



PUTUSAN
Nomor 2588 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

PT AGIS ELECTRONIC, berkedudukan di Menara Kebon Sirih Lantai 6 Kebon Sirih Nomor 17-19 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adardam Achyar, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Sudirman Plaza Kav. AA-01, Jalan Jend. Sudirman Nomor 91 Kota Bandung, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2014; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

PT METROPOLITAN KENTJANA Tbk, berkedudukan di Jalan Metro Duta Niaga Blok B5 Pondok Indah - Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hery Sulistyono, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jl. Taman Bukit Hijau Nomor 40, Pondok Indah - Jaksel 12310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Agustus 2014; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah suatu perusahaan nasional yang antara lain bergerak dalam bidang penjualan (*retail*) barang-barang elektronik, yang mulai sejak tahun 1992 telah menyewa dari Tergugat selaku pemilik dan karenanya telah menempati Ruangan B-1 seluas kurang lebih 1.684 (seribu enam ratus delapan puluh empat) meter persegi yang terletak di lantai 1 gedung Pondok Indah Mall I, di Jl. Metro Pondok Indah - Jakarta Selatan, yang Penggugat gunakan sebagai tempat usaha penjualan barang-barang elektronik;
2. Bahwa walaupun secara formal masa sewa Penggugat di Pondok Indah Mall I selalu diatur dan ditentukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, tetapi selama ini (hampir 20 tahun) hubungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa menyewa antara Penggugat selaku penyewa dengan Tergugat selaku pemilik ruangan/bangunan (yang menyewakan) dari waktu ke waktu senantiasa diperpanjang masa sewanya per 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan dengan penyesuaian beberapa kondisi-kondisi tertentu;

3. Bahwa hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat yang saat ini sedang berjalan adalah berdasarkan akta *Addendum Perjanjian Sewa Menyewa* Nomor 133A/ADD/SM/MK/VI/2007 tertanggal 10 Agustus 2007, dengan jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun atau selama 60 (enam puluh bulan) terhitung sejak tanggal 01 November 2007 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2012;
4. Bahwa mengingat Penggugat berada di Pondok Indah Mall I telah dimulai sejak tahun 1992, maka Penggugat merupakan salah satu penyewa yang telah ikut bersama-sama dengan Tergugat dalam mengawali usaha di Pondok Indah Mall I hingga ramai seperti saat sekarang;
5. Bahwa keberadaan Penggugat sebagai perusahaan *retail* memang tidak bisa terlepas dari kondisi ekonomi pada umumnya yang mengalami pasang surut, dimana pada bulan Juni 2011 usaha Penggugat sempat berhenti beroperasi beberapa saat, tetapi setelah Penggugat mengadakan pembaharuan manajemen dan menambah permodalan/investasi, maka akhirnya seperti yang saat ini dapat dilihat, bahwa kegiatan usaha Penggugat di Pondok Indah Mall I berjalan baik, relatif ramai dan secara sedemikian rupa terasa sangat menambah semaraknya Pondok Indah Mall I;
6. Bahwa Penggugat selama ini senantiasa dapat memenuhi segala kewajiban Penggugat kepada Tergugat secara tepat waktu dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang secara hukum Penggugat dapat disebut sebagai penyewa yang beritikad baik;
7. Bahwa ketika kegiatan usaha Penggugat sempat beberapa saat berhenti beroperasi di Pondok Indah Mall I sebagaimana tersebut pada poin 5 di atas dan selama dalam proses menjelang dibuka kembali (beroperasi kembali) pada tanggal 29 Juli 2011 Penggugat telah menyampaikan (mempresentasikan) kepada Tergugat perihal rencana Penggugat untuk melakukan pembaharuan manajemen dan penambahan modal/investasi;
8. Bahwa ketika Penggugat mengadakan pembaharuan manajemen dan penambahan modal/investasi, Penggugat telah mengerahkan segala potensi yang ada demi bangkitnya kembali usaha Penggugat di Pondok Indah Mall I milik Tergugat, antara lain dengan melakukan renovasi *outlet* dan memperbanyak promosi, dengan perhitungan bahwa Tergugat akan

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 2588 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan perpanjangan waktu sewa di Pondok Indah Mall I sebagaimana masa-masa sebelumnya guna dapat kembalinya modal yang telah Penggugat keluarkan/tanamkan;

