



PUTUSAN

Nomor 333/PDT/2024/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

CHIENDY WIGUNA, Warga Negara Indonesia, beralamat semula bertuliskan: "di KAV 1 BNI 46, BLK UU/16, Wijaya Kusuma, Grogol Petamburan, Jakarta Barat", diubah menjadi bertuliskan: "di KAV 1 BNI 46, BLK UU/16, Wijaya Kusuma, Grogol Petamburan, Jakarta Barat dan/atau Jalan Telaga Biru Utama No. 26, Komplek Alam Sutera, Serpong, Tangerang", dalam hal ini memberikan kuasa kepada Septiandi Prajawidya, S.H. dkk. Para Advokat berkantor pada Kantor Pengacara Tri Pratama Attorney At Law, Ruko Teluk Mas, Blok C Jno. 20 Jalan Teluk Gong Raya, Pejagalan, Penjaringan, Jakarta Utara – 14450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 053/TP/AL/XI/2023 tanggal 22 November 2023; disebut Pembanding semula Tergugat ;

lawan

PT PRIMATAMA NUSA INDAH, didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan telah memperoleh pengesahan badan hukum dengan susunan pengurus sebagaimana telah diubah terakhir dengan Akta Notaris No : 52 tanggal 18 Juli 2022 di hadapan Notaris Sriwi Bawana Nawaksari, S.H., M.Kn. dan telah dicatatkan di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat No. AHU-AH.01.09-0038034, berkedudukan di Jakarta Selatan, dan berkantor di Kawasan Bisnis Granadha, Jl. Jend. Sudirman Kav. 50, Jakarta Selatan – 12930, dalam hal ini diwakili oleh LIM CHIN NI selaku Presiden Direktur, memberikan Kuasa Presiden Direktur kepada ARTHUR FELIX KALESARAN selaku Direktur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 010/SK/DIR/PNI/XII/2022 tanggal 19 Desember 2022, yang kemudian memberikan kuasa kepada Fajrin Muffihun S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum Fajrin & Associates yang beralamat kantor di Graha Mampang Lantai 3 Unit 308 Jalan

Hal 1 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mampang Prapatan Raya Nomor 100, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2023; disebut Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 333/PDT/2024/PT DKI, tanggal 20 Maret 2024 tentang penetapan penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca surat penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 20 Maret 2024;

Telah membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 13 November 2023, berkas perkara serta surat-surat lain yang berkaitan;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 13 November 2023, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat, terhadap Ketentuan Pasal 5 ayat 1, Pasal 7 ayat 1, Pasal 7 ayat 5, Pasal 10 ayat 4, dan ayat 5, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00525/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 24 Februari 2004, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00526/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 24 Februari 2004, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00527/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 02 Februari 2004, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00528/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 02 Februari 2004, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 01140/PSM-TPS/PNI/IV/05 tertanggal 06 April 2005, dan Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 01141/PSM-TPS/PNI/IV/05 tertanggal 06 April 2005;
3. Menyatakan berakhir hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dengan segala akibat hukumnya atas :

Hal 2 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00525/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 24 Februari 2004;
 - Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00526/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 24 Februari 2004;
 - Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00527/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 02 Februari 2004;
 - Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00528/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 02 Februari 2004;
 - Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 01140/PSM-TPS/PNI/IV/05 tertanggal 06 April 2005;
 - Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 01141/PSM-TPS/PNI/IV/05 tertanggal 06 April 2005;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Unit Toko: Nomor 011 Lantai GF, Nomor 012 Lantai GF, Nomor 012A Lantai GF, Nomor 012B Lantai GF, Nomor 021 Lantai GF, Nomor 098 Lantai GF, di The Plaza Semanggi, Karet Semanggi, Setiabudi, Jakarta Selatan, kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai, baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnnya, bila perlu dilakukan secara paksa dengan melibatkan aparat keamanan Negara baik dari Kepolisian, Satpol PP dan TNI;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh tunggakan biaya pemeliharaan (*Service Charge*) kepada Penggugat atas Unit Toko: Nomor 011 Lantai GF, Nomor 012 Lantai GF, Nomor 012A Lantai GF, Nomor 012B Lantai GF, Nomor 021 Lantai GF, Nomor 098 Lantai GF, di The Plaza Semanggi, Karet Semanggi, Setiabudi, Jakarta Selatan, dengan total keseluruhan sejumlah Rp147.533.127,00 (*seratus empat puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh tiga ribu seratus dua puluh tujuh rupiah*), secara tunai, lunas dan seketika;
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar denda atas tunggakan biaya pemeliharaan (*Service Charge*) sebesar 1‰ (satu per mil) per hari kepada Penggugat atas Unit Toko: Nomor 011 Lantai GF, Nomor 012 Lantai GF, Nomor 012A Lantai GF, Nomor 012B Lantai GF Nomor 021 Lantai GF, Nomor 098 Lantai GF, di The Plaza Semanggi, Karet Semanggi, Setiabudi, Jakarta Selatan, dengan total keseluruhan

