



**P U T U S A N**

**Nomor 151/Pdt/2018/PT DPS.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**BASTIAN**, Alamat: Jalan Padma Utara Nomor 77 Kuta Bali, Pekerjaan Swasta, semula sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : Cahya Wulandari, SH. dan Desti Romaya, SH. Advokat/Pengacara pada Kantor hukum “CAHYA BINTANG LAW FIRM” beralamat di Jl. Alexandri No.8 Buahbatu Bandung, berdasarkan Surat Kuasa yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Juni 2018 Reg.No.1345/Daf/ 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I /TERBANDING II** ;

**MELAWAN :**

**1.PT. Bali Unicorn**, Berkedudukan di Denpasar Bali, Jalan Kartika Plaza Kuta – Tuban, Bali – 80361, semula sebagai Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi; dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Nyoman Gede Antaguna, SE.SH.MH. dan Gunandjar, SH. Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkantor di Antaredja Law Office, beralamat di Jl.Tunjung Nomor 4 Denpasar Bali berdasarkan Surat Kuasa yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 6 Juni 2018 Reg.No.1361/Daf/2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING I / PEMBANDING II** ;

**D A N :**

**2.PT. Kharisma Aryapaksi**, berkedudukan di Jakarta, Gedung Artha Graha Lantai 6, Jl. Jendral Sudirman Kav 52-53, RT.5/RW.3, Senayan, Kby. Baru, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 12190. semula sebagai Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING** ;

**Hal. 1 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**



Pengadilan Tinggi tersebut;

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

#### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Mengutip serta memperhatikan surat gugatan Penggugat tanggal 2 Juni 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 5 Juni 2017, dalam Register Nomor 438/Pdt.G/2017/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat berdasarkan akta kuasa tertanggal 30 Desember 2002 bertindak sebagai Penerima Kuasa Substitusi dari Turut Tergugat untuk mengelola Discovery Shopping Mall;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat, yang dalam hal ini Tergugat diwakili oleh Direkturnya yang bernama Lena Candra telah sepakat dan mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 yang telah didaftar di Kantor I Wayan Sughita, S.H., Notaris di Denpasar Nomor 84/W/2006;
3. Bahwa secara hukum setiap tindakan penerima kuasa terhadap pihak ketiga, langsung mengikat kepada diri pemberi kuasa, sepanjang tindakan yang dilakukan penerima kuasa tidak melampaui batas kewenangan yang dilimpahkan pemberi kuasa kepadanya;
4. Bahwa oleh karenanya Turut Tergugat sebagai Pemberi Kuasa, dan Tergugat yang adalah Penerima Kuasa untuk mengelola Discovery Shopping Mall, pada saat Tergugat melakukan hubungan hukum dengan Penggugat sebagai pihak ketiga, maka secara hukum layak dan patut Turut Tergugat untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
5. Bahwa adapun objek sewa yang disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 adalah sebuah bangunan ruko Luas 288m2 Nomor A-20 dan A-21 yang terletak di Komplek Pertokoan dan Pusat Perbelanjaan Discovery Mall (selanjutnya disebut tempat usaha);
6. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 disepakati pula bahwa jangka waktu sewa tempat usaha adalah 20 tahun, terhitung sejak 1 Januari 2005 sampai dengan berakhir pada tanggal 31 Desember 2024;
7. Bahwa Penggugat telah melakukan kewajibannya yaitu membayar "Lunas" uang sewa kepada Tergugat, dengan total pembayaran yang **Hal. 2 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibayar Penggugat adalah sebesar Rp. 2.802.800.000,- ( dua milyar delapan ratus dua juta delapan ratus rupiah) sesuai dengan tahapan pembayaran yang telah di sepakati dalam pasal 3 Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005;

8. Bahwa terkait dengan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 tersebut kemudian dilakukan adendum / perubahan sebagaimana telah disepakati dalam Akta Adendum / Perubahan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 16 Februari 2008;
9. Bahwa setelah disepakati dalam Adendum/Perubahan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM), adapun jenis usaha yang akan diusahakan Penggugat/Penyewa adalah penjualan multi media, internet, online games, accessories wanita dan boneka;
10. Bahwa adapun barang yang diperdagangkan oleh Penggugat selaku Penyewa /Penjual adalah sesuai sebagaimana jenis usaha yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) beserta Adendum-nya, yakni barang-barang terkait multi media, internet, online games, accessories wanita dan boneka;
11. Bahwa akan tetapi dengan tanpa hak, Tergugat pada tanggal 05 Mei 2017 telah melakukan penutupan tempat usaha Penggugat secara sepihak;
12. Bahwa jika terhitung sejak dilakukan penutupan tempat usaha oleh Tergugat yaitu tanggal 05 Mei 2017 ternyata jangka waktu sewa yang seharusnya masih dimiliki Penggugat hingga 31 Desember 2024 adalah 7 tahun 7 bulan lagi;
13. Bahwa jangka waktu selama 7 tahun 7 bulan yang seharusnya masih bisa dipakai Penggugat untuk menjalankan usahanya karena telah membayar uang sewa penuh sampai dengan tanggal 31 Desember 2024, tetapi dikarenakan penutupan tempat usaha yang dilakukan Tergugat menyebabkan Penggugat menderita kerugian yang besar;
14. Bahwa belakangan diketahui ternyata, sebelum Tergugat melakukan tindakan penutupan tempat usaha, Tergugat pernah menyampaikan surat pemberitahuan sebanyak 4 kali masing-masing :
  - a. Surat No.DSM/GM-003/II/2017 tertanggal 27 Februari 2017;
  - b. Surat No.DSM/GM-003/IV/2017 tertanggal 10 April 2017;
  - c. Surat No.DSM/GM-010/IV/2017 tertanggal 18 April 2017;
  - d. Surat No.DSM/GM-014/IV/2017 tertanggal 29 April 2017;

