



PUTUSAN

Nomor 320/PDT/2019/ 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. DUNIA RETAIL INDONESIA, berkedudukan di Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh ADI PRANOTO ALIM beralamat di Jl. Bukit Golf Utama E 2/8 Rt.003/04 Kel.Lakarsantri Kec.Lakarsantri Surabaya, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada DONY PUTRA SETIAWAN,S.H.,M.H., Advokat dan Kunsultan Hukum dari Kantor Hukum DONY PUTRA SETIAWAN & PARTNERS, beralamat di Jl.Raya Margorejo Indah A.506/57 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**

Melawan :

PT. MULIA INTIPELANGI, Alamat Jalan S. Parman Kav. 21, Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec.Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11470, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Mario Suryansyah, SH.,MH., Yanuar, SH., Marthen Indra Mangawi, SH., Hendra Onggowijaya, SH., Edward Febrianto., Husen, SH., M.Kn., Advokat dan Penasehat Hukum pada law Firm SURYANSYAH & PARTNERS, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 April 2019 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 320/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 20 Juni 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 18 Juli 2018 Nomor 670/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Hal 1 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya tertanggal 16 Oktober 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dalam Register Nomor 670/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt, tanggal 17 Oktober 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, PENGGUGAT adalah sebuah badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Barat, sebagaimana Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. Dunia Retail Indonesia" No. 51 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Meissie Pholuan, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-10.04128.PENDIRIAN-PT.2014 tertanggal 28 Februari 2014, dan berkantor di Ruko Pepelegi Permai Blok R No 1, Pondok Maspion, Waru, Kabupaten Sidoarjo (dahulu di Business Park Kebon Jeruk Blok E1 No. 9 Jalan Meruya Ilir No. 88, Meruya Utara, Kembangan Jakarta Barat), yang kegiatan usaha utamanya adalah bisnis retail pakaian yang dikenal dengan produk MDS Clothing. vide bukti P-1, P-2 dan P-3.
2. Bahwa, Tergugat adalah sebuah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia selaku Pengelola Mal Taman Anggrek, yang beralamat di Jalan S. Parman Kav. 21, Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat 11470.
3. Bahwa, hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut diatas adalah didasarkan oleh adanya Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 yang dibuat di bawah tangan yang ditandatangani antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, selanjutnya disebut "Lease Agreement", dimana PENGGUGAT telah menyewa 2 (dua) unit toko di Unit No. A03 & A04, Ground Level – GL dengan ukuran seluruhnya seluas 63 M2 selanjutnya disebut "obyek sewa" di Mal Taman Anggrek Jakarta yang dikelola oleh TERGUGAT (vide bukti P-4 dan P-5).
4. Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 141 dalam Lease Conditions yang merupakan bagian dari Lease Agreement perihal hukum yang mengatur dan Domisili hukum, ditentukan bahwa "para pihak telah sepakat bahwa perjanjian ini harus diatur serta ditafsirkan berdasarkan Hukum Indonesia dan perjanjian ini dengan ini memilih Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai domisili hukumnya".

Hal 2 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, sekalipun Lease Agreement tersebut diatas dibuat dan ditanda tangani serta tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, namun bahasa yang digunakan pada Lease Agreement tersebut menggunakan Bahasa Inggris. Hal tersebut terjadi karena yang mempersiapkan dan yang membuat Lease Agreement seluruhnya adalah TERGUGAT, dimana PENGGUGAT hanya menandatangani saja.
6. Bahwa, sehingga Lease Agreement tersebut diatas merupakan Perjanjian Baku / Standar yang disusun, dibuat dan dipersiapkan seluruhnya oleh TERGUGAT tanpa dibicarakan isinya dengan PENGGUGAT terlebih dahulu, oleh karenanya asas kebebasan berkontrak dalam Lease Agreement tidak terpenuhi.
7. Bahwa, Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan telah secara tegas menyatakan :“Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam Nota Kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta Indonesia atau perseorangan warga Negara Indonesia”
8. Bahwa, oleh karena Lease Agreement tidak menggunakan Bahasa Indonesia, melainkan hanya dibuat dengan menggunakan Bahasa Inggris, maka berdasarkan Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan, maka Lease Agreement tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (Null and Void ; Nietig).
9. Bahwa, berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah “Suatu Sebab yang Halal atau diperkenankan”, maka sesuai dengan Pasal 1335 KUHPerdata dan Pasal 1337 KUHPerdata disebutkan bahwa :Pasal 1335 KUHPerdata berbunyi : “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum”

Pasal 1337 KUHPerdata berbunyi :

“ Suatu sebab terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum” Maka Lease Agreement yang dibuat sepihak oleh PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil sahnya suatu perjanjian karena didasarkan oleh “suatu sebab yang tidak

Hal 3 Putusan No. 320/PDT/2019/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)



halal atau tidak diperkenankan" yaitu bertentangan dengan Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan, sehingga dengan demikian Lease Agreement tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (Null and Void ;Nietig).

10. Bahwa, hal tersebut diatas juga telah dipertimbangkan dengan baik dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1527 K/Pdt/2015 antara NINE AM LTD sebagai Pemohon Kasasi dahulu/Tergugat/Pembanding melawan PT. Bangun Karya Pratama Lestari sebagai Termohon Kasasidahulu Penggugat/Terbanding yang telah diputus pada tanggal 23 Oktober 2015 yang salah satupertimbangannya adalah sebagai berikut : "Bahwa perjanjian yang dibuat para pihak ditandatangani pada tanggal 30 Juli 2010 dibuat setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tertanggal 9 Juli 2009 yang mensyaratkan harus dibuat dalam bahasa Indonesia"

" Bahwa faktanya Loan Agreement tersebut tidak dibuat dalam bahasa Indonesia, hal ini membuktikan bahwa perjanjian yang dibuat para pihak bertentangan dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 sehingga dengan demikian perjanjian / Loan Agreement a quo merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang terlarang, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1335 juncto Pasal 1337 KUHP data perjanjian tersebut batal demi hukum" (vide bukti P-6)

11. Bahwa, PENGGUGAT dengan polosnya telah melakukan pembayaran sewa (,-266.112.000,- termasuk prolevy, service charge dan PPN 10%) kepada TERGUGAT terhitung setelah dilaksanakannya Lease Agreement tersebut hingga pada bulan Juli 2017 dengan rincian sebagai berikut :No Tanggal Rupiah (IDR) angsuran Prolevy Service Charge PPN 10% Total DP 241.920.000, 24.192.000

- | | | | | | | |
|-----|------|-----------------|-----------|-------------|-------------|--------------|
| 1 . | Okto | 1437.800.000,- | 604.800,- | 7.056.000,- | 4.546.080,- | 50.006.880,- |
| 2 . | Nop | 1437.800.000,- | 604.800,- | 7.056.000,- | 4.546.080,- | 50.006.880,- |
| 3 . | Des | 1437.800.000,- | 604.800,- | 7.056.000,- | 4.546.080,- | 50.006.880,- |
| 4 . | Jan | 15 37.800.000,- | 604.800,- | 7.056.000,- | 4.546.080,- | 50.006.880,- |
| 5 | Feb | 15 37.800.000,- | 604.800,- | 7.056.000,- | 4.546.080,- | 50.006.880,- |
| 6 | Mar | 15 37.800.000,- | 604.800,- | 7.056.000,- | 4.546.080,- | 50.006.880,- |
| 7 | Apr | 15 37.800.000,- | 604.800,- | 7.056.000,- | 4.546.080,- | 50.006.880,- |
| 8 | Mei | 15 37.800.000,- | 604.800,- | 7.056.000,- | 4.546.080,- | 50.006.880,- |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.	Juni 15	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
10.	Juli 15	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
11.	Agst 15	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
12.	Sep 15	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
13.	Okto 15	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
14.	Nop 15	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
15.	Des 15	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
16.	Jan 16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
17.	Feb 16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
18.	Mar 16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
19.	April 16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
20.	Mei 16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
21.	Juni 16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
22.	Juli 16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
23.	Agts16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
24.	Sep 16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
25.	Okto 16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
26.	Nop 16	37.800.000,-	604.800	-	7.056.000,-	4.546.080,-	50.006.880,-
27.	Des 16	37.800.000,-	642.600,-	7.497.000,-	4.593.960,-	50.006.880,-	
28.	Jan 17	37.800.000,-	642.600,-	7.497.000,-	4.593.960,-	50.533.560,-	
29.	Feb 17	37.800.000,-	642.600,-	7.497.000,-	4.593.960,-	50.533.560,-	
30.	Mar 17	37.800.000,-	642.600,-	7.497.000,-	4.593.960,-	50.533.560,-	
31.	April 17	37.800.000,-	642.600,-	7.497.000,-	4.593.960,-	50.533.560,-	
32.	Mei 17	37.800.000,-	642.600,-	7.497.000,-	4.593.960,-	50.533.560,-	
33.	Juni 17	37.800.000,-	642.600,-	7.497.000,-	4.593.960,-	50.533.560,-	
34.	Juli 17	37.800.000,-	642.600,-	7.497.000,-	4.593.960,-	50.533.560,-	

TOTAL 1.970.559.360,-

Dimana pembayaran dengan total sebesar Rp. 1.970.559.360,- (Satu Miliar Sembilan RatusTujuh Puluh Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus enam Puluh Rupiah) tersebut diatas dilakukan oleh PENGGUGAT tepat waktu dan dengan itikad baik, meskipun PENGGUGAT telah menghentikan kegiatan operasionalnya pada obyek sewa pada bulan Januari 2017.

12. Bahwa, namun hingga gugatan ini diajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, ternyata TERGUGAT sama sekali tidak beritikad baik

Hal 5 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengembalikan dan menyerahkan barang-barang milik PENGGUGAT yang masih berada di obyek sewa berupa :

- a. 1 Set CCTV
- b. 1 Set Komputer
- c. 1 Bh Scanner Merk Motorola
- d. 8 Bh Full Manequin
- e. 7 Bh Half Manequin
- f. 1 Bh Steamer
- g. 1 Set Audio Merk Bose
- h. 1 Unit Printer Struk Epson TMU 220 USB
- i. 1 Unit Printer Canon Pixma MG 2570
- j. 1 Unit Telepon Sahitel Advance
- k. 1 Unit Monitor CCTV
- l. 1 Unit Mesin Kasir
- m. 1 Set Tiang Sensormatic Anti Theft System
- n. 1 Unit Finger Print
- o. 1 Unit TV Display Samsung
- p. 1 Unit Tangga
- q. 1 Unit Trolley
- r. 10 Pcs Pakaian
- s. 30 Unit Wall Rack
- t. 20 Unit Standing Rack
- u. 2000 Pcs Paku Sensormatic
- v. 2000 Pcs Hanger

yang seharusnya TERGUGAT beritikad baik untuk mengembalikan dan menyerahkan barang-barang milik PENGGUGAT tersebut diatas tanpa syarat apapun dengan keadaan baik. (Vide bukti P-7)

13. Bahwa, oleh karena Lease Agreement tersebut diatas telah terbukti tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diwajibkan oleh Undang-Undang serta dibuat secara sepihak tanpa mengindahkan asas kebebasan berkontrak, maka sudah seyogyanya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo menyatakan bahwa Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT BATALDEMI HUKUM (Null and Void) atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (Nietig).

Hal 6 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa, untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi PENGUGAT akibat dari Lease Agreement yang bertentangan dengan Undang-Undang, maka PENGUGAT mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo, berkenan untuk mengeluarkan Putusan Provisi yang menyatakan bahwa untuk sementara waktu TERGUGAT dilarang melakukan penagihan uang sewa kepada PENGUGAT sesuai dengan Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 sampai dengan perkara a quo memiliki kekuatan hukum yang tetap (in karcht van gewijsde).
15. Bahwa, apabila (quad non) Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 dinyatakan batal demi hukum, maka baik posisi PENGUGAT maupun TERGUGAT menurut hukum harus dikembalikan kepada keadaan semula. Demikian dengan Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 harus dianggap tidak pernah ada. Oleh karenanya sudah seyogyanya bahwa Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengembalikan uang sewa yang telah diterima terhitung sejak Lease Agreement tersebut dilaksanakan hingga pada bulan Juli 2017 dengan total keseluruhan sebesar Rp. 1.970.599.360,- (Satu Milyar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Tiga Ratus enam Puluh Rupiah) secara tunai dan sekaligus atau setidaknya menghapus uang sewa yang dibebankan kepada PENGUGAT terhitung sejak bulan Agustus 2017 hingga masa sewa berakhir.
16. Bahwa, selanjutnya untuk menjamin agar TERGUGAT tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka menurut hukum TERGUGAT harus dibebankan untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus kepada PENGUGAT sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari TERGUGAT alpa atau lalai memenuhi 8 kewajibannya untuk memenuhi isi putusan perkara a quo tersebut terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo ini diucapkan.
17. Bahwa, gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 ayat (1)HIR dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan untuk serta merta dilaksanakan (Uitvoerbaar bij Voorraad).

Hal 7 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa, selanjutnya PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan atas uraian dan dasar hukum tersebut di atas, dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar kiranya berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan bahwa untuk sementara waktu TERGUGAT dilarang melakukan penagihan kepada PENGGUGAT sesuai dengan Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 sampai dengan perkara a quomemiliki kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde).

