



P U T U S A N
NOMOR 437/PDT/2017/PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

PT. INTI UTAMA DHARMA REAL ESTATE, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Cipinang Indah Raya Kav.BZ-1, Kota Jakarta Timur, yang diwakili oleh HENDRI SUTANDINATA, MBA, Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R. YURIS BHARATA, S.H.,M.H., R. ANDIKA YOEDISTIRA, S.H.,M.H., M. WIRDIATI S.H., R.R. DIAN ARUM ANGGRENI S.H., JOKO NURWANTO, S.H., HOTMA PARULIAN GIRSANG, S.H. dan IBRAHIM FATTAH S.H., para Advokat dan Penasihat Hukum, secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berkantor pada BHARATA WISESA & PARTNERS, Advocates & Legal Consultants, beralamat di Kompleks Cipinang Indah, Jalan Cipinang Indah Raya No. 1 Kav. BZ, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi**;

M E L A W A N

PT. GEGET GIGIT, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Rambutan Kav. 39A, RT 003/006, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh DR. WEGIG MURWONUGROHO, Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEDY I. ARRUANPITU, S.H.,M.H., RIANALD CHRISTOFEL MOUW S.H., M.H., dan JOHANES MAKOLE, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum ARRUANPITU & ASSOCIATES, Advocates & Counsellors at Law, beralamat di The Lavende Tower A-0203, Jl. Prof. Dr.



Soepomo S.H. No. 231, Kelurahan Menteng Dalam,
Kecamatan Tebet, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2016, selanjutnya
disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat
Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 21 Juli 2017 Nomor 437/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 28 Januari 2016 Nomor 268/PDT.G/2015/PN.JKT.TIM. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi dengan surat gugatan tertanggal 22 Juli 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 Juli 2015 dalam Register Nomor 268/PDT.G/ 2015/PN.JKT.TIM, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemegang hak merek dagang “Kopi Oey Cipinang” yang melakukan kegiatan usahanya di mall-mall atau pusat-pusat perbelanjaan di Jakarta dan sekitarnya sedangkan TERGUGAT adalah pengelola Mall Cipinang Indah (untuk selanjutnya disebut “MCI”);
2. Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2013, PENGGUGAT menandatangani Surat Konfirmasi Sewa Menyewa Lantai GF (Ground Floor) No. 36 Ref: 037/SKSM/MCI/II/13 yang dibuat di bawah tangan dan sudah ditandatangani oleh TERGUGAT sebelumnya pada tanggal 17 Juli 2013 (untuk selanjutnya disebut “SKSM”) (BUKTI P-1);
3. Bahwa SKSM antara lain memuat ketentuan sebagai berikut :
 - a. Angka 1: PENGGUGAT menyewa Ruang Usaha Unit No. 36 lantai GF (Ground Floor) di MCI dengan luas Unit dalam (indoor) \pm 110,80 m² (seratus sepuluh koma delapan puluh meter persegi) dan Area luar (outdoor) \pm 28 m² (dua puluh delapan meter persegi) (untuk selanjutnya disebut “Unit 36”) dari TERGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Angka 4: harga sewa Unit 36 adalah sebesar Rp 2.246.400.000 (dua milyar dua ratus empat puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dengan cara pembayaran sebagai berikut :
- a) Uang Muka sebesar 20% (dua puluh persen) dari total harga sewa yaitu sebesar Rp 449.280.000 (empat ratus empat puluh sembilan juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah) yang dapat diangsur 2 (dua) kali dengan perhitungan sebagai berikut :
 - Uang Muka I yang tidak dapat dikembalikan apabila terjadi pembatalan sebesar Rp 224.640.000 (dua ratus dua puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah) atau sama dengan 10% (sepuluh persen) dari total harga sewa, dibayarkan pada tanggal 29 Juli 2013; dan
 - Uang Muka II sebesar Rp 224.640.000 (dua ratus dua puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah) atau sama dengan 10% (sepuluh persen) total harga sewa, dibayarkan pada tanggal 29 Agustus 2013;
 - b) 80% (delapan puluh persen) dari total harga sewa yaitu sebesar Rp 1.797.120.000 (satu miliar tujuh ratus sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu Rupiah) akan dibayarkan dengan cara diangsur setiap bulannya sebesar Rp 37.440.000 (tiga puluh tujuh juta empat ratus empat puluh ribu Rupiah) selama 48 (empat puluh delapan) kali;
- c. Angka 7.1: khusus untuk Area out door seluas 28 m2 (dua puluh delapan meter persegi) diberikan free Service Charge selama 1 tahun (12 bulan) terhitung di awal tahun pertama mulai sewa dan tahun ke-2 sampai dengan tahun ke-5 tetap dikenakan biaya Service Charge;
- d. Angka 8 : Uang Jaminan Sewa (security deposit) besarnya adalah sama dengan 3 (tiga) bulan harga sewa ditambah 3 (tiga) bulan biaya Jasa Pelayanan yaitu sebesar Rp 149.796.000 (seratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu Rupiah) wajib dibayarkan sebelum Serah Terima Ruang Usaha. Uang Jaminan tersebut akan dikembalikan sebesar 100% (seratus persen) tanpa bunga kepada Pihak Penyewa diakhir masa sewa, setelah dikurangi dengan biaya-biaya lain-lain yang menjadi kewajiban dan tanggung jawab Pihak Penyewa (apabila ada);
- e. Angka 15: Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari Pihak Penyewa belum mengembalikan SKSM yang telah ditandatangani dan belum melakukan