**Hal. 3 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

#### 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

15. Bahwa akan tetapi surat-surat tersebut dikirimkan oleh Tergugat ke alamat : Jalan Kartika Plaza, Tuban Kuta, Bali – 80361;
16. Bahwa pemberitahuan yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat sebagaimana surat pemberituannya : No.DSM/GM-003/II/2017 tertanggal 27 Februari 2017, Surat No DSM/GM-003/IV/2017 tertanggal 10 April 2017, Surat No. DSM/GM-010/IV/2017 tertanggal 18 April 2017 dan Surat No.DSM/GM-014/IV/2017 tertanggal 29 April 2017 adalah pemberitahuan yang tidak sah dan tidak patut secara hukum, karena surat pemberitahuan tersebut disampaikan ke alamat yang salah;
17. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyepakati dalam Pasal 16.1 Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005, bahwa semua surat/pemberitahuan berhubungan dengan perjanjian ini harus dinyatakan tertulis dan disampaikan kepada Penggugat ke alamat Jalan Padma Utara Nomor 77 Kuta Bali bukan Jalan Kartika Plaza, Tuban Kuta, Bali – 80361;
18. Bahwa kemudian juga diketahui ternyata alasan Tergugat melakukan penutupan terhadap tempat usaha adalah karena Tergugat tidak setuju dengan barang yang Penggugat jual dan Penggugat dipersalahkan oleh Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 9.2n Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005;
19. Bahwa apabila Tergugat merasa keberatan/tidak setuju dengan barang yang Penggugat jual diatas tempat usaha, atau apabila Tergugat I menganggap Penggugat lalai melakukan kewajibannya sebagaimana disepakati dalam Pasal 9.2n Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005, secara hukum Tergugat harus menyampaikan pemberitahuan keberatan tersebut ke alamat surat menyurat yang telah disepakati para pihak, yang kemudian dilakukan penyelesaian dengan cara musyawarah untuk mufakat, dan apabila tidak ada titik temu, maka penyelesaian sengketa dilakukan di Pengadilan Negeri Denpasar, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.4 Jo. Pasal 19.5 Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005, bukan dengan melakukan penutupan tempat usaha secara sepihak;
20. Bahwa oleh karenanya, penutupan tempat usaha yang dilakukan Tergugat merupakan tindakan main hakim sendiri, tindakan sewenang-wenang dan sangat merugikan Penggugat sebagai Penyewa yang beritikad baik;

**Hal. 4 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa tindakan Tergugat sebagai kuasa dari Turut Tergugat yang melakukan penutupan tempat usaha secara sepihak adalah juga wanprestasi, melanggar Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005, karena :

a. Melanggar Pasal 2.1 Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 :

Bahwa adapun akibat tindakan Tergugat yang melakukan penutupan tempat usahasecara sepihak, mengakibatkan Penggugat tidak bisa memanfaatkan, mengelola dan melakukan kegiatan usahanya diatas tempat usaha dalam kurun waktu 20 tahun penuh (1 Januari 2005 sd. 31 Desember 2024);

b. Melanggar Pasal 16.1 tentang Pemberitahuan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005:

Bahwa Tergugat melakukan pemberitahuan atas ketidaksepakatannya terhadap barang yang dijual Penggugat melalui surat yang dikirim ke alamat Jalan Kartika Plaza, Tuban Kuta, Bali – 80361 padahal alamat surat menyurat yang telah disepakati adalah Jalan Padma Utara Nomor 77 Kuta Bali;

Kesalahan Tergugat dalam mengirim surat tersebut menyebabkan Penggugat tidak mengetahui mengenai ketidaksepakatan Tergugat;

c. Melanggar Pasal 19.4 jo Pasal 19.5 Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005:

Bahwa permasalahan yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan tentang Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 seharusnya diselesaikan dengan cara damai dan apabila tidak terwujud diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Denpasar, bukan dengan tindakan main hakim sendiri dengan melakukan penutupan tempat usaha secara sepihak.

22. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005, maka sangat wajar bagi Penggugat untuk melakukan tuntutan kepada Tergugat sebagai kuasa dari Turut Tergugat berupa pembatalan Perjanjian Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 beserta pembayaran ganti kerugian (vide Pasal 1266 BW);

23. Bahwa Tergugat sebagai pengelola juga melakukan perbuatan wanprestasi berupa tidak dipasangnya AC, dibukanya lapak-lapak Hal. 5 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dagangan UMKM didepan tempat usaha sejak 2008 yang menyebabkan akses ke tempat usaha menjadi sempit hanya sekitar 60cm. Bahwa perbuatan tersebut menyebabkan keuntungan bisnis Penggugat diatas tempat usaha tidak berjalan maksimal;

24. Bahwadengan demikian maka Penggugat tidak memungkinkan lagi untuk berjualan diatas tempat usaha, meskipun penggugat masih memiliki hak untuk berjualan diatas tempat usaha selama 7 Tahun 7 bulan lagi, hal mana karena Penggugat telah kehilangan kepercayaan customer, juga reputasi Penggugat sebagai penjual multi media, internet, online games, accessories wanita dan boneka telah rusak akibat dari tindakan penutupan yang dilakukan Tergugat;

25. Bahwa akibat penutupan tempat usaha Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat tersebut jelas-jelas menimbulkan kerugian baik kerugian secara materiil dan immateriil bagi Penggugat;

26. Bahwa adapun kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah :

Kerugian atas potensi keuntungan:

- Bahwa adapun profitdari penjualan diatas tempat usaha yang diperoleh Penggugat adalah Rp.183.000.000,- setiap bulannya;
- Bahwa penutupan tempat usaha yang dilakukan Tergugat dilakukan tanggal 05 Mei 2017. Bahwa hingga gugatan ini diajukan dan perkara aquo berjalan yang diperkirakan berlangsung selama 1 tahun, makaselama itu pula Penggugat diatas tempat usaha tidak berjalan;
- Bahwa oleh karenanya keuntungan yang hilang dari perbuatan penutupan oleh Tergugat adalah  $Rp.183.000.000 \times 12 \text{ bulan} = Rp.2.200.000.000,-$

Kerugian terhadap sewa tempat usaha :

- Bahwa diketahui saat ini jika harga sewa tempat usaha : per meter tempat usaha setiap bulannya adalah Rp.420.000,-. Bahwa luas tempat usaha adalah 288m<sup>2</sup>. Bahwa dengan demikian sewa tempat usaha saat ini setiap bulannya adalah Rp.120.960.000,- atau pertahun  $Rp.120.960.000,- \times 12 \text{ Bulan} + Rp.1.451.520.000.000$ ;
- Bahwa harga sewa per tahun sebesar Rp.14.515.200.000.000 belum termasuk rata-rata market value sampai dengan tahun 2024, dimana terdapat kenaikan 20% pertahun(progresif);
- Bahwa dengan demikian kerugian sewa tempat usaha setelah dikalikan dengan kenaikan market value sebesar 20 % pertahun

**Hal. 6 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(progresif) dan dikalikan dengan sisa masa sewa tempat usaha (7 Tahun 7 bulan) maka nilainya adalah Rp.30.602.880.000,-

Kerugian terhadap kerusakan barang dagangan pada tempat usaha :

- a. Bahwa dengan ditutupnya tempat usaha, Penggugat tidak bisa menjual karena barang dagangan berada di dalam tempat usaha yang menyebabkan Penggugat tidak bisa masuk dan mengambil barang dagangan;
- b. Bahwa dengan demikian barang dagangan menjadi rusak dan tidak dapat digunakan dan dijual kembali yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat yang ditaksir adalah sebesar Rp.1.050.000.000,-

Kerugian interior :