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, batal demi hukum atau setidaknya tidak memilikikekuatan hukum mengikat (Null and Void ; Nietig) ;
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengembalikan dan menyerahkan barang-barang milik PENGGUGAT yang masih berada pada obyek sewa berupa :
 - a. 1 Set CCTV
 - b. 1 Set Komputer
 - c. 1 Bh Scanner Merk Motorola
 - d. 8 Bh Full Manequin
 - e. 7 Bh Half Manequin
 - f. 1 Bh Steamer 9
 - g. 1 Set Audio Merk Bose
 - h. 1 Unit Printer Struk Epson TMU 220 USB
 - i. 1 Unit Printer Canon Pixma MG 2570
 - j. 1 Unit Telepon Sahitel Advance
 - k. 1 Unit Monitor CCTV
 - l. 1 Unit Mesin Kasir

Hal 8 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m.1 Set Tiang Sensormatic Anti Theft System

n. 1 Unit Finger Print

o. 1 Unit TV Display Samsung

p. 1 Unit Tangga

q. 1 Unit Trolley

r. 10 Pcs Pakaian

s. 30 Unit Wall Rack

t. 20 Unit Standing Rack

u. 2000 Pcs Paku Sensormatic

v. 2000 Pcs Hanger

kepada PENGGUGAT tanpa syarat apapun.

4. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengembalikan uang sewa

yang telah diterima terhitung sejak Lease Agreement tersebut dilaksanakan hingga pada bulan Juli 2017 dengan rincian sebagai berikut

No Tanggal Rupiah (IDR) angsuran Prolevy Service Charge PPN 10%

Total DP 241,920,000 24,192,000 266,112,000 10

1. Okto 1437,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

2. Nop 1437,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

3. Des 1437,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

4. Jan 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

5. Feb 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

6. Mar 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

7. Apr 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

8. Mei 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

9. Juni 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

10. Juli 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

11. Agustus 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

12. Sep 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

13. Okto 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

14. Nop 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

15. Des 1537,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

16. Jan 1637,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

17. Feb 1637,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

18. Mar 1637,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

19. April 1637,800,000 604,800 7,056,000 4,546,080 50,006,880

Hal 9 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Mei 1637,800,000604,8007,056,0004,546,08050,006,880
21. Juni 1637,800,000604,8007,056,0004,546,08050,006,880
22. Juli 1637,800,000604,8007,056,0004,546,08050,006,88011
23. Agustus 1637,800,000604,8007,056,0004,546,08050,006,880
24. Sep 1637,800,000604,8007,056,0004,546,08050,006,880
25. Okto 1637,800,000604,8007,056,0004,546,08050,006,880
26. Nop 1637,800,000604,8007,056,0004,546,08050,006,880
27. Des 1637,800,000642,6007,497,0004,593,96050,533,560
28. Jan 1737,800,000642,6007,497,0004,593,96050,533,560
29. Feb 1737,800,000642,6007,497,0004,593,96050,533,560
30. Mar 1737,800,000642,6007,497,0004,593,96050,533,560
31. April 1737,800,000642,6007,497,0004,593,96050,533,560
32. Mei 1737,800,000642,6007,497,0004,593,96050,533,560
33. Juni 1737,800,000642,6007,497,0004,593,96050,533,560
34. Juli 1737,800,000642,6007,497,0004,593,96050,533,560

TOTAL 1.970.559.360,-

secara tunai dan sekaligus atau setidaknya tidaknya menghapus uang sewa yang dibebankan kepada PENGUGAT terhitung sejak bulan Agustus 2017 hingga masa sewa berakhir.

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tunai dan sekaligus kepada PENGUGAT sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan TERGUGAT melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo ini diucapkan.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi, Perlawanan (verzet) maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau,

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo)

Hal 10 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

et bono) atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (naar gode justitie recht doen).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 20 Pebruari 2017 yang mengatakan sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI

Bahwa sebelum Tergugat membantah seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam pokok perkara, terlebih dahulu Tergugat akan mengajukan Eksepsi yang dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo, sebagai berikut :

I. SURAT KUASA YANG DIGUNAKAN PENGGUGAT UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL SEBAGAIMANA DISYARATKAN OLEH SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2 TAHUN 1959 JO. SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO. 1 TAHUN 1971, DAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO. 6 TAHUN 1994.

1. Bahwa Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (“SEMA”), yaitu diantaranya : (i) SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959; (ii) SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962; (iii) SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan (iv) SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994 telah menentukan secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus, yaitu :

- a) Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- b) Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;

Hal 11 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
 - d) Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara.
2. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung a quo, Surat Kuasa Khusus Nomor 100/D&P/SK/PDT/X/2017 tertanggal 5 Oktober 2017 yang diajukan oleh Penggugat ternyata tidak memenuhi syarat formil surat kuasa untuk mengajukan Gugatan Pembatalan Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 berikut lampiran dan addendum yang terdapat dalam Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut, karena :
- i. Surat Kuasa Khusus tersebut tidak menyebutkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan sebagai dasar hukum atas Gugatan Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014;
 - ii. Ruang Lingkup Surat Kuasa Khusus tersebut hanya terbatas untuk mengajukan pembatalan terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014, dengan kata lain tidak secara spesifik menyebutkan pembatalan terhadap Letter of Intent jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) jo. Addendum/Lampiran dari Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tersebut yang juga merupakan obyek sengketa dalam perkara ini.
3. Bahwa secara hukum, pembatalan suatu perjanjian dapat juga dilakukan sebagai akibat dari perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) oleh salah satu pihak terhadap pihak lainnya dalam pelaksanaan perjanjian, sehingga pihak yang haknya dilanggar dalam perjanjian berhak untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap perjanjian tersebut melawan pihak yang melanggar perjanjian di Pengadilan Negeri setempat;

Hal 12 Putusan No. 320/PDT/2019/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)



4. Bahwa selain itu, berdasarkan Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seorang penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya;
5. Dengan demikian, surat kuasa Penggugat tersebut jelas tidak menyebutkan secara konkret dasar hukum, pokok dan objek-objek sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat sebagaimana disyaratkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung a quo dan berdasarkan Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penggugat tidak diperbolehkan mengajukan gugatan yang melampaui kuasanya;
6. Oleh karena itu, sebagai konsekwensi yuridis atas Surat Kuasa Khusus yang mengandung cacat formil tersebut, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung a quo dan berdasarkan Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini tidaklah diperkenankan untuk menerima dan mempertimbangkan Surat Gugatan, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia agar terhadap Gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II POSITA DAN PETITUM GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS DAN MENGANDUNG KONTRADIKTIF (*OBSCUUR LIBEL*).

7. Bahwa, dalam posita butir 11 halaman 4 Surat Gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat dengan polosnya (*meskipun tidak jelas maksud* dari Penggugat yang secara de facto mengerti dan mampu melaksanakan isi Perjanjian Sewa-Menyewa (Lease Agreement) tertanggal 30 April 2014, serta melakukan kegiatan perdagangan di Mal Taman Anggrek namun kemudian dalam gugatan ini menyatakan diri polos/naif, seolah-olah tidak mengerti isi dari Perjanjian tersebut) telah melakukan pembayaran uang sewa (termasuk promotion levy, service charge dan PPN 10%) kepada Tergugat terhitung setelah dilaksanakannya Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 30 April 2014 (*Lease Agreement*) tersebut sampai dengan bulan Juli 2017 dengan perincian sebagaimana diuraikan dalam butir 11 posita gugatan tersebut sebesar Rp. 1.970.559.360,- (satu miliar sembilan ratus tujuh puluh juta lima ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus enam puluh Rupiah),

Hal 13 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



meskipun Penggugat telah menghentikan kegiatan operasionalnya pada objek sewa sejak bulan Januari 2017;

8. Bahwa selanjutnya dalam posita butir 15 halaman 7 Surat Gugatan Penggugat, Penggugat mohon agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan uang sewa yang didalilkan telah diterima terhitung sejak Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 30 April 2014 (*Lease Agreement*) tersebut dilaksanakan hingga bulan Juli 2017 dengan total sebesar Rp. 1.970.559.360,- (satu miliar sembilan ratus tujuh puluh juta lima ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus enam puluh Rupiah) secara tunai dan sekaligus **ATAU** **setidak-tidaknya menghapus uang sewa yang dibebankan kepada Penggugat terhitung sejak bulan Agustus 2017 hingga masa sewa berakhir;**
9. Bahwa berdasarkan posita-posita tersebut di atas, kemudian dalam petitum angka 4 halaman 9 sampai dengan 11 Surat Gugatan, Penggugat mohon agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan uang sewa yang telah diterima Tergugat terhitung sejak Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 30 April 2014 (*Lease Agreement*) tersebut dilaksanakan hingga bulan Juli 2017 dengan total sebesar Rp. 1.970.559.360,- (satu miliar sembilan ratus tujuh puluh juta lima ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus enam puluh Rupiah) secara tunai dan sekaligus atau setidaknya menghapus uang sewa yang dibebankan kepada Penggugat terhitung sejak bulan Agustus 2017 hingga masa sewa berakhir;
10. Bahwa dari uraian tersebut di atas, terlihat jelas bahwa **posita dan petitum Surat Gugatan a quo saling kontradiktif**, yang mana di satu sisi Penggugat mendalilkan bahwa *Lease Agreement* tertanggal 30 April 2014 **batal demi hukum**, sehingga Penggugat menuntut agar uang sewa yang telah dibayarkan Penggugat untuk dikembalikan, **NAMUN** dalam di sisi lain dalam **petitum yang sama** Penggugat juga meminta agar Majelis Hakim menghapuskan uang sewa yang dibebankan oleh Tergugat kepada Penggugat terhitung sejak bulan Agustus 2017 hingga masa sewa berakhir atau dengan kata lain Penggugat **MENGAKUI DAN MEMBENARKAN PEMBAYARAN** atas Perjanjian Sewa-Menyewa yang telah berjalan sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi

Hal 14 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Penggugat tidak mampu lagi membayar uang sewa sesuai Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut, maka Penggugat meminta kepada Majelis Hakim agar tidak dibebankan lagi pembayaran uang sewa sejak bulan Agustus 2017 hingga masa sewa berakhir;

11. Bahwa tata cara eksekusi terhadap posita dan petitum tersebut pun berbeda, untuk petitum tidak dibebankan lagi pembayaran sewa sejak bulan Agustus 2017 hingga masa sewa berakhir tunduk pada tata cara eksekusi riil, sedangkan untuk posita dan petitum meminta pengembalian uang tunduk pada tata cara eksekusi pembayaran sejumlah uang;

12. Dengan demikian, terdapat pertentangan diantara posita butir 11 halaman 4, posita butir 15 halaman 7, dan petitum angka 4 halaman 9 sampai dengan 11 Surat Gugatan a quo, sehingga jelas mengakibatkan gugatan tersebut kabur (*obscur libel*);

13. Bahwa **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982** memuat kaidah hukum bahwa :

“petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita / fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya : “Gugatan tidak dapat diterima”.

14. Oleh karena itu, berdasarkan dalil-dalil Tergugat dalam eksepsi tersebut, Surat Gugatan Penggugat jelas merupakan gugatan yang kabur (*obscur libel*), sehingga Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan bahwa Surat Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

III PENGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT KARENA PENGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI DENGAN TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA TERHADAP TERGUGAT MENURUT PERJANJIAN SEWA-

Hal 15 Putusan No. 320/PDT/2019/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)



MENYEWA SEBELUM GUGATAN A QUO DIAJUKAN DI PENGADILAN
NEGERI JAKARTA BARAT (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)

15. Bahwa M.Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Halaman 461 menjelaskan mengenai eksepsi ***Exceptio Non Adimpleti Contractus*** yang pada pokoknya adalah eksepsi yang dapat diajukan dan diterapkan dalam pelaksanaan perjanjian dimana SESEORANG TIDAK BERHAK MENGGUGAT APABILA DIA SENDIRI TIDAK MEMENUHI APA YANG MENJADI KEWAJIBANNYA DALAM PERJANJIAN;
16. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya secara tegas menyatakan bahwa untuk membuktikan bahwa salah satu pihak melakukan tindakan wanprestasi (cidera janji) adalah ketika pihak tersebut berdasarkan surat perintah atau akta sejenis telah dinyatakan lalai atau ketika jangka waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut telah lewat dan pihak tersebut tidak memenuhi kewajibannya. Untuk selengkapnya Tergugat mengutip isi ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut :
- " *si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.*"
17. Bahwa sehubungan dengan uraian ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dan berkenaan dengan eksepsi Tergugat mengenai *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, jelas bahwa **Penggugat tidak memiliki itikad baik dalam mengajukan Surat Gugatan atas perkara ini terhadap Tergugat**, karena Penggugat telah terlebih dahulu melakukan perbuatan wanprestasi berupa tidak melakukan pembayaran uang sewa sebagaimana mestinya dalam jangka waktu yang diperjanjikan dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014 dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*), meskipun Penggugat telah berulang kali mendapatkan teguran dari Tergugat berdasarkan Surat PT. Mulia

Hal 16 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intipelangi Nomor MIP-CCD/683/VIII/17 tertanggal 24 Agustus 2017 Jo. Surat PT. Mulia Intipelangi Nomor MIP-CCD/710/IX/17 tertanggal 4 September 2017;

