menyewa antara **Penggugat** dan **Tergugat** sebagaimana dituangkan di dalam Akta Nomor 42 Tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Edy Priyono, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, putus

hal 82 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan berakhir serta tidak lagi mengikat **Penggugat** dan **Tergugat** sejak putusan perkara ini dibacakan, dapat dikabulkan dengan penyesuaian kalimatnya sebagaimana yang tercantum pada pasal 7 Perjanjian Sewa Menyewa;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah mengakui bahwa tanah yang disewa adalah milik Penggugat, maka petitum nomor 5 yang meminta menyatakan **Penggugat** sebagai pemilik yang sah atas tanah **Obyek Sewa** seluas kurang lebih 22.134 m² (dua puluh dua ribu seratus tiga puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, setempat dikenal dengan Sentra Bisnis Harapan Indah Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan	: Istana Bikers dan Area Pabrik Isuzu
Selatan berbatasan dengan	: Kantor Kelurahan Medan Satria dan area Pabrik Isuzu
Barat berbatasan dengan	: Jalan Harapan Indah Raya
Timur berbatasan dengan	: Area Existing Sentra Bisnis Harapan Indah

Yang merupakan bagian dari 3 (tiga) buah sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Medan Satria, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 122/Medan Satria, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 150/Medan Satria, yang semuanya atas nama PT. Deltasari Adipratama (**PENGUGAT**), dapat dikabulkan, namun terhadap petitum yang meminta supaya seluruh bangunan yang berdiri di atasnya menjadi milik Penggugat haruslah ditolak karena di dalam pasal 8 perjanjian sewa menyewa telah ditentukan secara limitatif yaitu bangunan menjadi milik Pihak Pertama (Penggugat) apabila masa persewaan habis, berakhir atau diakhiri Pihak Kedua (Tergugat), dengan demikian petitum nomor 5 dikabulkan sebagian;

hal 83 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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)



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi maka petitum nomor 6 yang meminta supaya menghukum **Tergugat** dan siapapun juga yang mendapat hak darinya, untuk menyerahkan kepada **Penggugat** tanah **Obyek Sewa** di atasnya dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun segera setelah putusan perkara ini dibacakan dapat dikabulkan kecuali terhadap bangunan di atasnya;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan di atas Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, dan terhadap alat bukti tulisan bertanda P-1, P-2, P-9 dan P-10 tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa di dalam gugatan rekonsensinya, Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi, pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam pasal 4 Perjanjian yaitu menyediakan fasilitas-fasilitas jaringan listrik, jaringan utama telepon, jaringan utama PAM sampai lokasi masing-masing showroom mobil, menyediakan tempat untuk penempatan Polesign dan wallsign dengan bebas sewa selama masa sewa dan menyediakan serta melakukan pemeliharaan PJU di lokasi tanah sewa, sehingga Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi tidak dapat menikmati obyek sewa;
- Bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi juga tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang tercantum pada pasal 3 Perjanjian sewa menyewa karena pihak terafiliasinya Tergugat Rekonsensi / Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensasi yaitu PT. Hasana Damai Putra, telah mengganggu perjanjian antara Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi dengan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi, yaitu mengajukan permohonan ke Kantor Dinas Tata Ruang Kota Bekasi tentang perubahan peruntukan tanah yang disewa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi, dari sentra bisnis otomotif menjadi kawasan superblok, yang baru diketahui oleh Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi setelah adanya surat teguran dari Kantor Distaru Kota Bekasi dengan suratnya nomor : 650/200/distaru-renru tanggal 20 Februari 2018;