Halaman 3 Putusan No. 437/PDT/2017/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)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran Uang Muka I yang Non-Refundable sebesar Rp 224.40.000 (dua ratus dua puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah), maka Pihak Yang Menyewakan berhak secara sepihak untuk kembali menawarkan ruang usaha kepada pihak lain;

KESIMPULAN Angka 3 di atas adalah :

- (i) Uang Muka I tidak dapat dikembalikan (Non-Refundable) apabila terjadi pembatalan sebagaimana yang dijelaskan dalam SKSM angka 4 huruf (a) jo. angka 15;
- (ii) Uang Muka II harus dikembalikan sebagaimana yang dijelaskan dalam SKSM angka 4 huruf (a);
- (iii) Area out door tidak dikenakan Service Charge selama 1 (satu) tahun terhitung sejak pembukaan MCI yaitu tanggal 29 November 2013 sampai dengan tanggal 29 November 2014, sebagaimana dijelaskan dalam SKSM angka 7.1;
- (iv) TERGUGAT harus mengembalikan 100% (seratus persen) Uang Jaminan Sewa (security deposit) kepada PENGGUGAT pada saat akhir masa sewa sebagaimana yang dijelaskan dalam SKSM angka 8, dan;
- (v) Berdasarkan SKSM angka 4 huruf (b), masa waktu sewa adalah selama 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan sedangkan berdasarkan perhitungan dengan dibayarkannya cicilan I dan cicilan II sisa kewajiban Rp 1.797.120.000 (satu miliar tujuh ratus sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu Rupiah) yang akan dibayarkan dengan cara diangsur setiap bulannya sebesar Rp 37.440.000 (tiga puluh tujuh juta empat ratus empat ribu Rupiah) selama 48 (empat puluh delapan) kali atau 48 bulan (4 tahun) sehingga pada bulan ke 49 sampai dengan bulan 60, PENGGUGAT, tidak lagi melakukan pembayaran;

4. Untuk mengaktualisasikan SKSM, TERGUGAT menyampaikan pemberitahuan rencana pembukaan MCI yang termuat dalam Surat No. 118/BM-MCI/IX/2013 tertanggal 19 September 2013 perihal Grace Period (untuk selanjutnya disebut "Surat 19 September 2013") (BUKTI P-2), yang ditujukan kepada seluruh tenant-tenant termasuk PENGGUGAT. Di dalam Surat 19 September 2013, TERGUGAT menyatakan :