18. Bahwa meskipun telah dinyatakan lalai dalam melakukan pembayaran sewa oleh Tergugat melalui Surat PT. Mulia Intipelangi Nomor MIP-CCD/683/VIII/17 tertanggal 24 Agustus 2017 Jo. Surat PT. Mulia Intipelangi Nomor MIP-CCD/710/IX/17 tertanggal 4 September 2017, Penggugat tetap tidak menunjukkan itikad baiknya dimana melalui Surat Law Office Dony Putra Setiawan & Partners Nomor 085/D&P/P/IX/2017 tertanggal 11 September 2017 perihal Pengakhiran Perjanjian Sewa-Menyewa, Penggugat melalui kuasa hukumnya malah merespons teguran Tergugat dengan mengakhiri Perjanjian Sewa-Menyewa secara sepihak dengan alasan bahwa perjanjian tersebut melanggar Pasal 31 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan ("UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan");
19. Bahwa selanjutnya itikad buruk Penggugat semakin terlihat jelas melalui sikap Penggugat dalam posita butir 15 halaman 7 Surat Gugatan yang dengan seenaknya sendiri meminta Majelis Hakim untuk mengabulkan permintaan pengembalian uang sewa yang telah dibayarkan sejak Tanggal Dimulainya Pembayaran Sewa-Menyewa (*Rent Commencement Date*), yakni tanggal 7 Juni 2014 sampai dengan bulan Juli 2017 dengan dalil bahwa Perjanjian Sewa-Menyewa yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat telah melanggar Pasal 31 ayat (1) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan;
20. Bahwa perlu kami tegaskan bahwa tidak ada relevansi antara Bahasa Inggris yang digunakan dalam perjanjian dengan kelalaian Penggugat untuk membayar uang sewa dasar (*Base Rent*), biaya promosi (*Promotion Levy*), biaya layanan (*Service Charge*), biaya utilitas (*Utilities*), biaya-biaya lainnya berikut penalti yang seharusnya dibayarkan oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014 dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*), sehingga terlihat jelas bahwa Penggugat menggunakan UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan untuk menghindar dari kewajibannya kepada Tergugat;

Hal 17 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



21. Oleh karena Penggugat terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Tergugat maka sudah sepatutnyalah Penggugat harus dihukum untuk menyelesaikan kewajiban-kewajibannya kepada Tergugat, termasuk untuk membayar uang sewa dasar (*Base Rent*), biaya promosi (*Promotion Levy*), biaya layanan (*Service Charge*), biaya utilitas, biaya-biaya lainnya berikut penalti yang timbul sebagai akibat hukum dari perbuatan wanprestasi Penggugat kepada Tergugat;
22. Dengan demikian, Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak dan dasar hukum untuk mengajukan Surat Gugatan *a quo* terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan atas dalil-dalil yang diuraikan Tergugat dalam butir 15 sampai dengan 22 bagian eksepsi Jawaban Tergugat ini, sepatutnyalah Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara *a quo* menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

23. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah Tergugat uraikan dalam eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban Tergugat dalam pokok perkara dan Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

LATAR BELAKANG HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT

24. Bahwa termonilogi “**Uang Sewa**” yang disebutkan dalam Jawaban dan Gugatan Rekonpensi dalam perkara ini haruslah dipandang terdiri atas **uang sewa dasar** (*Base Rent*), **biaya promosi** (*Promotion Levy*), **biaya layanan** (*Service Charge*), **biaya utilitas** (*Utilities*), **biaya-biaya lainnya** berikut **penalti** yang seharusnya dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat.
25. Bahwa sebelum Tergugat membantah seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, dengan ini Tergugat terlebih dahulu akan menyampaikan uraian singkat kepada Majelis Hakim yang Mulia mengenai latar belakang dalam perkara *a quo* semata-mata untuk memperjelas fakta-fakta hukum dalam perkara *a quo*, sehingga dapat mempermudah Majelis Hakim yang Mulia dalam memeriksa, mengadili dan memberikan putusan yang tidak hanya memberikan atau mengedepankan kepastian hukum semata,

Hal 18 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



namun juga agar putusan tersebut memenuhi rasa keadilan, sebagai berikut :

- a) Bahwa Tergugat merupakan perusahaan yang mengelola, mengoperasikan, dan menyewakan unit-unit yang terletak di Mal Taman Anggrek kepada pihak lain berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) yang disepakati bersama dan mengikat yang berlaku sebagai undang-undang di antara para pihak;
- b) Bahwa Penggugat merupakan perusahaan yang baru berdiri pada tahun 2014, berdasarkan Akta Nomor 51 tertanggal 19 Februari 2014 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Dunia Retail Indonesia yang dibuat di hadapan Meissie Pholuan, S.H., Notaris di Jakarta yang telah mendapat pengesahan sebagai badan hukum melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-10.04128.Pendirian-PT.2014;
- c) Bahwa pada tanggal 25 Maret 2014, melalui Surat No. Ref 085/MIP/MM-V1/III-14, Tergugat menyampaikan Kesepakatan Awal Sewa (*Letter of Intent*) kepada Penggugat untuk menyewa Unit Nomor A03 dan A04 Lantai Dasar (*Ground Level*) di Mal Taman Anggrek dengan total seluas 63 M² (enam puluh tiga meter persegi) selama jangka waktu 5 (lima) tahun yang mana apabila penawaran tersebut selanjutnya disetujui oleh Penggugat, maka Penggugat melalui wakil/kuasanya yang sah menurut hukum harus membubuhkan tandatangan dalam Kesepakatan Awal Sewa tersebut dan mentransfer pembayaran pertama (*First Payment*) **sebesar USD 30,240.00 + 10% PPN = USD 33,264.00 (tiga puluh tiga ribu dua ratus enam puluh empat dolar Amerika Serikat)** yang dikonversikan ke dalam mata uang Rupiah dengan kurs nilai tukar atas biaya persewaan (*Rental, Service Charge, dan Promotion Levy*) yang ditetapkan oleh Manajemen Mal Taman Anggrek berdasarkan **Circular Letter Ref No. MIP-GM/484/XI/13 tertanggal 22 Nopember 2013**, yakni @ **1USD sebesar Rp. 8000,-** sehingga total menjadi sebesar Rp.266.112.000,00 (dua ratus enam puluh enam juta seratus dua belas ribu Rupiah);

Hal 19 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d) Bahwa pembayaran pertama (*First Payment*) tersebut akan diperhitungkan sebagai tanda jadi (*Down Payment*), apabila Penggugat telah sepakat untuk menyewa Unit Nomor A03 dan A04 Lantai Dasar (*Ground Level*) Mal Taman Anggrek, dimana nominal pembayaran pertama tersebut setara dengan nominal uang sewa dasar (*Base Rent*) selama 6 (enam) bulan, tidak termasuk biaya layanan (*Service Charge*), biaya promosi (*Promotion Levy*), uang jaminan (*Security Deposit*), biaya instalasi telepon, biaya utilitas (*Utilities*) dan biaya-biaya lainnya;
- e) Bahwa pada tanggal 27 Maret 2014, Penggugat yang diwakili oleh Bapak Adi Pranoto Alim selaku Direktur telah menyetujui Kesepakatan Awal Sewa (*Letter of Intent*) dengan membubuhkan tandatangan di atas meterai pada Kesepakatan Awal Sewa (*Letter of Intent*) tersebut, lalu kemudian kesepakatan awal tersebut dikembalikan kepada Tergugat untuk ditindaklanjuti ke dalam penyusunan dan penandatanganan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) berikut seluruh lampiran dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) dari Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut;
- f) Bahwa pada tanggal 15 April 2014, melalui Surat No. Ref MIP-LAD/060/IV/14, Tergugat menyampaikan kepada Penggugat berupa 2 (dua) rangkap Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) untuk diparaf pada sudut kanan bawah setiap halaman, dan ditandatangani pada bagian akhir Perjanjian oleh Penggugat dan saksi yang ditunjuk pihak Penggugat. Bilamana terdapat hal-hal yang dipandang kurang jelas oleh Penggugat, maka dalam surat tersebut Tergugat telah mempersilahkan Penggugat untuk menghubungi Tergugat dengan kalimat yang kami kutip sebagai berikut :
- “ Apabila ada hal-hal yang kurang jelas, mohon agar Saudara menghubungi kami. Terima Kasih.”
- g) Uraian tersebut menunjukan fakta hukum bahwa tidak ada tekanan maupun paksaan bagi Penggugat untuk menandatangani Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*), dan apabila Penggugat memang tidak mengerti isinya, Penggugat dapat meminta penjelasan

Hal 20 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas perjanjian tersebut kepada Tergugat. Namun apabila Penggugat memperlakukan bahasa yang dipergunakan dalam Perjanjian Sewa-Menyewa adalah Bahasa Inggris, seharusnya hal tersebut sudah dilakukannya sejak awal diserahkannya Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) untuk ditandatangani, sehingga Para Pihak dapat menindaklanjuti Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tersebut untuk diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia;

- h) Pada tanggal 30 April 2014, Penggugat, Tergugat, berikut saksi-saksi yang ditunjuk oleh kedua belah pihak telah membubuhkan paraf dan menandatangani Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) berikut seluruh lampiran yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut pada setiap halamannya. Hal ini menunjukkan fakta hukum bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan mengikatkan diri sepenuhnya untuk melaksanakan seluruh ketentuan di dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tersebut, meskipun dibuat dalam Bahasa Inggris;
- i) Pada tanggal 22 Mei 2014, Tergugat telah menyerahkan 1 (satu) rangkap dokumen asli dari Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) berikut seluruh lampiran yang menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut kepada Penggugat yang diterima oleh Ibu Siti selaku karyawan Penggugat.

PENGGUGAT MENGALAMI KESULITAN EKONOMI DALAM MELAKUKAN PERDAGANGAN

- j) Bahwa setelah sewa menyewa atas unit toko berjalan dengan merek dagang MDS Clothing terhitung sejak tanggal 7 Juni 2014, tiba-tiba pada tahun 2016, melalui surat tertanggal 4 Februari 2016 yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 15 Februari 2016,

Hal 21 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk pengalihan sewa (*Over Contract*) atas objek sewa yang disewa oleh Penggugat pada saat itu untuk disewakan kepada pihak ketiga dengan menyampaikan bahwa :

"sehubungan dengan adanya masalah operasional dimana kantor PT. Dunia Retail Indonesia sekarang berlokasi di Waru, Sidoarjo dan tidak ada peningkatan penjualan. Maka dari itu kami ingin mengajukan over contract untuk tempat kami di Ground Level A03-A04 Brand MDS. Sekiranya dapat dibantu untuk proses over contract ke pihak ke 3"

- k) Selanjutnya, sehubungan dengan keinginan Penggugat untuk mengakhiri masa sewa lebih awal, pada tanggal 31 Agustus 2016, Penggugat setuju untuk menandatangani Permohonan Pengakhiran Dini Atas Perjanjian Sewa-Menyewa (*Early Termination*) dengan ketentuan bahwa :
- a) Penyewa tetap berkewajiban untuk membayar seluruh biaya yang berkenaan sewa menyewa, termasuk uang sewa dasar (*Base Rent*) biaya layanan (*Service Charge*), biaya promosi (*Promotion Levy*), uang jaminan (*Security Deposit*), biaya utilitas (*Utilities*), dan biaya-biaya lainnya sampai dengan tanggal sebelum dimulainya masa sewa untuk penyewa pengganti;
 - b) Penyewa tetap berkewajiban untuk melanjutkan kegiatan perdagangan sampai Penyewa atau Pihak Yang Menyewakan mendapatkan penyewa pengganti untuk menggantikan kedudukan Penyewa (atau sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa-menyewa);
 - c) Sisa uang akan dikembalikan kepada Penyewa dalam Rupiah berdasarkan nilai tukar USD/Rp pada saat pembayaran diterima oleh Pihak Yang Menyewakan. Perhitungan final akan dikirimkan secara terpisah setelah biaya utilitas final telah ditentukan;
 - d) Penyewa tidak dapat mengubah keputusannya, ketika Pihak Yang Menyewakan telah mendapatkan penyewa pengganti;
 - e) Penyewa dipersilahkan untuk menghubungi Bapak Gerits B. Sengkey untuk mengkoordinasikan pemindahan perlengkapan

Hal 22 Putusan No. 320/PDT/2019/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)



dan peralatan yang bersifat melekat pada objek sewa ketika Pihak Yang Menyewakan mendapatkan penyewa pengganti.

Oleh karena itu, sejak ditandatanganinya Permohonan Pengakhiran Dini Atas Perjanjian Sewa-Menyewa (*Early Termination*), maka baik Penggugat maupun Tergugat berhak untuk mencari penyewa pengganti atas unit-unit toko yang disewa oleh Penggugat.

Bahwa pada tanggal 27 Nopember 2016, Penggugat kembali menyampaikan surat tentang permohonan pengunduran diri disertai permohonan maaf karena ketidaksanggupannya secara ekonomi untuk tetap mengoperasikan toko MDS Clothing di Mal Taman Anggrek, yang selanjutnya terhadap isi surat tersebut, kami kutip sebagai berikut :

“berkenaan dengan situasi dan kondisi ekonomi global secara umum dan kondisi dari store kami di Mal Taman Anggrek secara khusus yang belum bisa membaik dan pulih, maka kami dengan saat menyesal dan terpaksa memberitahukan dimana terhitung tanggal 5 Januari 2017, store kami akan menghentikan proses operasional di dalam pengertian disini adalah aktifitas penjualan.

Keputusan ini sangat berat bagi manajemen kami, namun hal ini akan sangat membantu kami dalam mengambil langkah mundur dalam rangka membenahi keadaan yang ada dengan harapan untuk kembali maju di hari depan

Kami memohon maaf sebesar-besarnya apabila dalam proses kerja sama selama ini ada kesalahan dari pihak PT. Dunia Retail Indonesia, baik yang sengaja maupun tak di sengaja.

Atas perhatian ini kami ucapkan terima kasih.”

Hormat kami,

PT. Dunia Retail Indonesia

Ttd.