9. Bahwa akan tetapi setelah Penggugat melakukan pembaharuan manajemen dan terlanjur menambah permodalan/investasi yang diketahui oleh Tergugat sendiri, alangkah terkejutnya Penggugat dan sungguh sangat diluar perhitungan Penggugat, karena sekarang Tergugat dengan alasan yang tidak jelas menyatakan tidak bersedia lagi memperpanjang hubungan sewa menyewa dengan Penggugat sebagaimana masa-masa sebelumnya yang senantiasa selalu diberikan perpanjangan kepada Penggugat;
10. Bahwa padahal selaku orang dagang/bisnis Tergugat tidak mungkin tidak mengetahui bahwa atas perbaikan manajemen dan upaya yang telah dilakukan oleh Penggugat menuju yang lebih baik, antara lain dengan telah menanamkan/menambah modal/investasi yang tidak sedikit, maka sudah pasti Penggugat memerlukan perpanjangan sewa (dan usaha) guna dapat kembalinya modal yang telah Penggugat keluarkan; Dan dalam kaitan ini sepatutnya apabila Tergugat mempertimbangkan *return on investment*-nya untuk jangka waktu tertentu sebagai wujud dari kerja sama yang baik selama ini dan dengan mendasarkannya kepada kebiasaan yang telah berlangsung terus menerus, rasa keadilan dan etika bisnis;
11. Bahwa berdasarkan pertimbangan dan perhitungan Penggugat di atas guna menghindari Penggugat dari kerugian dan guna dapat kembalinya modal/investasi yang sudah terlanjur Penggugat keluarkan, maka Penggugat memerlukan perpanjangan hubungan sewa menyewa ruangan tersebut di atas dari Tergugat setidaknya-tidaknya untuk masa sewa 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan ke depan terhitung mulai sejak tanggal 01 November 2012 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2017;
12. Bahwa yang tidak boleh pula luput dari pertimbangan dan perhatian Tergugat adalah sisi tanggung jawab sosial, dimana saat ini di Pondok Indah Mall I Penggugat mempekerjakan 87 (delapan puluh tujuh) orang karyawan, yang apabila Tergugat tidak memberikan perpanjangan sewa kepada Penggugat, maka sudah barang tentu akan terjadi pengakhiran/pemutusan hubungan kerja dan menambah angka pengangguran;
13. Bahwa mengingat kegiatan usaha perdagangan Penggugat yang ada pada ruangan/bangunan milik Tergugat tersebut pada poin 1 di atas saat ini sedang berjalan baik dan relatif ramai, serta guna menghindari kerugian dari Penggugat, maka sangat beralasan hukum apabila selama proses

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 2588 K/Pdt/2014



persidangan pemeriksaan perkara ini berlangsung Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk terlebih dahulu memerintahkan kepada Tergugat agar tidak melakukan perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan main hakim sendiri dan sewenang-wenang yang dapat mengganggu kegiatan usaha Penggugat, dalam bentuk antara lain - tetapi tidak terbatas - melarang Tergugat mematikan listrik (menghentikan fasilitas listrik) ke ruangan yang disewa Penggugat, melarang Tergugat melakukan penyegelan ruangan yang disewa/ditempati Penggugat, melarang Tergugat melakukan pelarangan kegiatan usaha dan kegiatan karyawan Penggugat; Dan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian Tergugat melaksanakan/mematuhi/mentaati keputusan provisi ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada Tergugat agar tidak melakukan perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan main hakim sendiri dan sewenang-wenang yang dapat mengganggu kegiatan usaha perdagangan Penggugat, dalam bentuk antara lain - tetapi tidak terbatas - melarang Tergugat mematikan listrik (menghentikan fasilitas listrik) ke ruangan yang disewa Penggugat, melarang Tergugat melakukan penyegelan ruangan yang disewa/ditempati Penggugat, melarang Tergugat melakukan pelarangan kegiatan usaha dan kegiatan karyawan Penggugat;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian Tergugat melaksanakan/mematuhi/mentaati keputusan provisi ini;

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penyewa yang beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat berhak untuk mendapat perpanjangan sewa dari Tergugat atas Ruangan B-1 seluas kurang lebih 1.684 m² (seribu enam ratus delapan puluh empat meter persegi) yang terletak di lantai 1 Gedung Pondok Indah Mall I, di Jl. Metro Pondok Indah - Jakarta Selatan, untuk masa sewa 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan ke depan terhitung mulai sejak tanggal 01 November 2012 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2017, sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berlaku umum bagi penyewa di Pondok Indah Mall I;

4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini;

SUBSIDIAIR:

Jika Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka mohon kiranya memberikan putusan yang menurut pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi, dengan tegas menolak seluruh gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya;

Eksepsi "*Exeptio Non Adimpleti Contractus*".