- a. Soft Opening MCI tanggal 1 Juli 2013 telah berlangsung dengan sukses;
- b. Pembukaan MCI secara keseluruhan akan dilaksanakan pada tanggal 25 Oktober 2013, dan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tenant yang dapat melaksanakan pembukaan pada tanggal 25 Oktober 2013 akan diberikan Grace Period Biaya Sewa Ruangan selama 2 (dua) bulan terhitung dari tanggal Pembukaan 25 Oktober 2013;
5. Bahwa dengan informasi yang terdapat dalam Surat 19 Desember 2013 tersebut, PENGUGAT berusaha untuk mengejar pembukaan outlet “Kopi Oey Cipinang” sesuai dengan jadwal Grand Opening MCI dengan cara :
 - a. Menyuruh tukang bekerja lembur agar pada waktu Grand Opening MCI yang direncanakan pada tanggal 25 Oktober 2013 outlet “Kopi Oey Cipinang” dapat beroperasi;
 - b. Melakukan perekrutan pegawai sebanyak 18 (delapan belas) orang, sehingga pada saat Grand Opening MCI pada tanggal 25 Oktober 2013, pegawai yang direkrut dapat melayani konsumen “Kopi Oey Cipinang”;
6. Bahwa TERGUGAT, secara sepihak kemudian menunda tanggal pembukaan MCI melalui Surat No. 153/BM-MCI/X/2013 tertanggal 19 Oktober 2013 perihal Perubahan Tanggal Pembukaan Seluruh Mall (untuk selanjutnya disebut “Surat 19 Oktober 2013”) (BUKTI P-3) yang ditujukan kepada seluruh tenant-tenant termasuk PENGUGAT, yang pada intinya menyatakan “Pembukaan MCI ditunda waktunya menjadi pada tanggal 29 November 2013”, namun Surat 19 Oktober 2013 tersebut, baru diterima oleh PENGUGAT 1 (satu) minggu sebelum tanggal 22 November 2013;
7. Bahwa akibat penundaan waktu Pembukaan Seluruh Mall MCI yang semula tanggal 25 Oktober 2013 menjadi tanggal 29 November 2013, PENGUGAT menderita kerugian sebagai berikut :
 - a. Pembayaran lembur tukang untuk mengejar proses pembukaan MCI pada tanggal 25 Oktober 2013 yaitu sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta Rupiah);
 - b. Gaji pegawai PENGUGAT sebanyak 18 (delapan belas) orang dengan total sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta Rupiah) yang sudah harus dibayarkan pada tanggal 25 November 2013, sedangkan dari tanggal 25 Oktober 2013 sampai dengan 29 November 2013 tidak ada aktifitas penjualan yang dilakukan, dan;
 - c. Keuntungan yang seharusnya didapatkan PENGUGAT antara tanggal 25 Oktober 2013 sampai dengan 29 November 2013 sebesar Rp 280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta Rupiah) (keuntungan ini diperoleh bila TERGUGAT membuka MCI pada tanggal 25 Oktober 2013 sesuai dengan rencana awal pembukaan MCI);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total kerugian yang diderita oleh PENGUGAT akibat penundaan pembukaan MCI adalah sebesar Rp 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta Rupiah);

8. Bahwa selain permasalahan-permasalahan yang timbul menjelang pembukaan MCI, PENGUGAT menghadapi beberapa permasalahan yang menyebabkan ketidaknyamanan bagi konsumen “Kopi Oey Cipinang” sehingga berakibat pada biaya extra yang harus dikeluarkan PENGUGAT dan kurangnya pemasukan PENGUGAT, permasalahan tersebut antara lain, yaitu :
- a. AC tidak berfungsi dengan baik sehingga dengan biaya sendiri PENGUGAT menambah exhaust/fan;
 - b. Ada kebocoran di sisi kaca outdoor yang menyebabkan kenyamanan pengunjung outdoor terganggu, ruang pengunjung berkurang, selain itu property dan gorden milik PENGUGAT rusak dan kotor, dan;
 - c. Saluran pembuangan yang salah design, menyebabkan area “Kopi Oey Cipinang” mengalami banjir dua kali, yang pada tanggal 9 Juni 2014 dan tanggal 14 September 2014, kejadian tersebut mengakibatkan pengurangan jam operasional “Kopi Oey Cipinang”;

Berdasarkan penjelasan pada Angka 8 huruf (a) sampai huruf (c) tersebut di atas, total kerugian PENGUGAT adalah sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah);

