



PUTUSAN

Nomor 41/PDT/2021/PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

PT. Magna Beatum, beralamat di Wisma Aldiron 2nd Floor Suite 200, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 72, Jakarta 12780 , dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Hasani, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “RODJA & REKAN” berkedudukan di Wisma Aldiron Dirgantara, Lantai Dasar No.008, Jalan Jend. Gatot Subroto, Kav/72 Jakarta Selatan 12780 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2020, selanjutnya disebut **Pembanding semula Tergugat**;

Melawan:

PT. Tata Kelola Abadi, berkedudukan di Ruko Sentra Bisnis Tanjung Duren Blok B No. 12B, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili Felix S.Hasamin selaku direktur memberikan kuasa kepada Widat, S.H., M.H., Nurul Anifah, S.H., M.H, Nurul Huda, S.H., M.H, Dina Luthfika, S.H para Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam WIDAD THALIB & ANIFAH LAW FIRM, beralamat di Gedung Bellezza Office Tower BSA, 1st Floor SA1-06, Jl. Letjen Soepeno, Permata Hijau, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan-12210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 41/PDT/2021/PT.DKI tanggal 16 Februari 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

Hal 1 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



2. Berkas perkara tanggal 7 April 2020 Nomor 573/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Juli 2019 dalam Register Nomor 573/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

FAKTA-FAKTA

Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Kesepakatan Konsultasi Management (No. 001/MKTG-TALA/I-2017) dan Penggugat Telah Menyelesaikan Tanggung Jawabnya sebagai (I) Shopping Center Set Up; (II) Leasing Agency; dan (III) Sales Coordinator Agency Aldiron Plaza Cinde Milik Tergugat;

1. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2017, Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Kesepakatan Konsultasi Management (No. 001/MKTG-TALA/I-2017) di atas materai sehubungan dengan pembangunan, penjualan dan/atau Penyewaan unit kios Aldiron Plaza Cinde milik Tergugat (untuk selanjutnya disebut sebagai "Kesepakatan Konsultasi Management"), yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

- 1.1. Penggugat sepakat menjadi konsultan Properti dari Tergugat sebagai Shopping Center Set Up, yaitu untuk mewujudkan shopping center yang sesuai dengan keinginan Tergugat yang digabungkan dengan kondisi market dan retailer dan Tergugat sepakat membayar jasa Penggugat sebesar Rp.102.000.000,- (Seratus Dua Juta Rupiah).

- 1.2. Penggugat sepakat bertindak sebagai Leasing Agency dari Tergugat sepakat membayar Jasa Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut:

- Dalam hal terjadi kesepakatan sewa menyewa di dalam ruang sewa pada proyek sebagaimana Kesepakatan Konsultasi Management, terhadap penyewa unit toko dengan total area yang disewa kurang atau sama dengan 1000 m² (seribu meter persegi) oleh Penggugat, maka Penggugat berhak atas komisi sebesar 5% x luas yang disewa x harga dasar sewa yang disepakati x masa sewa;

Hal 2 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



- Dalam hal terjadi kesepakatan sewa menyewa di dalam ruang sewa pada proyek sebagaimana Kesepakatan Konsultasi Management terhadap Tenant Besar dengan total area yang disewa melebihi atau sama dengan 1001 m² (seribu satu meter persegi) oleh Penggugat, maka Penggugat berhak atas komisi sebesar 3% x Luas Area yang disewa x harga dasar sewa yang disepakati x masa sewa (dalam bulan).

- 1.3.** Penggugat sepakat bertindak sebagai Sales Coordinator Agency dan Tergugat bersedia membayar jasa Penggugat sebesar 0,5% dan akan dibayarkan penuh kepada Penggugat setelah DP 1 (uang muka pertama). atas ruang yang dijual kepada Pembeli;
- 2.** Bahwa sebagai tindak lanjut dari Kesepakatan Konsultasi Management terkait dengan ruang lingkup pekerjaan Penggugat sebagai Leasing Agency, Tergugat menunjuk Penggugat sebagai agen penjualan kios di Aldiron Cinde Plaza untuk jangka waktu selama 6 (enam) bulan, yaitu terhitung sejak 17 Maret 2017 s.d. 17 September 2017 yang dibuktikan dengan Surat No. MB/036/DIR/MK/III/2017 tertanggal 17 Maret 2017 perihal Surat Penunjukan Sebagai Agen Penjualan (selanjutnya disebut "Surat Penunjukan Agen Penjualan");
- 3.** Bahwa lebih lanjut Penggugat telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana Kesepakatan Konsultasi Management dan Surat Penunjukan Agen Penjualan, yakni dengan bertindak sebagai; (I) Shopping Center Set Up; (II) Leasing Agency; dan (III) Sales Coordinator Agency untuk Aldiron Plaza Cinde;
- 4.** Bahwa kemudian pada tanggal 4 Agustus 2017, berdasarkan kesepakatan meeting antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat mengajukan pengunduran diri sebagai Konsultan Marketing Aldiron Plaza Cinde terhitung sejak tanggal 07 Agustus 2017, dan hal ini dibuktikan dengan memo dari Penggugat No. 016/PLG/08/2017 tertanggal 04 Agustus 2017 (untuk selanjutnya disebut sebagai "Memo Pengunduran Diri"), namun Penggugat tetap bertanggung jawab menyelesaikan seluruh kewajibannya sebagaimana tertuang didalam Memo Pengunduran diri tersebut;
- 5.** Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2017, telah diadakan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat di kantor Tergugat di Wisma Aldiron 2nd Floor

