



PUTUSAN

Nomor 49/PDT/2019/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nyonya Hajjah Lila Ganjar Suwargani, yang merupakan Persero

Pengurus yang jabatannya adalah Direktur dari CV. Boga Mitra Gamma, sebuah Perseroan Komanditer yang tuntut pada hukum Indonesia dan didirikan berdasarkan Akta Nomor 01 tanggal 01 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Tatti Muktiati Hidayat, SH., yang beralamat di Jalan Setrasari II Nomor 14 RT 05 RW 02 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari – Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I/semua Tergugat I ;

2. Drs.Raden Haji Ganjar Suwargani Djamhir, yang merupakan

Persero Pengurus Komanditer/Persero Diam dari CV. Boga Mitra Gamma, sebuah Perseroan Komanditer yang tuntut pada hukum Indonesia dan didirikan berdasarkan Akta Nomor 01 tanggal 01 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Tatti Muktiati Hidayat, SH., yang beralamat di Jalan Setrasari II Nomor 14 RT 05 RW 02 Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari – Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II/semula Tergugat II;

Pembanding I dan Pembanding II memberi Kuasa kepada Bueno Jurnal, SH MH & Ridwan Aritomo, SH Para Advokat dan Konsultan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 17 Nopember 2017.

Lawan

PT. TOZY SENTOSA, beralamat di Parkson Office Building, CBD Bintaro Jaya Sektor VII Blok B7 D05, Jln. Boulevard Bintaro Jaya Kota Tangerang Selatan, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Henock P. Siahaan, SH.MH. dan kawan-kawan

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN

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)



berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Januari 2017,
selanjutnya disebut sebagai Terbanding/semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten Nomor 49/PEN/PDT/2019/PT BTN tanggal 25 April 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari yang sama penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banten;

Membaca berkas perkara dan surat surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Februari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Register Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Tng, telah mengemukakan sebagai berikut :

Sebelum kami masuk ke dalam dasar kami mengajukan gugatan, maka kami ingin menyampaikan bahwa dasar kami mengajukan gugatan ke kepaniteraan pengadilan negeri tangerang adalah Pasal 24 Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa No.001/SUBLEASE/TS-BOGA MITRA GAMMA/CNT MOI/IV/2014 Tertanggal 10-04-2014 (Sepuluh April Tahun Dua Ribu Empat Belas) yang dikutip sebagai berikut :

- "Ayat 24.1 :

Perjanjian ini tunduk dan oleh karenanya harus ditafsirkan berdasarkan ketentuan hukum Republik Indonesia.

- Ayat 24.2:

Jika terjadi perselisihan diantara para pihak yang mungkin timbul sebagai akibat Penafsiran dan/atau pelaksanaan perjanjian ini, maka kedua belah pihak akan menyelesaikan terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat.

- Ayat 24.3:

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN

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)



Jika penyelesaian perselisihan secara musyawarah untuk mufakat seperti tercantum dalam pasal 24.2. tidak menyelesaikan perselisihan yang timbul, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri.”

- Ayat 24.4:

Untuk pelaksanaan perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang”.

Maka sesuai dengan Pasal 118 HIR ayat 4(empat), Pengadilan Negeri Tangerang adalah Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa perkara ini.

Adapun yang menjadi dasar dan alasan Gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Perseroan yang didirikan menurut hukum Indonesia, berdasarkan Akta Pendirian nomor 18 tanggal 28 Februari 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Eveline Suriahudaja Konig (Bukti P-1a) dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tertanggal 08 April 2003, Nomor C-07543 HT.01.01.TH.2003 (Bukti P-1b) Kemudian terhadap Akta pendirian tersebut telah di ubah melalui Akta nomor 19 tanggal 12 Oktober 2015 tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Tozy Sentosa yang dibuat dihadapan Notaris Aloysius M. Jasin, S.H. (Bukti P-2a) dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (Bukti P-2b).

2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I selaku Direktur (pengurus) CV. Boga Mitra Gamma) telah terjalin kerjasama dengan ditanda tangannya Perjanjian Kerjasama sewa menyewa no. 001/SUBLEASE /TS-BOGA MITRA GAMMA/CNT MOI/IV/2014 tertanggal 10-04-2014 (Sepuluh April tahun dua ribu empat belas, dan ruang sewa yang disewakan oleh Penggugat kepada Tergugat I akan di gunakan oleh Tergugat I sebagai usaha restoran yang bernama Black Canyon Coffe. (Bukti P-3).

Bahwa dengan ditanda tangannya perjanjian tersebut maka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dalam hal ni

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN



adalah Pasal 1338 KUHPerd, maka Perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi pihak-pihak yang menandatangani dan wajib mentaati dan melaksanakan segala hal yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut.

3. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat I mengakibatkan timbulnya perikatan atau hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, Sehingga antara Penggugat dan Tergugat I mempunyai hak dan kewajiban termasuk prestasi yang harus dipenuhi atau dilakukan oleh masing-masing pihak, Hubungan perikatan ini telah sesuai dengan hukum seperti yang diatur dalam pasal 1548 KUHPerd, yang di kutip sebagai berikut :

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.”

4. Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut telah ditentukan bahwa kewajiban Penggugat adalah menyewakan kepada Tergugat I, ruangan seluas 154,2 m2 yang merupakan sebagian dari *Centro Department Store* terletak di *Ground Floor – Mall Of Indonesia*, dengan masa waktu sewa selama 57 bulan yaitu dimulai sejak tanggal 11 November 2013 sampai dengan tanggal 4 September 2018 dan menurut Perjanjian tersebut :

□ Tergugat I diwajibkan untuk membayar uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah)/m2/perbulan, belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), yang di bayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat secara berangsur dan di bayarkan pada tanggal 10 tiap bulannya.

□ Tergugat I juga memiliki kewajiban membayar biaya service charge (biaya pemeliharaan) sebesar Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu) per meter persegi per bulan belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) di bayarkan pada tanggal 10 tiap bulannya. Untuk biaya service charge tersebut akan di tinjau sewaktu-waktu dan akan di sesuaikan apabila ada kenaikan.



□ Tergugat I juga memiliki kewajiban untuk membayarkan biaya listrik, air dan lainnya yang umumnya di sebut sebagai biaya *utilities*.

5. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan ruangan sewa tersebut untuk digunakan Tergugat I sebagai tempat usaha dan oleh karena itu untuk pemenuhan Hak Penggugat dan Kewajiban Tergugat I maka Tergugat I harus membayarkan uang sewa tiap-tiap bulannya ditambah dengan service charge dan biaya *utilities*.