9. Bahwa sejak pembukaan “Kopi Oey Cipinang” di MCI, PENGUGAT mengalami kerugian yang besar, yang mana hal tersebut disampaikan PENGUGAT kepada TERGUGAT melalui surat dan/atau email tertanggal 18 September 2014 (untuk selanjutnya disebut “Surat 18 September 2014”), (Bukti P-4), dengan harapan bahwa TERGUGAT dapat memberikan support kepada PENGUGAT namun PENGUGAT tidak memperoleh tanggapan yang memadai;
10. Bahwa karena Surat 18 September 2014 tidak ditanggapi maka kembali PENGUGAT mengirimkan surat tertanggal 1 Desember 2014 (untuk selanjutnya disebut “Surat 1 Desember 2014”), (Bukti P-5) untuk kembali meminta dukungan dari TERGUGAT, namun terhadap Surat 1 Desember 2014 TERGUGAT tidak memberikan tanggapan apapun;
11. Bahwa dengan tidak ditanggapinya Surat 18 September 2014 dan Surat 1 Desember 2014, PENGUGAT menyadari bahwa TERGUGAT, tidak mampu untuk merespon hak-hak dan atau keinginan PENGUGAT sebagai penyewa di MCI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2014 PENGUGAT mengirimkan email kepada TERGUGAT (untuk selanjutnya disebut "Email 15 Desember 2014") (Bukti P-6) yang isinya menyatakan :
- menghentikan operasional usaha "Kopi Oey Cipinang" di MCI, dan;
 - PENGUGAT akan mengangkut barang-barang milik PENGUGAT dari MCI;
13. Bahwa TERGUGAT menanggapi Email 15 Desember 2014, dengan menyampaikan surat No. 1151/BM-MCI/Ext/XII/2014 tanggal 15 Desember 2014 perihal Pengakhiran Perjanjian Sewa & Penutupan Outlet Kopi Oey di Mall Cipinang Indah (untuk selanjutnya disebut "Surat 1151") (BUKTI P-7) kepada PENGUGAT, dimana dalam Surat 1151 tersebut TERGUGAT mengharuskan PENGUGAT membayar sejumlah Rp 122.556.000 (seratus dua puluh dua juta lima ratus lima puluh enam ribu Rupiah) yang terdiri atas:
- Angsuran sewa 10 (bulan September 2014) : Rp 41.184.000
 - Angsuran sewa 12 (bulan November 2014) : Rp 41.184.000
 - Angsuran sewa 13 (bulan Desember 2014) : Rp 41.184.000
 - Service Charge Outdoor (bulan November 2014) : Rp 1.392.000
 - Service Charge Outdoor (bulan Desember 2014) : Rp 1.392.000
 - Kelebihan bayar jaminan sewa (area outdoor) : Rp 3.780.000

TANGGAPAN :