- a. Bahwa didalam tempat usaha terdapat barang-barang yang berkaitan dengan interior ruangan
- b. Bahwa barang-barang interior tersebut tidak dapat digunakan lagi seiring dengan perbuatan penutupan tempat usaha yang dilakukan Tergugat
- c. Bahwa adapun nilai kerugian interior tersebut adalah sebesar Rp.800.000.000,-

27. Bahwa dengan demikian adapun kerugian materil yang diderita Penggugat adalah  
Rp.2.200.000.000,- + Rp.30.602.880.000 + Rp.1.050.000.000,- +  
Rp.800.000.000,- = Rp. 34.652.880.000,- (tiga puluh empat milyar enam ratus lima puluh dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);

28. Bahwa selain kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil yang sangat besar dalam bentuk rasa malu terhadap lingkungannya terutama terhadap para pelanggannya, sehingga hal tersebut merusak nama baik dan citra toko milik Penggugat dan juga nama baik dan citra diri Penggugat sendiri sebagai pemilik toko dimata semua orang, disamping itu kerugian immateriil lainnya yaitu berupa rasa tidak nyaman, kehilangan waktu, dan tidak dapat menggunakan haknya untuk menjalankan kegiatan usaha sebagaimana tersebut diatas. Sehingga layak apabila Penggugat menuntut ganti rugi atas kerugian immateriil yang dialaminya yaitu sejumlah Rp.20.000.000.000,- (duapuluh milyar rupiah);

29. Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap ikikad buruk Tergugat, dan agar putusan dalam perkara ini tidak sia-

**Hal. 7 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sia, Penggugat mohon kepada majelis hakim berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang ada maupun yang akan ada, yang akan dirici oleh Penggugat dalam daftar rincian untuk itu;

30. Bahwa karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang nyata dan kuat, maka berdasarkan Pasal 180 HIR Penggugat mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dapat menjatuhkan putusan dengan Amar sebagai berikut :

## Primair

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

1. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 dan Adendum / Perubahan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 16 Februari 2008 adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah penyewa yang beritikad baik;
4. Menyatakan dengan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat maka Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 dan Adendum / Perubahan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 16 Februari 2008 adalah batal dan tidak mengikat secara hukum;
5. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materiil sebesar :Rp. 34.652.880.000,- (tiga puluh empat milyar enam ratus lima puluh dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian imateriil sebesar : Rp.20.000.000.000,- (duapuluh milyar rupiah)
7. Menghukum Tergugat membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila terlambat memenuhi putusan dalam gugatan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Memerintahkan Turut Tergugat serta pihak manapun juga untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Hal. 8 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.

### 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

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap seluruh harta benda milik Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang ada maupun yang akan yang dilakukan dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrad) meskipun ada upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **Subsidiar :**

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Mengutip jawaban Tergugat atas gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, Tergugat telah menyampaikan keberatan dan permohonan lisan dalam persidangan, hari Kamis, tanggal 24 Agustus 2017, sebelum Gugatan Penggugat dibacakan. Hal mana keberatan dan permohonan sehubungan dengan ketidak-hadiran Penggugat Prinsipal dalam Sidang Mediasi 1 (pertama) dan Sidang Mediasi 2 (kedua) tanpa menunjukkan alasan yang Sah, sehingga Mediasi Gagal. Hal ini selanjutnya oleh Majelis Hakim Yang Mulia, telah disarankan agar keberatan dan permohonan Tergugat dapat disampaikan secara tertulis dalam sidang dengan agenda Jawaban Tergugat atas Gugatan Penggugat ini;
- Bahwa, dengan ini Tergugat menyampaikan keberatan dan permohonan a-quo, dengan dalil-dalil sebagai berikut:
- Bahwa, Penggugat melalui Kuasa Hukum-nya, dihadapan Hakim Mediator dalam Sidang Mediasi 1 (pertama), hari Rabu, tanggal 26 Juli 2017, menyampaikan alasan ketidak-hadiran Penggugat Prinsipal karena sedang berada di luar negeri, tanpa menunjukkan alasan yang Sah. Dimana selanjutnya, Kuasa Hukum Penggugat menyampaikan komitmen akan menghadirkan Penggugat Prinsipal dalam Sidang Mediasi 2 (kedua), sehubungan dengan buntutnya kesepakatan atas opsi-opsi dan/atau tidak tercapainya kesepakatan perdamaian antar Kuasa Hukum Penggugat dan Tergugat. Hal mana yang dapat menilai, mempertimbangkan dan memutuskan opsi-opsi perdamaian adalah Para Prinsipal yang ber-perkara;

**Hal. 9 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Hakim Mediator kemudian menyatakan bahwa Sidang Mediasi 1 (pertama) dinyatakan tidak dapat mengambil keputusan dan/atau ditunda sehingga perlu dijadwalkan kembali Sidang Mediasi 2 (kedua) yang bersifat tentatif pada hari Rabu, tanggal 16 Agustus 2017. Dimana secara bijak, mempersilahkan bagi para Kuasa Hukum untuk saling berkoordinasi mengenai waktu Para Prinsipalnya dan menyampaikan kepastian melalui Panitera, sehingga Sidang Mediasi 2 (kedua) dapat berlangsung dengan hadirnya Para Pihak Prinsipal;
- Bahwa, setelah Sidang Mediasi 1 (pertama), masih pada hari Rabu, tanggal 26 Juli 2017, Kuasa Hukum Tergugat menyampaikan usulan waktu Sidang Mediasi 2 (kedua) melalui Panitera agar dapat di jadwalkan pada hari Selasa, tanggal 8 Agustus 2017. Oleh karena belum adanya tanggapan pasti dari Kuasa Hukum Penggugat, maka Tergugat Prinsipal memutuskan menjadwalkan waktunya dan datang ke Bali, untuk menjaga komitmen atas usulan waktunya tersebut. Namun, Kuasa Hukum Penggugat, baru memberi kepastian waktu, pada hari Kamis, tanggal 03 Agustus 2017, melalui pesan WhatsApp kepada Kuasa Hukum Tergugat bahwa Penggugat Prinsipal tetap ber-pegang pada jadwal Sidang Mediasi 2 (kedua) yakni hari Rabu, 16 Agustus 2017. Sehingga meskipun telah berada di Bali, Tergugat Prinsipal tidak memandang hal ini sebagai persoalan, namun meyakini bahwa Penggugat Prinsipal akan memenuhi komitmennya untuk hadir dalam Sidang Mediasi 2 (kedua), pada hari Rabu, tanggal 16 Agustus 2017.
- Bahwa, dalam Sidang Mediasi 2 (kedua), hari Rabu, tanggal 16 Agustus 2017, Tergugat Prinsipal yang telah datang ke Pengadilan Negeri Denpasar mengetahui langsung dari Kuasa Hukum Penggugat, bila Penggugat Prinsipal tidak hadir dengan tanpa menunjukkan alasan yang Sah. Ketidak-hadiran Penggugat Prinsipal untuk kedua kalinya ini dapat dikatakan sebagai wujud pengingkaran komitmen, sebab jadwal waktu Sidang Mediasi 2 (kedua) justru merupakan keinginan Penggugat Prinsipal sendiri;
- Bahwa, Sidang Mediasi 2 (kedua) berlangsung tanpa kehadiran Penggugat Prinsipal, sehingga opsi-opsi perdamaian yang disampaikan melalui Kuasa Hukumnya kepada Tergugat Prinsipal dan sebaliknya opsi-opsi dari Tergugat Prinsipal tidak dapat diputuskan secara tegas saat itu juga. Ini artinya, akibat ketidakhadiran Penggugat Prinsipal,