6. Bahwa sejak awal di tanda tangannya Perjanjian Sewa Menyewa, Tergugat I masih melakukan kewajibannya, membayarkan tagihan sesuai dengan invoice yang di kirimkan oleh Penggugat. Namun sejak bulan Januari 2014, Tergugat I tidak melakukan pembayaran atas invoice-invoice yang di kirimkan oleh Penggugat;

7. Bahwa akibat Tergugat I tidak melakukan pembayaran atas tagihan-tagihan Penggugat berdasarkan invoice yang di kirimkan oleh Penggugat, maka Penggugat Menunjukkan Itikad Baiknya kepada Tergugat I dengan membuat suatu kesepakatan yakni Surat Pernyelesaian Hutang Piutang pada tanggal 19 (Sembilan Belas) Oktober 2016 (Bukti P- 4), yang pada intinya menentukan dalam bahwa:

- a. Pasal 1 Surat Pernyelesaian Hutang yang menyatakan bahwa jumlah hutang Tergugat I terhitung sejak Mei 2014 sampai dengan September 2016, yang harus dibayar kepada Penggugat adalah sebesar Rp1.636.714.292,- (Satu Milyar Enam Ratus Tiga Puluh Enam Juta Tujuh Ratus Empat Belas Ribu Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Rupiah)
- b. Pasal 2 Surat Pernyelesaian Hutang yang menyatakan
 - 1) bahwa Tergugat I akan memberikan kepastian pembayaran hutang dengan memberikan uang sebesar sebesar Rp. 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) pada hari Selasa tanggal 25 Oktober 2016.
 - 2) Bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Oktober 2016 Tergugat I akan memberikan kepada Penggugat jadwal pembayaran sisa hutang untuk dapat disetujui oleh Penggugat.
 - 3) Bahwa jika Tergugat I tidak dapat memberikan jadwal pembayaran sisa hutang sesuai ketentuan diatas maka Tergugat I akan memberikan jaminan asset yang memadai,

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN



tidak sedang dijaminkan ke Bank atau pihak lain dan tidak sedang dalam sengketa milik Pihak Kedua sebagai jaminan disertai surat kuasa kepada Penggugat untuk menjual asset tersebut.

4) Bahwa Tergugat I bersedia menyerahkan operasional kasir di ruang sewa kepada Penggugat mulai hari Kamis tanggal 20 Oktober 2016.

5) Bilamana sampai dengan 31 Oktober 2016 belum ada kesepakatan dalam penyelesaian masalah hutang piutang ini, maka masalah hutang piutang ini akan menjadi kasus hukum dan denda sesuai perjanjian sewa menyewa akan diberlakukan.

Dari Surat Penyelesaian Hutang Piutang tanggal 19 (Sembilan Belas) Oktober 2016 yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I hanya pasal 2 angka (4) yakni menyerahkan operasional kasir kepada Penggugat. Namun untuk ketentuan-ketentuan lainnya yang diatur dalam tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat I.

8. Bahwa, meskipun Tergugat I ingkar janji dalam melaksanakan Surat Penyelesaian Hutang Piutang tanggal 19 (Sembilan Belas) Oktober 2016, Penggugat masih tetap melakukan itikad baik dengan membuat kembali Surat Penyelesaian Hutang Piutang pada tanggal 26 (Dua Puluh Enam) Oktober 2016 dimana Pihak Tergugat I akan memberikan Jaminan berupa Sertifikat tanah dengan nomor 10.31.01.07.02437, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat, tanggal 20 Maret 2014, atas nama Sirdjono.

Namun meskipun telah menandatangani Surat Penyelesaian Hutang Piutang tanggal 26 Oktober 2016, Pihak Tergugat I belum menyerahkan Sertipikat tanah tersebut kepada Penggugat dan sampai dengan Gugatan Aquo didaftarkan Tergugat I tidak juga melunasi pembayaran hutang kepada Penggugat. (Bukti P-5)

9. Bahwa terhadap tindakan Tergugat I tersebut, Penggugat telah melakukan segala upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali mengirimkan Surat Teguran /Somasi kepada Tergugat I maupun Kuasa Hukum Tergugat I untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat I segera menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat,



namun kenyataannya Tergugat I tetap tidak melakukan pembayaran atas tagihan-tagihan Penggugat dengan menyatakan berbagai alasan.

10. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak menjalankan tanggung jawab dan kewajiban sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa No. 001/SUBLEASE/TS-BOGA MITRA GAMMA/CNT MOI/IV/2014 Tertanggal 10-04-2014 (Sepuluh April Tahun Dua Ribu Empat Belas); kemudian Surat Penyelesaian Hutang Piutang pada tanggal 19 (Sembilan Belas) Oktober 2016 dan Surat Penyelesaian Hutang Piutang pada tanggal 26 (Dua Puluh Enam) Oktober 2016 yang disetujui Tergugat I, maka sudah jelas tindakan Tergugat I adalah suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat;

Perbuatan wanprestasi Tergugat I mengakibatkan kerugian materiil kepada Penggugat

11. Bahwa akibat ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan Tergugat I, maka Penggugat menderita kerugian Materiil yaitu:

a. Tagihan Penggugat dari bulan Januari 2014 sampai dengan bulan Januari 2017 adalah sebesar Rp. 1.862.613.447,- (Satu milyar delapan ratus enam puluh juta enam ratus tiga belas empat ratus empat puluh tujuh rupiah), Hal ini dapat dilihat dari invoice-invoice yang dikirimkan Penggugat kepada Tergugat I, dengan perincian sebagai berikut :

1. Tagihan/ invoice bulan Januari 2014 :
Biaya Service charge : Rp.9.252.000,- (Bukti P-6)
2. Tagihan/ invoice bulan Mei 2014 :
Biaya sewa : Rp. 161.390.256,-(Bukti P-7)
3. Tagihan/ invoice bulan Juni 2014 :
Biaya Utilities : Rp.147.357.964,- (Bukti P-8)
4. Tagihan/ invoice bulan Desember 2014 :
Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-9a)
Biaya Utilities : Rp. 8.839.894,- (Bukti P-9b)
5. Tagihan/ invoice bulan Januari 2015 :
Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-10a)
Biaya Utilities : Rp. 9.815.467,- (Bukti P-10b)
6. Tagihan/ invoice bulan Februari 2015 :
Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-11a)



Biaya Service charge : Rp. 10.794.000,- (Bukti P-11b)

Biaya Utilities : Rp. 8.917.121,- (Bukti P-11c)

7. Tagihan/ invoice bulan Maret 2015 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-12a)

Biaya Service charge : Rp. 10.794.000,- (Bukti P-12b)

Biaya Utilities : Rp. 9.390.288,- (Bukti P-12c)

8. Tagihan/ invoice bulan April 2015 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-13a)

Biaya Service charge : Rp. 10.794.000,- (Bukti P-13b)

Biaya Utilities : Rp. 9.595.017,- (Bukti P-13c)

9. Tagihan/ invoice bulan Mei 2015 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-14a)

Biaya Service charge : Rp. 16.576.500,- (Bukti P-14b)

Biaya Utilities : Rp. 8.607.874,- (Bukti P-14c)

10. Tagihan/ invoice bulan Juni 2015 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-15a)

Biaya Service charge : Rp. 11.950.500,- (Bukti P-15b)

Biaya Utilities : Rp. 8.607.874,- (Bukti P-15c)

11. Tagihan/ invoice bulan Juli 2015 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-16a)

Biaya Service charge : Rp. 11.950.500,- (Bukti P-16b)

Biaya Utilities : Rp. 9.444.768,- (Bukti P-16c)