- Bahwa Service Charge outdoor bulan November 2014, tidak seharusnya dibebankan kepada PENGUGAT karena sesuai SKSM Angka 7.1 dan Surat 19 Oktober 2013, Service Charge Outdoor baru dikenakan 1 (satu) tahun dari pembukaan mulai Desember 2014, hal ini jelas membuktikan bahwa TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum, dan;
- Bahwa dengan tidak ada tanggapan terhadap surat PENGUGAT selama \pm 3 (tiga) bulan yaitu dari tanggal 18 September 2014 hingga tanggal 15 Desember 2014 yang baru ditanggapi dengan Surat 1151 menyebabkan kerugian bagi PENGUGAT sebesar Rp 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - Uang sewa selama 3 (tiga) bulan: Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah);
 - Biaya listrik dan gas selama 3 (tiga) bulan: Rp 30.000.000 (tiga puluh juta Rupiah), dan;
 - Biaya gaji pegawai selama 3 (tiga) bulan: Rp 90.000.000 (sembilan puluh juta Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa PENGUGAT mengirimkan surat tertanggal 16 Desember 2014 (untuk selanjutnya disebut "Surat 16 Desember 2014") (BUKTI P-8) untuk menjawab Surat 1151, yang isinya antara lain menyatakan bahwa PENGUGAT menyanggapi untuk membayar sejumlah Rp 122.556.000 (seratus dua puluh dua juta lima ratus lima puluh enam ribu Rupiah) yang kemudian tagihan tersebut dibayarkan PENGUGAT pada tanggal 18 Desember 2014 (BUKTI P-9);
15. Bahwa selain menyatakan akan melakukan pembayaran sejumlah Rp 122.556.000 (seratus dua puluh dua juta lima ratus lima puluh enam ribu Rupiah) dalam Surat 16 Desember 2014, PENGUGAT menyampaikan beberapa hal yang kemudian disetujui dan atau ditandatangani oleh TERGUGAT untuk dipenuhi, hal-hal tersebut antara lain sebagai berikut :
 - a. PENGUGAT memiliki Uang Jaminan Sewa yang dititipkan di TERGUGAT sebesar Rp 149.796.000 (seratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu Rupiah), dan;
 - b. PENGUGAT berhak untuk menerima pengembalian Uang Muka II sebesar Rp 224.640.000 (dua ratus dua puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah);
16. Bahwa PENGUGAT telah menutup Unit 36 tanggal 15 Desember 2014, sebagaimana dijelaskan oleh TERGUGAT dalam email tanggal 16 Januari 2015 (untuk selanjutnya disebut "Email 16 Januari 2015") (Bukti P-10);
17. Bahwa pada saat proses pemindahan barang milik PENGUGAT dari Unit 36, TERGUGAT dengan sengaja menghalangi sehingga PENGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) yang terdiri atas :
 - a. Biaya sewa truk selama 2 hari Rp 6.000.000 (enam juta Rupiah), dan;
 - b. Biaya sewa tenaga kuli angkut sebanyak 10 (sepuluh) orang selama 2 (dua) hari Rp 4.000.000 (empat juta Rupiah);
18. Bahwa untuk menindaklanjuti hak-hak PENGUGAT yang belum dipenuhi oleh TERGUGAT, PENGUGAT kembali mengingatkan TERGUGAT mengenai hak-hak PENGUGAT yang belum dipenuhi melalui email-email tertanggal :
 - a. Email tertanggal 14 Januari 2015 (untuk selanjutnya disebut "Email 14 Januari 2015") (Bukti P-11), dan;
 - b. Email tertanggal 16 Januari 2015 (untuk selanjutnya disebut "Email 16 Januari 2015") (Bukti P-12);

Halaman 8 Putusan No. 437/PDT/2017/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

19. Bahwa untuk menanggapi Email 14 Januari 2015 dan Email 16 Januari 2015, TERGUGAT menjawabnya dengan email tanggal 16 Januari 2015 (Bukti P-13) yang pada intinya hanya menyatakan bahwa "Uang Jaminan Sewa (security deposit) tidak akan di kembalikan oleh TERGUGAT";

TANGGAPAN :

- a. TERGUGAT telah melanggar SKSM Angka 8, karena tidak mengembalikan Uang Jaminan Sewa (security deposit) yang dititipkan dan harus dikembalikan kepada TERGUGAT pada saat sewa menyewa berakhir, dan;
 - b. Dalam SKSM tidak terdapat penjelasan mengenai masa berakhirnya sewa menyewa, demikian juga masa berakhirnya Mall beroperasi, sehingga apabila salah satu pihak menghentikan kegiatan beroperasi belum ada ketentuan yang jelas, sehingga bila salah satu pihak mengakhiri sewa menyewa maka pihak penyewa atau TERGUGAT harus mematuhi SKSM Angka 8 yang mewajibkan pengembalian Uang Jaminan Sewa (security deposit) milik penyewa dalam hal ini adalah PENGGUGAT;
20. Bahwa untuk mempertahankan hak-hak hukumnya, PENGGUGAT telah melakukan upaya secara musyawarah dan mufakat yaitu dengan mengirimkan surat tertulis melalui kuasa hukumnya yang terdiri atas :
- a. Surat Ref No. 114/A&A/dia/IV/2015 tertanggal 6 April 2015 perihal Undangan (Bukti P-14);
 - b. Surat Ref No. 120/A&A/dia/IV/2015 tertanggal 20 April 2015 perihal Somasi 2 (Bukti P-15) yang pada intinya meminta agar TERGUGAT memenuhi tuntutan PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 23 April 2015 untuk membayar kewajiban TERGUGAT sebesar Rp 380.436.000 (tiga ratus delapan puluh juta empat ratus tiga puluh enam ribu Rupiah) yang terdiri atas :
 - (i) Uang jaminan fitting out sebesar Rp 4.000.000 (empat juta Rupiah);
 - (ii) Uang jaminan telepon sebesar Rp 2.000.000 (dua juta Rupiah);
 - (iii) Uang Jaminan Sewa (security deposit) sebesar Rp 149.796.000 (seratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu Rupiah), dan;
 - (iv) Uang Muka II sebesar Rp 224.640.000 (dua ratus dua puluh enam juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah);
 - c. Surat Ref. No. 132/A&A/dia/IV/2015 tertanggal 27 April 2015 perihal Somasi 3 (terakhir) (Bukti P-16) yang pada intinya PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT memenuhi tuntutan PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2015 untuk membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban TERGUGAT sebesar Rp 380.436.000 (tiga ratus delapan puluh juta empat ratus tiga puluh enam ribu Rupiah) yang terdiri atas :