Adi Pranoto Alim

Direktur

- I) Bahwa pada tanggal 5 Desember 2016, melalui Surat No. MIP-CCD/934/XII/16, Tergugat menolak permohonan pengunduran diri yang diajukan oleh Penggugat. Dalam surat tersebut, Tergugat juga

Hal 23 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



menyampaikan bahwa Tergugat sedang mencari penyewa pengganti untuk menggantikan posisi Penggugat dalam menyewa unit A03 dan A04 Lantai Dasar Mal Taman Anggrek, dan sampai pada saat dimana Tergugat mendapatkan penyewa pengganti, maka Penggugat tetap berkewajiban untuk melakukan perdagangan dan membayar Uang Sewa;

- m) Bahwa karena permohonan pengunduran diri dari Penggugat ditolak oleh Tergugat, selanjutnya pada tanggal 4 Januari 2017, Penggugat mengajukan surat permohonan keringanan pembayaran sewa yang isinya kami kutip sebagai berikut :

“ Bersama dengan surat ini kami dari PT. Dunia Retail Indonesia melalui Brand MDS dengan ini hendak mengajukan keringanan pembayaran sewa tenant sebesar 30% dikarenakan kondisi penjualan dari store kami di Taman Anggrek secara khusus yang belum bisa membaik. Besar harapan kami agar pihak management Mall Taman Anggrek dapat mempertimbangkan permohonan keringanan pembayaran sewa tenant MDS.

Demikian dari kami memohon maklum sebesar-besarnya, Atas perhatian ini kami ucapkan terima kasih

Hormat kami,

PT. Dunia Retail Indonesia

Ttd.

Adi Pranoto Alim

Direktur

- n) Bahwa pada tanggal 6 Januari 2017, telah dilangsungkan pertemuan (meeting) antara Penggugat dan Tergugat dengan hasil notulensi meeting yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Mal Taman Anggrek (MTA) menyampaikan tidak ada pengurangan biaya sewa dan akan menjawab surat yang dikirimkan tanggal 4 Januari 2017;
2. Untuk pemutusan sewa lebih awal, akan dicari penyewa pengganti. MTA mempersilahkan MDS (PT. Dunia Retail Indonesia) jika ada saran untuk penyewa pengganti untuk dipertimbangkan oleh MTA;

Hal 24 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. MTA menyampaikan tagihan sampai dengan berakhirnya masa sewa (*lease expiry*) untuk dipertimbangkan. Total outstanding proforma (tagihan yang belum dibayarkan) per hari ini sekitar Rp. 1.317.000.000,- (satu miliar tiga ratus tujuh belas juta Rupiah);
 4. MDS menyampaikan merchandise tidak disupport lagi dari Singapura.
- o) Bahwa selanjutnya, **Penggugat menghentikan kegiatan operasionalnya secara sepihak sejak tanggal 13 Januari 2017**, oleh karenanya sesuai Pasal 3.4 Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tentang Tambahan Biaya Sewa (*Additional Rent*), Tergugat berhak membebaskan penalti sampai dengan toko MDS Clothing yang disewa oleh Penggugat beroperasi kembali sebagaimana ditegaskan oleh Tergugat melalui Surat Ref No. MIP-TR/029/II/17 tertanggal 16 Januari 2017, Surat Ref No. MIP-TR/047/II/17 tertanggal 23 Januari 2017, dan Surat Ref No. MIP-TR/078/II/17 tertanggal 3 Februari 2017;
- p) Pada tanggal 9 Februari 2017, Penggugat menyampaikan surat permohonan keringanan biaya tambahan supaya Penggugat tidak dikenakan tambahan biaya sewa (*Additional Rent*) dengan alasan bahwa toko Penggugat sudah tidak melakukan aktifitas penjualan dan resmi tutup (secara sepihak) sejak tanggal 13 Januari 2017 yang mana permohonan ini telah ditolak dengan tegas oleh Tergugat melalui Surat Ref No. MIP-CCD/153/II/17 tertanggal 22 Februari 2017 dimana Tergugat menyampaikan bahwa sepatutnya Penggugat menghormati Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) yang telah disetujui dan ditandatangani sendiri oleh Penggugat. Tergugat sedang membantu mencari penyewa pengganti yang mana dalam hal ini Penggugat juga dapat secara pro-aktif mencari penyewa pengganti untuk tokonya. Sementara itu, Tergugat menyarankan kepada Penggugat untuk secepatnya melanjutkan kegiatan perdagangan pada unit yang disewa oleh Penggugat di Mal Taman Anggrek;
- q) Melalui surat Ref No. MIP-CCD/309/IV/17 tertanggal 3 April 2017, Tergugat menyampaikan bahwa merujuk pada surat peringatan kami

Hal 25 Putusan No. 320/PDT/2019/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)



(Tergugat) sebelumnya. Diberitahukan bahwa saldo terhutang Penggugat pada saat ini adalah sebesar Rp. 150.382.490,- (seratus lima puluh juta tiga ratus delapan puluh dua ribu empat ratus sembilan puluh Rupiah). Mohon diperhatikan juga bahwa Tergugat akan memberikan penalti sebesar USD 100/hari (seratus dolar amerika serikat per hari) sampai dengan Penggugat melanjutkan kembali perdagangan. Terlampir dalam bukti adalah perincian tagihan terhutang dan tagihan penalti sebesar USD 100 / hari untuk periode tanggal 23 Januari - 29 Maret 2017 sebagai referensi pembayaran Penggugat;

- r) Selanjutnya, melalui Surat Ref No. MIP-CCD/366/IV17 tertanggal 18 April 2017, Tergugat telah menyatakan teguran/somasi secara tegas kepada Penggugat, bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi) karena tidak melakukan pembayaran seluruh tagihan Uang Sewa yang tertunggak yang dibebankan Tergugat kepada Penggugat.

PENGGUGAT MULAI MENUNJUKAN ITIKAD BURUK DENGAN

- s) Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2017, Bapak Dony Putra Setiawan, S.H., selaku kuasa hukum dari Penggugat telah melakukan pertemuan dengan perwakilan Tergugat di Ruang *Meeting* Mal Taman Anggrek dan menyatakan bahwa akan mengirimkan surat kepada manajemen Mal Taman Anggrek untuk melakukan pengakhiran dini terhadap masa sewa Penggugat;
- t) Bahwa melalui Surat Ref No. MIP-CCD/683/VIII/17 tertanggal 24 Agustus 2017 dan Surat Ref No. MIP-CCD/710/IX/17 tertanggal 4 September 2017, Tergugat telah menyampaikan teguran/somasi agar Penggugat melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) dengan dilampirkan seluruh tagihan yang belum dibayarkan dan pada saat yang sama Tergugat telah menyatakan bahwa Penggugat melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);
- u) Bahwa pada tanggal 11 September 2017, melalui kuasa hukumnya yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor

Hal 26 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

071/D&P/SK/Pdt/VII/2017 tertanggal 25 Juli 2017, Penggugat malah meresponi teguran-teguran/somasi-somasi dari Tergugat dengan Surat Nomor 085/D&P/P/IX/2017 tentang Pengakhiran Perjanjian Sewa-Menyewa dengan alasan bahwa Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 30 April 2014 dibuat secara sepihak oleh Tergugat, tidak sepenuhnya mengakomodir kepentingan Penggugat, dan dibuat dalam Bahasa Inggris sehingga patut diduga melanggar Pasal 31 ayat (1) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan;

- v) Dengan alasan tersebut, Penggugat meminta agar Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut berakhir dengan sendirinya dan Tergugat tidak berhak lagi untuk melakukan penagihan Uang Sewa kepada Penggugat. Penggugat juga meminta Tergugat untuk menyerahkan barang-barang milik Penggugat yang masih disimpan di Unit A03 dan Unit A04 Mal Taman Anggrek kepada Penggugat;
- w) Menanggapi Surat Law Office Dony Putra Setiawan & Partners Nomor 085/D&P/P/IX/2017 tertanggal 11 September 2017 Jo. Surat Kuasa Nomor 071/D&P/SK/Pdt/VII/2017 tertanggal 25 Juli 2017, melalui Surat Ref No. MIP-LAD/282./IX/17, tertanggal 19 September 2017 Tergugat menyampaikan bahwa Penggugat jelas telah beritikad buruk dalam mengakhiri Perjanjian Sewa-Menyewa secara sepihak dengan alasan yang mengada-ada dan tidak dapat dibenarkan secara hukum. Jika memang Penggugat semata-mata mempermasalahkan bahasa Inggris dalam Perjanjian tersebut, maka Tergugat dapat memenuhi permintaan Penggugat agar Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tersebut diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia;
- x) Bahwa melalui Surat Ref No. MIP-CCD/757/IX/17 tertanggal 27 September 2017, Tergugat menyampaikan kepada Penggugat dan kuasa hukumnya bahwa Tergugat telah menggunakan haknya untuk melakukan aktivitas penguncian atas unit toko MDS Clothing mengingat sampai dengan hari Selasa, tanggal 26 September 2017, Penggugat tidak juga menunjukkan itikad baik untuk melakukan pembayaran Uang Sewa. Dalam Surat Ref No. MIP-CCD/757/IX/17 tertanggal 27 September 2017, Tergugat juga memberikan penegasan

Hal 27 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas waktu sampai dengan hari Jumat, tanggal 6 Oktober 2016 agar Penggugat melunasi kewajiban tersebut kepada Tergugat;

y) Pada hari Kamis, tanggal 9 Nopember 2017, Tergugat menerima surat panggilan sidang Nomor 670/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dengan dilampiri Surat Gugatan tertanggal 16 Oktober 2017 yang pada pokoknya Penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Lease Agreement melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat karena dianggap melanggar Pasal 31 ayat (1) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan.

26. Bahwa berdasarkan uraian mengenai latar belakang hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tersebut, terlihat jelas bahwa Penggugat **beritikad buruk** dalam mengajukan Gugatan Pembatalan Lease Agreement, karena Penggugat telah terlebih dahulu cidera janji (wanprestasi) sebelum gugatan *a quo* diajukan;

27. Dari surat-surat korespondensi antara Penggugat dan Tergugat, diperoleh fakta bahwa sejak dimulainya masa sewa, Penggugat tidak pernah sama sekali mempermasalahkan soal Bahasa Inggris yang digunakan para pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*), **NAMUN MENDADAK** setelah Penggugat cidera janji (wanprestasi) dan berulang kali ditegur oleh Tergugat, seketika itu juga Penggugat kehilangan pemahamannya akan Bahasa Inggris, sehingga mengajukan Gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

28. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat butir 5 halaman 3 Surat Gugatan *a quo* yang mendalilkan bahwa :

“ Bahwa, sekalipun Lease Agreement tersebut diatas dibuat dan ditandatangani serta tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, namun bahasa yang digunakan pada Lease Agreement tersebut menggunakan Bahasa Inggris. Hal tersebut terjadi karena yang mempersiapkan dan yang membuat Lease Agreement seluruhnya adalah TERGUGAT, dimana PENGUGAT hanya menandatangani saja ”

FAKTANYA, sejak Tergugat menyampaikan Kesepakatan Awal Sewa (*Letter Of Intent*) kepada Penggugat untuk menyewa Unit Nomor A03 dan A04 Lantai Dasar (*Ground Level*) Mal Taman Anggrek, sampai dengan

Hal 28 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatanganinya Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014, bahkan selama berjalannya jangka waktu sewa sampai dengan tanggal 8 Agustus 2017, **TIDAK PERNAH SATU KALIPUN** Penggugat mempertanyakan dan/atau mempermasalahkan penggunaan Bahasa Inggris dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tersebut, padahal sebelum Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tersebut ditandatangani, melalui Surat No. Ref MIP-LAD/060/IV/14 tertanggal 15 April 2014, Tergugat telah memberikan kesempatan bertanya yang seluas-luasnya kepada Penggugat apabila terdapat hal yang tidak dimengerti dari perjanjian tersebut;

Bahwa tidak mungkin Penggugat hanya menandatangani saja tanpa mengerti isi dari Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tersebut, karena jelas selama kurang lebih 2 (dua) tahun 7 (tujuh) bulan sejak dimulainya masa sewa pada tanggal 7 Juni 2014, Penggugat mampu melaksanakan isi dari Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) dengan melakukan kegiatan perdagangan pada Unit A03 dan A04 Lantai Dasar Mal Taman Anggrek dengan nama toko MDS Clothing sebelum pada akhirnya Penggugat sepenuhnya menghentikan kegiatan perdagangan MDS Clothing di Mal Taman Anggrek sejak tanggal 13 Januari 2017;

Meski telah menghentikan kegiatan perdagangan sejak tanggal 13 Januari 2017, Penggugat tetap membayar tagihan uang sewa dasar (*Base Rent*), biaya layanan (*Service Charge*), biaya promosi (*Promotion Levy*), biaya utilitas (*Utilities*) dan biaya-biaya lainnya kepada Tergugat setidaknya sampai bulan Juli 2017, hingga pada akhirnya Penggugat menghentikan pembayaran uang sewa dasar (*Base Rent*), biaya layanan (*Service Charge*), biaya promosi (*Promotion Levy*), biaya utilitas (*Utilities*) dan biaya-biaya lainnya di bulan Agustus 2017;

Hal ini menunjukkan bahwa itikad buruk Penggugat untuk membatalkan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014 sejak bulan Agustus 2017 **patut diduga karena rasa frustrasi** Penggugat yang mengalami kesulitan secara ekonomi untuk melanjutkan kegiatan

Hal 29 Putusan No. 320/PDT/2019/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)



perdagangan di Mal Taman Anggrek, sehingga melalui kuasa hukumnya, Penggugat berupaya mengajukan Gugatan Pembatalan Lease Agreement dengan alasan yang dicari-cari, yaitu Perjanjian a quo dianggap melanggar Pasal 31 ayat (1) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan.

29. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat butir 6 halaman 3 Surat Gugatan a quo yang mendalilkan bahwa :

“ Bahwa, sehingga Lease Agreement tersebut diatas merupakan Perjanjian Baku/Standar yang disusun, dibuat dan dipersiapkan seluruhnya oleh TERGUGAT tanpa dibicarakan isinya dengan PENGGUGAT terlebih dahulu, oleh karenanya asas kebebasan berkontrak dalam Lease Agreement tidak terpenuhi”.

Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang seenaknya mengatakan isi dari Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tersebut tidak dibicarakan terlebih dahulu dengan Penggugat;

Berdasarkan tanda terima surat tertanggal 15 April 2014, pada tanggal 16 April 2014, Penggugat telah menerima Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*), sehingga ada cukup waktu selama 15 (lima belas) hari bagi Penggugat untuk mempelajari Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) dan sekali lagi Tergugat tegaskan bahwa melalui Surat No. Ref MIP-LAD/060/IV/14 tertanggal 15 April 2014, Tergugat telah memberikan waktu dan ruang bagi Penggugat untuk mempertanyakan isi dari perjanjian tersebut yang kurang dimengerti oleh Penggugat, namun sekali lagi Penggugat tidak pernah menggunakan haknya tersebut;

Tergugat menolak dengan tegas dalil bahwa asas kebebasan berkontrak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tidak terpenuhi. **Tergugat tidak pernah sekalipun memaksa Penggugat** untuk menandatangani Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) **APABILA** Penggugat sebelumnya menyatakan tidak mengerti ataupun tidak sepakat terhadap isi ketentuan maupun bahasa yang diusulkan oleh Tergugat dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa

Hal 30 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Lease Conditions*) sebagai ketentuan yang nantinya mengikat bagi Penggugat dan Tergugat setelah perjanjian tersebut dibubuhkan paraf pada setiap halaman dan ditandatangani pada bagian akhir perjanjian oleh para pihak dan saksi-saksi;

Bahwa peraturan perundang-undangan Cq. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tidak pernah memandang perjanjian baku/standar sebagai suatu perjanjian yang melanggar asas kebebasan berkontrak, sehingga perjanjian baku/standar lazim digunakan pada beberapa jenis usaha, seperti usaha perbankan, perasuransian, perhotelan dan pariwisata, dan usaha-usaha lainnya;

Adapun asas kebebasan berkontrak sudah terpenuhi dengan tidak adanya paksaan bagi seseorang untuk menandatangani perjanjian yang sifatnya baku/standar bila memang tidak mengerti ataupun tidak setuju terhadap isi dari perjanjian tersebut;

Yang dilarang adalah klausula baku yang melanggar Pasal 18 ayat (1) Jo. Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Oleh karena tidak ditemukan satupun klausula baku yang dilanggar oleh Tergugat dalam menyusun konsep Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*), maka perjanjian tersebut haruslah dinyatakan berlaku dan mengikat berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak in casu Penggugat dan Tergugat.

30. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat butir 7, 8 dan 9 halaman 3 Surat Gugatan a quo yang pada pokoknya mendalilkan bahwa oleh karena Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tidak dibuat dalam Bahasa Indonesia, melainkan hanya dibuat dengan menggunakan Bahasa Inggris, maka hal itu melanggar sebab yang halal atau diperkenankan sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 Jo. Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. Pasal 31 ayat (1) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan, padahal menurut hukum, **persoalan sebab atau causa yang halal adalah berkenaan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam sebuah perjanjian, dan tidak ada satu pun ketentuan dalam Perjanjian**

Hal 31 Putusan No. 320/PDT/2019/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)



Sewa-Menyewa (Lease Agreement) yang isinya dilarang oleh undang-undang;

- 31.** UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan **tidak melarang penggunaan bahasa asing atau bahasa Inggris dalam suatu perjanjian bilateral, apabila perjanjian tersebut melibatkan pihak asing** (*vide* Pasal 31 ayat (2) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan), dan pada saat yang sama UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan tidak memberikan sanksi kebatalan bagi perjanjian yang hanya menggunakan bahasa asing atau Bahasa Inggris;
- 32.** Bahwa menurut Hukum Perjanjian yang berlaku di Indonesia, yang dimaksud dengan **"sebab yang halal"** sebagai persyaratan sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah mengenai isi/ketentuan yang dimuat dalam perjanjian itu sendiri, apakah isi/ketentuan perjanjian tersebut dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, dan bukan mengenai **"bahasa yang halal"** untuk dipergunakan dalam suatu perjanjian;
- 33.** Bahwa ketentuan Pasal 31 ayat (1) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan tidak bermaksud untuk membuat batal suatu perjanjian karena semata-mata menggunakan Bahasa Inggris tanpa disertai dengan versi Bahasa Indonesianya. Sebagaimana diketahui bahwa Pasal 31 ayat (2) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan secara jelas tidak melarang penggunaan Bahasa Inggris dalam suatu perjanjian bilateral apabila perjanjian tersebut melibatkan pihak asing;
- 34.** Bahwa adalah **patut dan beralasan bagi Tergugat untuk menggunakan Bahasa Inggris dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Lease Agreement) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (Lease Conditions) karena beberapa pemegang saham dari Tergugat notabenenya adalah perusahaan asing**, namun dalam hal Penggugat berpendapat bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat seharusnya dibuat dalam Bahasa Indonesia, dan apabila hal tersebut disetujui oleh Majelis Hakim, maka Tergugat menyatakan sikapnya, yakni sama sekali tidak berkeberatan untuk menandatangani ulang Perjanjian

Hal 32 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tersebut dalam Bahasa Indonesia, sehingga Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) menjadi bilingual (dua bahasa) **sepanjang** tidak menciderai rasa keadilan bagi Tergugat dimana putusan tersebut kiranya tidak melegitimasi tindakan Penggugat untuk mangkir dari kewajibannya untuk membayar biaya sewa dan penalti yang timbul sebagai akibat dari cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Penggugat jauh sebelum Gugatan dalam perkara ini diajukan atau dengan kata lain Penggugat tetap berkewajiban membayar biaya sewa dan penalti setelah Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) dan Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia untuk selanjutnya ditandatangani ulang oleh Para Pihak;

35. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat butir 10 halaman 4 Surat Gugatan a quo yang pada pokoknya mengaitkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1527 K/Pdt/2015 antara Nine AM Ltd melawan PT. Bangun Karya Pratama Lestari dengan perkara antara Penggugat dan Tergugat Nomor 670/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dengan argumentasi bahwa :

- a) Putusan Mahkamah Agung RI a quo **BUKAN** merupakan sebuah yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dan baru saja diterbitkan pada tanggal 23 Oktober 2015, sehingga perkara antara Penggugat dan Tergugat maupun perkara-perkara lainnya haruslah diputus secara kasuistis dengan mempertimbangkan asas keadilan dan asas kepastian hukum;
- b) Indonesia adalah Negara yang menganut sistem hukum *civil law*, dan bukan merupakan Negara yang menganut sistem hukum *common law* yang menganut teori *stare decises*, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat sama sekali tidak terikat untuk menjatuhkan putusan yang sama dengan putusan dalam kasus serupa;
- c) PT. Bangun Karya Pratama Lestari mengajukan gugatan dengan itikad baik, hal ini tercermin dari petitum Gugatan PT. Bangun Karya

Hal 33 Putusan No. 320/PDT/2019/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)



Pratama Lestari Nomor 451/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Brt yang meminta majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara yang bersangkutan untuk **memerintahkan Penggugat (PT. Bangun Karya Pratama Lestari) untuk mengembalikan sisa uang dari pinjaman yang belum diserahkan kembali kepada Tergugat (NINE AM LTD)**, sedangkan Penggugat dalam perkara ini adalah **Penggugat yang beritikad buruk dan pura-pura polos/naif** yang mana dalam posita butir 11 halaman 4 Jo. Posita butir 15 halaman 7 Jo. petitum butir 4 halaman 9 Surat Gugatan, Penggugat **meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan uang sewa yang telah diterima terhitung sejak Lease Agreement tersebut dilaksanakan hingga pada bulan Juli 2017**, sehingga jelas maksud itikad buruk dari Gugatan Penggugat tidak lain adalah menggunakan **hukum sebagai sarana untuk berdagang GRATIS** ataupun sebagai **sarana untuk menutup kerugian lebih jauh karena kesulitan ekonomi untuk beroperasi di Mal Taman Anggrek.**

36. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat butir 11 halaman 4 sampai dengan halaman 6 Surat Gugatan a quo yang pada pokoknya Penggugat mendeklarasikan diri sebagai Penggugat yang beritikad baik dalam pelaksanaan sewa menyewa, karena kewajiban pembayaran sewa tepat waktu memang sudah menjadi kewajiban Penggugat sebagaimana mestinya, sekalipun objek sewa tidak dipergunakan oleh Penggugat karena penghentian kegiatan operasional mengingat pada awal ditandatanganinya Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*), Penggugat sudah sepakat dan mengikatkan diri untuk menyewa Unit A03 dan A04 Lantai Dasar Mal Taman Anggrek selama 5 (lima) tahun dan 24 hari, yakni sejak 7 Juni 2014 sampai dengan 30 Juni 2019;
37. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat butir 12 halaman 6 sampai dengan halaman 7 Surat Gugatan a quo yang mengatakan bahwa Tergugat sama sekali tidak beritikad baik untuk mengembalikan dan menyerahkan barang-barang milik Penggugat yang masih berada di obyek sewa, karena **Tergugat memang berhak untuk**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan **retensi**, bahkan menjual barang-barang tersebut berdasarkan Pasal 18.1 Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa halaman 31 (*Lease Conditions*). Ketentuan tersebut selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

“..... and unless such amounts are promptly paid to the Lessor, the Lessor or any person(s) authorized by the Lessor, shall be entitled, **have the right at any time and be hereby authorized by the Lessee** and the Guarantor, if any, to :

Without any judicial or administrative process and without being responsible for loss or damage, re-enter upon and take possession and control of the Demised Premises or any part thereof in the name of the whole and seal the Demised Premises or otherwise exclude entry to the Lessee and any other persons the Lessor may deem necessary to exclude and take control of any and all of the Lessee's property and other contents of the Demised Premises, and if it seems desirable to the Lessor, sell such contents, or any part thereof (except as otherwise specified in Clause 8.2.5 herein) to whatever purchaser at whatever price the Lessor may deem suitable, provided no higher price is being offered, or otherwise move or remove such contents and store them in any manner the Lessor shall deem suitable”

Terjemahan dari Penerjemah Tersumpah :

“..... dan kecuali biaya-biaya tersebut segera dibayarkan kepada Pihak Yang Menyewakan atau orang yang diberi kuasa oleh Pihak Yang Menyewakan, maka Pihak Yang Menyewakan dan kuasanya berhak setiap waktu dan dengan ini Pihak Yang Menyewakan diberi kuasa oleh Penyewa serta Penjamin, jika ada, untuk:

tanpa suatu proses hukum atau administratif dan tanpa harus bertanggung jawab atas setiap kerugian atau kerusakan, mengambil-alih dan menguasai serta mengontrol Unit Yang Disewakan baik sebagian maupun keseluruhan dan menyegel Unit Yang Disewakan atau melarang Penyewa dan orang lainnya untuk memasuki Unit Yang Disewakan yang oleh Pihak Yang Menyewakan dianggap perlu untuk dihambat dan **mengambil-alih sebagian dan seluruh barang-barang milik Penyewa dan isinya yang berada di Unit Yang Disewakan**, dan apabila dianggap perlu oleh Pihak Yang Menyewakan, **menjual barang-**

Hal 35 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



barang dan isi Unit Yang Disewakan tersebut, atau setiap bagiannya (kecuali jika ditentukan lain dalam Klausul 8.2.5 Perjanjian Sewa-Menyewa ini) kepada pembeli manapun dengan harga berapapun yang dianggap sesuai oleh Pihak Yang Menyewakan, dengan ketentuan tidak ada harga yang lebih tinggi yang ditawarkan, atau memindahkan barang-barang dan isi Unit Yang Disewakan tersebut dan menyimpannya dengan cara yang dianggap sesuai oleh Pihak Yang Menyewakan”

38. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat butir 13 halaman 7 Jo. Petitum Gugatan butir 2 halaman 8 Surat Gugatan a quo yang pada pokoknya mendalilkan bahwa oleh karena Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diwajibkan oleh Undang-Undang serta dibuat secara sepihak tanpa mengindahkan asas kebebasan berkontrak, maka Penggugat in casu meminta dalam petitumnya agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo menyatakan bahwa Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014 batal demi hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
39. Dalam hal ini Tergugat mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat mencermati modus dan melihat secara bijaksana itikad buruk dari Penggugat dalam mengajukan Gugatan a quo, sehingga Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam menjatuhkan putusan tidak hanya didasari pada asas kepastian hukum, namun juga mempertimbangkan asas keadilan ;
40. Sejak Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) ditandatangani, **Penggugat telah menggunakan, menikmati keuntungan dan mendapatkan hasil penjualan dari produk-produk yang diperdagangkan Penggugat pada unit A03 dan A04 Lantai Dasar Mal Taman Anggrek**, namun ketika Penggugat mengalami kesulitan dalam membayar biaya sewa, Penggugat malah mengajukan Gugatan Pembatalan Lease Agreement di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
41. Bahwa penggunaan Bahasa Inggris dalam suatu perjanjian bilateral yang melibatkan pihak asing tidak dilarang. Hal ini berdasarkan Pasal 31 ayat (2) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan yang menyatakan bahwa perjanjian yang melibatkan pihak