**Hal. 10 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

#### 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

Sidang Mediasi 2 (kedua) yang telah di agendakan sejak hari Rabu, tanggal 26 Juli 2017 dan dipertegas oleh Kuasa Hukum Penggugat pada hari Kamis, tanggal 03 Agustus 2017 menjadi sia-sia. Sehingga berdasarkan fakta-fakta hukum inilah, maka Hakim Mediator kemudian menyampaikan kesimpulan bahwa Mediasi dinyatakan Gagal. Padahal bila Penggugat Prinsipal hadir dalam Sidang Mediasi 2 (kedua) ini, maka segala opsi yang disampaikan langsung olehnya, dapat jadi bahan pertimbangan untuk diputuskan oleh Tergugat Prinsipal. Sebab Tergugat Prinsipal selalu berpegang teguh pada prinsip, saling menjaga hubungan baik dalam urusan bisnis, sebagaimana hal ini memang telah berlangsung antar Para Prinsipal, sebelum sengketa hukum ini ada;

- Bahwa, ketidak-hadiran Penggugat Prinsipal berturut-turut selama 2 (dua) kali Sidang Mediasi, tanpa menunjukan alasan yang sah, telah melanggar ketentuan **Pasal 6 Ayat (2), Ayat (3) dan Ayat (4)** Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedural Mediasi di Pengadilan yakni:

Bunyi Pasal 6 Ayat (2): *Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak ber-itikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan: (a) tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan MEDIASI tanpa alasan sah; (c) ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;*

Bunyi Pasal 6 Ayat (3): *Ketidakhadiran Para Pihak secara langsung dalam proses Mediasi hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan sah.*

Bunyi Pasal 6 Ayat (4): *Alasan sah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) meliputi antara lain: (a) kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan surat keterangan dokter.*

- Bahwa, ketidak hadirannya Penggugat Prinsipal a-quo merupakan Perbuatan yang tidak ber-itikad baik sebagaimana yang diatur dalam ketentuan **Pasal 7 ayat (2) huruf (a) dan huruf (c)** Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedural Mediasi di Pengadilan yakni:

Pasal 7 Ayat (2): *Salah satu pihak atau para pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan (a): tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah; (c): ketidak-*

**Hal. 11 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*hadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan Sah;*

- Bahwa ketidak-hadiran Penggugat Prinsipal a-quo, tanpa alasan Sah, melanggar ketentuan **Pasal 124 HIR**: *Jika Penggugat tidak menghadap PN pada hari yang ditentukan itu, meskipun ia di-panggil dengan patut, atau tidak pula menyuruh orang lain menghadap mewakilinya, maka surat gugatannya di-anggap gugur dan penggugat dihukum biaya perkara; akan tetapi penggugat berhak memasukan gugatannya sekali lagi, sesudah membayar lebih dahulu biaya perkara yang sah tersebut tadi.*
- Bahwa, Gugatan Penggugat sudah selayaknya di-gugurkan karena ketidak-hadiran Penggugat Prinsipal a-quo, tanpa alasan Sah. Menurut **M.Yahya Harahap, SH**, (a) Sebagai hukuman kepada penggugat atas kelalaian atau keingkarannya menghadiri atau menghadap di persidangan, karena ketidakhadirannya itu dianggap sebagai pernyataan sepihak penggugat bahwa dia tidak berkepentingan lagi dalam perkara tersebut. (b) Membebaskan tergugat dari tindakan kesewenangan penggugat. Dianggap sangat tragis membolehkan penggugat berlarut-larut secara berlanjut ingkar menghadiri sidang, yang mengakibatkan persidangan mengalami jalan buntu pada satu segi, dan pada segi lain tergugat dengan patuh terus menerus datang mengadirinya, tetapi persidangan gagal disebabkan penggugat tidak hadir tanpa alasan yang Sah. (*vide; M.Yahya Harahap, SH.Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan. Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Juli 2011.Halaman 77*)
- Bahwa, berdasarkan yurisprudensi melalui **Putusan PN Denpasar Nomor: 10/Pdt.G/ 2017/PN.Dps** tanggal register 05-01-2017, jenis perkara: Perdata, tanggal dibacakan: 07-06-2017, Para Pihak: HANDY CAHYADI sebagai Penggugat melawan Tergugat PT.MAYBANK SYARIAH INDONESIA, dk. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini, setelah menimbang ketidakhadiran Penggugat Prinsipal dalam Sidang Mediasi telah mengeluarkan Amar Putusan (1): *Menyatakan Penggugat tidak mempunyai itikad yang baik;* (2) *Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;* (3) *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.401.000, - (empat ratus ribu rupiah)*
- Bahwa, berdasarkan dalil-dalil yang telah disampaikan diatas, maka Penggugat menyampaikan permohonan kepada Majelis Hakim Yang Mulia

**Hal. 12 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menghukum Penggugat dengan amar putusan: Gugatan Penggugat tidak dapat diterima; (niet ontvankelijke verklaard). Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex acquo et bono*)