12. Tagihan/ invoice bulan Agustus 2015 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-17a)

Biaya Service charge : Rp. 11.950.500,- (Bukti P-17b)

Biaya Utilities : Rp. 8.057.532,- (Bukti P-17c)

13. Tagihan/ invoice bulan September 2015 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-18a)

Biaya Service charge : Rp. 11.950.500,- (Bukti P-18b)

Biaya Utilities : Rp. 11.767.605,- (Bukti P-18c)

14. Tagihan/ invoice bulan Oktober 2015 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-19a)

Biaya Service charge : Rp. 11.950.500,- (Bukti P-19b)

Biaya Utilities : Rp. 8.803.184,- (Bukti P-19c)

15. Tagihan/ invoice bulan November 2015 :

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN

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)



Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-20a)
Biaya Service charge : Rp. 11.950.500,- (Bukti P-20b)
Biaya Utilities : Rp.9.004.974,- (Bukti P-20c)

16. Tagihan/ invoice bulan Desember 2015 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-21a)
Biaya Service charge : Rp. 11.950.500,- (Bukti P-21b)
Biaya Utilities : Rp.9.640.646,- (Bukti P-21c)

17. Tagihan/ invoice bulan Januari 2016 :

Biaya sewa : Rp 39.105.876,- (Bukti P-22a)
Biaya Service charge : Rp. 11.950.500,- (Bukti P-22b)
Biaya Utilities : Rp.10.890.582,- (Bukti P-22c)

18. Tagihan/ invoice bulan Februari 2016 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-23a)
Biaya Service charge : Rp.12.721.500,- (Bukti P-23b)
Biaya Utilities : Rp.10.977.055,- (Bukti P-23c)

19. Tagihan/ invoice bulan Maret 2016 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-24a)
Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-24b)
Biaya Utilities : Rp.9.761.875,- (Bukti P-24c)

20. Tagihan/ invoice bulan April 2016:

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-25a)
Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-25b)
Biaya Utilities : Rp.11.568.139,- (Bukti P-25c)

21. Tagihan/ invoice bulan Mei 2016 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-26a)
Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-26b)
Biaya Utilities : Rp.9.656.469,- (Bukti P-26c)

22. Tagihan/ invoice bulan Juni 2016 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-27a)
Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-27b)
Biaya Utilities : Rp.9.752.852,- (Bukti P-27c)

23. Tagihan/ invoice bulan Juli 2016 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-28a)
Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-28b)
Biaya Utilities : Rp.10.456.381,- (Bukti P-28c)

24. Tagihan/ invoice bulan Agustus 2016 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,- (Bukti P-29a)



Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-29b)

Biaya Utilities : Rp.9.609.302,- (Bukti P-29c)

25. Tagihan/ invoice bulan September 2016 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,-. (Bukti P-30a)

Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-30b)

Biaya Utilities : Rp.8.885.402,- (Bukti P-30c)

26. Tagihan/ invoice bulan Oktober 2016 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,-. (Bukti P-31a)

Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-31b)

Biaya Utilities : Rp.10.097.644,- (Bukti P-31c)

27. Tagihan/ invoice bulan November 2016 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,-. (Bukti P-32a)

Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-32b)

Biaya Utilities : Rp.8.492.007,- (Bukti P-32c)

28. Tagihan/ invoice bulan Desember 2016 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,-. (Bukti P-33a)

Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-33b)

29. Tagihan/ invoice bulan Januari 2017 :

Biaya sewa : Rp. 39.105.876,-. (Bukti P-33a)

Biaya Service charge : Rp. 12.721.500,- (Bukti P-33b)

b. Bahwa sesuai dengan perjanjian Surat Penyelesaian Hutang Piutang pada tanggal 19 (Sembilan Belas) Oktober 2016, Tergugat I telah menyerahkan operasional kasir kepada Penggugat yang akan di gunakan sebagai pembayaran cicilan tagihan dari Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

1) Penerimaan 26 Oktober 16 sebesar Rp. 25.000.000,- (Bukti P-34)

2) Penerimaan sales 20 Oktober 2016 sampai dengan 31 oktober 2016 sebesar Rp. 42.270.489,- (Bukti P-35)

3) Penerimaan sales November 2016 sebesar Rp. 93.268.547,- (Bukti P-36)

4) Penerimaan sales 01 Desember 2016 sampai dengan 9 Desember 2016 sebesar Rp. 18.893.449,- (Bukti P-37)

Sehingga total yang di peroleh dari operasional kasir adalah sebesar Rp. 179.432.485,- (Seratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Tiga Puluh Dua Empat Ratus Delapan Puluh Lima Rupiah)



c. Bahwa hasil yang diperoleh dari operasional kasir digunakan untuk mencicil tagihan Penggugat, oleh karena itu setelah di potong dengan hasil operasional kasir maka Tagihan Penggugat terhadap Tergugat I adalah sebesar Rp. 1.683.180.962,- (Satu Milyar Enam Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Seratus Delapan Puluh Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua Rupiah)

d. Bahwa berdasarkan Pasal 12, Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa No. 001/Sublease/Ts-Boga Mitra Gamma/Cnt Moi/Iv/2014 Tertanggal 10-04-2014 (Sepuluh April Tahun Dua Ribu Empat Belas) sebagai keterlambatan pembayaran uang sewa, biaya service charge dan atau biaya lain-lainnya, maka Tergugat I berkewajiban membayar Denda sebesar 3% (tiga persen) dari Rp.1. 683. 180. 962,- (Satu Milyar Enam Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Seratus Delapan Puluh Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Dua Rupiah)

Maka Denda yang dikenakan terhadap Tergugat I adalah sebesar Rp.50.495.428,86 (Lima Puluh Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Empat Ratus Dua Puluh Delapan Rupiah Poin Delapan Puluh Enam)

Sehingga setelah ditambahkan dengan denda, maka total tagihan Penggugat yang harus di bayarkan oleh Tergugat I adalah Rp. 1.683.180.962,- + Rp.50.495.428,86 = Rp. 1.733.676.390,86 (Satu milyar tujuh ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh enam ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah poin delapan puluh enam).

12. Bahwa CV Boga Mitra Gamma adalah bukan badan Hukum. Oleh karena itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanggung jawab Tergugat I untuk membayar kewajibanya (Tagihan Penggugat) Tidak sah nya sampai kekayaan Badan Usaha CV.Boga Mitra Gamma tapi juga harta kekayaan pribadi dari Tergugat I yang adalah Persero Pengurus yakni Nyonya Hajjah Lila Ganjar Suwargani.

13. Bahwa di samping Tergugat I sebagai Persero Pengurus CV Boga Mitra Gamma, yang harus bertanggung jawab sampai dengan harta pribadinya, maka Tergugat II juga sebagai *Persero Komanditer* dari CV Boga Mitra Gamma juga harus bertanggung jawab atas hutang Tergugat



I sampai dengan batasan modal yang di tanamkan oleh Tergugat II dalam CV Boga Mitra Gamma. Untuk itu segala harta kekayaan yang di miliki oleh CV Boga Mitra Gamma termasuk modal yang telah di tanamkan oleh Tergugat II harus digunakan untuk membayar tagihan Penggugat.

