



**P U T U S A N**

**Nomor 130/PDT/2018/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PT. CIPTA INTEGRA DUTA**, berkedudukan di Gedung Setiabudi Atrium lantai 3 unit B 309A-310, Jalan HR. Rasuna Said Kavling 62, Kuningan, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Drg. Nefertiti Marzuki, MHP, AAK, direktur utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Didin R. Dinovan, S.H., M.Hum., Muhammad Junaidi, S.H., Lolly Christie Hutabarat., S.H., dan Tegar Tanam Budi, S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum D&R beralamat di Gedung Graha Atika Lantai 1, Jalan Warung Buncit Raya Nomor 7, Jakarta Selatan-12970, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2017, selanjutnya disebut PEMBANDING/ semula PENGGUGAT;

**L a w a n**

**PT. UOB PROPERTY**, berkedudukan di UOB Plaza, Jalan M.H. Thamrin, Kavling 8-10 Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Khoo Kah Nan, Direktur PT UOB Property, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FX. Tri Sumaryanto, S.H., M.H., J.P.Renanto Hasibuan, S.H., P.Teddy Soedharma, S.H., M.H., Chatarina Mundi Budi Swarsi, S.H., para Advokat dan konsultan hukum dari Law Offices SGS Mandiri, beralamat di MTH Square R. 0220-Lantai 2, di Jalan M T Haryono Kavling 10, Jakarta Timur 13330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Pebruari 2018, selanjutnya disebut TERBANDING/ semula TERGUGAT;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Maret 2017 Nomor 395/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst dalam perkara para pihak tersebut diatas.

*Hal. 1. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemanding/ semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Juli 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 27 Juli 2016 dalam Register Perkara Nomor 395/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., telah menggugat Terbanding/ semula Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 31 Mei 2010 antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam perjanjian kerjasama sewa-menyewa ruangan kantor berdasarkan *Lease Office Agreement* antara Tergugat selaku pihak yang menyewakan dengan Penggugat selaku penyewa ("Perjanjian"). Perjanjian tersebut berlaku untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun dengan periode sejak tanggal 18 Mei 2010 sampai dengan tanggal 17 Mei 2015. Lokasi kantor yang disewakan adalah di lantai 39 pada Gedung UOB Plaza, beralamat di Jalan M.H. Thamrin Kav. 8-10, Jakarta Pusat. Oleh karena banyaknya kejadian-kejadian yang sangat merugikan Penggugat sebagaimana uraian di bawah ini, maka Perjanjian tersebut telah disepakati bersama untuk diterminasi yang efektif berlaku pada tanggal 31 Oktober 2013 (Bukti: P-1 dan P-2);
2. Bahwa Penggugat baru menempati ruangan kantor selama  $\pm 2$  (kurang lebih dua) tahun, namun banyak mengalami kejadian-kejadian yang sangat merugikan Penggugat, sebagai berikut:
  1. Pada tanggal 5 Januari 2012 akibat hujan deras dan badai angin, sebagian dari plafon di lantai 39 yaitu di ruang khusus tempat ibadah mengalami keruntuhan yang menyebabkan banjir pada ruang ibadah dan ruang arsip;
  2. Di lantai 39 pada toilet wanita terdapat kebocoran di plafon dan selama 4 (empat) bulan tidak diperbaiki oleh Tergugat, sehingga setiap kali ada orang yang masuk ke toilet akan mengalami kebasahan, ini sangat mengganggu dan Tergugat merasakan ketidaknyamanan yang cukup lama;
  3. Pada saat terjadi pemadaman aliran listrik dari PLN, generator listrik (genset) yang dimiliki Tergugat tidak berfungsi, sehingga mengganggu system IT Penggugat, dan pada saat itu juga, staff Penggugat terjebak dalam lift sehingga menimbulkan kepanikan dan trauma;
  4. Berdasarkan yang sudah disebutkan pada angka 2.1-2.3 di atas, kemudian Penggugat menyampaikan keluhan kepada Tergugat melalui surat Nomor ref.: NN/MJ/002/I/2012 tertanggal 13 Januari 2012, namun tidak ada tanggapan dan perbaikan oleh Tergugat (Bukti: P-2);

Hal. 2. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



3. Bahwa penderitaan Penggugat selama menyewa kantor pada Tergugat berlanjut, tepatnya pada tanggal 29 Februari 2012 Penggugat menerima pemberitahuan bahwa pada tanggal 1 Maret 2012 tepatnya pada jam 16.00 akan diadakan pelatihan pemadaman kebakaran (*Fire Drill*), namun hingga jam 17.30 tanggal 1 Maret 2012, tidak terdengar alarm kebakaran sebagai tanda dimulainya pelatihan pemadaman kebakaran, hal ini membuktikan bahwa Tergugat tidak melibatkan staff Penggugat dan staff penyewa lainnya yang berada di lantai 39 dalam pelatihan pemadaman kebakaran tersebut. Penggugat dan para penyewa lainnya yang berada di lantai 39 beranggapan bahwa pelatihan pemadaman kebakaran (*Fire Drill*) tidak jadi dilakukan. Atas hal tersebut, berikut beberapa hal teknis yang menjadi kekhawatiran Penggugat:

- Terdapat kerusakan pada alarm di seluruh lantai 39;
- Tidak berfungsinya pengeras suara;
- Tidak adanya petugas dari pihak Tergugat yang melakukan pemeriksaan terhadap lantai 39 apakah sudah setiap ruangan sudah dikosongkan atau belum dan apakah semua orang yang berada di lantai 39 sudah menyelamatkan diri melalui tangga darurat atau tidak;
- Tidak adanya pengaturan mengenai tangga mana yang akan digunakan sebagai tangga darurat apabila terjadi kebakaran mengingat banyaknya jumlah penyewa pada Gedung UOB Plaza;

Bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat mengirimkan surat aduan nomor NN/MJ/048/III/2012 tertanggal 2 Maret 2012, namun tidak ada tanggapan yang positif dari pihak Tergugat atas kejadian tersebut;

4. Pada 26 Desember 2012, Penggugat menyampaikan keluhan melalui email kepada Tergugat mengenai tidak tersedianya air bersih di semua toilet pada Gedung UOB Plaza dan hal tersebut telah berlangsung selama 5 (lima) hari sehingga menimbulkan ketidaknyamanan terhadap seluruh penyewa terlebih khusus dalam hal pada pihak Penggugat. Hal-hal lainnya yang dikeluhkan oleh para penyewa di lantai 39 mengenai layanan yang tidak baik yang berkaitan dengan kebersihan adalah tidak tersedianya tissue toilet, keadaan toilet yang sangat kotor serta lantai pada lorong menuju toilet berminyak dan kotor;
5. Bahwa pada Januari 2013, telah terjadi bencana banjir yang mengakibatkan operasional seluruh penyewa pada Gedung UOB Plaza termasuk pihak Penggugat tidak dapat beroperasi dengan maksimal; Penggugat juga tidak menggunakan ruangan kantor pada Gedung UOB Plaza selama 1 (satu)

Hal. 3. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



bulan. Berkaitan dengan bencana banjir yang terjadi pada Januari 2013, Penggugat mengharapkan Tergugat untuk segera memperbaiki dan membenahi kerusakan-kerusakan yang ada sesegera mungkin setelah bencana berakhir, namun pihak Tergugat lambat dalam melakukan pembenahan dan perbaikan;

6. Bahwa penderitaan Penggugat menyewa kantor pada Tergugat masih terus berlanjut, tepatnya pada tanggal 1 April 2013, para staff Penggugat mencium adanya aroma gas di ruangan kantor Tergugat dan dalam waktu 5 (lima) menit kemudian muncul asap pada plafon di kantor Penggugat yang semakin membesar, sedangkan disamping plafon tempat munculnya asap terdapat alat pendeteksi asap (*smoke detector*) alat penyiram (*splinker*), alarm kebakaran (*fire alarm*), serta pemutus sirkuit utama (*main circuit breaker*) yang ternyata tidak berfungsi. Untuk mengantisipasi risiko yang lebih besar atas kejadian tersebut, staff Penggugat langsung bertindak dengan cara memutuskan aliran listrik, namun tidak ada seorangpun dari pihak Tergugat yang datang untuk melakukan pengecekan atas pemutusan aliran listrik tersebut walaupun pada akhirnya terdapat beberapa orang teknisi dari pihak Tergugat yang datang untuk melakukan pemeriksaan, namun berdasarkan pemberitahuan dari Penggugat dan bukan atas kesadaran sendiri dari pihak Tergugat;

Atas kejadian tersebut Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat, dan seperti biasa tidak ada perhatian dan perbaikan atas kerusakan tersebut, Penggugat hanya menyampaikan bahwa asap tersebut disebabkan karena arus pendek;

7. Bahwa pada 18 April 2013, Penggugat menyampaikan keluhan melalui email kepada Tergugat mengenai beberapa hal, yaitu:
- Signal di kantor Penggugat sangat buruk dan hal tersebut berlangsung cukup lama yaitu sejak terjadinya bencana banjir sampai saat surat keluhan tersebut disampaikan. Atas kerugian dan ketidaknyamanan tersebut, pihak Tergugat masih saja tidak melakukan pengecekan;
  - Telepon keluar dan masuk bermasalah sehingga Penggugat sering menerima keluhan dari para klien dan vendor Penggugat;
8. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2013 terjadi kebakaran di ruang panel utama Gedung UOB Plaza yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar terhadap Penggugat. Sebagian besar peralatan operasional kerja milik Penggugat mengalami kerusakan dan tidak dapat digunakan. Atas kejadian kebakaran tersebut, Gedung UOB Plaza ditutup untuk umum;