Hal 3 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suite 200, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 72, Jakarta 12780, dimana dalam pertemuan tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat masih ada kewajiban Tergugat yang belum dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp. 377.205.715 (Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Lima Ribu Tujuh Ratus Lima Belas Rupiah),- sebagaimana Berita Acara Serah Terima antara PT. Magna Beatum (Tergugat) dan PT. Tata Kelola Abadi (Penggugat) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, dengan perincian sebagai berikut:

No.	No. Invoice	Nominal	Ket.	Jatuh Tempo	Status
1.	0517-001-AH-003	51.020.408	Konsultasi management ke-2		Unpaid
2.	0517-001-AH-004	51.020.408	Konsultasi management ke-3		Unpaid
3.	0517-001-AH-002	112.368.961	OR penjualan kios Maret-Mei 2017	31 Juli 2017	Unpaid
4.	0717-001-AH-003	30.612.245	Sales coordination fee Juli 2017		Unpaid
5.	0817-001-AH-001	33.829.356	OR penjualan kios Maret-Mei 2017 lunas DP 1	4 Sept 2017	Unpaid
6.		98.354.337	OR penjualan kios lunas DP 2		Unpaid
	Total		377.205.715		

6. Bahwa dari jumlah sisa pembayaran sebagaimana terurai dalam Berita Acara Serah terima di atas, Tergugat hanya membayar sebagian saja, sedangkan terkait dengan ruang lingkup Tergugat sebagai Leasing Agency dan Sales Coordinator Agency belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dimana sisa pembayaran yang harus dibayarkan oleh Tergugat dihitung sejak bulan Juli 2017 sampai dengan bulan Desember 2017 Tergugat yaitu sebesar Rp. 250.219.433,- (dua ratus lima puluh juta dua ratus sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh tiga rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

Bulan dan Tahun	Biaya Bulanan (Rp.)	Biaya Konsultan (Rp.)	Biaya Leasing/ OR (Rp.)	Komisi Penjualan Sales (Rp.)	Invoice yang sudah di bayar (Rp.)	Invoice yang belum dibayarkan (Rp.)

Hal 4 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Februari 2017		102.040.816			102.040.816	
Maret 2017	30.612.245				30.612.245	
April 2017	30.612.245				30.612.245	
Mei 2017	30.612.245				30.612.245	
Mei 2017		51.020.408			51.020.408	
		51.020.408			51.020.408	
Juni 2017	30.612.245				30.612.245	
Juli 2017	30.612.245				30.612.245	
Juli 2017			112.368.961		60.314.521	52.054.440
Agustus 2017			33.829.356		2.995.204	30.834.152
Oktober 2017				68.976.504		68.976.504
Desember 2017			98.354.337			98.354.337
TOTAL	153.061.225	204.081.632	244.552.654	68.976.504	420.452.582	250.219.433

7. Bahwa berdasarkan Kesepakatan Konsultasi Management pembayaran Professional Leasing Fee akan dibayarkan setelah Tergugat menerima pembayaran Down Payment (DP) 1 (uang muka Pertama) yang dibayarkan secara lunas dari Penyewa kepada Tergugat, sedangkan untuk pembayaran Professional Sales Coordinator Fee atau Komisi Penjualan, akan dibayarkan setelah Tergugat menerima pembayaran Down Payment (DP) 1 (uang muka pertama) atas ruang di Aldiron Plaza Cinde yang dijual Peggugat kepada Pembeli. Sehingga dengan demikian berdasarkan perhitungan sebagaimana yang telah di uraikan di atas, Tergugat telah lewat batas tanggal jatuh tempo pembayaran kewajibannya kepada Peggugat;
8. Bahwa Peggugat dengan itikad baik telah beberapa kali mengingatkan Tergugat untuk melaksanakan kewajiban-nya, antara lain melalui surat-

Hal 5 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



surat sebagaimana tertuang dalam surat Penggugat kepada Tergugat sebagai berikut:

- a. Surat No. 017/PLG-TKA/09/17 tertanggal 25 September 2017, Perihal: *Reminder Letter*;
 - b. Surat No. 018/PLG-TKA/10/17 tertanggal 13 oktober 2017, Perihal: Kekurangan Pembayaran *Coordination Fee/OR*;
 - c. Surat No. 019/PLG-TKA/10/17 tertanggal 01 November 2017, Perihal: *Reminder 1* (pertama) Pembayaran Komisi Agen Tata Kelola;
 - d. Surat No. 020/PLG-TKA/11/17 tertanggal 15 November 2017, Perihal: *Reminder 1* (pertama) Kekurangan Pembayaran *Coordination Fee/OR*;
 - e. Surat No. 021/PLG-TKA/11/17 tertanggal 15 November 2017, Perihal: *Reminder 2* (kedua) Pembayaran Komisi Agen Tata Kelola;
 - f. Surat No. 022/PLG-TKA/12/17 tertanggal 04 Desember 2017, Perihal: *reminder 3* (ketiga) Pembayaran Komisi Agen Tata Kelola;
 - g. Surat No. 023/PLG-TKA/12/17 tertanggal 04 Desember 2017, Perihal: *Reminder 2* (kedua) Kekurangan Pembayaran *Coordination Fee/OR*;
 - h. Surat No. 024/PLG-TKA/12/17 tertanggal 12 Desember 2017, Perihal: *Reminder 3* (ketiga) Kekurangan Pembayaran *Coordination Fee/OR*;
 - i. Surat No. 0201/TALA/2018 tertanggal 08 Maret 2018, Perihal: Surat Peringatan Terakhir.
8. Bahwa lebih lanjut dikarenakan tidak adanya tanggapan dari Tergugat atas surat-surat yang telah dikirimkan oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Penggugat mengingatkan Tergugat kembali untuk menyelesaikan kewajiban-nya terhadap Penggugat, dengan mengirimkan Somasi kepada Tergugat secara pribadi, melalui surat sebagaimana tertuang sebagai berikut:
- (i) Somasi Pertama No. 02/TALA/V/2018. Somasi tersebut diterima oleh Tergugat pada tanggal 06 Juni 2018, juga telah dibalas dengan Surat No: MB/230/CB-55/VI/18 tanggal 08 Juni 2018. Surat tersebut telah ditanggapi oleh Penggugat melalui Surat No.03/TALA/VII/2018 tertanggal 02 Juli 2018;
 - (ii) Somasi Kedua No. 05/TALA/VII/2018, tertanggal 30 Juli 2018;
 - (iii) Somasi Ketiga No. 06/TALA/VIII/2018, tertanggal 08 Agustus 2018, pihak TERGUGAT menanggapi surat tersebut melalui Surat No. MB/103/DIRUT/VII/2018, tertanggal 20 Agustus 2018 mengenai

Hal 6 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengundang pihak Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2018 untuk mendiskusikan angka yang Penggugat minta;

9. Bahwa dikarenakan tidak ada tanggapan Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sebagaimana Somasi tersebut di atas, maka melalui Kuasa Hukum Penggugat, Penggugat kembali mengirimkan Somasi (teguran) kepada Tergugat melalui surat sebagaimana berikut:
 - (i) Somasi I (pertama) No. 04/OPPI/WT-FF-NH/III/2019, tertanggal 04 Maret 2019;
 - (ii) Somasi II (kedua) No. 08/OPPI/WT-FF-NH/III/2019, tertanggal 14 Maret 2019;
 - (iii) Somasi III (ketiga) No. 013/OPPI/WT-FF-NH/IV/2019, tertanggal 10 April 2019;
10. Bahwa secara hukum, Kesepakatan Konsultasi Management yang telah dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat secara sah adalah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*vide* pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);
11. Bahwa berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu".
12. Bahwa berkenaan dengan wanprestasi, Prof. R. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", cetakan keduabelas, tahun 1990, penerbit PT Intermedia, Jakarta, pada hal. 45 menjelaskan sebagai berikut:

"Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

 - a. *Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
 - b. *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
 - c. *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya."*
13. Bahwa Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana Kesepakatan Konsultasi Management sebagaimana Berita Acara Serah Terima antara Penggugat dan Tergugat yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 19 Agustus 2017;

Hal 7 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



14. Bahwa dengan lewatnya jangka waktu pembayaran atas Professional Leasing Fee dan Professional Sales Coordinator Fee atau Komisi Penjualan sebagaimana ditentukan dalam Kesepakatan Konsultasi Management, dan Tergugat tidak melakukan pembayarannya kepada Penggugat sebesar Rp.250.219.443 (dua ratus lima puluh juta dua ratus sembilan belas ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah) sampai dengan saat ini, walaupun telah diingatkan berkali-kali oleh Penggugat namun tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya, maka secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi terhadap Kesepakatan Konsultasi Management karena telah dengan sengaja tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam Kesepakatan Konsultasi Management.
15. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sikap dan tindakan Tergugat yang telah sengaja lalai dan tidak mau melaksanakan kewajibannya membayar lunas pekerjaan yang telah diselesaikan oleh Penggugat sebagaimana Kesepakatan Konsultasi Management sebesar Rp.250.219.443 (dua ratus lima puluh juta dua ratus sembilan belas ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah) kepada Penggugat maka menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi;
16. Bahwa karena perbuatan cidera janji (wanprestasi) Tergugat yang tidak melaksanakan apa yang telah disanggupi atau disepakatinya dalam Kesepakatan Konsultasi Management dengan Penggugat, sehingga berakibat Penggugat mengalami kerugian berupa biaya pekerjaan yang belum dibayarkan sampai saat ini, yakni sebesar Rp. 250.219.443 (dua ratus lima puluh juta dua ratus sembilan belas ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah);

Tuntutan Penggugat atas Biaya, Ganti Rugi dan bunga

17. Bahwa akibat perbuatan cidera janji atau wanprestasi yang telah dilakukan Tergugat terhadap Kesepakatan Konsultasi Management telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga karenanya menurut hukum Penggugat berhak menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi, biaya dan bunga kepada Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:
“Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak penuhnya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai,

Hal 8 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



tetap lalai untuk memenuhi perserikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukannya.”

18. Bahwa lebih lanjut di dalam Pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut: “*Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga*”;
19. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, maka atas perbuatan cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat sangat dirugikan dan sudah seharusnya Tergugat dihukum juga untuk menanggung kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa penggantian kerugian materil berupa penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta kerugian immateril yakni sebesar Rp. 700.713.326,- (Tujuh Ratus Juta Tujuh Ratus Tiga Belas Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Enam Rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian materil

(i) Biaya

- a. Biaya untuk membayar gaji karyawan guna melakukan penagihan pada TERGUGAT;

Estimasi gaji seorang karyawan perbulan:

Rp. 4.000.000 x 23 bulan = Rp. 92.000.000,-(Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah);

- b. Pembayaran Tunjangan Hari Raya @ Rp 4.000.000 x 2 masa tunjangan = Rp. 8.000.000,- (Delapan Juta Rupiah);

Total Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).