14. Bahwa seluruh asset CV Boga Mitra Gamma termasuk asset-aset di seluruh restoran Black Cayon Caffé sebagian berasal dari modal yang di tanamkan oleh Tergugat II. Oleh karena itu modal yang di tanamkan oleh Tergugat II baik dalam uang tunai maupun dalam bentuk asset harus digunakan untuk membayar Tagihan Penggugat. Untuk itu melalui gugatan ini, maka Penggugat akan memohonkan penyitaan terhadap asset dari CV. Boga Mitra Gamma di setiap restoran Black Canyon Caffé milik dari CV. Boga Mitra Gamma.

15. Bahwa Tergugat II ikut bertanggung jawab atas hutang Tergugat I kepada Penggugat atas invoice-invoice yang di kirimkan Penggugat kepada Tergugat I karena Tergugat II tidak melaksanakan tugas dan wewenangnya dengan baik berdasarkan Akta nomor 01 tanggal 1 Oktober 2006 tentang Pendirian Perseroan Komanditer CV Boga Mitra Gamma. Tergugat II seharusnya melakukan pemeriksaan tentang keadaan buku-buku, uang dan hal-hal menyangkut perseroan.

16. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana diuraikan tersebut diatas, juga melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut bunga 6% per tahun terhitung sejak gugatan ini diajukan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang sampai seluruhnya dibayar lunas yang di dasarkan pada dengan pasal 1243 Jo pasal 1244 KUH Perdata yang di kutip sebagai berikut:

Pasal 1243 KUH Perdata:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur, walaupun telah di nyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya itu hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah di tentukan”.

Pasal 1244 KUH Perdata :

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN



perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

17. Bahwa melalui suratnya tertanggal 12 Desember 2016, Tergugat I telah menyatakan menghentikan seluruh operasional *Restoran black canyon coffe* di area Mall Of Indonesia yang merupakan ruangan sewa yang di perjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I terhitung sejak tanggal 11 Desember 2016. (Bukti P-38).

Pada tanggal 24 Januari 2017 Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk mengakhiri Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa No. 001/SUBLEASE/TS-BOGA MITRA GAMMA/CNTMOI/IV/2014 Tertanggal 10-04-2014 (Sepuluh April Tahun Dua Ribu Empat Belas), dengan di tanda tangannya kesepakatan pengakhiran perjanjian. (Bukti P-39).

Perbuatan wanprestasi Tergugat mengakibatkan kerugian immaterial kepada Penggugat.

18. Bahwa akibat tindakan dari Tergugat I, Penggugat juga menderita kerugian immateriil, karena akibat dari tindakan Tergugat I ini, Penggugat menghabiskan banyak biaya dan waktu untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, termasuk mengharuskan Penggugat menggunakan jasa pengacara.

19. Bahwa sesungguhnya kerugian secara immateriil ini tidak dapat dihitung dengan menetapkan suatu jumlah angka tertentu karena sangat tidak ternilai. Namun demikian, guna memudahkan Majelis Hakim dalam perkara aquo maka Penggugat menetapkan kerugian immateriil ini sejumlah Rp. 3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah).

20. Bahwa kami juga meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menetapkan dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari sejak Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dibacakan yang wajib dibayarkan oleh Tergugat I apabila Tergugat I tidak melakukan kewajibannya.

Sita Jaminan

21. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat I akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaan

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN



guna menghindari diri dari tanggung jawab membayar semua ,Tagihan Penggugat, yang adalah hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan sita Jaminan (conservatoir beslag) atas asset-asset Tergugat I dan Tergugat II dalam CV Boga Mitra Gamma berupa modal, termasuk asset-aset di setiap restoran Black Canyon Caffe yang menjadi milik Tergugat I dan modal Tergugat II (CV Boga Mitra Gamma).

22. Permohonan sita jaminan juga akan dimohonkan terhadap harta Pribadi dari Tergugat I (Nyonya Hajjah Lila Ganjar Suwargani) yang ada maupun yang akan ada, barang bergerak dan tidak bergerak yang akan diuraikan secara terperinci dan terpisah oleh Penggugat, yang akan di sampaikan dalam persidangan.

23. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi, telah patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

24. Bahwa mengingat dalil-dalil gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka sesuai dan berdarkan ketentuan pasal 280 HIR sudah sewajarnya putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*Uit voorbaar bij vooraad*)

Maka berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang cq Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara aquo, kiranya berkenan untuk memberikan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

- 1.** Menyatakan Pengadilan Negeri Tangerang adalah Pengadilan yang berhak dan berwenang memeriksa serta memutus perkara ini.
- 2.** Menerima dan Mengabulkan Gugatan ini untuk seluruhnya
- 3.** Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan sesuai pasal 227 HIR.
- 4.** Menyatakan Sah dan Mengikat Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa no. 001/SUBLEASE/TS-BOGA MITRA GAMMA/CNT MOI/IV/2014 tertanggal 10-04-2014 (Sepuluh April Tahun Dua Ribu Empat Belas).



5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak menjalankan tanggung jawab dan kewajiban sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa Nomor: 001/SUBLEASE/TS-BOGA MITRA GAMMA/CNT MOI/IV/2014 tertanggal 10 (Sepuluh) April 2014 adalah merupakan perbuatan wanprestasi.
6. Menghukum Tergugat I harus membayar Penggugat sebesar Rp. 1.733.676.390,86 (Satu Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Rupiah Poin Delapan Puluh Enam) ditambah bunga 6% setiap tahun sampai dengan Putusan Perkara aquo berkeuatan hukum tetap (inkracht van gewidjse).
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari sejak putusan Pengadilan Negeri dibacakan.
9. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan seluruh modal yang di tanamkannya dalam CV. Boga Mitra Gamma.
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voerraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding/semula Penggugat tersebut, maka Pembanding /semula Tergugat, telah mengajukan jawaban yang isinya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II ("Para Tergugat") menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat;

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN



2. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Para Tergugat menolak dasar hukum dan pertimbangan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan Gugatannya, sehingga bersama ini Para Tergugat mengajukan *Eksepsi* atau Tangkisan yaitu sebagai berikut:

Gugatan Penggugat telah salah mengajukan gugatannya (*error in subjecto*) dengan menyertakan sekutu komanditer sebagai Tergugat sehingga gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*)

3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku terhadap Persekutuan Dagang dengan bentuk Persekutuan Komanditer atau *Commanditaire Venootschap* (CV), pada Pasal 19 Kitab Undang-undang Hukum Dagang ("KUHD"), maka segala tanggung jawab kepengurusan Persekutuan, baik ke dalam maupun ke luar, dilaksanakan oleh Persero atau Sekutu Aktif dan tidak diterapkan kepada Persero atau Sekutu Diam. Dalam kegiatan usaha CV, Persero Aktif merupakan pihak yang melaksanakan tugas dan mewakili kepentingan CV, diberikan kewenangan untuk mengikat perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan perseroan, sedangkan Persero Diam tidak diperkenankan untuk melakukan kegiatan pengurusan CV karena apabila hal tersebut dilakukan maka Persero Diam akan ikut bertanggungjawab atas seluruh hutang dan perikatan yang menjadi beban CV, sebagaimana dimaksud pada Pasal 21 KUHD.