Hal. 4. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa demi untuk keselamatan para staff Penggugat dan untuk mengamankan dokumen Penggugat maka pada tanggal 12 Agustus 2013 Penggugat dengan terpaksa harus memindahkan kantor, dikarenakan ruang kantor Penggugat sudah tidak layak lagi untuk digunakan untuk melaksanakan kegiatan operasional dan buruknya pelayanan manajemen Tergugat terutama mengenai antisipasi keselamatan Penggugat yang menyewa di lantai 39 pada Gedung UOB Plaza milik Tergugat;
10. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan pembiaran terhadap adanya banyak kerusakan pada kantor yang disewakan kepada Penggugat, dan adanya pengabaian tentang keselamatan terhadap orang-orang khususnya kepada Penggugat sebagai salah satu penyewa di lantai 39 yang banyak mengalami kerugian, maka perbuatan Tergugat dapat dikualifikasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, untuk itu Tergugat patut dihukum karena Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian yang tidak sedikit, baik materil maupun immaterial yang dapat diuraikan sebagai berikut:
1. **Kerugian Materil yang diderita Penggugat, dapat diperinci sebagai berikut:**

| No | Details   | Total       | Grand Total |
|----|---|-------------|-------------|
| 1  | <b>Biaya yang hilang karena depresiasi UOB:</b><br>Sisa Asset yang belum di depresiasikan<br>( umur Manfaat adalah 5 tahun) | 886,267,478 | 886,267,478 |
| 2  | <b>Biaya transisi waktu kebakaran ( 25/7-2/08/2013)</b><br>Biaya Berkantor di Ruko Yayasan                                  |             | 653,224,846 |
| a  | Persahabatan - Tebet  | 8,704,600   |             |
| b  | Biaya Sewa Ruangn di Menara Karya + Equity Tower  | 6,399,508   |             |
| c  | Biaya Epiwalk:<br>Biaya Pemindahan UOB- EPI ( Ongkos Angkut, tips)  | 3,809,050   |             |
|    | Biaya Installasi Listrik/Tambah Daya  | 11,429,660  |             |
|    | Biaya Sewa Listrik selama 5 bulan   | 24,106,931  |             |

Hal. 5. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

|  |              |                      |
|--|--------------|----------------------|
| Biaya Sewa Epicentrum Walk unit B303   | 346,628,340  |                      |
| Biaya Installasi AC  | 62,750,000   |                      |
| Biaya Pembelian Furniture  | 71,835,660   |                      |
| Biaya Pembelian Aircleaner   | 13,485,000   |                      |
| Biaya Installasi Internet  | 12,980,000   |                      |
| Biaya Pemasangan Telp dan Fax  | 18,550,000   |                      |
| Biaya Konsultan - Interior Kantor CID di Epiwalk B303                                | 20,000,000   |                      |
| Kaca film - Pintu Integra  | 1,469,170    |                      |
| Rangka atas alumunium  | 16,764,000   |                      |
| Biaya pembuatan kunci Silinder 2 set   | 77,400       |                      |
| Biaya pembuatan Pantry, dan keperluan lain   | 2,118,527    |                      |
| Biaya Kain ungu kursi menajer  | 800,000      |                      |
| Biaya selisih Tagihan Internet UOB dan Epicentrum (Agt-Des'13)                       | 21,250,000   |                      |
| Kabel Jaringan Cat 5 Amp Original  | 500,000      |                      |
| SIP 1309019/2013 - USB Flash Disk V Gen 4GB  | 770,000      |                      |
| SIP 1309019/2013 - 18 pcs Headset + Mic Komputer                                     | 1,080,000    |                      |
| SIP 1309020/2013 - Tagihan Surcharge 5 Line Telp                                     | 3,500,000    |                      |
| SIP 1309023/2013 - Kabel Jaringan Cat 5 Amp, Connector                               | 1,745,000    |                      |
| SIP 1309023/2013 - Biaya Lemburan Staff IT dd 12/8;17/8;18/8                         | 1,200,000    |                      |
| 1 Router Cisco/Linksys E 1200 pengiriman tgl 12/9/2013                               | 620,000      |                      |
| 1 Router Cisco/Linksys E 1200 pengiriman tgl 16/9/2013                               | 652,000      |                      |
| <b>3 Biaya Tempat Baru</b>   |              | <b>4,789,300,000</b> |
| Biaya periode: 20 September s.d lihat periode di kontrak 2015 (Selisih harga di UOB) | 1,847,348,44 |                      |
| Biaya Selisih Sewa   | 0            |                      |
|  | 2,823,160,60 |                      |
| Biaya Kontraktor   | 9            |                      |