Hal 36 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



asing ditulis juga dalam bahasa nasional pihak asing tersebut dan/atau Bahasa Inggris;

42. Selanjutnya, dalam penjelasan Pasal 31 ayat (2) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan dijelaskan lebih lanjut bahwa dalam perjanjian bilateral, naskah perjanjian ditulis dalam Bahasa Indonesia, bahasa nasional negara lain tersebut, dan/atau Bahasa Inggris, dan semua naskah itu sama aslinya. Menelaah secara gramatikal penggunaan kata “dan/atau” pada ketentuan ini, khususnya pada kata **“atau”**, menegaskan kehendak pembuat undang-undang bahwa sesungguhnya suatu perjanjian bilateral yang melibatkan pihak asing dapat dibuat dalam Bahasa Inggris (dan bahwa naskah perjanjian bilateral dalam bahasa asing atau Inggris tersebut adalah sama aslinya);
43. Bahwa ketentuan Pasal 31 ayat (1) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan belum dapat diterapkan dalam perkara ini karena Pasal 40 UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan menyebutkan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan Bahasa Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 39 diatur dalam Peraturan Presiden;
44. Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, maka Peraturan Presiden yang nantinya akan dibuat memang tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan, namun Peraturan Presiden tersebut **dapat memperjelas dan mengatur sanksi apakah yang dapat dikenakan terhadap Perjanjian yang menggunakan Bahasa Inggris, apakah sanksi administratif atau sanksi pembatalan terhadap perjanjian** yang mana hal ini sama sekali belum diatur dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan;
45. Oleh karena itu, selama sanksinya belum diatur secara tegas dalam UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan, maka Majelis Hakim dapat menentukan sikap dalam menjatuhkan putusannya berdasarkan asas keadilan dan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) jo. Pasal 5 ayat (1)

Hal 37 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi :

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

*"Peradilan dilakukan **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**"*

Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

*"Peradilan Negara **menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasar Pancasila**"*

Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

*"Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami **nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat**"*

46. Bahwa UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan tidak mengatur mengenai sanksi kebatalan terhadap Perjanjian terhadap Perjanjian yang menggunakan Bahasa Inggris, dan ketentuan Pasal 1335 Jo. Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai **"sebab yang halal"** dan bukan **"bahasa yang halal"**, sehingga yang dipersalkan dalam ketentuan Pasal 1335 Jo. Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut adalah apakah isi/ketentuan dari Perjanjian yang dibuat melanggar hukum yang berlaku;
47. Bahwa kembali Tergugat sampaikan kepada Majelis Hakim bahwa salah satu dari pemegang saham dari Tergugat adalah pihak asing, demikianlah mengapa konsep Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) menggunakan Bahasa Inggris, yang mana konsep tersebut telah ada jauh sebelum berlakunya UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan, **namun apabila Majelis Hakim berpendapat perlu adanya penyesuaian terhadap bahasa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tersebut, kembali Tergugat mohon keadilan agar Majelis Hakim memerintahkan baik Penggugat maupun Tergugat untuk menandatangani ulang**

Hal 38 Putusan No. 320/PDT/2019/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)



Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tersebut setelah diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia, dengan tidak menghilangkan kewajiban Penggugat atas pembayaran tagihan uang sewa dasar (*Base Rent*), biaya layanan (*Service Charge*), biaya promosi (*Promotion Levy*), biaya utilitas (*Utilities*), biaya-biaya lainnya berikut penalti sampai dengan berakhirnya masa sewa atau setidaknya sampai dengan Tergugat mendapatkan penyewa pengganti atas Unit A03 dan A04 Lantai Dasar Mal Taman Anggrek;

48. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat butir 14 halaman 7 Jo. Petitum Gugatan Dalam Provisi yang pada pokoknya menyatakan bahwa untuk mencegah kerugian lebih besar bagi Penggugat akibat dari Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) yang bertentangan dengan Undang-Undang, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar mengeluarkan Putusan Provisi yang menyatakan bahwa untuk sementara waktu Tergugat dilarang melakukan penagihan uang sewa kepada Penggugat sesuai dengan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014 sampai dengan perkara a quo memiliki kekuatan hukum tetap;
49. Bahwa permohonan putusan provisi yang diajukan oleh Penggugat tentunya tidak dapat dibenarkan secara hukum, karena berkaitan erat dengan materi pokok perkara. Hukum Acara Perdata mengatur bahwa permohonan provisi hanya dapat dikabulkan apabila terdapat tindakan yang sifatnya perlu dan mendesak untuk diambil segera agar kerugian lebih lanjut dapat dihindarkan atau dikurangi, dan tidak berhubungan langsung dengan petitum dalam pokok perkara, untuk itu patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak permohonan atas tuntutan provisionil dari Gugatan Penggugat a quo;
50. Bahwa sama sekali tidak ada korelasi maupun hubungan sebab akibat antara Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) yang menggunakan Bahasa Inggris dengan kerugian yang didalilkan Penggugat. Kiranya Majelis Hakim yang Mulia mengkritisi pertanyaan-pertanyaan berikut ini untuk menentukan apakah Penggugat dirugikan atau tidak sebagai akibat penggunaan Bahasa Inggris dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014:



- Apakah dikarenakan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tersebut menggunakan Bahasa Inggris, sehingga seluruh karyawan Penggugat yang menjaga toko MDS Clothing di Mal Taman Anggrek diwajibkan menggunakan Bahasa Inggris dalam menjual produk Penggugat kepada konsumen ?
- Apakah dikarenakan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tersebut menggunakan Bahasa Inggris, mengakibatkan produk yang dijual oleh Penggugat menjadi tidak laku dan tidak diminati konsumen dipasaran ?
- Kerugian materiil apa yang ditimbulkan terhadap Penggugat akibat penggunaan Bahasa Inggris dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) yang bersifat rinci, objektif dan konkret serta dapat diperhitungkan secara keuangan ?

51. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita Penggugat butir 15 halaman 7 jo. Petitum Gugatan butir 4, karena tidak ada korelasi langsung antara penggunaan Bahasa Inggris dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) dengan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat, oleh karena itu patut dan beralasan bagi Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak Gugatan Penggugat a quo;

52. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan butir 16 halaman 8 Jo. Petitum butir 5 halaman 11 Surat Gugatan yang pada pokoknya meminta uang paksa (*dwangsom*) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari Tergugat alpa atau lalai memenuhi kewajibannya menjalankan putusan perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini diucapkan;

53. Bahwa tuntutan Penggugat akan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dibenarkan, karena sesungguhnya Penggugatlah yang sampai dengan saat ini masih berhutang atas pembayaran uang sewa dasar (*Base Rent*), biaya layanan (*Service Charge*), biaya promosi (*Promotion Levy*), biaya utilitas (*Utilities*), biaya-biaya lainnya berikut penalti atas penyewaan Unit A03 dan Unit A04 Lantai Dasar Mal Taman Anggrek setelah Penggugat secara sepihak menghentikan kegiatan perdagangan toko MDS Clothing;

Hal 40 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



54. Selain itu, meskipun sampai saat ini tidak jelas maksud dari petitum Penggugat, yakni apakah meminta pengembalian uang yang tunduk pada eksekusi pembayaran sejumlah uang ataukah meminta untuk tidak dibebankan Uang Sewa pada sisa masa sewa yang tunduk pada tata cara eksekusi riil, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976 memuat kaidah hukum mengenai uang paksa (*dwangsom*) sebagai berikut :
Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973

“Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 307 K/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976

“Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti”

55. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan butir 17 halaman 8 Jo. Petitum butir 6 halaman 11 Surat Gugatan yang menyatakan *agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad)* karena dalil posita dan petitum a quo bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA RI) Nomor 03 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978 yang menyatakan:

“Menegaskan kembali agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad), meskipun syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg terpenuhi.”

56. Bahwa oleh karena terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka dalil Penggugat sebagaimana posita butir 18 Jo. Petitum butir 7 yang menyatakan *agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menghukum agar Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara ini* haruslah ditolak dan dikesampingkan karena terbukti Gugatan Penggugat a quo didasarkan pada itikad buruk;



57. Justru sebaliknya oleh karena Gugatan Penggugat a quo diajukan dengan itikad buruk, maka adalah tepat apabila biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat.

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Gugatan Konpensi baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara juga termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang dikemukakan dalam Gugatan Rekonpensi ini;
2. Bahwa Tergugat untuk selanjutnya dalam bagian Rekonpensi ini disebut sebagai "**Penggugat Rekonpensi**", dan Penggugat selanjutnya dalam bagian Rekonpensi ini disebut sebagai "**Tergugat Rekonpensi**";
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi menolak dengan tegas seluruh dalil Tergugat Rekonpensi kecuali terhdap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonpensi;
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi perihal Cidera Janji (*wanprestasi*) terhadap Tergugat Rekonpensi berdasarkan fakta-fakta hukum yang didukung dengan bukti-bukti yang sangat kuat dan beralasan hukum;
5. Bahwa sebagaimana telah Penggugat Rekonpensi uraikan dalam butir 24 huruf a sampai dengan huruf z halaman 8 sampai dengan halaman 16 pada Jawaban dalam pokok perkara Gugatan Konpensi, singkatnya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi adalah didasarkan pada Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014 Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) berikut seluruh lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian tersebut;
6. Bahwa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tersebut, Penggugat Rekonpensi bertindak sebagai Pihak Yang Menyewakan (*Lessor*) dan Tergugat Rekonpensi bertindak sebagai Penyewa (*Lessee*) atas Unit A03 dan Unit A04 Lantai Dasar Mal Taman Anggrek selama jangka waktu 5 (lima) tahun 24 (dua puluh empat hari) terhitung sejak tanggal 7 Juni 2014 sampai dengan tanggal 30 Juni 2019 ("**Jangka Waktu Sewa**") yang mana unit-unit yang disewa oleh Tergugat



Rekonpensi digunakan untuk kegiatan operasional Toko MDS Clothing di Mal Taman Anggrek;

7. Bahwa pada mulanya hubungan sewa menyewa antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi tersebut berjalan lancar dimana Tergugat Rekonpensi melakukan perdagangan pakaian wanita melalui Toko MDS Clothing pada Unit A03 dan Unit A04 Lantai Dasar Mal Taman Anggrek dan membayar Uang Sewa berikut pajak pertambahan nilai (PPN) secara rutin dan teratur setiap bulannya, sedangkan Penggugat Rekonpensi menyediakan fasilitas, layanan, sarana dan kegiatan promosi yang diperlukan untuk mendukung kegiatan perdagangan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi;
8. Bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara nominal uang sewa yang yang didalilkan oleh Tergugat Rekonpensi **dalam gugatan konpensi sebesar Rp. 1.970.559.360,- (satu miliar sembilan ratus tujuh puluh juta lima ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus enam puluh Rupiah)** dengan **nominal yang terdapat dalam catatan keuangan yang dimiliki oleh Penggugat Rekonpensi**, sehingga mengakibatkan gugatan a quo menjadi kabur (*obscuur libel*). sejak awal masa sewa berjalan sampai dengan bulan Juli 2017, menurut catatan keuangan Penggugat Rekonpensi **nominal pembayaran uang tanda jadi (Down Payment), uang sewa dasar (Base Rent), biaya layanan (Service Charge), biaya promosi (Promotion Levy), Pajak Penghasilan Final (PPH Pasal 4 ayat 2) dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN)** yang telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi adalah sebesar **Rp. 2,163,357,504,- (dua miliar seratus enam puluh tiga juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus empat Rupiah)** ditambah **Rp. 153.026.229,- (seratus lima puluh tiga juta dua puluh enam ribu dua ratus dua puluh sembilan Rupiah)** untuk pembayaran **biaya utilitas dan biaya-biaya lainnya** dengan perincian sebagai berikut :

	Uang Sewa Dasar (R)	Biaya Layanan (S)	Biaya Promosi (P)	Biaya RSP di luar PPN	Biaya RSP Termasuk PPN Versi Penggugat Rekonpensi	Biaya RSP Termasuk PPN Versi Tergugat Rekonpensi
DP/Tanda	241,920,000			241,920,000	266,112,000	266,112,000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi						
7-30 Jun						
2014	30,240,000	5,644,800	483,840	36,368,640	40,005,504	0
Jul-14	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	0
Aug-14	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	0
Sep-14	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	0
Oct-14	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Nov-14	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Dec-14	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Jan-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Feb-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Mar-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Apr-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
May-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Jun-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Jul-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Aug-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Sep-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Oct-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Nov-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Dec-15	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Jan-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Feb-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Mar-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Apr-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
May-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Jun-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Jul-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Aug-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Sep-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Oct-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Nov-16	37,800,000	7,056,000	604,800	45,460,800	50,006,880	50,006,880
Dec-16	37,800,000	7,497,000	642,600	45,939,600	50,533,560	50,533,560
Jan-17	37,800,000	7,497,000	642,600	45,939,600	50,533,560	50,533,560
Feb-17	37,800,000	7,497,000	642,600	45,939,600	50,533,560	50,533,560
Mar-17	37,800,000	7,497,000	642,600	45,939,600	50,533,560	50,533,560
Apr-17	37,800,000	7,497,000	642,600	45,939,600	50,533,560	50,533,560
May-17	37,800,000	7,497,000	642,600	45,939,600	50,533,560	50,533,560
Jun-17	37,800,000	7,497,000	642,600	45,939,600	50,533,560	50,533,560
Jul-17	40,320,000	7,497,000	642,600	48,459,600	53,305,560	50,533,560
Total						
Pembayar an					2,163,357,504	1,970,559,360

Berdasarkan catatan keuangan Penggugat Rekonsensi telah menerima sebesar **Rp. 2,163,357,504,-** (dua miliar seratus enam puluh tiga juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus empat Rupiah) ditambah **Rp. 153.026.229,-** (seratus lima puluh tiga juta dua puluh enam ribu dua ratus dua puluh sembilan Rupiah), sehingga total seluruh pembayaran yang sudah dibayarkan Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi adalah sebesar **Rp. 2.316.383.733,-** (dua miliar tiga ratus enam belas juta tiga ratus delapan puluh tiga ribu tujuh ratus tiga puluh tiga Rupiah);

9. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat Rekonsensi uraikan pada Gugatan Kompensi mengenai latar belakang hubungan hukum antara Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi, secara mendadak melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat Tergugat Rekonsensi tertanggal 4 Februari 2016 yang diterima oleh Penggugat Rekonsensi pada tanggal 15 Februari 2016, Tergugat Rekonsensi mengajukan permohonan kepada Penggugat untuk mengalihkan sewa (*over contract*) atas objek sewa kepada pihak ketiga dan menyampaikan bahwa :

"sehubungan dengan adanya masalah operasional dimana kantor PT. Dunia Retail Indonesia sekarang berlokasi di Waru, Sidoarjo dan tidak ada peningkatan penjualan. Maka dari itu kami ingin mengajukan over contract untuk tenant kami di Ground Level A03-A04 Brand MDS. Sekiranya dapat dibantu untuk proses over contract ke pihak ke 3".