1. Bahwa dalam hubungan timbal balik masing-masing pihak dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik dalam perjanjian seperti itu "*in casu*" justru Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi yang tidak memenuhi prestasi untuk mengosongkan ruangan sesudah berakhirnya sewa menyewa telah berakhir seperti yang diperjanjikan pada tanggal 31 Oktober 2012;

Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 133/SM/MK/VII/2002 tanggal 10 Oktober 2002 Jo. *Addendum* Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 133A/ADD/SM/MK/VI/2007 tanggal 10 Agustus 2007 sewa menyewa berakhir pada tanggal 31 Oktober 2012, yang berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara adalah merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak;

Berdasarkan hal tersebut di atas, sesuai Pasal 1570 KUHPerdara, telah sangat jelas dan gamblang disebutkan: "Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu";

Dengan demikian sudah sangat jelas dan nyata secara hukum hubungan sewa menyewa demi hukum berakhir pada tanggal 31 Oktober 2012, dan keberadaan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi hingga saat ini adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

Maka berkenaan hal tersebut di atas, sudahlah tepat Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi mengajukan "*exceptio non adimpleti contractus*" dan tidak berlebihan dan sudah sesuai hukum acara sekiranya Tergugat

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 2588 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, agar gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak;

Eksepsi "Exception Domini";

2. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi "*exceptio domini*" atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan dasar dan alasan karena ruangan seluas 1.646.84 m² yang terletak di Lantai I Nomor B-1 Pondok Indah Mall I Jl. Metro Pondok Indah, Jakarta Selatan adalah Sah Milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak diperpanjang lagi masa sewanya, dengan demikian tidak berlebihan dan sesuai kaidah hukum jika Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi demi Kepastian Hukum terhadap upaya pemaksaan kehendak yang dilakukan tanpa hak serta melawan hukum;

Eksepsi "Diskualifikasi In Persona"

3. Bahwa sebagaimana terurai dalam eksepsi "*exceptio non adimpleti contractus*" dan eksepsi "*exceptio domini*" tersebut dalam butir 1 dan butir 2 di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, adalah merupakan gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil "*error in persona*" dalam bentuk diskualifikasi *in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu; Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah secara nyata memenuhi eksepsi "*exceptio non adimpleti contractus*" "*exception domini*" "*diskualifikasi in persona*";

Maka tidak berlebihan kiranya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengabulkan Eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa semua yang terurai dalam bagian Konvensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon dengan segala hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah Pemilik Ruangan Nomor B-1 Lt.1 Pondok Indah Mall I, dengan berakhirnya masa sewa pada

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 2588 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Oktober 2012, mempunyai Hak Secara Hukum sepenuhnya untuk pemanfaatan Ruangan tersebut sesuai dengan perencanaan;

3. Bahwa benar antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terjadi hubungan sewa menyewa ruangan milik Tergugat seluas 1.646.84 m² yang terletak di Lantai I Nomor B-1 Pondok Indah Mall I, Jalan Metro Pondok Indah, Jakarta Selatan berdasarkan Akta *Addendum* Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 133A/ADD/SM/MKNI/2007 tanggal 10 Agustus 2007, dengan jangka waktu sewa menyewa selama 5 (lima) tahun atau selama 60 (enam puluh bulan) terhitung sejak tanggal 01 November 2007 s/d tanggal 31 Oktober 2012;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas pada butir 3 Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 133/SM/MKNI/2002 tanggal 10 Oktober 2002 Jo. *Addendum* Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 133A/ADD/SM/MKNI/2007 tanggal 10 Agustus 2007 Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 31 Oktober 2012, yang berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata adalah merupakan Undang-undang bagi kedua belah pihak;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka sesuai Pasal 1570 KUHPerdata, telah sangat jelas dan gamblang disebutkan: "Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu";
6. Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas dan nyata hubungan sewa menyewa demi hukum berakhir pada tanggal 31 Oktober 2012, dan dengan demikian keberadaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hingga saat ini adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah merugikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi baik Materiil maupun Immateriil dengan uraian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

- 6.1. Bahwa akibat masih dikuasainya dan belum diserahkan kembali ruangan Nomor B-1 lantai 1 Pondok Indah Mall 1 seluas 1.646.84 m² setelah jangka waktu sewa berakhir oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengakibatkan tidak dapat diserahkannya Ruangan Sewa kepada