(ii) Kerugian

Kerugian yang hilang yang seharusnya Penggugat peroleh apabila uang tersebut digunakan untuk kegiatan usaha, maka Penggugat

akan memperoleh penghasilan sebesar :

Rp. 250.219.443 x 15 % / tahun = Rp. 37.532.916,- pertahun, sehingga kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam 1 (satu) bulan adalah sebesar Rp. 3.127.743,-

Hal 9 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga kerugian yang Penggugat alami sejak Tergugat Cidera Janji (Wanprestasi) sampai dengan Gugatan ini diajukan adalah sebesar :

Rp. 3.127.743,- x 23 bulan = Rp. 71.938.090,- (Tujuh Puluh Satu Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Delapan Ribu Sembilan Rupiah).

(iii) Bunga

Rp. 250.219.443 x 6 % / tahun = Rp. 15.013.167,-

Sehingga bunga selama 1 (satu) bulan adalah sebesar Rp. 1.251.097,-

Sehingga bunga sejak Tergugat Cidera Janji (Wanprestasi) hingga Gugatan ini diajukan adalah sebesar :

Rp. 1.251.097,- x 23 bulan = Rp. 28.775.236,- (Dua Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Rupiah):

Total Kerugian Materii Penggugat adalah sebesar :

Rp.100.000.000,- + Rp.71.938.090,- + = Rp.28.775.236,- = Rp200.713.326,- (Dua Ratus Juta Tujuh Ratus Tiga Belas Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Enam Rupiah).

Kerugian Immateril

Bahwa akibat perbuatan cidera janji yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, menyebabkan terganggunya keuangan bisnis dari Penggugat dan patut ditetapkan sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);

Bahwa dari jumlah seluruh kerugian yang dialami oleh akibat Penggugat perbuatan cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, adalah sebesar Rp378.308.00 Rp.200.713.326,- + Rp.500.000.000,- = Rp.700.713.326,- (Tujuh Ratus Juta Tujuh Ratus Tiga Belas Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Enam Rupiah);

PERMOHONAN SITA JAMINAN

20. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat agar nantinya tidak sia-sia (illusoir) di kemudian hari karena tidak ada itikad baik dari Tergugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas seluruh peralatan kantor, Motor dan Mobil milik atau atas nama PT. MAGNA BEATUM (Tergugat) yang berkantor di Wisma Aldiron 2nd Floor Suite 200, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 72, Jakarta 12780;

PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM)

Hal 10 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan cidera dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara aquo dan karenanya mohonlah kepada Pengadila Negeri Jakarta Selatan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat dan terhitung 3 (tiga) hari sejak dibacakannya putusan apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara aquo;

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

22. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan menurut aturan hukum yang berlaku dapat diterima sebagai bukti serta tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat bukti yang menyatakan Tergugat telah memiliki kewajiban untuk membayar sisa kewajibannya yang belum dibayarkan kepada Penggugat hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan berjumlah Rp.250.219.443 (dua ratus lima puluh juta dua ratus sembilan belas ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah); oleh karenanya sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta (*uitvoerbaarr bij voorrad*) meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka sangat beralasan serta memiliki dasar hukum bagi Penggugat untuk memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Kesepakatan Konsultasi Management (No. 001/MKTG-TALA/I-2017) tertanggal 20 Februari 2017, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah sah;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kesepakatan Konsultasi Management (No. 001/MKTG-TALA/I-2017) tertanggal 20 Februari 2017;
4. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Kesepakatan Konsultasi Management (No. 001/MKTG-TALA/I-2017) tertanggal 20 Februari 2017;

Hal 11 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



5. Menghukum Tergugat membayar sisa pembayaran kepada Penggugat berupa sisa hutang yang belum dibayarkan hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan berjumlah Rp. 250.219.443 (dua ratus lima puluh juta dua ratus sembilan belas ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat, berupa kerugian materil berupa penggantian biaya, rugi dan bunga dan juga kerugian immateril senilai total = Rp. 700.713.326,- (Tujuh Ratus Juta Tujuh Ratus Tiga Belas Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Enam Rupiah). Dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian materil
 - a. Biaya
Biaya untuk membayar gaji karyawan guna melakukan penagihan kepada TERGUGAT;
Estimasi gaji seorang karyawan perbulan:
 $\text{Rp. } 4.000.000 \times 23 \text{ bulan} = \text{Rp. } 92.000.000,-$ (Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah);
Pembayaran Tunjangan Hari Raya @ Rp 4.000.000 x 2 masa tunjangan = Rp. 8.000.000,- (Delapan Juta Rupiah);
Total Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
 - b. Kerugian
Kerugian yang hilang yang seharusnya Penggugat peroleh apabila uang tersebut digunakan untuk kegiatan usaha, maka Penggugat akan memperoleh penghasilan sebesar :
 $\text{Rp. } 250.219.443 \times 15 \% / \text{tahun} \times 23 \text{ bulan} = \text{Rp. } 71.938.090,-$ (Tujuh Puluh Satu Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Delapan Ribu Sembilan Rupiah).
 - c. Bunga
 $\text{Rp. } 250.219.443 \times 6 \% / \text{tahun} \times 23 \text{ bulan} = \text{Rp. } 28.775.236,-$ (Dua Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Rupiah).
Total Kerugian Materii Penggugat adalah sebesar :
 $\text{Rp. } 100.000.000,- + \text{Rp. } 71.938.090,- + \text{Rp. } 28.775.236,- = \text{Rp. } 200.713.326,-$ (Dua Ratus Juta Tujuh Ratus Tiga Belas Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Enam Rupiah).
 - Kerugian Immateril