- Bahwa dengan adanya perubahan master plan terhadap lahan obyek sewa tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi, menunjukkan adanya kelalaian dan adanya etika buruk dari Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi, dan akibatnya menurunkan minat penyewa kios di lahan obyek sewa, sehingga jelas-jelas merugikan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensasi baik secara materiil maupun immaterial, dan perbuatan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi tersebut adalah merupakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi tersebut, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi mengajukan jawaban pada pokoknya bahwa pada prinsipnya kewajiban-kewajiban penyediaan fasilitas-fasilitas tertentu demi kelangsungan bisnis Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dalam prakteknya dapat dilaksanakan oleh Tergugat Rekonsensi yang dalam dinamikanya memang terjadi sedikit kendala namun dapat diselesaikan dengan baik terbukti hingga saat ini Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dapat melaksanakan usahanya dengan lancar, dan bahwa perubahan master plan di Kawasan Harapan Indah, tidak ada relevansinya dengan perjanjian antara Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dengan Tergugat Rekonsensi/Penggugat

hal 85 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

Kompensi, perubahan master plan tersebut tidak serta merta membatalkan perjanjian aquo;

Menimbang, bahwa pada pertimbangan pokok perkara di atas Majelis telah mempertimbangkan bahwa pasal 4 perjanjian sewa menyewa berkaitan dengan pasal 5 perjanjian sewa menyewa (bukti T-3, P-3) sehingga Majelis berpendapat bahwa ketersediaan Penggugat menyediakan fasilitas Jaringan Listrik, Jaringan Utama Telepon, Jaringan Utama PAM sampai lokasi masing-masing show room mobil adalah berkaitan dengan memberikan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembangunan fasilitas pemasangan Listrik, Telepon dan PDAM, oleh karena itu maka Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tidak melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam gugatan rekonpensinya Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi mendalilkan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam pasal 3 perjanjian sewa menyewa, karena pihak terafiliasinya Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi yaitu PT. Hasana Damai Putra, telah mengganggu perjanjian antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi, yaitu dengan mengajukan permohonan ke Kantor Dinas Tata Ruang Kota Bekasi tentang perubahan peruntukan dari sentra bisnis otomotif menjadi kawasan superblok;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan bertanda T-35 berupa fotocopy surat dari Dinas Tata Ruang Kota Bekasi nomor : 650/200/Distaru-Renru tanggal 20 Pebruari 2018, perihal Teguran, dikaitkan dengan bukti tulisan bertanda T-39 berupa fotocopy surat nomor :221/EXT/INTEGRITY/VIII/2019 tanggal 22 Agustus 2019, perihal : Permohonan Klarifikasi Lanjutan, dikaitkan pula dengan bukti tulisan bertanda T-40 berupa surat nomor : 650/2148/Distaru-Renru tanggal 5 September 2019, perihal : Keterangan, diperoleh fakta hukum

hal 86 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

bahwa pihak yang mengajukan perubahan tata guna lahan pada Kawasan Sentra Bisnis menjadi Fungsi Utama Komersial Super Blok Kota Harapan Indah adalah PT. Hasana Damai Putra dan waktu pengajuan suratnya pada tahun 2016;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa, menyebutkan bahwa "Pihak Pertama (Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi) menjamin Pihak Kedua (Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi), bahwa tanah yang disewakan...tidak dalam sengketa, bebas dari sitaan dan karenanya Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut...apabila Pihak Kedua mendirikan bangunan sesuai kesepakatan...tidak akan mendapat gangguandan/atau gugatan dan/atau tuntutan dari pihak manapun...tidak akan ada gangguan massif di depan dan/atau disamping bangunan show room mobil yang menghalangi bangunan show room mobil (area bebas bangunan massif)";

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan tidak adanya gangguan oleh Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi kepada Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi, salah satunya adalah "...apabila Pihak Kedua mendirikan bangunan sesuai kesepakatan...tidak akan mendapat gangguandan/atau gugatan dan/atau tuntutan dari pihak manapun...";