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 2588 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyewa baru sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian berupa keuntungan yang seharusnya didapat sampai tanggal 14 Desember 2012 yakni sebesar Rp6.168.799.968,00 (enam miliar seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh delapan rupiah), belum termasuk PPN jumlah ini akan terus bertambah sampai dengan ruangan dikosongkan dan diserahkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

6.2. Bahwa akibat keterlambatan pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Ruang Nomor B-1 Pondok Indah Mall 1, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhak menuntut uang denda sebesar 1 (satu) persen dari seluruh uang sewa untuk setiap hari keterlambatan atau sebesar Rp126.477.312,00 (seratus dua puluh enam juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus dua belas rupiah) belum termasuk PPN perhari keterlambatan, terhitung sejak berakhirnya Jangka Waktu Pengosongan dan Penyerahan Ruang (tanggal 7 November 2012) sampai dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan kembali Ruang Nomor B-1 Pondok Indah Mall 1 tersebut kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

6.3. Biaya yang timbul karena adanya perkara ini sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

KERUGIAN IMMATERIIL

Berupa tersitanya pikiran, waktu dan tenaga serta hilangnya nama baik serta kepercayaan para relasi yang telah terbina secara baik sejak tahun 1991/1992 yang tidak bisa dinilai dengan apapun juga, namun apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menaruh kekhawatiran yang amat sangat beralasan, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan ingkar menjalankan putusan dalam perkara ini, oleh karenanya mohon berkenan Majelis Hakim Yang Mulia menyita rekening-rekening Bank yang ada atas nama Tergugat Rekonvensi maupun semua barang harta baik bergerak maupun tidak bergerak mengingat kerugian besar yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 2588 K/Pdt/2014

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)



Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap ada kelalaian memenuhi isi putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) menghuni tanpa hak;
4. Mengosongkan Ruang Nomor B-1 Lantai 1 Mall Pondok Indah I seluas: 1.646.84 m² dalam keadaan baik, bersih, dan kosong;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp31.268.799.968,00 (tiga puluh satu miliar dua ratus enam puluh delapan juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh delapan rupiah) belum termasuk PPN dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil
Rp6.168.799.968,00 + Rp100.000.000,00 = Rp 6.268.799.968,00
- Kerugian Imateriil tidak kurang dari = Rp25.000.000.000,00
Jumlah = Rp31.268.799.968,00

(tiga puluh satu miliar dua ratus enam puluh delapan juta tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus enam puluh delapan rupiah);
Jumlah ini akan terus bertambah dengan denda berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) perbulan terhitung gugatan ini diajukan sampai dengan pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap ada kelalaian memenuhi isi Putusan, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 508/PDT.G/2012/PN.JKT.Sel. tanggal 3 April 2013 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM PROVISI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan Ruangan Nomor B-1 Lantai 1 Mall Pondok Indah I seluas: 1.646.84 m² dalam keadaan baik, bersih;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar US 15.00/m² perbulan + ppn atau 1,580966.40 untuk lima tahun dihitung sejak berakhirnya masa jangka waktu sewa 31 Oktober 2012 sampai dengan Tergugat mengembalikan barang yang disewa dengan baik seperti semula;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);
6. Menolak gugatan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 502/Pdt/2013/PT.DKI. tanggal 5 Desember 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 508/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL., tanggal 03 April 2013 yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar mengenai redaksi amar putusan sehingga berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 2588 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan Ruangan Nomor B-1 Lantai 1 Mall Pondok Indah I seluas 1.646.84 m² dalam keadaan baik, bersih;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar US\$ 15.00/m² perbulan + ppn atau 1,580,966.40 untuk lima tahun dihitung sejak berakhirnya masa jangka waktu sewa 31 Oktober 2012 sampai dengan Tergugat mengembalikan barang yang disewa dengan baik seperti semula;
- Menolak gugatan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 17 Juni 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 508/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juli 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 4 Agustus 2014, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/ Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian terkait dengan dalam mempertimbangkan dan menilai bukti T.6 sebagai bukti yang telah membuat terbuhtinya "bahwa Tergugat