Hal. 6. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

|   |   |   |                         |
|---|---|---|-------------------------|
|   | Biaya Installasi Telephone:<br>- Deposit telepon<br>Rental Neon Box<br>Biaya Mover<br>Biaya Legal (Urus NPWP, TDP, Domisili, Perubahan data bank, Akte domisili perusahaan)<br>Biaya Installasi Jaringan kabel Internet dan Telp<br>Biaya asuransi<br>Biaya angkut EPI - SBA  | 16,500,000<br>78,809,920<br>5,350,000<br>5,050,000<br>-<br>9,150,655<br>3,930,375 |                         |
| 4 | <b>Biaya Lain - lain</b><br>Biaya Company Stationary Printing ( Cetak amplop, letter head, invoice, kartu nama)<br>Biaya pemberitahuan + iklan (info ke vendor, client, asuransi ttg perubahan alamat)<br>Biaya lembur, makan & transpor karyawan<br>Kerusakan arsip2 dokumen | 122,163,636<br>23,637,000<br>627,582,526<br>13,660,000                            | <b>787,043,162</b>      |
|   | <b>TOTAL</b>  | -   | <b>Rp7.115.835.486,</b> |

- Biaya yang hilang karena depresiasi ruang kantor pada Gedung UOB Plaza sebesar Rp886.267.478,00 (delapan ratus delapan puluh enam juta dua ratus enam puluh tujuh empat ratus tujuh puluh delapan rupiah);
  - Biaya transisi waktu kebakaran sebesar Rp653,224,846,00 (enam ratus lima puluh tiga juta dua ratus dua puluh empat ribu delapan ratus empat puluh enam rupiah);
  - Biaya tempat baru sebesar Rp4.789.300.000,00 (empat miliar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah);
  - Biaya lain-lain sebesar Rp787.043.162,00 (tujuh ratus delapan puluh tujuh juta empat puluh tiga ribu seratus enam puluh dua rupiah);
- Maka total kerugian materil Penggugat secara riil adalah sebesar Rp886.267.478,00 + Rp653.224.846,00 + Rp4.789.300.000,00 + Rp787.043.162,00 = Rp7.115.835.486,00 (tujuh miliar seratus lima belas juta delapan ratus tiga puluh lima ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah);

Hal. 7. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



## 11.2. Kerugian Immateril:

Selain kerugian materil, Penggugat juga mengalami kerugian immateril berupa rasa khawatir dan cemas akan terganggunya kegiatan dalam menjalankan usahanya. Disamping itu, reputasi perusahaan Penggugat tercoreng dan mendapatkan banyak keluhan dari rekan-rekan bisnis, para vendor serta para klien Penggugat; Telah terbukti adanya kerugian immaterial yang riil yaitu:

- *Lost Tender* sebesar Rp1.814.489.400,00 (satu miliar delapan ratus empat belas juta empat ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus rupiah);
- *Client Lost* sebesar Rp294.774.048,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu empat puluh delapan rupiah);
- Reputasi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Maka total kerugian immateril Penggugat secara riil adalah sebesar Rp1.814.489.400,00 + Rp294.774.048,00 + Rp3.000.000.000,00 = Rp5.109.263.448,00 (lima miliar seratus sembilan juta dua ratus enam puluh tiga ribu empat ratus empat puluh rupiah);

12. Bahwa segala upaya telah Penggugat lakukan untuk menyelesaikan masalah ganti kerugian tersebut kepada Tergugat, baik melalui surat Somasi maupun pertemuan-pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat baik langsung maupun melalui perwakilan, namun sampai dengan saat ini tidak ada tanggapan yang positif dari Tergugat, maka melalui upaya gugatan inilah Penggugat berharap ada realisasi dan kepastian hukumnya atas permasalahan dan kerugian yang dialami Penggugat karena akibat perbuatan Tergugat tersebut;

13. Bahwa untuk menjamin Tergugat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kerugian yang dialami Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas, dan agar putusan perkara ini tidak sia-sia (*illusoir*) karena Tergugat memiliki itikad buruk dalam menyelesaikan kewajibannya yang ditunjukkan selama ini, maka mohon perkenan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas asset-asset yang dimiliki oleh Tergugat, antara lain sebagai berikut:

- *Bangunan milik Tergugat yaitu Gedung UOB Plaza, Jalan M.H. Thamrin, Kav. 8-10 Jakarta Pusat;*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa gugatan ini telah diajukan berdasarkan bukti hukum otentik yang kekuatan pembuktiannya tidak terbantahkan lagi, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk dapat melaksanakan putusan ini terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum dari Tergugat baik banding, *verzet*, ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*), hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 180 HIR;