Hal 3 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp68.942.428,00 (*enam puluh delapan juta sembilan ratus empat puluh dua ribu empat ratus dua puluh delapan rupiah*), secara tunai, lunas dan seketika;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga *moratoir* sebesar 6% (enam Persent) atas keterlambatan pelaksanaan pembayaran biaya pemeliharaan (*Service Charge*) kepada Penggugat atas Unit Toko: Nomor 011 Lantai GF, Nomor 012 Lantai GF, Nomor 012A Lantai GF, Nomor 012B Lantai GF, Nomor 021 Lantai GF, Nomor 098 Lantai GF, di The Plaza Semanggi, Karet Semanggi, Setiabudi, Jakarta Selatan, dengan total keseluruhan sebesar Rp11.329.146,00 (*sebelas juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus empat puluh enam rupiah*), secara tunai, lunas dan seketika;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini sejumlah Rp975.000,00 (*sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah*);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel diucapkan pada tanggal tanggal 13 November 2023, selanjutnya Pembanding semula Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2023 telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 22 November 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 29 Desember 2023;

Bahwa permohonan banding tersebut disertai dengan Memori Banding tertanggal 22 Desember 2023 sebagaimana tersebut dalam Risalah Penerimaan Memori Banding Nomor 9/Pdt.G/ 2023/PN Jkt.Sel tanggal 22 Desember 2023 dan telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 29 Desember 2023;

Menimbang bahwa terhadap Memori Banding tersebut, pihak Terbanding semula Pemnggugat telah mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 12

Hal 4 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2024 sebagaimana tersebut dalam Risalah Penerimaan Memori Banding Nomor 9/Pdt.G/ 2023/PN Jkt.Sel tanggal 12 Januari 2024 dan telah disampaikan kepada Pemanding semula Tergugat melalui surat tertanggal 15 Januari 2024 Nomor W.10.U3/ 1151/HK.02/XI/2024.(49);

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) kepada Pemanding semula Tergugat melalui surat tertanggal 27 Desember 2023 Nomor Nomor W.10.U3/ 24.725/HK.02/12/ 2023.(49); dan kepada Terbanding semula Penggugat sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (*Inzage*) Banding Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel tanggal 29 Desember 2023;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa alasan-alasan keberatan Pemanding semula Tergugat sebagaimana tersebut dalam Memori Bandingnya tertanggal 22 Desember 2023 pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Pemanding keberatan terhadap pertimbangan hukum putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, No. 9/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, tanggal 13 November 2023, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangannya pada halaman 24 alinea ke-4, yang mempertimbangkan sebagai berikut :
"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat gugatan dan surat jawab-jinawab dengan cermat, maka Majelis Hakim diketahui bahwa terkait perhitungan tunggakan, denda dan bunga yang merupakan kewajiban Tergugat yang harus dibayarkan telah Penggugat uraikan dalam Posita Gugatan."
- Bahwa dalam Posita Gugatan Terbanding tidak diuraikan perhitungan tunggakan secara jelas, bahkan tidak diberikan uraian berapa hari

Hal 5 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding telah menunggak pembayaran kewajibannya kepada Terbanding.

- Bahwa dalam Posita Gugatan Terbading, Terbanding hanya menyebutkan total tunggakan tanpa uraian yang jelas, sebagai contoh : besaran biaya pemeliharaan (*Service Charge*) yang Terbanding klaim berdasarkan Posita Terbanding Nomor 5 angka 5.1
- Bahwa dalam Posita tersebut terlihat jelas Terbanding sengaja tidak menjabarkan secara jelas dan terang jumlah tersebut di atas diperoleh dari berapa besaran biaya pemeliharaan (*Service Charge*) per bulan dan berapa hari keterlambatan sebagai nilai pengalinya, namun Terbanding langsung memberikan angka yang tidak jelas diperoleh dari mana. Terbanding juga melakukan hal yang sama terhadap Unit Toko yang lainnya bahkan terhadap denda atas tunggakan biaya pemeliharaan (*Service Charge*) dan denda keterlambatan pelaksanaan pembayaran biaya pemeliharaan (*Service Charge*) yang mana Terbanding tidak jelaskan dan jabarkan namun langsung memberikan angka yang tidak jelas diperoleh dari mana, terbukti bahwa Terbanding telah membuat gugatan tanpa dasar yang jelas, dan sudah sepatutnya gugatan Terbading tidak dapat diterima.