10. Bahwa selanjutnya, sehubungan dengan keinginan Tergugat Rekonsensi untuk mengakhiri masa sewa lebih awal, pada tanggal 31 Agustus 2016, Tergugat Rekonsensi telah menandatangani Permohonan Pengakhiran Dini Atas Perjanjian Sewa-Menyewa (*Early Termination*) dengan isi permohonan sebagai berikut :

- a) Penyewa tetap berkewajiban untuk membayar seluruh biaya yang berkenaan sewa menyewa, termasuk uang sewa dasar (*Base Rent*), biaya layanan (*Service Charge*), biaya promosi (*Promotion Levy*), uang jaminan (*Security Deposit*), biaya utilitas (*Utilities*), dan biaya-biaya lainnya sampai dengan tanggal sebelum dimulainya masa sewa untuk penyewa pengganti;
- b) Penyewa tetap berkewajiban untuk melanjutkan kegiatan perdagangan sampai Penyewa atau Pihak Yang Menyewakan mendapatkan penyewa pengganti untuk menggantikan kedudukan Penyewa (atau sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa-menyewa);
- c) Sisa uang akan dikembalikan kepada Penyewa dalam Rupiah berdasarkan nilai tukar USD/Rp pada saat pembayaran diterima oleh Pihak Yang Menyewakan. Perhitungan final akan dikirimkan secara terpisah setelah biaya utilitas final telah ditentukan;
- d) Penyewa tidak dapat mengubah keputusannya, ketika Pihak Yang Menyewakan telah mendapatkan penyewa pengganti;
- e) Penyewa dipersilahkan untuk menghubungi Bapak Gerits B. Sengkey untuk mengkoordinasikan pemindahan perlengkapan dan peralatan yang bersifat melekat pada objek sewa ketika Pihak Yang Menyewakan mendapatkan penyewa pengganti.

Hal 45 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, sejak ditandatanganinya Permohonan Pengakhiran Dini Atas Perjanjian Sewa-Menyewa (*Early Termination*), maka baik Penggugat Rekonpensi maupun Tergugat Rekonpensi berhak untuk mencari penyewa pengganti atas unit-unit toko yang disewa oleh Tergugat Rekonpensi.

11. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Nopember 2016, Tergugat Rekonpensi kembali menyampaikan surat tentang permohonan pengunduran diri disertai permohonan maaf karena ketidak sanggupannya secara ekonomi untuk tetap mengoperasikan toko MDS Clothing, yang selanjutnya terhadap isi surat tersebut, kami kutip sebagai berikut :

"berkenaan dengan situasi dan kondisi ekonomi global secara umum dan kondisi dari store kami di Mal Taman Anggrek secara khusus yang belum bisa membaik dan pulih, maka kami dengan saat menyesal dan terpaksa memberitahukan dimana terhitung tanggal 5 Januari 2017, store kami akan menghentikan proses operasional di dalam pengertian disini adalah aktifitas penjualan.

Keputusan ini sangat berat bagi manajemen kami, namun hal ini akan sangat membantu kami dalam mengambil langkah mundur dalam rangka membenahi keadaan yang ada dengan harapan untuk kembali maju di hari depan

Kami memohon maaf sebesar-besarnya apabila dalam proses kerja sama selama ini ada kesalahan dari pihak PT. Dunia Retail Indonesia, baik yang sengaja maupun tak di sengaja.

Atas perhatian ini kami ucapkan terima kasih."

Hormat kami,

PT. Dunia Retail Indonesia

Ttd.

Adi Pranoto Alim

Direktur

12. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2016, melalui Surat No. MIP-CCD/934/XII/16, Penggugat Rekonpensi jelas menolak permohonan pengunduran diri yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi. Dalam surat tersebut, Penggugat Rekonpensi juga menyampaikan bahwa Penggugat Rekonpensi sedang mencari penyewa pengganti untuk menggantikan posisi Tergugat Rekonpensi dalam menyewa unit A03 dan A04 Lantai Dasar

Hal 46 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mal Taman Anggrek dan sampai saat dimana Penggugat Rekonpensi mendapatkan penyewa pengganti, maka Tergugat Rekonpensi tetap berkewajiban untuk melakukan perdagangan dan membayar biaya-biaya yang berkenaan dengan sewa menyewa;

13. Bahwa selanjutnya, Tergugat Rekonpensi menghentikan kegiatan operasionalnya secara sepihak sejak tanggal 13 Januari 2017, oleh karenanya sesuai Pasal 3.4 Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) tentang Tambahan Biaya Sewa (*Additional Rent*), Penggugat Rekonpensi berhak membebankan denda/penalti sampai dengan toko MDS Clothing yang disewa oleh Tergugat Rekonpensi beroperasi kembali sebagaimana ditegaskan oleh Penggugat Rekonpensi melalui Surat Ref No. MIP-TR/029/II/17 tertanggal 16 Januari 2017, Surat Ref No. MIP-TR/047/II/17 tertanggal 23 Januari 2017, dan Surat Ref No. MIP-TR/078/III/17 tertanggal , 3 Februari 2017;
14. Bahwa melalui Surat Ref No. MIP-CCD/366/IV17 tertanggal 18 April 2017, Penggugat Rekonpensi telah menyatakan teguran/somasi secara tegas kepada Tergugat Rekonpensi, bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) karena tidak melakukan pembayaran atas seluruh tagihan Uang Sewa yang tertunggak yang dibebankan Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*);
15. Bahwa kemudian, melalui Surat Ref No. MIP-CCD/683/VIII/17 tertanggal 24 Agustus 2017 dan Surat Ref No. MIP-CCD/710/IX/17 tertanggal 4 September 2017, Penggugat Rekonpensi telah menyampaikan teguran/somasi berikutnya agar Tergugat Rekonpensi melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) dengan dilampirkan seluruh tagihan Uang Sewa yang belum dibayarkan dan pada saat yang sama Penggugat Rekonpensi telah menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) dan dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*);

Hal 47 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Ironisnya, pada tanggal 11 September 2017, Tergugat Rekonpensi malah meresponi teguran-teguran/somasi-somasi dari Penggugat Rekonpensi dengan Surat Nomor 085/D&P/P/IX/2017 tentang Pengakhiran Perjanjian Sewa-Menyewa dengan dalih bahwa Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014 dibuat secara sepihak oleh Penggugat Rekonpensi, tidak sepenuhnya mengakomodir kepentingan Tergugat Rekonpensi, dan dibuat dalam Bahasa Inggris sehingga patut diduga melanggar Pasal 31 ayat (1) UU Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan;
17. Bahwa dengan alasan-alasan yang dikemukakan tersebut di atas, dengan itikad buruk Tergugat Rekonpensi meminta agar Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tersebut berakhir dengan sendirinya dan Penggugat Rekonpensi tidak berhak lagi untuk melakukan tagihan Uang Sewa kepada Tergugat Rekonpensi. Tergugat Rekonpensi juga meminta Penggugat Rekonpensi untuk menyerahkan barang-barang milik Tergugat Rekonpensi yang masih disimpan di Unit A03 dan Unit A04 Mal Taman Anggrek;
18. Menanggapi Surat Law Office Dony Putra Setiawan & Partners Nomor 085/D&P/P/IX/2017 tertanggal 11 September 2017 Jo. Surat Kuasa Nomor 071/D&P/SK/Pdt/VII/2017 tertanggal 25 Juli 2017, melalui Surat Ref No. MIP-LAD/282./IX/17 Penggugat Rekonpensi menyampaikan bahwa Tergugat Rekonpensi jelas telah beritikad buruk dalam mengakhiri Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) secara sepihak dengan alasan yang mengada-ada dan tidak dapat dibenarkan secara hukum;
19. Jika memang Tergugat Rekonpensi semata-mata hanya mempermasalahkan bahasa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tersebut, maka Penggugat Rekonpensi dapat memenuhi permintaan Tergugat Rekonpensi agar Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tersebut diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia kemudian ditandatangani ulang oleh Para Pihak;
20. Bahwa berdasarkan Pasal 18 Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) Jo. Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Tergugat Rekonpensi nyata-nyata telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonpensi karena tidak melaksanakan kewajiban pembayaran Uang Sewa dan biaya-biaya lainnya sejak bulan Agustus 2017 sampai dengan berakhirnya Masa Sewa, padahal Tergugat Rekonpensi telah

Hal 48 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh profit (keuntungan) dari hasil perdagangan toko MDS Clothing di Mal Taman Anggrek;

21. Bahwa berdasarkan *Circular Letter* Ref No. MIP-GM/484/XI/13 tertanggal 22 Nopember 2013 dan *Circular Letter* Ref No. MIP-CCD/795/XI/16 tertanggal 1 Nopember 2016, nilai tukar Dolar Amerikat Serikat ke mata uang Rupiah yang ditetapkan dengan harga dibawah kurs BI oleh Mal Taman Anggrek adalah **sebesar Rp. 8.000,-/USD (delapan ribu Rupiah per dolar Amerika Serikat)** untuk uang sewa dasar (*Base Rent*) dan **sebesar Rp. 8.500,-/USD (delapan ribu lima ratus Rupiah)** untuk biaya layanan (*Service Charge*) dan biaya promosi (*Promotion Levy*) oleh karena itu Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian dengan uraian sebagai berikut :

Uang Sewa bulan Agustus 2017 – Desember 2018

Uang Sewa Dasar	= 17 bulan x USD 80.00 x 63 x 1.1
x 8.000	= Rp. 753.984.000,-
Biaya Layanan	= 17 bulan x USD 14.00 x 63 x 1.1 x
8.500	= Rp. 140.193.900,-
Biaya Promosi	= 17 bulan x USD 1.20 x 63 x 1.1 x
8.500	= Rp. 12.016.620,-

Penerimaan PPh Pasal 4 ayat 2 sebagian = (Rp. 4.593.960,-

Total 1 = Rp. 901.600.560,

Uang Sewa bulan Januari 2019 – Juni 2019

Biaya Layanan	= 6 bulan x USD 14.00 x 63 x 1.1 x
8500	= Rp. 49.480.200,-
Biaya Promosi	= 6 bulan x USD 1.20 x 63 x 1.1 x
8500	= Rp. 4.241.160,-
Total 2	= Rp. 53.721.360,-

Utilitas dan biaya-biaya lainnya

Kekurangan Pembayaran Uang Sewa periode Juli 2017 = Rp. 347.760,-
Biaya Listrik dan Telepon periode Juli 2017–Januari 2018 = Rp. 6.848.946,-
Penambahan Nilai Tukar bulan September 2015 – Januari 2018
= Rp. 65.268.500,-

Hal 49 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang sewa tambahan USD 100/hari (13 Januari 2017 – 26 September 2017)
= Rp. 205.600.000,-

Penalti 2% sampai dengan bulan Januari 2018
= Rp. 43.104.744,-

Total 3 = Rp. 321.169.950,-

Total Tagihan Uang Sewa Tergugat Rekonpensi Sampai Dengan Akhir Masa Sewa (30 Juni 2019) (Total 1 dan Total 2) berikut total tagihan Utilitas dan Biaya-biaya Lainnya sampai dengan 31 Januari 2018 (Total 3) adalah sebesar Rp. 1.276.491.870,- (satu miliar dua ratus tujuh puluh enam juta empat ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh Rupiah).

22. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi sebagaimana dijelaskan diatas, maka Tergugat Rekonpensi secara jelas dan nyata telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonpensi sebagaimana diatur dalam

Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan:

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

23. Bahwa perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) dari Tergugat Rekonpensi yang telah lalai memenuhi kewajibannya terhadap Penggugat Rekonpensi, menimbulkan akibat yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi. Oleh karena itu, Tergugat Rekonpensi wajib bertanggung jawab secara hukum terhadap kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi;
24. Bahwa atas kelalaian Tergugat Rekonpensi tersebut, Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian pembayaran Uang Sewa sebagaimana telah dirinci pada butir 21 posita Gugatan Rekonpensi ini sebesar **Rp. 1.276.491.870,- (satu miliar dua ratus tujuh puluh enam juta empat ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh Rupiah);**
25. Oleh karena itu, kami mohon Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kewajiban pembayaran Uang Sewa yang meliputi uang sewa dasar, biaya layanan, biaya promosi, biaya utilitas, biaya-biaya lainnya dan penalti kepada Penggugat Rekonpensi sampai dengan berakhirnya Masa

Hal 50 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tertanggal 30 April 2014 Jo. Ketentuan Sewa Menyewa (*Lease Condition*) sebesar **Rp. 1.276.491.870,-** (satu miliar dua ratus tujuh puluh enam juta empat ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh Rupiah).