Pasal 19 KUHD

"Perseroan yang terbentuk dengan cara meminjamkan uang atau disebut juga perseroan komanditer, didirikan antara seseorang atau antara beberapa orang persero yang bertanggung jawab secara tanggung-renteng untuk keseluruhannya, dan satu orang atau lebih sebagai pemberi pinjaman uang.

Suatu perseroan dapat sekaligus berwujud perseroan firma terhadap persero-persero firma di dalamnya dan perseroan komanditer terhadap pemberi pinjaman uang."

Pasal 21 KUHD

"Persero komanditer yang melanggar ketentuan-ketentuan alinea pertama atau alinea kedua dari pasal yang lain, bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk seluruhnya terhadap semua utang dan perikatan perseroan itu"



4. Bahwa telah terjadi suatu hubungan hukum sewa-menyewa ruangan yang timbul antara Penggugat dengan CV. Boga Mitra Gamma ("Cv. Boga Mitra Gamma") yaitu berdasarkan Perjanjian Kerjasama Sewa-Menyewa Antara PT. Tozy Sentosa (Centro Mall of Indonesia) dengan CV. Boga Mitra Gamma (Black Canyon Coffee) Nomor: 001/SUBLEASE/TS-BOGA MITRA GAMMA/CNT MOI/IV/2014 tanggal 10 April 2014 ("Perjanjian Sewa"), dimana dalam pengikatan hukum Perjanjian Sewa, CV. Boga Mitra Gamma diwakili oleh Persero Aktif yaitu Tergugat I;
5. Bahwa dalam pelaksanaan usaha CV. Boga Mitra Gamma, Tergugat I berdasarkan kewenangan yang dimilikinya sebagai Persero Aktif memiliki hak untuk melakukan pengikatan hukum dengan Penggugat terkait dengan Perjanjian Sewa, sehingga seluruh hak dan kewajiban yang timbul dari Perjanjian Sewa tersebut adalah secara sah mengikat CV. Boga Mitra Gamma, termasuk di dalamnya kewajiban untuk melakukan pembayaran atas Uang Sewa, Biaya Pemeliharaan dan Biaya Utilities;
6. Bahwa dalam hal terjadi Ingkar Janji atau Wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat yang dilakukan oleh CV. Boga Mitra Gamma terhadap kewajiban pembayaran atas Uang Sewa, Biaya Pemeliharaan dan Biaya Utilities dengan jumlah keseluruhan sesuai dengan Posita dan Petitum Gugatan adalah sebesar Rp.1.733.676.390,86 (Satu Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Rupiah Poin Delapan Puluh Enam), maka Penggugat perlu memperhatikan pelaksanaan kewenangan Persero-persero CV. Boga Mitra Gamma, dimana seluruh tanggung jawab atas pengikatan yang telah dibuat oleh CV. Boga Mitra Gamma berada pada Tergugat I sebagai Persero Aktif dan tidak secara serta merta dapat melibatkan Tergugat II sebagai Persero Diam, kecuali terdapat perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II secara langsung terhadap pelaksanaan Hubungan Sewa Menyewa dengan Penggugat, dimana dalam ini tidak terdapat hal yang demikian;
7. Bahwa dengan memperhatikan Pernyataan pada Angka (6) diatas, maka dalam hal Penggugat hendak mengajukan Tuntutan Hukumnya terhadap Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Boga Mitra Gamma terhadap Perjanjian Sewa, maka seharusnya sudah cukup dengan mengajukan tuntutannya kepada Tergugat I sebagai Persero Aktif tanpa melibatkan Tergugat II sebagai pihak dalam Gugatan. Hal ini sesuai dengan Pasal 21 KUHD jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik



Indonesia dalam Putusan Kasasi Nomor 416 K/Pdt.Sus-PHI/2016 tanggal 20 Juni 2016 jo. Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 125/G/2015/PHI.Sby tanggal 25 Januari 2016 dalam perkara antara Tarmin melawan CV. Karya Mandiri;

8. Bahwa dalam Gugatan, Peggugat telah mengajukan tuntutan nya terhadap Tergugat I sebagai Persero Aktif dan juga Tergugat II sebagai Persero Diam dari CV. Boga Mitra Gamma, sehingga berdasarkan pernyataan pada Angka (6) dan (7) diatas, maka terhadap Gugatan Peggugat yang turut menggugat Tergugat II yang merupakan Persero Diam dari CV. Boga Mitra Gamma dan tidak melakukan pelanggaran atas ketentuan Pasal 20 KUHD sehingga terhadapnya tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian dan hutang secara langsung, maka Gugatan Peggugat terdapat unsur salah subyek hukum atas Wanprestasi Perjanjian Sewa dengan CV. Boga Mitra Gamma (*Error in Subjecto*) sehingga Gugatan Peggugat sudah dapat dipastikan menjadi Kabur (*Obscuur Libel*);

9. Bahwa terhadap Gugatan Peggugat yang di dalamnya memiliki unsur salah subjek hukum (*Error in Subjecto*) sehingga mengakibatkan Gugatan menjadi Kabur (*Obscuur Libel*), maka sudah seharusnya Gugatan Peggugat tidak memenuhi syarat formal diajukannya suatu Gugatan Hukum, maka dengan ini Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Aquo agar menetapkan Gugatan Peggugat menjadi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang telah disampaikan oleh Peggugat dalam Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Para Tergugat menyatakan dalil-dalil yang telah disampaikan pada bagian Eksepsi akan menjadi bagian yang tidak terpisahkan pada Jawaban dalam bagian Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Para Tergugat menyatakan tidak keberatan atas dalil Peggugat pada Gugatan pada halaman (2) hingga (3) terkait dengan Kewenangan dari Pengadilan Negeri Tangerang untuk memeriksa dan memutus Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Peggugat, dengan merujuk kepada Pasal 118 HIR Ayat (4) jo. Pasal 24.4 Perjanjian Sewa antara Peggugat dengan CV. Boga Mitra Gamma;

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN

Disclaimer

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



4. Bahwa Para Tergugat menyatakan tidak keberatan atas dalil Penggugat pada Gugatan pada halaman (4) hingga (6) Posita Nomor (2), (3), (4) dan (5), terkait dengan adanya hubungan hukum Sewa Menyewa antara Penggugat dan CV. Boga Mitra Gamma atas ruangan seluas 154,2 m2 yang merupakan bagian dari Centro Department Store di Ground Floor Mall of Indonesia yang dikelola oleh Penggugat untuk digunakan CV. Boga Mitra Gamma untuk membuka gerai restoran bernama Black Canyon Coffee, dengan jangka waktu selama 57 bulan terhitung sejak tanggal 11 November 2013 hingga 04 September 2018, namun secara aktual CV. Boga Mitra Gamma karena mendapatkan hak Oper Sewa atau Sublease secara aktual mulai masuk sejak tanggal 10 April 2014. CV. Boga Mitra Gamma memiliki kewajiban untuk membayar beberapa komponen biaya terkait dengan sewa, antara lain:

- a. Uang Sewa sebesar Rp.250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) per m2 (meter persegi) per bulan belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") yang dibayarkan secara berkala setiap tanggal 10 tiap bulannya, sesuai dengan Pasal 4.1. Perjanjian Sewa;
- b. Biaya Pemeliharaan ("*Service Charge*") sebesar Rp.70.000,- (Tujuh Puluh Ribu Rupiah) per m2 (meter persegi) per bulan belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") yang dibayarkan secara berkala setiap tanggal 10 tiap bulannya, sesuai dengan Pasal 4.2.a dan Pasal 4.2.b Perjanjian Sewa;
- c. Biaya *Utilities* yang meliputi biaya listrik, air dan lain-lain sesuai dengan Pasal 4.2.2 Perjanjian Sewa.