Berdasarkan sebagaimana uraian tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian kerjasama berdasarkan *Lease Office Agreement* tanggal 31 Mei 2010;
3. Menyatakan sah dan mengikat terminasi perjanjian kerjasama berdasarkan *Lease Office Agreement* tanggal 31 Mei 2010 yang berlaku efektif tanggal 31 Oktober 2013;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat:
  - 5.1. Kerugian Materil seluruhnya sebesar Rp7.115.835.486,00 (tujuh miliar seratus lima belas juta delapan ratus tiga puluh lima ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah);
  - 5.2. Kerugian Immaterial sebesar Rp5.109.263.448,00 (lima miliar seratus sembilan juta dua ratus enam puluh tiga ribu empat ratus empat puluh rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas asset-asset milik Tergugat, antara lain:
  - *Bangunan milik Tergugat, yaitu Gedung UOB Plaza, Jalan M.H. Thamrin, Kav. 8-10 Jakarta Pusat,*
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per-hari sejak adanya putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, ataupun kasasi;

Hal. 9. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding/ semula Penggugat tersebut, Terbanding/ semula Tergugat memberi Jawaban secara tertulis tertanggal 3 Oktober 2016, sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa secara keseluruhan, Gugatan yang diajukan Penggugat berkaitan dengan hubungan hukum sewa menyewa antara Penggugat (sebagai penyewa) dan Tergugat (sebagai yang menyewakan) atas sebidang area perkantoran di UOB Plaza, berdasarkan *Lease Office Agreement* ("LOA") tanggal 31 Mei 2010. Hal ini juga secara tegas diakui oleh Penggugat dalam *posita* butir 1 (satu) dan juga *petitum* butir 2 (dua). Bahkan dalam *petitum* butir 2, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan "*sah dan mengikat Perjanjian Kerjasama sewa menyewa dimaksud* (Mohon Akta);
2. Bahwa meski berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan LOA, ternyata Gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah Gugatan Wanprestasi, melainkan "Gugatan Perbuatan Melawan Hukum". Selain judul/perihal Gugatan tegas-tegas menyebut "*Gugatan Perbuatan Melawan Hukum*", sebagian *posita* dan *petitum* juga mengandung substansi/materi gugatan yang bersifat sebagian lagi materi perbuatan melawan hukum dan sebagian lagi bersubstansi wanprestasi (berkaitan dengan LOA);
3. Bahwa pencampuradukan Gugatan dimaksud sangat jelas terlihat dalam *posita* butir 11 (sebelas) dan *petitum* butir 5 (lima), berupa dalil dan tuntutan Penggugat dalam bentuk ganti rugi, yang sama sekali tidak berhubungan dengan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa mencampuradukkan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan menyebabkan dasar dan maksud Gugatan menjadi kabur (*obscuur*), dan juga Penggugat sendiri terkesan tidak memahami Gugatannya sendiri. Untuk lebih menjelaskan adanya kekaburan Gugatan dimaksud, Tergugat menyampaikan dalil tambahan sebagai berikut:
  - a. Bahwa materi wanprestasi dan materi perbuatan melawan hukum berbeda prinsip. Tuntutan ganti rugi untuk wanprestasi didasarkan pada Pasal 1243 KUH Perdata dan tuntutan ganti rugi untuk perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karena

Hal. 10. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



itu, seharusnya substansi perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum harus dipisahkan. Hal ini juga ditegaskan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" (Penerbit Sinar Grafika, cetakan ketiga belas, Juni 2013);

b. Beberapa putusan Mahkamah Agung memberikan pertimbangan hukum yang tegas bahwa menggabungkan gugatan atau materi wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum tidak sesuai dengan ketentuan hukum beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri, antara lain:

- Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986;
- Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001;

5. Bahwa oleh karena alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*); Karena bersifat kabur (*obscuur libel*), maka Gugatan ini haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa Jawaban sebagaimana telah diuraikan Dalam Eksepsi haraplah dianggap sebagai bagian dan/atau satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa dalil gugatan butir 1 (satu) sampai dengan butir 10 (sepuluh) berkaitan dengan hubungan hukum perdata berupa ikatan sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan *Lease Office Agreement* ("LOA") tanggal 31 Mei 2010. Namun kemudian dalam *posita* butir 11 (sebelas) dan *petitum* butir 2 (dua), muncul rincian-rincian kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat-*quod non*;
4. Bahwa dalil *posita* Gugatan butir 1 (satu) Gugatan mengandung pengertian yang keliru dan menyesatkan karena seolah-olah penyebab adanya pengakhiran perjanjian adalah kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat-*quod non*. Pengakhiran LOA tersebut sepenuhnya didasarkan pada kehendak Penggugat sendiri, dan kemudian disetujui oleh Tergugat. Hal ini telah ditegaskan dalam Surat yang dikeluarkan Tergugat pada tanggal