- (i) Uang jaminan fitting out sebesar Rp 4.000.000 (empat juta Rupiah);
- (ii) Uang jaminan telepon sebesar Rp 2.000.000 (dua juta Rupiah);
- (iii) Uang Jaminan Sewa (security deposit) sebesar Rp 149.796.000 (seratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu Rupiah), dan;
- (iv) Uang Muka II sebesar Rp 224.640.000 (dua ratus dua puluh enam juta enam ratus empat puluh ribu Rupiah);

21. Bahwa hingga tanggal yang ditentukan sebagaimana yang terdapat dalam Somasi Terakhir, TERGUGAT, tidak memenuhi tuntutan PENGGUGAT;

22. Bahwa pada tanggal pada tanggal 11 Mei 2015 TERGUGAT (Bukti P-17) mengirimkan email kepada PENGGUGAT yang isinya menyatakan akan melakukan pembayaran pada tanggal 11 Mei 2015 atau tanggal 12 Mei 2015 sebesar Rp 161.907.176 (seratus enam puluh satu juta sembilan puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh enam Rupiah) (Bukti P-17) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Uang jaminan fitting out sebesar Rp 4.000.000 (empat juta Rupiah);
- b. Uang jaminan telepon sebesar Rp 2.000.000 (dua juta Rupiah);
- c. Uang Jaminan Sewa (security deposit) sebesar Rp. 43.587.176 (empat puluh tiga juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh enam Rupiah), dan;
- d. Uang Muka II sebesar Rp 112.320.000 (seratus dua belas juta tiga ratus dua puluh ribu Rupiah);

23. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2015 TERGUGAT melalui Bank BCA telah melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT(Bukti P-18) sebesar Rp 161.907.176 (seratus enam puluh satu juta sembilan puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh enam Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Uang jaminan fitting out sebesar Rp 4.000.000 (empat juta Rupiah);
- b. Uang jaminan telepon sebesar Rp 2.000.000 (dua juta Rupiah);
- c. Uang Jaminan Sewa (security deposit) sebesar Rp. 43.587.176 (empat puluh tiga juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh enam Rupiah), dan;
- d. Uang Muka II sebesar Rp 112.320.000 (seratus dua belas juta tiga ratus dua puluh ribu Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun alasan TERGUGAT hanya membayar Uang Jaminan Sewa dan Uang Muka II sebagaimana tersebut di atas sebagaimana dinyatakan dalam email TERGUGAT tanggal 11 Mei 2015 adalah sebagai berikut :

"Keterangan: Sesuai dengan surat kami No.1459/BM-MC/Ext/IV/2015 tanggal 28 April 2015 dan No. 1572/BM-MC/Ext/V/2015 tanggal 8 Mei 2015 perihal: Kewajiban - kewajiban Yang Belum Diselesaikan. Bahwa hingga saat ini angsuran sewa unit Kopi Oey baru dibayar hingga periode Desember 2014 dan Service Charge serta Promo Levy nya baru dibayar hingga periode Januari 2015. Sedangkan berdasarkan Berita Acara Serah Terima Ruang baru dikembalikan kepada pihak Mall Cipinang Indah pada bulan Februari 2015, sehingga masih ada kewajiban pembayaran angsuran sewa yang harus diselesaikan untuk periode Januari 2015 dan periode Februari 2015 serta kewajiban pembayaran Service Charge & Promo Levy untuk periode Februari 2015. Total kewajiban yang harus diselesaikan adalah Rp.106.208.824. Sehingga Security Deposit yang kami kembalikan sebesar = $\text{Rp.149.796.000} - \text{Rp.106.208.824} = \text{Rp. 43.587.176}$;