5. Bahwa Para Tergugat menyatakan keberatan atas dalil Penggugat pada Gugatan pada halaman (6) dan (7) Posita Nomor (6), (7) dan (8), terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan terhitung sejak bulan Januari 2014 Tergugat I Tidak Melakukan Pembayaran atas tagihan-tagihan terkait dengan sewa yang telah dikirimkan oleh Penggugat. Para Tergugat menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalam melakukan pengelolaan CV. Boga Mitra Gamma, Tergugat I telah menunjuk seorang *General Manager* untuk membantunya dalam melaksanakan tugas sebagai Persero Aktif, yaitu Sdr. ILHAM PRATAMA ISKAK, terutama untuk pengelolaan gerai Black Canyon Coffee di Mall of Indonesia. Segala hal terkait dengan kegiatan operasional Black Canyon Coffee, termasuk dalam perencanaan pengeluaran dan kebutuhan pembiayaan operasional, seperti Uang Sewa, Biaya



Pemeliharaan, Biaya Utilities, Gaji Karyawan, Belanja Bahan Baku, dan lain-lain, setiap bulannya selalu dibuat dan diajukan kepada Tergugat I sebagai Persero Aktif dan Tergugat II sebagai Persero Diam untuk disetujui dan diberikan pembiayaannya. Setiap pengajuan biaya dan operasional yang diberikan oleh Direktur kepada Para Tergugat selalu disetujui dan diturunkan pembiayaan seluruhnya atau 100%. Tidak ada satupun niat dari Para Tergugat untuk dengan sengaja melakukan pelanggaran atas kewajibannya sebagai Penyewa sesuai dengan Perjanjian Sewa dengan Penggugat. Para Tergugat sebagai pemilik usaha dengan itikad baik juga telah mengalami kerugian dengan adanya penyalahgunaan pembiayaan-pembiayaan yang diberikan kepada Sdr. Ilham Pratama Iskak berdasarkan hasil Audit Keuangan diketahui tidak dipergunakan sebagaimana tujuan pengajuannya dan terdapat temuan sebagian untuk kepentingan pribadi, sehingga salah satunya kerugian yang diderita oleh Para Tergugat adalah adanya gugatan hukum dari Penggugat ini;

b. Para Tergugat baru kemudian menyadari terjadi pelanggaran atas kewajiban atas pembayaran Uang Sewa, Biaya Pemeliharaan, dan Biaya Utilities pada tanggal 29 November 2016, setelah Sdr. Ilham Pratama Iskak memberikan laporan kepada Para Tergugat bahwa telah terjadi kesulitan keuangan di gerai Black Canyon Coffee cabang Mall of Indonesia dimana telah terjadi hutang atas Uang Sewa, Biaya Pemeliharaan, dan Biaya Utilities pada tanggal 29 November 2016 yaitu hingga per September 2016 sebesar Rp.1.636.714.292,- dan tanpa izin maupun Kuasa yang sah dari Tergugat I, Sdr. Ilham Pratama Iskak telah menemui Penggugat dan menandatangani 2 (dua) dokumen terkait dengan kewajiban Sewa Menyewa yang tertunggak yaitu: Perjanjian Penyelesaian Hutang Piutang tanggal 19 Oktober 2016 dan Perjanjian Penyelesaian Hutang Piutang tertanggal 26 Oktober 2016;

c. Para Tergugat tidak pernah diberitahukan maupun memberikan Kuasa kepada Sdr. Ilham Pratama Iskak untuk membuat dan/atau menandatangani suatu dokumen penyelesaian atas permasalahan kewajiban pembayaran Uang Sewa, Biaya Pemeliharaan, dan Biaya Utilities yang tertunggak hingga kemudian pada tanggal 27 Oktober 2016, Tergugat I memberikan Kuasa kepada Sdr. Ilham Pratama Iskak untuk mewakili untuk menjalankan kegiatan yang berkaitan dengan CV. Boga Mitra Gamma dimana per Jawaban ini diserahkan Surat Kuasa



dimaksud telah dicabut kembali oleh Tergugat I terhitung sejak tanggal 20 Februari 2017. Ketiadaan Kuasa yang sah dari Tergugat I kepada Sdr. Ilham Pratama Iskak, membuat 2 (dua) dokumen terkait dengan kewajiban Sewa Menyewa yang tertunggak yaitu: Perjanjian Penyelesaian Hutang Piutang tanggal 19 Oktober 2016 dan Perjanjian Penyelesaian Hutang Piutang tertanggal 26 Oktober 2016, menjadi cacat dan tidak sah secara hukum, sehingga pembebanannya tidak dapat diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II maupun CV. Boga Mitra Gamma;

d. Selain hal tersebut diatas, Sdr. Ilham Pratama Iskak secara tidak sah dan tidak berwenang telah menandatangani Perjanjian Penyelesaian Hutang Piutang tertanggal 19 Oktober 2016, dimana di dalamnya yang bersangkutan telah memberikan kepada Penggugat hak atas operasional kasir Black Canyon Coffee cabang Mall of Indonesia terhitung sejak hari Kamis tanggal 20 Oktober 2016, namun sehubungan dengan pelaksanaan kewajiban Sewa Menyewa, maka Para Tergugat dengan itikad baik tidak akan mempermasalahkan operasional kasir yang telah dimanfaatkan oleh Penggugat hingga tanggal 9 Desember 2016 dengan total sebesar Rp.179.432.485,- sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatan halaman (1) Posita Nomor 11.b;

e. Selain hal tersebut diatas, Sdr. Ilham Pratama Iskak secara tidak sah dan tidak berwenang telah menandatangani Perjanjian Penyelesaian Hutang Piutang tertanggal 26 Oktober 2016, dimana di dalamnya yang bersangkutan berjanji akan memberikan kepada Penggugat suatu Jaminan atas penyelesaian kewajiban Sewa Menyewa berupa Sertifikat Tanah dengan nomor 10.31.01.07.02347 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat, tanggal 20 Maret 2014 atas nama Dora Sirdjono. Kepemilikan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud oleh Sertifikat Tanah tersebut adalah bukan harta dan kekayaan Cv. Boga Mitra Gamma maupun Tergugat I maupun Sdr. Ilham Pratama Iskak, melainkan masih merupakan milik nama yang tertera dalam Sertifikat Tanah yaitu Ibu Dora Sirdjono, yang kebetulan adalah Ibu Kandung dari Tergugat I dan Sdr. Ilham Pratama Iskak, namun pada saat Perjanjian Penyelesaian Hutang Piutang tertanggal 26 Oktober 2016, tidak pernah ada Surat Kuasa atau Izin maupun Persetujuan dari Pemilik Tanah sehingga tanah