## Gugatan Penggugat adalah Kabur

Majelis Hakim Yang Mulia,

- Bahwa, dalam Gugatan tertanggal 02 Juni 2017, Penggugat telah mendalilkan dalam point (2) bahwa Penggugat dan Tergugat, yang dalam hal ini Tergugat diwakili oleh Direktur-nya yang bernama Lena Chandra telah sepakat dan mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) **tertanggal 29 September 2005**. Selanjutnya, Penggugat secara yakin dan berulang-ulang, menyebutkan adanya perikatan hukum antara Penggugat dan Tergugat a-quo, **tertanggal 29 September 2005** pada point (5), point (6), point (7), point (8), point (17), point (18), point (19), point (21) huruf (a), huruf (b) dan huruf (c) dan point (22). Dilanjutkan dalam Primair point (3) dan point (5) ;
- Bahwa, dengan tegas Tergugat nyatakan bahwa tidaklah benar telah terjadi perikatan hukum seperti yang di dalilkan Penggugat yakni tertanggal 29 September 2005. Hal mana Tergugat, setelah memeriksa PPSM yang mungkin dimaksudkan oleh Penggugat, dan berkesimpulan bahwa tidak pernah Tergugat menandatangani sebuah perikatan maupun perjanjian apapun dengan Penggugat terkait obyek dimaksud pada tanggal 29 September 2005.
- Bahwa, apabila memang benar Penggugat dapat menunjukan perikatan dimaksud tertanggal 29 September 2005, maka patutlah Tergugat menyangsikan bahkan menduga telah terjadi pemalsuan identitas, tanda tangan dan tanggal, bulan dan tahun terjadinya perikatan hukum tersebut atau upaya-upaya untuk menghadirkan sebuah dokumen palsu sehingga dapat sekiranya Tergugat menduga, bila ada itikad tidak baik dari Penggugat yang berupaya mengklaim telah melakukan perikatan dengan Tergugat, seolah-olah dengan cara sah dan benar, pada tanggal 29 September 2005.
- Bahwa, hal ini wajib Tergugat nyatakan, sebab hampir keseluruhan dalil-dalil serta premier dalam Gugatan Penggugat tertanggal, 02 Juni 2017, secara konsisten dan meyakinkan Penggugat menyebutkan telah adanya

**Hal. 13 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

### 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

perikatan hukum antara Penggugat dan Tergugat pada **tanggal 29 September 2005**. Sehingga untuk memastikan kembali hal ini, Tergugat telah membaca dan mempelajari Perbaikan Gugatan dari Penggugat, tertanggal 31 Agustus 2017, namun perbaikan dimaksud hanya pada angka-angka nominal pada posita Gugatan.

- Sehingga, Gugatan ini adalah GUGATAN YANG KABUR, TIDAK JELAS, sebab TIDAK PERNAH ADA PERIKATAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT tertanggal 29 September 2005.
- Berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat jabarkan dalam eksepsi point (i) dan (ii), mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan Sela sebagai berikut:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai itikad yang baik;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima; (*Niet-Ontvankelijk Verklaard*)
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex acquo et bono*) ;

## DALAM KONVENSI

### A Majelis Hakim Yang Mulia,

- Bahwa semua yang Tergugat kemukakan pada bagian Eksepsi merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
- Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, KECUALI YANG KEBENARANNYA DIAKUI OLEH TERGUGAT;
- Bahwa, Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berhubungan dengan Tergugat;
- Bahwa, menanggapi Dalil Posita Angka 11, Tentang: PENUTUPAN UNIT USAHA DENGAN TANPA HAK DAN SECARA SEPIHAK TANGGAL 05 MEI 2017. --- Maka bila yang Penggugat maksudkan adalah Obyek Tempat Usaha yang disewakan Penggugat di Discovery Shopping Mall A-20, A-21 yang beralamat Jalan Kartika Plaza, Tuban, Kuta, Bali-80361, maka dapat Tergugat tegaskan sebagai berikut:

**Hal. 14 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

#### 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

- a. Unit Usaha a-quo untuk sementara waktu ditutup oleh Tergugat, sebab Penggugat terindikasi dan/atau patut diduga Telah Menjual Barang-Barang (Produk) yang Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan;
- b. Tergugat dalam hal penutupan sementara Unit Usaha a-quo, telah melalui proses dan mekanisme yang patut melalui Surat Pemberitahuan/Peringatan yang sudah dikirimkan ke alamat Penggugat pada Obyek Unit Usaha a-quo, sejak Tanggal 30 Oktober, Tahun 2015 sampai dengan Tanggal 25 April, Tahun 2017, namun sangat di sayangkan Penggugat sama sekali tidak menanggapi (respon) Surat Pemberitahuan hingga batas waktu yang telah disampaikan Tergugat;
- c. Surat Pemberitahuan/Peringatan dari Tergugat kepada Penggugat yang kesemuanya, perihal: Tidak Menjual Barang-Barang (Produk) yang Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, sebagai berikut:

- 1.Surat No.23/KH-DSM/X/2015, tertanggal 30 Oktober 2015;
- 2.Surat No.DSM/GM-003/II/2017, tertanggal 27 Februari 2017;
- 3.Surat No.DSM/GM-003/IV/2017, tertanggal 10 April 2017;
- 4.Surat No.DSM/GM-003/IV/2017, tertanggal 18 April 2017;
- 5.Surat No.DSM/GM-014/IV/2017, tertanggal 29 April 2017;

- Padahal, apabila Surat Pemberitahuan tersebut ditanggapi dan/atau setidaknya-tidaknya, Penggugat datang untuk meminta klarifikasi, maka telah Tergugat siapkan sejumlah opsi yang sekiranya dapat di-musyawarahkan yakni:

1. Melanjutkan Perikatan Sewa Menyewa dengan menunjukan kepada Tergugat dokumen yang menegaskan mengenai ke-aslian dari Produk yang dijual Penggugat pada Unit Usaha a-quo ;
2. Melanjutkan Perikatan Sewa Menyewa dengan mengganti Produk yang ter-indikasi tidak asli, palsu atau kawe dengan Produk yang asli/original berdasarkan dokumen yang dapat dipertanggung jawabkan secara undang-undang;
3. Apabila Penggugat tidak dapat memastikan kepada Tergugat mengenai ke-aslian Produk yang dijual pada Unit Usaha a-quo, maka Perikatan Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat di-anggap berakhir karena Wanprestasi, namun Tergugat tetap akan

**Hal. 15 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

#### 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

mengembalikan Sisa Masa Sewa yang belum dinikmatin Penggugat sejak tanggal penutupan sementara Unit Usaha a-quo;

- Bahwa, menanggapi Dalil Posita Angka 14 dan Angka 15, Tentang: BELAKANGAN DIKETAHUI BILA TERGUGAT PERNAH MENGIRIMKAN SURAT PEMBERITAHUAN, NAMUN DIKIRIMKAN KE ALAMAT YANG SALAH. --- Maka, sangat penting bagi kepentingan Tergugat untuk menanggapi sebagai berikut:

- a. Apakah Obyek Unit Usaha pada alamat yang menurut Penggugat salah tersebut yakni SOFTCOMP Center & Shine Discovery Shopping Mall A-20 & A-21, Jalan Kartika Plaza, Tuban, Kuta, Bali – 80361 ini, bukan disewakan Penggugat? Atau telah beralih kepemilikan sewa kepada pihak Ketiga?
- b. Bila Unit Usaha a-quo telah beralih kepemilikan sewa kepada Pihak Ketiga, mengapa hal ini tidak diberitahu kepada Tergugat selaku Pihak Pertama yang menyewakan Unit Usaha a-quo kepada Penggugat selaku Pihak Kedua? Bila ini benar terjadi, maka Penggugat telah melanggar ketentuan Pasal 12 tentang Pengalihan dan Pembatalan dalam Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) yang pernah dibuat antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 26 September 2005;
- c. Namun bila Unit Usaha masih dikelola Penggugat, maka sangatlah mengada-bila karyawan Penggugat yang menerima Surat Pemberitahuan/Peringatan tersebut tidak menyampaikan hal ini kepada Penggugat ?
- d. Patutlah Tergugat meluruskan, bila Surat Pemberitahuan /Peringatan dari Tergugat kepada Penggugat yang kesemuanya, perihal: Tidak Menjual Barang-Barang (Produk) yang Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, jumlah bukan 4 (empat) kali, sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Posita Huruf 14, namun sebanyak 5 (lima) kali yakni sebagai berikut:
  - 1 Surat No.23/KH-DSM/X/2015, tertanggal 30 Oktober 2015;
  - 2 Surat No.DSM/GM-003/II/2017, tertanggal 27 Februari 2017;
  - 3 Surat No.DSM/GM-003/IV/2017, tertanggal 10 April 2017;
  - 4 Surat No.DSM/GM-003/IV/2017, tertanggal 18 April 2017;
  - 5 Surat No.DSM/GM-014/IV/2017, tertanggal 29 April 2017;

**Hal. 16 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Patut kiranya Tergugat menduga, bila Penggugat sedang membangun alibi bahwa Tergugat telah mengirimkan Surat ke alamat yang salah, hanya untuk menghindari konsekuensi hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 9.2n tentang hak dan kewajiban Pihak Kedua sebagai berikut:
  - *Mematuhi semua peraturan perundang-undangan dan mematuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepada Pihak Kedua oleh pihak yang wajib sehubungan dengan usaha Pihak Kedua yang dijalankan dalam Unit Usaha yang disewanya dan bertanggung jawab atas akibat sesuatu pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku"*
  - Padahal tujuan dari Surat Pemberitahuan/Peringatan a-quo, tidak lain agar antara Tergugat dan Penggugat dapat sama-sama menegakan aturan hukum khususnya Undang-Undang No.28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, juga memberikan perlindungan kepada Konsumen sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
  - Sehingga apabila, Penggugat memang benar tidak menjual produk yang terindikasi melanggar aturan perundang-undangan, maka semestinya Penggugat dapat langsung memberikan klarifikasi setelah mendapat Surat Pemberitahuan/ Peringatan a-quo, sehingga apabila Tergugat saat ini terbukti menutup Unit Usaha a-quo secara sepihak, maka sudah sepatutnya Tergugat menanggung konsekuensi yang patut untuk itu;
- Bahwa, menanggapi Dalil Posita Angka 23, Tentang: PERBUATAN WANPRESTASI TERGUGAT YANG TIDAK MEMASANG AC. --- Maka, sepatutnya hal seperti ini tidak langsung melalui Gugatan di Pengadilan, sebab telah diatur mekanisme yang fair dalam Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) yang pernah dibuat antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 26 September 2005;
- Bahwa, menanggapi Dalil Posita Angka 26 dan Angka 27, Tentang: KERUGIAN MATERIL YANG DIDERITA PENGGUGAT. --- Maka, perlu kiranya Tergugat memberikan tanggapan sebagai berikut:
- Hilangnya keuntungan yang diklaim Penggugat merupakan akibat dari kelalaian Penggugat sendiri yang hanya meng-kalkulasi jumlah kerugian, tanpa mempertimbangkan bahwa perbuatan Penggugat yang terindikasi

Hal. 17 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.

#### 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

menjual produk yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan, justru telah merugikan Tergugat sebagai Pihak yang bertanggung jawab atas keseluruhan image atau citra Discovery Shopping Mall. Sehingga klaim kerugian a-quo untuk seterusnya tidak Tergugat tanggap;

- Namun, Tergugat tetap menghargai hubungan baik yang selama ini telah terjalin antara Penggugat dan Tergugat sebelum terjadinya sengketa hukum ini sebagai berikut:

1. Mempertimbangkan untuk melanjutkan Perikatan Sewa Menyewa dengan menunjukan kepada Tergugat dokumen yang menegaskan mengenai ke-aslian dari Produk yang dijual Penggugat pada Unit Usaha a-quo;
2. Mempertimbangkan untuk melanjutkan Perikatan Sewa Menyewa dengan mengganti Produk yang ter-indikasi tidak asli / kawo dengan Produk yang asli/original berdasarkan dokumen yang dapat dipertanggung jawabkan secara undang-undang;
3. Mempertimbangkan untuk mengembalikan sisa masa sewa yang belum dinikmati Penggugat sejak Unit Usaha a-quo ditutup sementara. Hanya apabila Penggugat bersedia untuk tidak melanjutkan sengketa ini, sehingga seluruh perikatan hukum yang pernah dibuat antara Penggugat dan Tergugat dianggap berakhir;

- Bahwa, menanggapi Dalil Posita Angka 29 dan Angka 30, Tentang: SITA JAMINAN DAN PUTUSAN YANG DILAKSANAKAN TERLEBIH DAHULU. -- Maka, tanggapan Tergugat sebagai berikut:

- a. Alangkah aneh apabila Penggugat meminta Sita Jaminan, sementara Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang di dalilkan Penggugat tidak jelas;
- b. Hal mana dalam dalil-dalil yang telah Tergugat jabarkan sebelumnya, berdasarkan perikatan berupa Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) **tertanggal 29 September 2005** antara Penggugat dan Tergugat, sementara Tergugat sendiri tidak pernah membuat perikatan dengan Penggugat berdasarkan tanggal yang disebutkan berulang-ulang dalam dalil-dalil maupun premier Penggugat;
- c. Sehingga Tergugat, memohon kepada kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menolak permohonan Sita Jaminan serta permohonan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebab tidak berdasar atas hukum;

**Hal. 18 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan dalam Konvensi, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali. Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex acquo et bono*)

## IDALAM REKONVENSI

Majelis Hakim Yang Mulia,

Adapun alasan hukum yang mendasari diajukannya gugatan rekonvensi adalah sebagai berikut ;

1. Bahwa, dalil-dalil yang dipergunakan dalam Konvensi, dianggap dipergunakan kembali pada bagian Rekonvensi;
2. Bahwa, untuk selanjutnya pada bagian Rekonvensi ini, Penggugat Konvensi cukup disebut Tergugat Rekonvensi, dan Tergugat Konvensi disebut Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa, Gugatan Wanprestasi oleh Tergugat Rekonvensi yang berpedoman pada Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005, sangat tidak berdasar. Tidak pernah ada perikatan yang telah dibuat dan ditanda-tangani antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi, sehingga akibat dari Gugatan a-quo, telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi harus menderita kerugian materiil dan immaterial, sejak diterimanya risalah Panggilan (Relaas) hari Kamis, tanggal 8 Juni 2017, sidang perdana Rabu, tanggal 22 Juni 2017, hingga saat ini;
4. Bahwa, sudah sewajibnya bagi Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalilnya yang telah disampaikan Penggugat Rekonvensi ;
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam hal kerugian materiil maupun immateril menyesuaikan dengan klaim kerugian yang akan dibuktikan oleh Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan uraian Gugatan Rekonvensi tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menjatuhkan Amar Putusan sebagai berikut ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 pernah ada, tidak sah dan tidak mengikat secara hukum;