Hal 12 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akibat perbuatan cidera janji yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, menyebabkan terganggunya keuangan bisnis dari Penggugat dan patut ditetapkan sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah);

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat menurut hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij Voorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain dari apa yang dimohonkan dalam perkara ini, Penggugat mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

BAGIAN EKSEPSI :

A. TENTANG GUGATAN OBSCUR LIBELS.

1. Bahwa memperhatikan pokok gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara sekarang ini adalah menyangkut tentang wansprestasi terhadap Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017, khususnya oleh karena Penggugat merasa ada tagihan yang belum dibayarkan oleh Tergugat yaitu :

- Biaya leasing/OR bulan Juli 2017 sebesar Rp.52.054.440,-
- Biaya leasing/OR bulan Agustus 2017 sebesar Rp.30.834.152,-
- Komisi penjualan sales bulan Oktober 2017 sebesar Rp.68.976.504,-
- Biaya leasing/OR bulan Desember 2017 sebesar Rp.98.354.337,-

Bahwa besaran tagihan yang didalilkan penggugat tersebut diatas merupakan akumulasi komisi-komisi leasing (OR) dari hasil penjualan

Hal 13 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



beberapa unit-unit kios dari banyak pembeli di Aldiron Plaza Cinde – Palembang.

Namun Penggugat dalam gugatannya hanya mencantumkan besaran tagihannya untuk setiap bulannya, tanpa/tidak memerinci lebih lanjut tentang siapa-siapa saja dari nama-nama costumer yang telah membeli unit di Aldiron Palza Cinde pada bulan Juli, Agustus, Oktober dan Desember 2017 serta tidak memerinci berapa besar biaya leasing (OR) yang diterima oleh penggugat dari nama-nama pembelinya (costumer) serta berapa persen komisinya, tegasnya dari mana asal timbulnya besaran komisi/biaya leasing (OR) yang dituntut Penggugat.

Dengan tidak memerinci atau menjelaskan nama-nama costumer yang telah membeli unit di Aldiron Palza Cinde, tidak memerinci besaran biaya leasing (OR) maka secara hukum gugatan menjadi kurang jelas/obscure libels dan menjadi alasan bagi Tergugat memohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menyatakan tidak dapat diterima.

2. Bahwa penggugat tidak menjelaskan pada bagian mana dalam Surat Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017 Tergugat telah melakukan wanprestasi, oleh karena Surat Kesepakatan Konsultasi Management aquo telah dibatalkan oleh penggugat sendiri atau kemauannya sendiri dan atas persetujuan dari Tergugat sebelum masa berlakunya habis, sehingga secara hukum Surat Kesepakatan Konsultasi Management termaksud sudah tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pengajuan gugatan sekarang ini.

B. TENTANG GUGATAN SALING BERTENTANGAN.

1. Dalam surat gugatan Penggugat didalilkan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 20 Februari 2017 telah ditanda tangani Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 dan sejak tanggal 4 Agustus 2017 Penggugat telah mengundurkan diri (dimana Tergugat telah menyetujui atas pengunduran diri Penggugat), dengan demikian sesuai hukum perikatan Surat Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017 telah berakhir.
2. Namun dalam surat gugatannya Penggugat bagian petitum pada butir No.2, 3 dan 4 menyatakan seolah-olah Surat Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017 masih

Hal 14 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku, padahal secara hukum Surat Kesepakatan aquo telah berakhir sebelum waktunya karena atas keinginan para pihak yang menandatangani untuk mengakhirinya.

Bagaimana dapat dikatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Surat Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017 atau menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017, padahal Surat Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017 TELAH BERAKHIR karena diputus sejak tanggal 4 Agustus 2017 oleh Penggugat sendiri.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menerima eksepsi-eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

BAGIAN POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat tidak sependapat dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
2. Bahwa benar pada tanggal 20 Februari 2017 antara Tergugat dengan Penggugat telah ditanda tangani Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017, jangka waktu 24 bulan atau sampai Grand Opening dari Shopping Center, namun atas inisiatif dan kemauan Penggugat terhadap Surat Kesepakatan Konsultasi aquo sejak tanggal 4 Agustus 2017 pihak Penggugat mengundurkan diri, sehingga secara hukum Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017 secara hukum TELAH BERAKHIR.

Bahwa akibat Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017 telah diputus atau berakhir sebelum waktunya maka secara hukum gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara sekarang ini bukanlah tentang wanprestasi, akan tetapi lebih tepatnya menyangkut tentang hutang piutang.

3. Bahwa diakui Pengugat dalam surat gugatannya dalam butir No.4 yang pada intinya menyatakan Penggugat telah mengundurkan diri sebagai Konsultan Marketing Aldiron Plaza Cinde terhitung sejak tanggal 7 Agustus 2017, sesuai dengan Memo dari Penggugat No.016/PLG/08/2017 tertanggal 4 Agustus 2017, dengan demikian Surat Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017 telah diputus sebelum

Hal 15 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masanya berakhir, hal ini tentunya juga mengakibatkan kerugian bagi Tergugat, karena aktifitas memasarkan Aldiron Plaza Cinde menjadi terhenti untuk sementara waktu.