Hal. 11. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 Oktober 2013. Dengan kata lain, jika sekiranya Penggugat bermaksud meneruskan penyewaan di gedung UOB Plaza, maka Tergugat tetap akan membuka diri untuk melanjutkan hubungan sewa-menyewa. Namun fakta hukumnya, Penggugat memilih tidak melanjutkan hubungan sewa menyewa;

5. Perlu Tergugat sampaikan juga bahwa sebagai bagian dari proses pengakhiran LOA, Tergugat telah menyelesaikan kewajibannya berdasarkan LOA, yaitu membayar atau mengembalikan uang jaminan (*security deposit*). Berdasarkan permintaan pengakliiran ini, siapa sesungguhnya yang paling dirugikan? Yang paling dirugikan sebetulnya adalah Tergugat, karena Tergugat kehilangan potensi keuntungan dari hasil sewa karena seharusnya barn berakhir tahun 2015;
6. Bahwa Tergugat menolak dalil Gugatan butir 2 (dua) dan 3 (tiga) yang mengesankan seolah-olah Tergugat abai dengan keluhan Penggugat; Selain itu, Penggugat juga tidak dapat membuktikan kebenaran dari setiap kejadian yang dikeluhkan. Oleh karena itu, Tergugat secara tegas menolak dalil Gugatan butir 2 (dua) dan 3 (tiga). Sebagai sanggahan tambahan, kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Tidak benar bahwa tidak ada pengaturan mengenai tangga darurat. Di Gedung UOB Plaza terdapat tangga darurat berikut petunjuk-petunjuk mengenai tangga darurat;
  - b. Bahwa UOB Plaza memiliki sistem peringatan dini dan berlaku untuk semua lantai. Pada saat Penggugat menyewa di Gedung UOB Plaza, terdapat lebih dari 50 penyewa. Jika terjadi permasalahan yang disampaikan oleh Penggugat, tentu saja Tergugat akan menerima komplain/ keberatan/ keluhan dari para penyewa lainnya;
7. Bahwa tidak benar saat terjadi banjir yang melanda kawasan DKI Jakarta, termasuk kawasan Thamrin dimana UOB Plaza terletak, Tergugat sama sekali tidak melakukan upaya penanganan. Tergugat selaku pengelola telah melakukan upaya penanganan, antara lain:
  - a. Berkoordinasi dengan para penghuni dengan mengirim surat edaran;
  - b. Melakukan penggantian perlengkapan-perengkapan bempa genset, pompa, panel pompa, dan tali lift;
  - c. Pemasangan sarana penahan banjir/ air (*flood harrier*);Berdasarkan upaya penanganan dimaksud, dalil Penggugat sudah terpatahkan karena tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta dan oleh karena itu Tergugat dengan tegas menolak dalil gugatan butir 5 (lima);

Hal. 12. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tergugat menolak dalil Gugatan butir 6 (enam) karena teknisi yang melakukan pemeriksaan instalasi listrik adalah Karyawan Tergugat sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat (mohon akta). Dengan demikian, tindakan tersebut merupakan bagian dari pelaksanaan tugas Tergugat selaku pengelola. Bahwa yang melaporkan kejadian adalah Penggugat, hal tersebut merupakan hal yang wajar karena Penggugat yang lebih dahulu mengetahui adanya permasalahan dimaksud;
9. Bahwa terkait dengan adanya gangguan panel listrik pada tanggal 24 Juli 2013, Tergugat menyampaikan bahwa gangguan dimaksud merupakan kondisi di luar kendali Tergugat, dan sama sekali bukan karena kelalaian. Sebagai akibat gangguan tersebut, atas dasar iktikad baik, Tergugat telah berupaya memberikan dukungan kepada Para Penyewa, yaitu membebaskan semua penghuni dari pembayaran uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut. Dengan demikian Para Penyewa dapat mengalihkan biaya sewa yang dibebaskan untuk sementara menyewa di tempat lain sampai instalasi listrik dipulihkan;
10. Bahwa terkait dengan upaya pemulih air sebagaimana dimaksud dalam jawaban di atas, Tergugat juga telah menunjuk pihak ketiga (dalam hal ini PT Meltech Consultindo Nusa) untuk melakukan audit atau pemeriksaan menyeluruh atas instalasi listrik UOB Plaza Melalui hasil kajian ini, Tergugat kemudian melakukan upaya-upaya perbaikan dan mengganti seluruh panel yang rusak. Dengan demikian sudah terbukti jelas bahwa Tergugat selaku pengelola sudah melakukan upaya pemulihan (*recovery*) maksimal sampai seluruh fungsi kelistrikan dan perlengkapan lainnya berjalan baik sampai saat ini;
11. Selanjutnya Tergugat juga menolak dalil Gugatan butir 10 (sepuluh) yang menyatakan Tergugat melakukan pembiaran-*quod non*. Sebagaimana telah ditegaskan dalam Jawaban butir 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh) di atas, selaku pengelola yang beritikad baik, Tergugat telah melakukan upaya-upaya pencegahan dan pemulihan (*recovery*) terhadap permasalahan-permasalahan yang terjadi pada area UOB Plaza secara keseluruhan, bukan hanya di area Penggugat. Karena itu dalam hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tidak ada kualifikasi perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa Tergugat jelas-jelas menolak dalil Gugatan, khususnya mengenai adanya kerugian sebagaimana dirinci pada dalil butir 11 (sebelas) dan *petitum* butir 5 (lima) dengan alasan sebagai berikut:

Hal. 13. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dalil ini bersifat kabur (*obscur*) karena tuntutan ini tidak berkaitan dengan pokok hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, yaitu hubungan sewa- menyewa berdasarkan LOA;
  - b. Biaya-biaya yang diajukan oleh Penggugat merupakan biaya yang muncul akibat pilihan Penggugat sendiri untuk memindahkan kantor ke tempat lain.
    - Biaya depresiasi barang adalah resiko yang melekat pada kepemilikan dan bersifat alami/wajar sehingga merupakan resiko pemilik;
    - Biaya transisi adalah biaya yang muncul akibat pilihan Penggugat sendiri yang memindahkan kantornya ke tempat lain. Para Penyewa di UOB Plaza pada periode yang bersamaan dengan Penggugat tidak ada yang mengajukan ganti rugi karena memang pilihan pindah kantor berkonsekuensi biaya bagi yang pindah atau yang memindahkan diri;
    - Biaya pembuatan (*setting*) tempat baru semakin tidak beralasan lagi diajukan atau dikabulkan. Bagaimana mungkin biaya sewa dan *setting* kantor baru dibebankan kepada pengelola kantor lama yang tidak ada hubungan hukum apa pun selain hubungan sewa-menyewa di UOB Plaza berdasarkan LOA;
    - Kerugian immateril yang dituntut Penggugat dalam *petitum* butir 11.2 (butir sebelas poin dua) juga tidak berdasar dan haruslah ditolak, karena tidak berdasar dan tidak disertai penjelasan rinci;
  - c. Berdasarkan uraian atas dasar kepatutan dan kebiasaan dalam hubungan sewa-menyewa sebagaimana disebutkan dalam huruf b di atas, sudah jelas dalil tuntutan ganti rugi adalah dalil yang berlebihan dan tidak beralasan hukum, dan lebih dari itu, sangat jelas bersifat kabur (*obscur*). Dengan demikian dalil gugatan butir 11 (sebelas) sama sekali tidak berdasarkan hukum, karenanya dalil tersebut haruslah ditolak;
13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Jawaban di atas, sudah terbukti bahwa seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan ini, serta perhitungan dan tuntutan ganti rugi sama sekali tidak beralasan hukum dan fakta;
14. Bahwa tuntutan penyitaan atas Gedung UOB Plaza sebagaimana dimintakan dalam *posita* butir 13 (tiga belas) dan *petitum* butir 6 (enam) juga tidak beralasan untuk dikabulkan dengan alasan sebagai berikut:
- a. Secara keseluruhan dari uraian *posita* tidak adalah membenarkan untuk melakukan sita jaminan dimaksud, sehingga tuntutan Penggugat sebagaimana disampaikan dalam *petitum* haruslah ditolak;

Hal. 14. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



- b. Sesuai Pasal 227 HIR, tidak ada dugaan yang beralasan sebagai dasar membenar utama dalam pemberian sita jaminan karena Penggugat tidak dapat mengajukan dalil dan bukti yang kuat:

Pasal 227 (1) HIR:

Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”;

15. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil *posita* butir 14 (empat belas) dan petitum butir 8 (delapan) tentang putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dengan alasan sebagai berikut;

- a. Gugatan sudah terbukti kabur (*obscuur libel*) dan juga sama sekali tidak didukung dalil dan pembuktian dalil yang otentik;
- b. Tidak ada alasan khusus atau *exceptional* yang memungkinkan putusan serta merta dapat dijalankan sesuai Pasal 180 Ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG, Rv Pasal 54 dan 57, dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil;

Oleh karena itu, tuntutan putusan serta juga sama sekali tidak beralasan sehingga harus ditolak dengan tegas;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon agar dengan segala kewenangan dan hikmah kebijaksanaan yang dimilikinya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI;