Hal. 19 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik Obyek Sewa yang beritikad baik;
4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melanggar Pasal 9.2n tentang hak dan kewajiban Pihak Kedua dalam Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) yang pernah ada antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi tertanggal 26 September 2005;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian Materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 34.652.880.000, - (tiga puluh milyar enam ratus lima puluh dua juta delapan ratus delapan puluh rupiah).
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian Imateril sebesar Rp. 20.000.000., (dua puluh milyar rupiah)
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari apabila terlambat memenuhi putusan dalam gugatan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan tetap (inkracht);
8. Memerintahkan Turut Tergugat atau pihak manapun untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aquo et bono*)

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Mei 2018 Nomor : 438/Pdt.G/2017/PN.Dps yang amar selengkapnya :

## **DALAM KONVENSI.**

## **DALAM EKSEPSI.**

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima

## **DALAM POKOK PERKARA.**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah penyewa yang beritikad baik;

**Hal. 20 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

### 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

3. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan Wanprestasi;
4. Menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 26 September 2005 dan Adendum / Perubahan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 16 Februari 2008 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut;
5. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa pengembalian uang sisa masa sewa dan ditambah bunga berupa hilangnya keuntungan sejak ditutupnya Toko Soft Com pada Discovery Shopping Mall, dengan jumlah keseluruhan sebesar :Rp. 8.266.666.660,- (Delapan milyar dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh rupiah );
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI.

### DALAM EKSEPSI.

- Menyatakan dapat diterima eksepsi dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tersebut ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaring)

### DALAM KONVENSI/REKONVENSI.

- Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang sampai saat ini berjumlah sebesar Rp. 1.811.000.- (satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah ) ;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyatakan bahwa pada tanggal 5 Juni 2018, Kuasa hukum Penggugat Konvensi/Pembanding I/Terbanding II

**Hal. 21 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

#### 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

telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Mei 2018 Nomor : 438/Pdt.G/2017/PN.Dps, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ; dan telah diberitahukan kepada Tergugat Konvensi/Terbanding I/Pembanding II pada tanggal 4 Juli 2018 ;

Begitu pula kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : W.24-U.1/2678/HK.02/7/2018 tanggal 5 Juli 2018 perihal Mohon bantuan untuk memberitahukan Pernyataan banding perkara ini ;

Bahwa, pada tanggal 7 Juni 2018 sesuai dengan Akta Permohonan Banding Nomor : 54/Pdt.Banding/2018/PN.Dps, Kuasa hukum Tergugat Konvensi/Terbanding I/Pembanding II mengajukan permohonan banding pula , dan telah diberitahukan dengan seksama kepada pihak Penggugat Konvensi/Pembanding I/Terbanding II melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung dengan Nomor : W.24-U.1/3086/HK.02/7/2018 tanggal 24 Juli 2018 perihal Mohon bantuan untuk memberitahukan Pernyataan banding Perkara No.438/Pdt.G/2017/PN.Dps dan telah diberitahukan pada tanggal 02 Agustus 2018 sesuai dengan Relass Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor :108/Pdt/Del.B/2018/PN.Bdg Jo.No.438/Pdt.G/2017/PN.Dps;

Membaca, oleh karena pada waktu pembacaan putusan akhir pada tanggal 24 Mei 2018 pihak Turut Tergugat tidak hadir, maka pemberitahuan putusan tersebut diberitahukan pada tanggal 28 Juni 2018 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar ;

Membaca, tentang Memori Banding :

- Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Pembanding I/Terbanding II tertanggal 09 Juli 2018, telah diberitahukan dengan cara seksama kepada Tergugat Konvensi/Terbanding I/Pembanding II pada tanggal 26 Juli 2018 ; Dan pemberitahuan kepada Turut Tergugat /Turut Terbanding, melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : W.24-U.1/3140/HK.02/7/2018 tanggal 26 Juli 2018 ;
- Memori Banding tertanggal 05 Juli 2018 yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Pembanding II/Terbanding I , telah diberitahukan kepada Penggugat Konvensi/Terbanding II/Pembanding I pada tanggal 02 Agustus 2018 ;

**Hal. 22 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

#### 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

Dan pemberitahuan kepada Turut Tergugat/ Turut Terbanding melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor :W.24-U.1/3084/HK.02/7/2018 tanggal 24 Juli 2018 ;

Membaca, Kontra Memori Banding :

- Kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Terbanding I/Pembanding II tanggal 08 Agustus 2018 , dan Kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan dengan cara seksama melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor :W.24-U.1/3621/HK.02/8/2018 tanggal 15 Agustus 2018 kepada Penggugat Konvensi /Pembanding I/Terbanding II ; pemberitahuan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding disampaikan melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : W.24-U.1/3622/HK.02/8/2018 tanggal 15 Agustus 2018 ;
- Kontra memori banding yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Terbanding II/Pembanding I tanggal 12 Agustus 2018, telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat Konvensi /Terbanding I/Pembanding II pada tanggal 23 Agustus 2018;

Dan pemberitahuan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding disampaikan melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : W.24-U.1/3803/HK.02/8/2018 tanggal 23 Agustus 2018 ;

Membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara ( inzage) Nomor : 438/Pdt.G/2017/PN.Dps tanggal 4 Juli 2018 memberikan kesempatan kepada Tergugat Konvensi/Terbanding I/Pembanding II; selanjutnya kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding mohon bantuan melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : W.24-U.1/2679/HK.02/7/2018 tanggal 5 Juli 2018 ;

Dan kepada Penggugat Konvensi/Pembanding I/Terbanding II sesuai dengan Relass Pemberitahuan Nomor : 438/ Pdt / Del.B / 2018 / PN.Bdg Jo. No.438 / Pdt.G / 2017/PN.Dps, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung tanggal 02 Agustus 2018 , yang telah memberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkaranya dikirim ke Pengadilan Tinggi Bali.