4. Bahwa Tergugat tidak sependapat dan menolak dalil penggugat dalam butir No.5 butir No.6 dan butir No.7, yang menyatakan tergugat ada kewajiban kepada Penggugat yang belum dibayarkan sebesar Rp.377.205.715,- (tiga ratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus lima ribu tujuh ratus lima belas rupiah) dan baru membayar sebagian saja, dimana sisa pembayaran yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat yaitu sebesar Rp.250.219.433,- (dua ratus lima puluh juta dua ratus sembilan belas ribu empat ratus tiga puluh tiga rupiah).

Bahwa Tergugat telah membayarkan Komisi Penjualan Sales sebesar Rp.68.976.504,- setelah dipotong PPH yang totalnya menjadi Rp.67.597.060,- sesuai dengan Cek BCA tanggal 6 Oktober 2017 sebesar Rp.52.008.892,- dan Cek BCA tanggal 26 Oktober 2017 sebesar Rp.15.588.168,-, dengan perincian :

No.	Customer	Hardcash	Komisi	Setelah Dipotong PPH	Sales	Tgl, Bayar
1	Frans Hardy	327.426.000	4.092.825	4.010.969	Roni	6 Okt 2017
2	Frans Hardy	589.366.800	7.367.085	7.219.743	Roni	6 Okt 2017
3	Frans Hardy	589.366.800	7.367.085	7.219.743	Roni	6 Okt 2017
4	Frans Hardy	327.426.000	4.092.825	4.010.969	Roni	6 Okt 2017
5	Istana Elektronik	851.307.600	10.641.345	10428.518	Roni	6 Okt 2017
6	Istana Elektronik	780.365.300	9.754.566	9.559.475	Roni	6 Okt 2017
7	Istana Elektronik	780.365.300	9.754.566	9.559.475	Roni	6 Okt 2017
	Total	4.245.623.800	53.070.298	52.008.892		

No.	Customer	Hardcash	Komisi	Setelah Dipotong PPH	Sales	Tgl, Bayar
1	Tanduk Taurus	665.168.625	8.314.608	8.148.316	Aini	26 Okt 2017
2	Tanduk Taurus	607.327.875	7.591.598	7.439.766	Aini	26 Okt 2017
	Total	1.272.496.500	15.906.206	15.588.168		

Bahwa selanjutnya untuk tagihan berupa :

- a. Biaya Leasing/OR bulan Juli 2017 sebesar Rp.52.054.440,-
- b. Biaya Leasing/OR bulan Agustus 2017 sebesar Rp.30.834.152,-
- c. Biaya Leasing/OR bulan Desember 2017 sebesar Rp.98.354.337,-

Hal 16 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



----- +

Rp.181.242.929,-

Namun Penggugat sama sekali tidak memberikan perinciannya baik nama customer/pembeli, komisinya, serta harga jualnya dalam surat gugatannya tertanggal 11 Juli 2019, sehingga sulit bagi Tergugat untuk dapat menanggapinya dengan baik, disamping itu dalam perkembangannya adanya pembatalan pembelian dari banyak customer yang berasal dari Sales Agent Penggugat, pembatalan ini dikarenakan ternyata banyak customer (lebih dari 90 customer) yang tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran angsuran/cicilan atas pemesanan unit kios di Aldiron Plaza Cinde yang telah disepakati;

Pembatalan terhadap pemesanan unit kios secara aturan dapat dilakukan, sebagaimana diatur pada Surat Konfirmasi Unit Pemesanan (SKUP) dalam butir No.3.b yang menegaskan :

"Apabila setelah membayar booking fee unit pemesanan, ternyata pemesan tidak atau terlambat melaksanakan kewajiban pembayaran Down Payment (uang muka) sesuai jadwal pembayaran atau alasan apapun, atau pemesan atas kehendaknya sendiri mengundurkan diri, maka pemesanan dianggap batal karena kesalahan atau kelalaian dari pemesan"

Atau dalam butir No.8 butir a, yang berbunyi :

"Apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran unit pesanan selama 2 (dua) kali berturut-turut dan atau pemesan tidak mengaktifkan usahanya sejak 3 (tiga) bulan setelah serah terima dan/ atau tidak membuka usahanya pada jam operasional, dan/atau melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dan/atau melanggar ketentuan dan kewajiban lainnya sesuai ketentuan PT.Magna Beatum atau Badan Pengelola Gedung, maka dengan ini pemesan memberikan hak kepada PT.Magna Beatum untuk membatalkan secara sepihak pemesanan atas unit pesanan, dengan melepaskan ketentuan dalam pasal 1265, 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata".

Bahwa akibat banyaknya pembatalan terhadap pembelian unit kios di Aldiron Plaza Cinde, maka dengan serta merta mengakibatkan berpengaruh pada komisi yang ditagihkan oleh Penggugat kepada Tergugat, oleh karena

Hal 17 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak menerima angsuran atau pembayaran atas cicilan dari customer.