2. Bahwa Pembanding keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, pada halaman 25 alinea ke-4, halaman 26 alinea ke-1, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak secara cermat memperhatikan fakta- fakta persidangan dalam melihat seluruh bukti dan saksi yang diajukan oleh Terbanding, tidak ada satupun bukti dan saksi yang membuktikan bahwa Pembanding yang menandatangani Perjanjian sewa-menyewa tersebut, dan tidak ada satupun bukti yang membuktikan bahwa Perjanjian sewa-menyewa tersebut telah diserahkan dan diterima oleh Pembanding.
- Bahwa Pembanding telah membuktikan bahwa hingga sampai dengan saat ini Pembanding tidak pernah diberikan dan/atau mempunyai Perjanjian sewa-menyewa tersebut karena sejak awal hanya diberikan

Hal 6 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti pembayaran sewa Unit Toko dan tanda terima sementara penyerahan Unit Toko, sesuai bukti-bukti yang Pembanding uraikan pada persidangan.

- Bahwa sangat tidak adil bagi Pembanding, apabila ternyata Terbanding sama sekali tidak mau memperdulikan/memperhitungkan itikad baik Pembanding dengan tetap membayarkan biaya pemeliharaan kepada Terbanding, walaupun pada tahun 2019 Terbanding melakukan perubahan kebijakan terhadap penutupan akses dari jalan utama yang menyebabkan akses masuk pengunjung ke dalam Plaza Semanggi menjadi sulit dan mengakibatkan berkurangnya pengunjung ke dalam bangunan, hal ini sangat berpengaruh pada jumlah pengunjung yang datang ke Plaza Semanggi yang dari hari ke hari semakin berkurang yang pada puncaknya berkurang lebih dari 50 % dari biasanya.
- Bahwa sangat tidak adil bagi Pembanding, apabila ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak secara cermat memperhatikan fakta- fakta persidangan dalam melihat seluruh bukti dan saksi yang diajukan oleh Terbanding dan Pembanding atas sepiunya pengunjung di Plaza semanggi yang turut diperburuk dengan kebijakan Terbanding sendiri pada sekitar tahun 2020 untuk melakukan buyback dan/atau leaseback kios dari para penyewa kios di Plaza Semanggi yang mana seluruh area yang telah dibuyback dan/atau dileaseback tersebut tidak dioperasikan dan dibiarkan kosong oleh Terbanding, bahkan Unit Toko tersebut dalam kondisi tertutup sampai dengan saat ini, hal ini membuat keadaan Plaza Semanggi seperti bangunan mati atau tempat usaha mati yang tidak ada kegiatan perekonomian di dalam sana. Hal ini sangat bertolak belakang dengan paksaan kepada Pembanding untuk tetap membuka kios bahkan tidak boleh lebih dari 5 hari namun justru Terbanding melakukan buyback dan/atau leaseback kios dari para penyewa namun sengaja dibiarkan tutup, Terbanding seharusnya juga membuka kios tersebut supaya ada kegiatan perekonomian di Plaza Semanggi.
- Bahwa sangat tidak adil bagi Pembanding, apabila ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak secara cermat memperhatikan fakta- fakta

Hal 7 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan dalam melihat seluruh bukti dan saksi yang diajukan oleh Terbanding dan Pembanding atas kondisi dan situasi pandemi COVID-19 yang melanda Indonesia pada tahun 2020, yang berakibat diterbitkannya peraturan dari pemerintah daerah maupun pusat tentang pembatasan berkegiatan di luar rumah baik itu perkantoran, sekolah, tempat hiburan, tempat perbelanjaan, dan lain – lain yang mana peraturan tersebut beberapa kali diperpanjang sampai dengan sekitar tahun 2022 yang membuat seluruh Unit Toko Diwajibkan Tutup.