Permohonan Sita Jaminan

26. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonsensi didasarkan pada alas hukum yang kuat dan didukung oleh bukti-bukti sah yang menunjukkan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonsensi sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) Jo. Ketentuan Sewa Menyewa (*Lease Condition*) serta Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sementara Penggugat Rekonsensi telah menyimpan barang-barang milik Tergugat Rekonsensi berupa benda bergerak, maka kami mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang bergerak yang didalilkan oleh Tergugat Rekonsensi dalam Gugatan Kompensi dan barang-barang tidak bergerak Tergugat Rekonsensi berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, berupa :

Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Ruko Pepelegi Permai Blok R No. 1 Pondok Maspion Waru, Sidoarjo, 61255

- 1 (satu) set CCTV
- 1 (satu) set Komputer
- 1 (satu) buah Scanner Merk Motorola
- 8 (delapan) buah Full Manequin
- 7 (tujuh) buah Half Manequin
- 1 (satu) unit Steamer
- 1 (satu) set Audio Merk Bose
- 1 (satu) Unit Printer Struk Epson TMU 220 USB
- 1 (satu) Unit Printer Canon Pixma MG 2570
- 1 (satu) Unit Telepon Sahitel Advance
- 1 (satu) Unit Monitor CCTV
- 1 (satu) Unit Mesin Kasir
- 1 (satu) set Tiang Sensormatic Anti Theft System
- 1 (satu) Unit Finger Print
- 1 (satu) Unit TV Display Samsung

Hal 51 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) Unit Tangga
- 1 (satu) Unit Trolley
- 10 (sepuluh) Pcs Pakaian
- 30 (tiga puluh) Unit Wall Rack
- 20 (dua puluh) Unit Standing Rack
- 2000 (dua ribu) Pcs Paku Sensormatic
- 2000 (dua ribu) Pcs Hanger

Maka, berdasarkan dalil-dalil tersebut, mohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM PROVISI :

Menolak Permohonan dan tuntutan Provisionil dari Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi tidak beritikad baik dalam mengajukan Gugatan Pembatalan Lease Agreement a quo.
3. Menyatakan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2014 Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi adalah merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonpensi berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2014 Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*);

Hal 52 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi untuk menandatangani ulang Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2014 Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) setelah diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak milik Tergugat Rekonsensi sebagai berikut :
Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Ruko Pepelegi Permai Blok R No. 1 Pondok Maspion Waru, Sidoarjo, 61255
1 (satu) set CCTV
1 (satu) set Komputer
1 (satu) buah Scanner Merk Motorola
8 (delapan) buah Full Manequin
7 (tujuh) buah Half Manequin
1 (satu) unit Steamer
1 (satu) set Audio Merk Bose
1 (satu) Unit Printer Struk Epson TMU 220 USB
1 (satu) Unit Printer Canon Pixma MG 2570
1 (satu) Unit Telepon Sahitel Advance
1 (satu) Unit Monitor CCTV
1 (satu) Unit Mesin Kasir
1 (satu) set Tiang Sensormatic Anti Theft System
1 (satu) Unit Finger Print
1 (satu) Unit TV Display Samsung
1 (satu) Unit Tangga
1 (satu) Unit Trolley
10 (sepuluh) Pcs Pakaian
30 (tiga puluh) Unit Wall Rack
20 (dua puluh) Unit Standing Rack
2000 (dua ribu) Pcs Paku Sensormatic
2000 (dua ribu) Pcs Hanger
7. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi untuk membayar uang sewa dasar, biaya layanan, biaya promosi, biaya utilitas, biaya-biaya lainnya berikut penalti kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi secara sekaligus sebesar Rp. 1.276.491.870,- (satu miliar dua ratus tujuh

Hal 53 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh enam juta empat ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh Rupiah);

8. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Juli 2018 Nomor 670/Pdt.G/2017/PN.Jkt Brt., dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya .

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi tidak beritikad baik dalam mengajukan Gugatan Pembatalan Lease Agreement a quo.
3. Menyatakan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2014 Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi adalah merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonpensi berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2014 Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*);
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar uang sewa dasar, biaya layanan, biaya promosi, biaya utilitas, biaya-biaya lainnya berikut penalti kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi

Hal 54 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sekaligus sebesar Rp. 1.276.491.870,- (satu miliar dua ratus tujuh puluh enam juta empat ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh Rupiah);

6. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

7. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp.416.000.(empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah permohonan banding tanggal 4 September 2018, yang dibuat oleh TAVIP DWIYATMIKO, SH., MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Juli 2018 Nomor 670/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 2 April 2019 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 2 Oktober 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 2 Oktober 2018, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 2 April 2019, ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah pula mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 12 April 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 12 April 2019, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 Mei 2019, ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 2 Oktober 2018, kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 2 April 2019, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Hal 55 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding pada tanggal 2 Oktober 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, menurut Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri ;
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
 - c. Adanya sesuatu hal tertentu ;
 - d. Adanya sebab yang halal ;
2. Bahwa, memperhatikan bukti P-4 conform dengan bukti T-3 dan T-4 yakni Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 (yang dibuat dalam bentuk bahasa Inggris tanpa danya bahasa Indonesia) adalah sangat bertentangan dan dilarang oleh Pasal 31 ayat (1) Undnag-undang No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, lambang Negara dan lagu Kebangsaan yang diundangkan pada tanggal 9 Juli 2009 yang menegaskan bahwa:

" Bahasa Indonesia WAJIB digunakan dalam Nota Kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan Negara, Instansi Pemerintah Republik Indonesia, Lembaga Swasta Indonesia atau perseorangan Warga Negara Indonesia "

sehingga oleh karena Undang-undang No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu Kebangsaan SECARA TEGAS mewajibkan Bahasa Indonesia digunakan dalam Nota Kesepakatan atau Perjanjian yang melibatkan, instansi Pemerintah Republik Indonesia, Lembaga Swasta Indonesia atau perorangan Warga Negara Indonesia dan daya ikat suatu Undang-undang adalah tanggal dindangkannya yakni tanggal 9 Juli 2009, maka terhitung sejak tanggal tersebut SELURUH BENTUK PERJANJIAN ATAU KESEPAKATAN yang melibatkan instansi Pemerintah Republik Indonesia, Lembaga Swasta Indonesia atau Perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuat Tidak Dalam Bahasa Indonesia adalah bertentangan dengan Undang-undang No. 24 Tahun 2009 harus dinyatakan batal demi hukum ;

Hal 56 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. ALASAN KEBERATAN PEMBANDING ;

- Bahwa, dalam perjanjian baku konsumen harus menerima segala akibat yang timbul dari perjanjian tersebut walaupun akibat itu merugikan konsumen tanpa kesalahannya. Karena pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi dan berada hanya pada posisi "take it or leave it". Dengan demikian, oleh hukum diragukan apakah benar-benar ada elemen "kata sepakat" yang merupakan syarat sahnya suatu perjanjian dalam perjanjian baku tersebut. Dalam hal ini Leave Agreement tertanggal 30 April 2014 dapat diklasifikasikan sebagai Perjanjian baku yang dibuat secara sepihak oleh Terbanding, dimana hal tersebut telah terjadi penggerogotan terhadap keberadaan posisi tawar menawar (bargaining position), sehingga eksistensi unsur "kata sepakat" diantara para pihak sebenarnya tidak terpenuhi. Karena syarat-syarat sahnya dari suatu perjanjian mesti ditinjau sehubungan dengan adanya perjanjian baku ini, antara lain adalah : syarat kesepakatan kehendak, terutama jika ada keterpaksaan atau ketidakjelasan bagi salah satu pihak, hal ini pula dapat dilihat dengan penggunaan Bahasa Inggris dalam Letter of Intent Lot No. A03 (bukti T-1), transmital form (bukti T-2a), Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 (bukti T-3) dan Lease Conditions (bukti T-4) yang kesemuanya dipersiapkan dan dibuat oleh Terbanding, mengingat bahwa Pembanding merupakan murni Warga Negara Indonesia dan menetap di Indonesia sehingga perjanjian yang demikian tidak mengakomodir Pembanding sebagai Warga Negara Indonesia yang lebih fasih dan faham berbahasa Indonesia dibandingkan dengan Bahasa Inggris ;
- Bahwa, oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama yang demikian tersebut diatas haruslah dibatalkan, karena tidak secara cermat dan teliti menerapkan hukum dalam perkara a quo ;

4. ALASAN KEBERATAN :

- Bahwa, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonpensi tersebut merupakan pertimbangan yang keliru dan cenderung dipaksakan, dimana dalam putusannya, Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan Eksepsi Pembanding (dahulu Tergugat Rekonpensi) yang dituangkan dalam Jawaban Pertama Pembanding yang diajukan dimuka persidangan khususnya berkaitan

Hal 57 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Eksepsi gugatan Rekonpensi Terbanding yang Premature, mengingat bahwa obyek gugatan pokoknya dalam konpensi yang berkaitan dengan penggunaan Bahasa Inggris dalam Lease Agreement tertanggal 30 April 2014 yang bertentangan dengan Undang-undang RI No. 24 Tahun 2009, tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara serta Lagu Kebangsaan Jo. Pasal 1335 KUH Perdata jo. Pasal 1337 KUH Perdata belum mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), sehingga seyogyanya menurut hukum gugatan Rekonpensi yang demikian harus menunggu terlebih dahulu pokok perkara dalam konpensi diputus dan memiliki kekuatan hukum yang tetap, dan oleh karenanya Pembanding mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo dapat mencermati dan meneliti kembali gugatan dan jawaban Pembanding (dahulu Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi) agar putusan ditingkat banding nantinya memberikan keadilan dan dapat menerapkan hukum dengan baik dan benar ;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Terbanding semula Tergugat menyerahkan kontra memori banding pada tanggal 12 April 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Terbanding semula Tergugat tetap pada dalil-dalil semula yang telah dikemukakan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan dengan ini secara tegas menyatakan setuju dan sependapat dengan seluruh pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat karena putusan a quo telah tepat dan benar, serta sesuai dan berdasarkan hukum ;

Oleh karenanya Terbanding semula Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil memori banding Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terbanding semula Tergugat ;

2. Bahwa, Judex Factie Pengadilan negeri Jakarta Barat telah cukup memberikan pertimbangan hukumnya. Judex Factie Pengadilan negeri Jakarta Barat telah secara seksama mendeskripsikan dan mempertimbangkan seluruh alat bukti dan cukup melakukan penilaian pembuktian atas seluruh dalil yang diajukan dan semua fakta yang muncul dalam persidangan ;

Hal 58 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena putusan a quo telah sesuai dengan ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 RBG Pasal 50 ayat (1) Undnag-undang Republik Indonesia No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi :

" (1) putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili " ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunannya, memori banding dari Pembanding semula Penggugat juga kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, ternyata tidak terdapat hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, karena telah dipertimbangkan dalam putusan Hakim Tingkat Pertama maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Hakim Tingkat Pertama, karena telah mempertimbangkan bukti-bukti para pihak dengan tepat dan benar, kecuali tentang sistematika amar putusan yaitu kata "Dalam Konpensasi" diletakkan diatas sebelum "Dalam Provisi" karena Provisi, Eksepsi dan Pokok Perkara merupakan sub bagian dari "Konpensasi" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 670/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., tanggal 18 Juli 2018 yang dimohonkan banding tersebut dikuatkan dengan memperbaiki sistematika amar putusan, sehingga selengkapnya akan diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat, ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata, Pasal 1338 KUHPPerdata dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, ketentuan-ketentuan HIR, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Juli 2018 Nomor 670/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., yang dimohonkan banding

Hal 59 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



tersebut sekedar mengenai sistematika amar putusan sedang selebihnya dikuatkan, sehingga amar selengkapnya menjadi sebagai berikut ;

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi tidak beritikad baik dalam mengajukan Gugatan Pembatalan Lease Agreement a quo.
3. Menyatakan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2014 Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*) antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi adalah merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonpensi berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*) tanggal 30 April 2014 Jo. Ketentuan-Ketentuan Sewa-Menyewa (*Lease Conditions*);
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar uang sewa dasar, biaya layanan, biaya promosi, biaya utilitas, biaya-biaya lainnya berikut penalti kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi secara sekaligus sebesar Rp. 1.276.491.870,- (satu miliar dua ratus tujuh puluh enam juta empat ratus sembilan puluh satu ribu delapan ratus tujuh puluh Rupiah);
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Kamis**, tanggal **1 Agustus 2019** oleh kami **Dr. HJ. HERU IRIANI.,SH.,M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan

Hal 60 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT., SH.** dan **SRI ANDINI.,SH.,MH** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota, 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 pada hari **Senin**, tanggal **12 Agustus 2019** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : **NURHAYATI., SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT.,SH.

Dr.HJ. HERU IRIANI.,SH.,M.Hum

SRI ANDINI.,SH.,MH.

PANITERA PENGANTI

NURHAYATI., S.H

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
Pemberkasan	Rp. 134.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-

Hal 61 Putusan No. 320/PDT/2019/PT.DKI