- miliknya dapat dibebankan sebagai Jaminan atas penyelesaian kewajiban Sewa Menyewa Cv. Boga Mitra Gamma yang tertunggak.
6. Bahwa Para Tergugat menyatakan keberatan atas dalil Penggugat pada Gugatan pada halaman (8) dan (9) Posita Nomor (9) dan (10), dimana dengan memperhatikan pernyataan dalam Jawaban pada Angka (7).a diatas, maka Para Tergugat tidak memiliki niat buruk untuk mengingkari kewajibannya dan justru Para Tergugat dan Cv. Boga Mitra Gamma menderita kerugian atas penyalahgunaan atas kepercayaan dan pemanfaatan pembiayaan yang telah diberikan sehingga dampak buruknya dirasakan oleh Penggugat sebagai Pemilik Sewa;
7. Bahwa Para Tergugat menyatakan sebenarnya tidak keberatan atas dalil Penggugat pada Gugatan pada halaman (9) hingga (14) Posita Nomor (11), terkait dengan rincian tunggakan Kewajiban Sewa meliputi Uang Sewa, Biaya Pemeliharaan, dan Biaya Utilities ditambah Denda sebesar 3% dari total kewajiban sesuai dengan Pasal 12 Perjanjian Sewa dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp.1.733.676.390,86 (Satu Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Rupiah Poin Delapan Puluh Enam), namun dengan memperhatikan pernyataan dalam Jawaban pada Angka (5).a dan Angka (6) diatas, maka dapat diketahui pada dasarnya Para Tergugat tidak memiliki niat buruk untuk mengingkari kewajibannya dan justru Para Tergugat dan Cv. Boga Mitra Gamma menderita kerugian atas penyalahgunaan atas kepercayaan dan pemanfaatan pembiayaan yang telah diberikan sehingga dampak buruknya dirasakan oleh
8. Penggugat sebagai Pemilik Sewa hingga Perjanjian Sewa kemudian terpaksa harus diakhiri sebelum jangka waktunya sesuai dengan Kesepakatan Pengakhiran Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa dengan Nomor: 001/Sublease/TS-BOGA MITRA GAMMA/CNT-MOI/IV/2014 tanggal 10 April 2014 pada tanggal 24 Januari 2017 ("Kesepakatan Pengakhiran Perjanjian Sewa");
9. Bahwa Para Tergugat menyatakan sebenarnya keberatan atas dalil Penggugat pada Gugatan pada halaman (14) hingga (16) Posita Nomor (12) hingga (16), terkait dengan tanggung jawab Pengurus CV.Boga Mitra Gamma, baik Tergugat I sebagai Pengurus Aktif dan Tergugat II sebagai Pengurus Diam, maka Para Tergugat menyatakan hal-hal sebagai berikut:
- a. Sebagaimana dinyatakan pada Bagian Eksepsi, maka Para Tergugat kembali menegaskan dalam hal Penggugat hendak



mengajukan Tuntutan Hukumnya terhadap Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Boga Mitra Gamma terhadap Perjanjian Sewa, maka seharusnya sudah cukup dengan mengajukan tuntutan nya kepada Tergugat I sebagai Persero Aktif tanpa melibatkan Tergugat II sebagai pihak dalam Gugatan. Hal ini sesuai dengan Pasal 21 KUHD jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Kasasi Nomor 416 K/Pdt.Sus-PHI/2016 tanggal 20 Juni 2016 jo. Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 125/G/2015/PHI.Sby tanggal 25 Januari 2016 dalam perkara antara Tarmin melawan CV. Karya Mandiri;

b. Sehubungan dengan Penggugat telah mengajukan tuntutan nya terhadap Tergugat I sebagai Persero Aktif dan juga Tergugat II sebagai Persero Diam dari CV. Boga Mitra Gamma, sehingga berdasarkan pernyataan pada Bagian Eksepsi Angka (6) dan (7) diatas, maka terhadap Gugatan Penggugat yang turut menggugat Tergugat II yang merupakan Persero Diam dari CV. Boga Mitra Gamma dan tidak melakukan pelanggaran atas ketentuan Pasal 20 KUHD sehingga terhadap nya tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian dan hutang secara langsung, maka Gugatan Penggugat terdapat unsur salah subyek hukum atas Wanprestasi Perjanjian Sewa dengan CV. Boga Mitra Gamma (*Error in Subjecto*) sehingga Gugatan Penggugat sudah dapat dipastikan menjadi Kabur (*Obscuur Libel*);

c. Maka karena terdapat unsur kesalahan formal dalam menyusun Gugatan, maka permohonan Penggugat, baik pada pokoknya terkait dengan *Wanprestasi*, maupun konsekuensinya yaitu pemenuhan Prestasi, disertai dengan Denda maupun Sita Jaminan, menjadi tidak memiliki dasar hukum, sehingga sudah sepantasnya tidak dipertimbangkan maupun dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Aquo.

10. Bahwa Para Tergugat menyatakan sebenarnya tidak keberatan atas dalil Penggugat pada Gugatan pada halaman (16) Posita Nomor (17), terkait dalil Penggugat yang menerangkan fakta kejadian tanggal 12 Desember 2016 yaitu Surat Pemberitahuan dari CV. Boga Mitra Gamma atas penghentian operasional Black Canyon Coffee cabang Mall of Indonesia dan kejadian tanggal 24 Januari 2017 terkait dengan Kesepakatan Pengakhiran Perjanjian Sewa, karena memang sesuai dengan fakta yang terjadi;



11. Bahwa Para Tergugat menyatakan sebenarnya keberatan atas dalil Penggugat pada Gugatan pada halaman (17) Posita Nomor (18) hingga (20), terkait dengan permintaan kerugian Immateriil, dimana Para Tergugat kembali mengingatkan bahwa kejadian Kewajiban Sewa yang tertunggak adalah tidak murni merupakan kesalahannya melainkan ada andil penyalahgunaan pembiayaan yang telah diberikan sebesar 100% setiap pengajuannya kepada pengurus Black Canyon Coffee cabang Mall of Indonesia, sehingga Para Tergugat juga turut menderita kerugian atas penyalahgunaan pembiayaan dimaksud. Selain itu pada saat ini ruangan sewa sudah dikosongkan dan dikembalikan kepada Penggugat dan tidak dimanfaatkan lagi oleh CV. Boga Mitra Gamma. Atas dasar tersebut maka adalah sangat tidak tepat apabila Penggugat juga membebaskan kerugian Immaterial serta *Dwangsom* (Uang Paksa) kepada Para Tergugat, sehingga permintaan Penggugat tersebut sudah sepatutnya tidak dipertimbangkan dan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Aquo;