- Bahwa sangat tidak adil bagi Pembanding, apabila Pembanding telah membayar lunas biaya sewa untuk 30 (tiga puluh) tahun lamanya berlaku sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2035, sesuai dengan bukti surat bertanda bukti T-1 sampai dengan T-4 yang telah Pembanding uraikan dalam persidangan, namun sewa baru berjalan kurang lebih 18 (delapan belas) tahun, Terbanding secara sepihak ingin memaksa semua penyewa keluar dan mengosongkan unit toko di The Plaza Semanggi, dengan cara mengakhiri paksa perjanjian dengan sengaja melakukan buyback dan/atau leaseback semua unit toko menggunakan dalil penyewa melanggar terhadap ketentuan Pasal 5 ayat 1, Pasal 7 ayat 1, Pasal 7 ayat 5, Pasal 10 ayat 4, dan ayat 5 Perjanjian Sewa-menyewa. Sedangkan patut disadari bahwa kondisi dan situasi pandemi COVID-19 yang melanda Indonesia pada tahun 2020, yang berakibat diterbitkannya peraturan dari pemerintah daerah maupun pusat tentang pembatasan berkegiatan di luar rumah baik itu perkantoran, sekolah, tempat hiburan, tempat perbelanjaan, dan lain – lain yang mana peraturan tersebut beberapa kali diperpanjang sampai dengan sekitar tahun 2022 yang membuat seluruh Unit Toko **DIWAJIBKAN TUTUP**, dan diperparah dengan unit toko yang telah di buyback dan/atau leaseback oleh Terbanding dibiarkan tertutup lebih dari 5 (lima) hari bahkan tutup sampai dengan hari ini.

PERMOHONAN :

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Tingkat Banding, yang Menerima, Memeriksa dan Mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

Hal 8 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan pemeriksaan Banding dari Pemanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 9/Pdt.G/2023/PN Jkt.Sel, tanggal 13 November 2023.

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

Menimbang bahwa atas Memori Banding tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 12 Januari 2024 yang pada pokoknya menolak dalil dalil dari Memori Banding Pemanding dan berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah tepat dan berdasar hukum dan oleh karenanya Terbanding mohon agar Pengadilan Tingkat Banding Menolak alasan alasan dalam Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding / Tergugat dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel., tertanggal 13 November 2023 serta menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding (Penggugat) yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dan/atau Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding untuk seluruhnya;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor Perkara: 9/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan Banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat lain, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menetapkan Putusan berdasarkan kebenaran hukum dan mencari nilai keadilan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*).

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini maka seluruh isi Memori Banding dari Pemanding dan Kontra Memori banding dari Terbanding telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel., tertanggal 13 November 2023 berikut Berita Acara Persidangan perkara tersebut, Memori

Hal 9 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding dan Kontra Memori Banding dari pihak yang berperkara, berpendapat

bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Penggugat, terhadap Ketentuan Pasal 5 ayat 1, Pasal 7 ayat 1, Pasal 7 ayat 5, Pasal 10 ayat 4, dan ayat 5, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00525/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 24 Februari 2004, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00526/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 24 Februari 2004, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00527/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 02 Februari 2004, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 00528/PSM-TPS/PNI/II/04 tertanggal 02 Februari 2004, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 01140/PSM-TPS/PNI/IV/05 tertanggal 06 April 2005, dan Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 01141/PSM-TPS/PNI/IV/05 tertanggal 06 April menurut **Pengadilan Tinggi** telah tepat dan benar, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di Tingkat Banding, dengan demikian pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara *aquo* pada tingkat Banding;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya yang menyatakan bahwa PEMBANDING (Semula Tergugat) merasa keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 9/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel., tertanggal 13 November 2023 tersebut, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak secara cermat memperhatikan fakta-fakta persidangan dalam melihat seluruh bukti dan saksi yang diajukan oleh Terbanding, hal tersebut tidak dapat diterima oleh Pengadilan Tingkat Banding oleh karena hanya merupakan pengulangan dari jawaban Tergugat pada persidangan perkara *aquo* di Tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka keberatan dari Pembanding semula Tergugat harus dikesampingkan dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel.,

Hal 10 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 13 November 2023 yang dimohonkan banding tersebut harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dikabulkan sebagian, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding jumlahnya disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel., tertanggal 13 November 2023 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa tanggal 16 April 2024 yang terdiri dari Dr. H. YAHYA SYAM, S.H.,M.H. , sebagai Hakim Ketua ABDUL FATTAH, S.H., M.H., dan YONISMAN S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini

Hal 11 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 18 April 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh INNA ISKANTRIANA, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota;

Hakim Ketua;

ABDUL FATTAH, S.H., M.H.

Dr. H. YAHYA SYAM, S.H., M.H.

YONISMAN S.H., M.H.

Panitera Pengganti;

INNA ISKANTRIANA, S.H., M.H.

Rincian biaya perkara :

Materai : Rp. 10.000.- (sepuluh ribu rupiah);

Redaksi : Rp. 10.000.- (sepuluh ribu rupiah);

Biaya proses : Rp. 130.000.- (seratus tiga puluh ribu rupiah);

Jumlah : Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal 12 dari 12 hal Putusan Nomor 333/PDT/2024/PT DKI

Disclaimer

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