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan kabur (*obscuur libel*), dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankliejk verklaard*);

DALAM POKOK PER KARA;

Hal. 15. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jinawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Pengadilan Tinggi memperhatikan dan mengutip uraian tentang duduknya perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Maret 2017 Nomor 395/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst yang amarnya berbunyi :

## DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.926.000.,(tiga juta Sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Maret 2017 Nomor 395/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tersebut Pembanding/ semula Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 20 Maret 2017 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding Nomor 39/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.PST. Jo. Nomor 395/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh BUKAERI, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding dari Pembanding/ semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/ semula Penggugat pada tanggal 2 Februari 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding/ semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 15 Juni 2017. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/ semula Tergugat pada tanggal 2 Februari 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding/ semula Tergugat mengajukan kontra memori banding tertanggal 8 Maret 2018. Turunan kontra memori banding tersebut diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/ semula Tergugat

Hal. 16. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui surat permohonan bantuan pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 13 Maret 2018 Nomor W10.UI/1490/HT.02.03.18.04.Myw yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding/ semula Penggugat pada tanggal 22 Januari 2018 dan kepada Terbanding/ semula Tergugat pada tanggal 2 Februari 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang - Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding / semula Penggugat didalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak memahami materi dari permasalahan yang diajukan Pembanding/ semula Penggugat. Materi yang diajukan Pembanding/ semula Penggugat sudah jelas dan nyata adalah permasalahan tentang perbuatan melawan hukum, bukan wanprestasi.
- Bahwa berdasarkan surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan Pembanding/ semula Penggugat di persidangan, terbukti adanya kelalaian yang telah dilakukan Terbanding/ semula Tergugat dalam menanggapi dan mengambil tindakan atas musibah yang dialami Pembanding/ semula Penggugat.
- Bahwa akibat kelalaian dan pembiaran yang dilakukan Terbanding/ semula Tergugat menimbulkan kerugian bagi Pembanding/ semula Penggugat baik berupa materil maupun inmatril.
- Bahwa kasus perkara a quo telah memenuhi semua unsur Perbuatan Melawan Hukum, yaitu perbuatan dari manusia yang secara sengaja dilakukan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Hal. 17. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hal-hal selengkapanya terurai dalam memori banding yang diajukan Pembanding/ semula Penggugat tertanggal 15 Juni 2017 (terlampir sebagai berkas perkara).

Menimbang, bahwa Terbanding / semula Tergugat didalam kontra memori bandingnya menanggapi hal-hal yang dikemukakan Pembanding/ semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa di dalam posita gugatan Pembanding/ semula Penggugat secara tegas menyatakan berdasarkan kesepakatan terminasi sewa menyewa. Jika masih dalam ikatan sewa menyewa Pembanding/ semula Penggugat punya alasan menuntut Terbanding/ semula Tergugat atas dasar wanprestasi. Tapi jika tidak dalam ikatan sewa menyewa, Pembanding/ semula Penggugat tidak punya alasan menuntut Terbanding/ semula Tergugat.
- Bahwa putusan Majelis hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara aquo sudah tepat dan benar sehingga harus dikuatkan.
- Bahwa tanggapan Terbanding/ semula Tergugat selengkapanya terurai dalam kontra memori bandingnya tertanggal 8 Maret 2018 ( terlampir sebagai berkas perkara).

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Maret 2017 Nomor 395/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst dan memperhatikan memori banding serta kontra memori banding yang dikemukakan di atas, ternyata tidak ada fakta baru yang bisa dipertimbangkan untuk dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka Pengadilan Tinggi menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut karena dalam pertimbangan-pertimbang hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan. Dengan demikian pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara a quo pada tingkat banding.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Maret 2017 Nomor 395/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Hal. 18. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/ semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, segala peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara, HIR dari Rv

## MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding/ semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Maret 2017 Nomor 395/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding/ semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta pada hari ini **Kamis** tanggal **12 April 2018** oleh kami ESTER SIREGAR S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, MUHAMMAD YUSUF, S.H., M.Hum. dan H. AMIR MADDI, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 130/PEN/PDT /2018/PT.DKI tanggal 5 Maret 2018 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **19 April 2018** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan NY.MAWARTI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

MUHAMMAD YUSUF, S.H.,M.Hum.

ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.

H. AMIR MADDI, SH.M.H.

Panitera Pengganti

NY.MAWARTI, S.H.

Hal. 19. Putusan Nomor 130/Pdt/2018/PT.DKI.



Perincian biaya banding :

1. Materai : Rp 6.000,00
  2. Redaksi : Rp 5.000,00
  3. Pemberkasan : Rp139.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00  
(seratus lima puluh ribu rupiah)