12. Bahwa Para Tergugat menyatakan sebenarnya keberatan atas dalil Penggugat pada Gugatan pada halaman (17) hingga (18) Posita Nomor (21) hingga (24), terkait dengan permohonan Sita Jaminan atas asset-asset Tergugat I dan Tergugat II dalam CV. Boga Mitra Gamma, Sita Jaminan terhadap Harta Pribadi Tergugat I, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, ongkos-ongkos perkara dan agar Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, Para Tergugat menyatakan hal-hal dengan memperhatikan pernyataan pada Bagian Eksepsi dan Pokok Perkara pada Angka (8) diatas, maka akibat terdapat unsur kesalahan formal dalam menyusun Gugatan, yaitu unsur salah subyek hukum atas Wanprestasi Perjanjian Sewa dengan CV. Boga Mitra Gamma (*Error in Subjecto*) sehingga Gugatan Penggugat sudah dapat dipastikan menjadi Kabur (*Obscuur Libel*), maka permohonan Penggugat, baik pada pokoknya terkait dengan Wanprestasi, maupun konsekuensinya yaitu pemenuhan Prestasi, disertai dengan Denda maupun Sita Jaminan, menjadi tidak memiliki dasar hukum, sehingga sudah sepantasnya tidak dipertimbangkan maupun dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Aquo

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Aquo untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN



1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Wanprestasi dari Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Wanprestasi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan selesai Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

Menolak Eksepsi dari Tergugat-Tergugat.

Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian.
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian kerjasama sewa Menyewa Nomor : 001/Sublease/Ts-Boga Mitra Gamma/Cnt Moi/IV/2014 tertanggal 10 April 2014
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak menjalankan tanggung jawabnya dan kewajiban sesuai dengan perjanjian kerjasama Sewa Menyewa Nomor : 001/SUBLEASE/TS-BOGA MITRA GAMMA/CNT MOI /IV/2014 tertanggal 10 April 2014 adalah merupakan perbuatan *Wanprestasi*.
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat sebesar Rp.1.733.676.390,- (Satu milyar tujuh ratus tiga puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh enan ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah), ditambah dengan bunga 6 % setiap tahun sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 893.000,- (Delapan ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah)
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Tng. yang diucapkan

Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN



dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 14 Nopember 2017 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, maka Pembanding /semula Tergugat telah menyatakan banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Tng. tanggal 14 Nopember 2017 maka Pembanding/semula Tergugat, telah menyatakan banding pada tanggal 27 Nopember 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor : 98 /Pd.G/2017/PN Tng. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang. Dengan demikian permintaan banding tersebut adalah dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang;

Menimbang, bahwa permintaan banding dari Pembanding/semula Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/semula Penggugat sebagaimana ternyata dari Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 98/Pdt.G/2017/PN Tng. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 Januari 2018;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pernyataan bandingnya, maka Pembanding telah mengajukan memori bandingnya sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Tng. yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 26 Maret 2018 dan Memori Banding ini telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada Terbanding, sebagaimana ternyata dari Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 26 Juni 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding telah mengajukan kontra memori banding sebagaimana Penerimaan Kontra Memori Banding nomor 98/Pdt.G/2017/PN Tng yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 9 Juli 2018 dan Kontra Memori Banding ini telah diberitahukan kepada Pembanding sebagaimana Risalah Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding tanggal 5 Maret 2018 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang.

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi, maka telah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berperkara bahwa berkas perkara telah selesai *diminutasi* dan dalam 14 (empat



belas) hari sejak hari berikutnya diberikan kesempatan mempelajari berkas perkara sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas (*Inzage*) kepada pihak-pihak berperkara, nomor 98/Pdt.G/2017/PN Tng. masing masing tanggal 5 Maret 2019 dan tanggal 21 Nopember 2017 yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tangerang;

Menimbang, bahwa permintaan/permohonan banding diajukan Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya pada pokoknya menyatakan sangat keberatan dan tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas baik mengenai pertimbangan pertimbangan hukumnya maupun Amar putusannya sebagaimana dalam uraian memori bandingnya, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Para Pembanding memohon kepada Pengadilan Tinggi Banten, agar berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding I dan Pembanding II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Klas IA Khusus Nomor: 98/PDT.G/2017/PN.TNG., tanggal 29 Desember 2017;
3. Memeriksa dan memutuskan sendiri perkara Gugatan Wanprestasi Nomor 98/pdt.G/2017/PN.Tng di tingkat Banding;

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Wanprestasi dari Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Jawaban Pembanding I/Tergugat I dan Pembanding II/Tergugat II untuk seluruhnya;

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN



2. Menolak Gugatan Wanprestasi Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas memori banding Para Pembanding, Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding Tanggal 9 Juli 2019 dan telah menanggapi Memori Banding dari Pembanding pada pokoknya sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Tangerang dan mohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten menolak seluruh keberatan keberatan yang diajukan oleh Pembanding dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding dari Pembanding .
- menguatkan Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Tng;
- Membebaskan biaya perkara kepada Para Pembanding;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar atau landasan pernyataan pihak Para Pembanding dalam Memori Bandingnya dan Terbanding dalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya merupakan pengulangan dari hal-hal yang telah dikemukakan pada peradilan tingkat pertama dan tidak ada hal-hal baru yang perlu di pertimbangkan lebih lanjut karena telah lengkap dan tepat secara keseluruhan dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Tng tanggal 14 November 2017 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama hal-hal yang dikemukakan Para Pembanding dalam memori bandingnya dan hal-hal apa yang dikemukakan Terbanding dalam Kontra Memori Bandingnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding, sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 98/Pdt.G/2017/ PN Tng tanggal 14



November 2017 dan oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada peradilan tingkat banding. Dengan demikian pula, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor 98/Pdt.G / 2017/PN.Tng. tanggal 14 November 2017 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam putusannya Nomor : 98/Pdt.G/2017/PN Tng tanggal 14 November 2017 dikuatkan maka pihak Pembanding /Para Terbanding, tetap dipihak yang kalah dalam perkara ini yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Pasal 24 UUD RI Tahun 1945, Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo. Undang-undang Nomor : 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo. Undang-undang Jo. Undang-undang Nomor : 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor : 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Undang-undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan, dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

- 1.Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Tergugat;
- 2.Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam Nomor: 98 /Pdt.G/2017/PN Tng tanggal 14 Nopember 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
- 3.Menghukum Para Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2019, oleh kami Siti Farida MT, S.H., M.H, selaku Hakim Ketua, dengan Hakim-Hakim Anggota

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Nomor 49/PDT/2019/PT BTN



Amriddin, S.H., M.H., dan Hartadi SH MH., dan putusan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 20 Mei 2019, oleh Hakim Ketua dan Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas dibantu Yanto Budiyanoto, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banten tanpa dihadiri kedua pihak-pihak berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Amriddin SH.MH

Siti Farida MT,SH, MH.

Hartadi, SH MH

PANITERA PENGGANTI,

Yanto Budiyanoto, S.H.

Perincian Biaya Banding :

1.	Meterai	Rp 6.000,-
2.	Redaksi.....	Rp 10.000,-
3.	Administrasi.....	<u>Rp 134.000,-</u>
	Jumlah	Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)