**Hal. 23 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Pembanding I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat Konvensi/Pembanding II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Mei 2018 Nomor : 438/Pdt.G/2017/PN.Dps. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Surat Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat /Pembanding I tertanggal 9 Juli 2018 dan Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding tertanggal 8 Agustus 2018. Serta Surat Memori Banding yang diajukan oleh Pihak Tergugat/Pembanding II tertanggal 5 Juli 2018 dan Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat Terbanding tertanggal 20 Agustus 2018 berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan pengadilan Tinggi dan Putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan, kecuali mengenai besarnya nilai ganti kerugian, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam perkara ini salah satu petitum Penggugat Konvensi/Pembanding I dalam poin angka 5 adalah tentang pembatalan perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat Konvensi/Pembanding I dengan Tergugat Konvensi/Terbanding I yaitu Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 29 September 2005 dan Adandum/ Perubahan Perjanjian Pengikatan Sewa Menyewa (PPSM) tertanggal 16 Pebruari adalah batal dan tidak mengikat secara hukum ;

**Hal. 24 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

### 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 akibat pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1451 KUHPerdara dan 1452 KUHPerdara adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadinya perjanjian termasuk tuntutan ganti rugi akibat adanya wanprestasi sehingga perjanjian dibatalkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka dengan memperhatikan petitum dari Penggugat Konvensi/Pembanding I dalam surat gugatannya pada poin angka 5 meminta agar “ Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Konvensi sebesar Rp. 34.652.880.000,- (Tiga puluh empat milyar enam ratus lima puluh dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) artinya Penggugat Konvensi/Pembanding I tidak sekedar meminta pengembalian uang sisa masa sewa ditambah bunga melainkan kerugian-kerugian yang ditimbulkan akibat adanya wanprestasi tersebut secara riil terhadap tempat usaha dan nilai barang dagangannya ;

Menimbang, bahwa kerugian materiil yang telah diderita oleh Penggugat Konvensi/Pembanding I dapat dipertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan alat bukti Surat P-1 s/d P-4, P-16 s/d P-18 ; dihubungkan dengan keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Pembanding I yaitu saksi I Komang Merta Yasa, saksi Mahdalena, saksi I Made Sudaryana, SE, saksi Hildegardis Rosario Melisa serta berdasarkan pengamatan Majelis Hakim Tinggi baik mengenai lokasi dari Tempat Usaha/Toko yang dipersengketakan di wilayah Kuta Bali dan jenis-jenis barang dagangan yang diperjualbelikan, maka patut untuk dipersangkakan menurut hukum bahwa kerugian terhadap sewa tempat usaha, saat ini harga sewa tempat usaha per meter setiap bulannya adalah Rp.420.000,- (Empat ratus dua puluh ribu rupiah ), sedangkan tempat usaha Penggugat Konvensi/Pembanding I adalah seluas 288 m<sup>2</sup> sehingga harga sewa perbulan sebesar Rp.420.000,- X 288 m<sup>2</sup> = Rp.120.960.000,- (Seratus dua puluh juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah). Dengan demikian harga sewa pertahunnya adalah Rp.120.960.000 X 12 bulan = Rp.1.451.520.000 (satu milyar empat ratus lima puluh satu juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) ;

**Hal. 25 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga sewa pertahun sebesar Rp.1.451.520.000,- ditambahkan juga dengan kenaikan sebesar 20% per tahun sebagai market value untuk selama 7 tahun 7 bulan ( sisa waktu sewa hingga tahun 2024) maka nilainya adalah Rp.30.602.880.000,- (Tiga puluh milyar enam ratus dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa kerugian terhadap keuntungan berdasarkan alat bukti surat P-14 yang dalam persidangan tidak dibantah oleh pihak Tergugat Konvensi/Terbanding I maka harus dianggap benar bahwa keuntungan /profit dari penjualan yang diperoleh Penggugat Konvensi/Pembanding I sebesar Rp.183.000.000,- (Seratus delapan puluh tiga juta rupiah); Sehingga bila dihitung sejak penutupan dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Terbanding I pada tanggal 5 Mei 2017 hingga sekarang telah berlangsung + 1 tahun lebih maka paling tidak keuntungan yang hilang adalah sebesar Rp.183.000.000 X 12 bulan = Rp.2.200.000.000,- ( Dua milyar dua ratus juta rupiah) ;
- Bahwa terhadap kerugian Interior oleh karena tidak ada alat bukti yang menjelaskan tentang keadaan dari barang-barang yang ada didalamnya maka tuntutan ganti rugi terhadap interior tersebut tidak dapat dikabulkan ;
- Bahwa dengan demikian jumlah kerugian materiil yang telah dialami oleh Penggugat Konvensi/Pembanding I adalah sebesar Rp.30.602.880.000 ditambah Rp.2.200.000.000 = Rp.32.802.880.000,- (Tiga puluh dua milyar delapan ratus dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka amar putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Mei 2018 Nomor 438/Pdt.G /2017/PN.Dps tentang besarnya ganti rugi sebagaimana disebut dalam amar poin angka 5 perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Memori Banding Pembanding I/Penggugat Konvensi dan Pembanding II/Tergugat Rekonvensi tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut karena sekedar mengenai besarnya ganti rugi telah selesai dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tinggi sebagaimana terurai diatas, sehingga hal-hal lain yang dikemukakan dalam Surat-surat Memori Banding tersebut diatas tidak lagi dipertimbangkan oleh Majelis Hakim ;

**Hal. 26 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/ Terbanding I/Pembanding II tetap dipihak yang kalah maka ia harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 serta RBg ;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Penggugat Kovensi/Tergugat Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Mei 2018, Nomor 438/Pdt.G/2017/PN.Dps sepanjang mengenai besaran ganti rugi sehingga amar poin angka 5 putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut berbunyi sebagai berikut :
- Menghukum Terbanding I/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.32.802.880.000,- (tiga puluh dua milyar delapan ratus dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Pembanding I /Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut untuk selebihnya ;
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding I/Pembanding II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari KAMIS , tanggal 1 Nopember 2018 , oleh kami, **I MADE SUJANA, S.H.**, selaku Ketua Majelis dengan **Dr.SUDHARMAWATININGSIH, S.H, M.Hum.**, dan **SUHARTANTO, S.H.M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 13 September 2018, Nomor :151/Pen.Pdt/2018/PT.DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana pada hari **SELASA** , tanggal **13 Nopember 2018** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota serta **LUH MADE**

Hal. 27 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.

### 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

**SILAWATI.S.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar  
tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

ttd

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

ttd

**Dr.SUDHARMAWATININGSIH, SH.MHum. I MADE SUJANA, SH.**

ttd

**SUHARTANTO, S.H.M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd

**LUH MADE SILAWATI, S.H.**

**Perincian biaya perkara banding :**

1.	Meterai .....	Rp. 6.000,-
2.	Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3.	Biaya Pemberkasan .....	Rp.139.000,-
		+
	<b>J u m l a h</b>	<b>Rp. 150. 000,-</b>

Denpasar, Nopember 2018.  
Untuk salinan resmi.  
Panitera,

Sugeng Wahyudi, S.H.M.M.  
NIP : 19590301 198503 1006.

**Hal. 28 dari 28 halaman Putusan No. 151/Pdt/2018/PT DPS.**