5. Bahwa benar secara hukum Kesepakatan Konsultasi Management yang telah dibuat dan disepakati Tergugat dan Penggugat secara sah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang, namun sejak tanggal 4 Agustus 2017 Kesepakatan Konsultasi Management telah diakhiri oleh kedua belah pihak atas kemauan Penggugat, dengan demikian secara hukum Surat Kesepakatan Konsultasi Management No.001/MKTG-TALA/I-2017 tanggal 20 Februari 2017 sudah tidak mengikat para pihak yang membuatnya.
6. Bahwa benar Tergugat telah menerima surat somasi/peringatan baik yang disampaikan langsung dari Tergugat ataupun melalui kuasanya, namun dari surat-surat somasi kami Tergugat terima juga telah memberikan tanggapan yang pada intinya tergugat meminta kepada Penggugat untuk dapat ditinjau kembali perhitungan Biaya Leasing/OR, akibat adanya pembatalan pembelian dari banyak customer yang berasal dari Sales Agent Penggugat. Akibat dari pembatalan pembelian/pemesanan kios, Tergugat sudah tidak mungkin menerima hasil uang penjualan yang diperoleh dari angsuran/cicilan para customer, sehingga Penggugat sudah tidak dapat memperhitungkan bersaran Biaya Leasing/OR berdasarkan dari yang dituntut selama ini.
7. Bahwa Tergugat tidak sependapat dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam butir No.17 s/d 19 tentang tuntutan Penggugat atas biaya, ganti rugi dan bunga.

a. Tentang Biaya yang dituntut Penggugat sebesar Rp.100.000.000,-

Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata

sudah dikeluarkan oleh suatu pihak untuk terjadinya perjanjian tersebut

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah mengeluarkan biaya untuk membayar gaji karyawan guna melakukan penagihan pada Tergugat setiap bulannya ditambah pembayaran Tunjangan Hari Raya, sehingga total sebesar Rp.100.000.000,- adalah alasan yang mengada-ada serta secara hukum bukanlah biaya yang dimaksud dalam pasal 1243 KUHP, oleh karena sudah merupakan resiko dan tanggung jawab dari Penggugat untuk membayar gaji setiap bulan karyawannya.

b. Tentang Kerugian yang dituntut Penggugat sebesar Rp.71.938.090,-

Hal 18 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI

Disclaimer

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



Kerugian menurut pasal 1246 KHUP yang dapat dituntut oleh yang berpiutang pada umumnya adalah sejumlah kerugian yang diderita dan keuntungan yang sekiranya dapat diharapkan akan diterima seandainya debitur tidak ingkar janji.

Dengan demikian haruslah bisa membuktikan dan memerinci kerugian yang dideritanya.

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan adanya kerugian total sebesar Rp.71.938.090,- adalah alasan yang tidak mendasar dan bertentangan dengan Pasal 1246 KUHP serta Penggugat tidak dapat memerinci kerugian yang dituntut.

c. Tentang tuntutan bunga yang totalnya sebesar Rp.28.775.236,-

Bahwa tuntutan bunga yang diajukan Penggugat juga tidak mendasar oleh karena dalam surat kesepakatan konsultasi management tidak diatur/tidak ada kesepakatan tentang bunga.

d. Kerugian Immateril yang dituntut Penggugat sebesar Rp.500.000.000,-

Tergugat menolak dengan tegas tuntutan tersebut diatas, oleh karena tidak ada dasar hukumnya dalam hukum perikatan dan lebih bersifat mengada-ada, apalagi Penggugat tidak dapat membuktikan dan memerinci kerugian dengan cermat yang ditimbulkan.

Berdasarkan keterangan dan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat mohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan mengesampingkan atau menolaknya.

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam butir No.20 tentang permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas seluruh peralatan kantor, Motor dan Mobil milik atau atas nama PT.Magna Beatum, dengan alasan-alasan :

a. Oleh karena barang-barang bergerak yang dimohonkan untuk dilakukan sita jaminan tidak terperinci (tidak disebutkan secara cermat), hal ini sesuai dengan pasal 226 (2) HIR , yang menegaskan :

"Benda yang akan disita harus disebut dengan cermat dalam permohonan itu".

b. Bertentangan dengan pasal 197 ayat (8), karena berhubungan dengan barang-barang bergerak yang benar-benar diperlukan untuk menjalankan usahanya sehari-hari.

Hal 19 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Pada Yurisprudensi tetap mahkamah Agung RI No.206 K/Sip/1955 tertanggal 19 Januari 1957 menegaskan :

"Berdasarkan pasal 197 (8) HIR, pensitaan conservatoir tidak diperkenankan atas alat-alat yang diperlukan oleh tersita untuk melakukan perusahaannya (i.c. telah disita sebuah truck yang diperlukan untuk menjalankan usaha perdagangan".

- c. Tidak terbukti Tergugat ada itikad buruk berusaha untuk mengalihkan barang-barang yang dimohonkan sita jaminan Penggugat untuk dialihkan kepada pihak ketiga.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk menolak permohonan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat.

9. Bahwa Tergugat tidak sependapat dan menolak dengan tegas permohonan uang paksa (dwangsom), sebagaimana didalilkan dalam butir No.21, dengan alasan bahwa lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan dengan upaya paksa atau eksekusi.

Bahwa perkara gugatan yang diajukan Pengguga sekarang ini adalah tentang wanprestasi yang tuntutan nya menyangkut tentang penghukuman pembayaran sejumlah uang kepada Tergugat, dengan demikian permohonan dwangsom yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat, oleh karena itu mohon Majelis Hakim berkenan untuk mengesampingkan permohonan Penggugat termaksud.