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 2588 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menolak permintaan perpanjangan sewa yang diajukan oleh Penggugat “; Bahwa padahal sesungguhnya bukti T.6 hanya merupakan surat Tergugat Nomor 156/MKT/PIM-1/I/2012 tertanggal 30 Januari 2012 yang ditujukan kepada Penggugat yang secara hukum – pembuktian - hanya sekedar dapat membuktikan bahwa Tergugat telah membuat surat berupa bukti T.6; Sedangkan mengenai apakah bukti T.6 tersebut telah diterima secara sebagaimana mestinya oleh Penggugat, Tergugat sama sekali tidak dapat membuktikannya; Dengan kata lain, bahwa Tergugat di muka persidangan tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat telah menerima bukti T.6; Dengan tidak adanya bukti dan tidak dapat dibuktikan bahwa Penggugat telah menerima bukti T.6, maka bukti T.6 tersebut tidak memiliki akibat dan nilai hukum dalam kaitan dengan hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat, dan karena itu pula menjadi tidak relevan untuk dipertimbangkan dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian, yaitu telah tidak mempertimbangkan dalil/posita gugatan Penggugat yang tidak dibantah/disangkal oleh Tergugat secara tegas di muka persidangan, antara lain :
 - Bahwa hubungan (Perjanjian) sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat telah berlangsung mulai sejak tahun 1992, dimana setiap masa perjanjian sewa berakhir/habis Tergugat selalu bersedia memperpanjangnya;
 - Bahwa Penggugat merupakan salah satu penyewa yang telah ikut bersama-sama dengan Tergugat dalam mengawali usaha di Pondok Indah Mall I hingga ramai seperti saat sekarang;
 - Bahwa pada tanggal 29 Juli 2011 Penggugat telah menyampaikan (mempresentasikan) kepada Tergugat perihal rencana Penggugat untuk melakukan pembaharuan manajemen dan penambahan modal/investasi, dalam hal mana ketika itu Tergugat tidak memperingatkan/menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat tidak akan memberikan perpanjangan sewa kepada Penggugat sebagaimana kebiasaan yang telah berjalan pada masa-masa sebelumnya (setiap 5 tahun diperpanjang); Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan juga tidak mempertimbangkan renovasi yang telah dilakukan/diadakan oleh Penggugat sebagaimana terbukti berdasarkan bukti P.4, P.5, P.6, P.8, P.14, P.15;
3. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) telah keliru dalam menerapkan hukum yang berkenaan dengan ganti rugi dimana telah mengabulkan permohonan ganti rugi dari Penggugat d.r dan sama sekali

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 2588 K/Pdt/2014



tidak mempertimbangkan bukti P.17, P.18, P.19, P.20, P.21, P.22, P.27 dan bukti T.19, T.20, T.21, T.22;

Bahwa sebagaimana terbukti dengan bukti P.17, P.18, P.19, P.20, P.21, P.22, P.27 dan bukti T.19, T.20, T.21, T.22, bahwa Tergugat d.r telah menunjukkan itikad baik dan memenuhi kewajiban dengan membayar uang sewa kepada Penggugat d.r dengan cara – seperti biasanya – menyetorkan ke rekening bank milik Penggugat d.r yang ada pada bank BCA, akan tetapi atas keinginan sendiri dari Penggugat d.r oleh Penggugat d.r uang pembayaran sewa tersebut dikembalikan kepada Tergugat d.r;

Bahwa sekiranya Penggugat d.r. tidak mengembalikan pembayaran uang sewa dari Tergugat d.r dimaksud di atas maka tentunya tidak akan ada kerugian yang diderita oleh Penggugat d.r; Dengan kata lain kerugian yang diderita oleh Penggugat d.r timbul/terjadi karena perbuatan Penggugat d.r sendiri yang mengembalikan pembayaran uang sewa dari Tergugat d.r; Oleh karena itu adalah menjadi tidak beralasan hukum apabila sekarang Penggugat d.r menuntut ganti rugi kepada Tergugat d.r berkenaan dengan perhitungan pembayaran uang sewa Tergugat d.r kepada Penggugat d.r;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sudah tepat dan tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa secara faktual “masa sewa” telah berakhir sejak tanggal 31 Oktober 2012 sehingga ditempatinya terus objek sewa oleh Penggugat adalah tanpa hak sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* telah sesuai hukum, alasan kasasi hanya merupakan pengulangan atas hal yang telah dipertimbangkan dengan benar oleh *Judex Facti* sehingga bukan merupakan alasan kasasi;

Bahwa lagipula alasan-alasan kasasi lainnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT AGIS ELECTRONIC tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT AGIS ELECTRONIC** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2015 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LLM., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H.,M.H., dan H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim Hakim Anggota

Ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LLM.

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 2588 K/Pdt/2014



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Meterai.....Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi.....Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi...Rp | 489.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

DR. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
19610313 198803 1 003