Menimbang, bahwa berdasarkan akta perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi dengan Tergugat Konkursi/Penggugat Konkursi, disepakati bahwa Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi memiliki waktu selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa yaitu dari tanggal 29 Desember 2011 sampai dengan tanggal 29 Desember 2013, untuk menyelesaikan pembangunan kios untuk show room mobil, sedangkan surat

hal 87 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

perubahan peruntukan tanah yang disewa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi diajukan oleh PT. Hasana Damai Putra pada tahun 2016, artinya bahwa penjaminan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi terhadap tidak adanya gangguan adalah apabila Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi membangun kios sesuai kesepakatan, namun faktanya sampai dengan gugatan diajukan ke Pengadilan sekarang ini Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi belum membangun kios di blok E dan blok I, sehingga penjaminan tidak ada gangguan tidak berlaku lagi, namun karena Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi merasa terganggu seharusnya mengajukan gugatan tersendiri, karena berdasarkan ketentuan pasal 132a HIR, dikaitkan dengan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, halaman 59 huruf I angka 5, gugatan rekonpensi hanya dapat ditujukan kepada Penggugat dan hanya boleh diterima apabila berhubungan dengan gugatan kompensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis berpendapat bahwa gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi tersebut tidak sempurna pihaknya, oleh karena itu sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan kompensi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan, maka kepada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang

hal 88 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

Perubahan Kedua atas UU Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, HIR,
dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi/keberatan Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan **Perjanjian** Sewa Menyewa antara **Penggugat** dan **Tergugat** sebagaimana dituangkan di dalam Akta Nomor 42 Tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Edy Priyono, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, sah dan mengikat **Penggugat** dengan **Tergugat** ;
3. Menyatakan **Tergugat** telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan **Perjanjian** Sewa Menyewa antara **Penggugat** dan **Tergugat** sebagaimana dituangkan di dalam Akta Nomor 42 Tanggal 29 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Edy Priyono, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Pusat, batal sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
5. Menyatakan **Penggugat** sebagai pemilik yang sah atas tanah **Obyek Sewa** seluas kurang lebih 22.134 m² (dua puluh dua ribu seratus tiga puluh empat meter persegi), yang terletak di Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, setempat dikenal dengan Sentra Bisnis Harapan Indah Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan : Istana Bikers dan Area Pabrik Isuzu;

Selatan berbatasan dengan : Kantor Kelurahan Medan Satria dan area Pabrik Isuzu;

hal 89 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat berbatasan dengan : Jalan Harapan Indah Raya;

Timur berbatasan dengan : Area Existing Sentra Bisnis Harapan Indah;

Yang merupakan bagian dari 3 (tiga) buah sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Medan Satria, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 122/Medan Satria, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 150/Medan Satria, yang semuanya atas nama PT. Deltasari Adipratama (**Penggugat**);

6. Menghukum **Tergugat** dan siapapun juga yang mendapat hak darinya, untuk menyerahkan kepada **Penggugat** tanah **Obyek Sewa** dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konsensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.615.000,00 (satu juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari SENIN tanggal 20 JANUARI 2020 oleh kami, SLAMET SETIO UTOMO,SH., sebagai Hakim Ketua Majelis dengan RAKHMAN RAJAGUKGUK, SH. M.Hum. dan YUSRIZAL, SH. MH.masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 294/Pdt.G/2019/PN.Bks tanggal 9 Juli 2019, putusan tersebut dibacakan di dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 30 JANUARI 2020 oleh Hakim Ketua Majelis

hal 90 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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

dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, HERRY HADI PRAYITNO,
SH., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, serta Kuasa Tergugat.

HAKIM – HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

RAKHMAN RAJAGUKGUK, SH. M.Hum. SLAMET SETIO UTOMO, SH.

YUSRIZAL, SH. MH.

PANITERA PENGGANTI

HERRY HADI PRAYITNO, SH.

Perincian Biaya:

Pendaftaran	Rp. 30.000,00
Proses	Rp. 75.000,00
Panggilan	Rp . 214.000,00
PNBP Panggilan	Rp. 20.000,00
Pemeriksaan Setempat	Rp.1.250.000,00
PNBP PS	Rp. 10.000,00
Redaksi	Rp. 10.000,00
<u>Meterai</u>	<u>Rp. 6.000,00</u>
Jumlah	Rp. 1.615.000,00

(satu juta enam ratus lima belas ribu rupiah);

hal 91 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks



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

hal 92 dari 91 hal Putusan No.294/Pdt.G/2019/PN.Bks

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 92