10. Bahwa begitu pula Tergugat tidak sependapat dan menolak dengan tegas permohonan Putusan Serta Merta yang dimohonkan Penggugat pada butir No.22.

Bahwa didalam pasal 180 HIR secara tegas syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dikabulkannya suatu Putusan Serta Merta, yaitu:

- a. Gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik
- b. Didasarkan atas akta dibawah tangan yang diakui atau yang dianggap diakui jika putusan dijatuhkan verstek
- c. Didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap.

Begitu pula ditegaskan dalam SEMA No.03 Tahun 1971 dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Adminitrasi Pengadilan Buku II, ditentukan syarat-

Hal 20 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat untuk menjatuhkan putusan lebih dahulu atau putusan serta merta yaitu :

- Surat bukti yang diajukan untuk membuktikan dalil gugatan terdiri dari akta otentik atau akta dibawah tangan yang diakui isi dan tanda tangan oleh tergugat
- Ada putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) yang menguntungkan pihak penggugat dan putusan itu ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan
- Adanya gugatan provisi yang dikabulkan.

Berdasarkan .keterangan-keterangan tersebut diatas, tidak terpenuhinya secara hukum syarat-syarat untuk menjatuhkan putusan serta merta, oleh karena itu mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menolak permohonan Penggugat dengan segala akibat hukumnya.

Maka berdasarkan keterangan-keterangan dan alasan tersesebut diatas, TERGUGAT mohon kehadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

BAGIAN EKSEPSI :

- Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
- Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

BAGIAN POKOK PERKARA :

- Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menyatakan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau memberikan putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan Nomor 573/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 7 April 2020, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Hal 21 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan demi hukum Perjanjian Kesepakatan Konsultasi Management (No. 001/MKTG-TALA/I-2017) tertanggal 20 Februari 2017, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah sah;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kesepakatan Konsultasi Management (No. 001/MKTG-TALA/I-2017) tertanggal 20 Februari 2017;
- Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Perjanjian Kesepakatan Konsultasi Management (No. 001/MKTG-TALA/I-2017) tertanggal 20 Februari 2017;
- Menghukum Tergugat membayar sisa pembayaran kepada Penggugat berupa sisa hutang yang belum dibayarkan hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan berjumlah Rp.181.242.929,- (seratus delapan puluh satu juta dua ratus empat puluh dua ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah) dan ditambah bunga 6 % X Rp.181.242.929,- selama 23 bulan sama dengan Rp. 21.749.151,- (dua puluh satu juta tujuh ratus empat puluh sembilan ribu seratus lima puluh satu rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.141.000,00 (satu juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Membaca :

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 25 Juni 2020, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 7 April 2020 Nomor 573/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tersebut.
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menerangkan bahwa pada tanggal 09 September 2020 kepada Terbanding semula Penggugat, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.
3. Relas Pemberitahuan **Inzage** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 04 September 2020

Hal 22 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak berikutnya dari pemberitahuan ;

4. Relas Pemberitahuan **Inzage** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 09 September 2020 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak berikutnya dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 573/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 7 April 2020 yang diberitahukan tanggal 11 Juni 2020 dan diajukan oleh Pembanding semula Tergugat pada tanggal 25 Juni 2020 telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai cara dan persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat untuk menguatkan permohonan bandingnya telah mengajukan memori banding tertanggal 11 Agustus 2020, yang pada pokoknya memohon kehadiran Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutuskan :

BAGIAN EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Pembanding/semula Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Terbanding/semula Penggugat untuk seluruhnya.

BAGIAN POKOK PERKARA :

1. Menerima Memori Pembanding/semula Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menolak gugatan Terbanding/semula Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan menghukum Terbanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dikedua tingkat peradilan.

Hal 23 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau memberikan putusan yang seadil-adilna sesuai ketentuan hukum yang berlaku (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 Oktober 2020, yang pada pokoknya meminta agar Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta cq. Majelis Hakim Banding berkenan agar memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan denagn amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi PEMBANDING/TERGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya.
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.573/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tertanggal 07 April 2020.
4. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pembanding/Tergugat.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Pembanding semula Tergugat dalam memori banding serta yang dikemukakan Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori banding tersebut dianggap telah termuat dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 573/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 07 April 2020 yang dimohonkan banding serta memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, ternyata bersifat pengulangan dan tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan ini sesuai fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ini di tingkat banding;

Hal 24 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 07 April 2020 Nomor 573/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap pada pihak yang kalah, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan patut dibebankan kepadanya.

Memperhatikan ketentuan hukum berkenaan dengan pemeriksaan perkara ini antara lain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, dengan ketentuan HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 573/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel tanggal 7 April 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Senin**, tanggal **29 Maret 2021** oleh kami **Dr. H. Yahya Syam, S.H., M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Sri Andini, S.H., M.H** dan **H. Mohammad Lutfi, S.H., M.H** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 41/PDT/2021/PT.DKI tanggal 16 Februari 2021, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum

Hal 25 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari **Selasa** tanggal **06 April 2021** dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut serta **Yulman, S.H., M.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekar;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Sri Andini, S.H., M.H.

Dr. H. Yahya Syam, S.H., M.H.

H. Mohammad Lutfi, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Yulman, S.H., M.H.

Rincian Biaya Banding :

Materai	Rp. 10.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
<u>Biaya Proses</u>	<u>Rp. 130.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,-

Hal 26 Put. No. 41/ PDT/2021/PT.DKI