"Keterangan: Sesuai dengan SKSM dan PSM, jangka waktu sewa unit Kopi Oey di Mall Cipinang Indah adalah 5 (lima) tahun atau sama dengan 60 (enam puluh) bulan. Namun pada kenyataannya hanya beroperasi selama 13 bulan saja (29 November 2013 s/d 15 Desember 2015) dan dapat kami sampaikan bahwa kondisi ruangan yang ditinggalkan oleh pihak Kopi Oey tidak kembali seperti semula/kosong (Bare). Sehingga berdasarkan konsultasi dengan pihak pengacara kami, seharusnya pihak Kopi Oey masih punya kewajiban untuk membayar hingga pada akhir masa sewa serta mengembalikan area kembali seperti semula (Bare). Namun demikian kami masih menginginkan win win solution agar masalah ini segera dapat selesai. Sehingga Total Uang Muka 2 yang kami kembalikan sebesar = $\text{Rp } 224.640.000 \times 50\% = \text{Rp. 112.320.000}$;

Jumlah uang PENGUGAT yang harus dikembalikan tersebut jumlahnya tidak sesuai dengan jumlah yang harus dikembalikan oleh TERGUGAT. Tetapi dipotong dengan perhitungan-perhitungan yang dibuat sepihak dan mengada-ada. Keterangan TERGUGAT tersebut di atas juga nyata-nyata bahwa TERGUGAT mengakui jumlah uang milik PENGUGAT yang harus dikembalikan yaitu sebesar Rp 380.436.000 (tiga ratus delapan puluh juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah) yang kemudian dipotong sebesar 50% (lima puluh persen) dengan alasan yang mengada-ngada dan tidak berdasar;

Halaman 11 Putusan No. 437/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa selain kerugian-kerugian yang dijelaskan di atas, menurut PENGGUGAT pihak TERGUGAT tidak aktif dalam melakukan promosi hal tersebut dapat dibuktikan dengan :

- a. Tidak ada promosi secara rutin di media cetak nasional dalam bentuk iklan 1 (satu) halaman penuh dan atau ½ (setengah);
- b. Tidak ada promosi secara rutin melalui media televisi nasional;
- c. Tidak pernah diselenggarakan pangung hiburan yang diisi dengan band-band ternama;
- d. Acara-acara di MCI tidak atraktif dan menarik, dan;
- e. Petunjuk arah menuju menuju MCI tidak memadai;

25. Menurut Fred B.G. Tumbuan, dalam makalahnya yang bertajuk “Tugas dan Wewenang Organ Perseroan Terbatas Menurut Undang-undang Tentang Perseroan Terbatas” tanggal 22 Agustus 2007, halaman 15, menyatakan :

”...bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan atau kelalaian (tidak melakukan yang seharusnya dilakukan) yang :

- (i) melanggar hak orang lain; atau
- (ii) bertentangan dengan kewajiban pelaku; atau
- (iii) bertentangan dengan kesusilaan baik; atau
- (iv) bertentangan dengan kehati-hatian (zorgvuldigheid) yang patut dilaksanakan terhadap keselamatan orang lain atau barang miliknya;

26. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum menurut Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., L.L.M., dalam buku karangannya yang bertajuk “Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer”, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, halaman 10, dijelaskan :

“Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian dari korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian”;

PENJELASAN :

TINDAKAN TERGUGAT TERMASUK KE DALAM PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA: Mulai dari proses pembukaan MCI hingga keluarnya PENGGUGAT dari MCI, tindakan perbuatan melawan hukum TERGUGAT telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakibatkan kerugian pada PENGUGAT, sebagaimana termaktub dalam gugatan a quo angka 4, 5, 6, 7, 8, 13, 17, 18, 19 dan 23 di atas;

27. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, PENGUGAT menderita kerugian yaitu :

a. Kerugian Material total sebesar Rp 879.116.000 (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta seratus enam belas ribu Rupiah) yang terdiri atas :

- penundaan pembukaan Grand Opening MCI yang semula tanggal 25 Oktober 2013 menjadi 29 November 2013, dan hingga “Kopi Oey Cipinang” keluar dari MCI belum dilakukan acara Grand Opening sesuai yang dijanjikan, yang terdiri atas :

- (i) Pembayaran lembur tukang untuk proses pembukaan MCI pada tanggal 25 Oktober 2013 yaitu sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta Rupiah);

- (ii) Gaji pegawai PENGUGAT sebanyak 18 (delapan belas) orang dengan total sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta Rupiah) yang sudah harus dibayarkan pada tanggal 25 November 2013, sedangkan dari tanggal 25 Oktober 2013 sampai dengan tanggal 29 November 2013 tidak ada aktifitas penjualan yang dilakukan;

- (iii) Keuntungan yang seharusnya didapatkan PENGUGAT antara tanggal 25 Oktober 2013 sampai dengan 29 November 2013 sebesar Rp 280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta Rupiah) (keuntungan ini diperoleh bila TERGUGAT membuka MCI pada tanggal 25 Oktober 2013 sesuai dengan rencana awal pembukaan MCI);

- permasalahan yang menyebabkan ketidaknyamanan bagi pengunjung PENGUGAT sehingga berakibat pada biaya extra yang harus dikeluarkan PENGUGAT dan kurangnya pemasukan PENGUGAT sejumlah Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah), permasalahan tersebut yaitu :

- (i) AC tidak berfungsi dengan baik sehingga dengan biaya sendiri PENGUGAT menambah exhaust/fan;

- (ii) Ada kebocoran di sisi kaca outdoor yang menyebabkan kenyamanan tamu dan berkurangnya ruang outdoor serta property dan gorden milik PENGUGAT rusak parah, dan;

- (iii) Saluran pembuangan yang salah design, menyebabkan area “Kopi Oey Cipinang” mengalami banjir sebanyak 2 (dua)

Halaman 13 Putusan No. 437/PDT/2017/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

kali yaitu yang terjadi pada tanggal 9 Juni 2014 dan tanggal 14 September 2014, kejadian tersebut mengakibatkan pengurangan jam operasional "Kopi Oey Cipinang";

- Dengan tidak ada tanggapan terhadap surat PENGUGAT selama \pm 3 (tiga) bulan yaitu dari tanggal 18 September 2014 hingga tanggal 15 Desember 2014 yang baru ditanggapi dengan Surat 1151 menyebabkan kerugian PENGUGAT sebesar Rp 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - i. Uang sewa selama 3 bulan: Rp150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah);
 - ii. Biaya listrik dan gas selama 3 bulan: Rp 30.000.000 (tiga puluh juta Rupiah), dan;
 - iii. Biaya gaji pegawai selama 3 bulan: Rp 90.000.000 (sembilan puluh juta Rupiah);
 - Bahwa TERGUGAT dengan sengaja menghalangi pemindahan barang barang milik PENGUGAT dari MCI, yang mana akibat perbuatan tersebut PENGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta Rupiah) yang terdiri atas :
 - i. Biaya sewa truk selama 2 (dua) hari: Rp 6.000.000 (enam juta Rupiah), dan;
 - ii. Biaya sewa tenaga kuli angkut sebanyak 10 (sepuluh) orang selama 2 (dua) hari: Rp 4. 000.000 (empat juta Rupiah);
 - Sisa Uang Jaminan Sewa (security deposit) sebesar Rp 106.796.000 (seratus enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu Rupiah), dan;
 - Sisa Uang Muka II sebesar Rp 112.320.000 (seratus dua belas juta tiga ratus dua puluh ribu Rupiah);
 - b. PENGUGAT mengalami kerugian immateriil berupa hilangnya waktu, tenaga, dan beban pikiran yang harus dikeluarkan sehubungan dengan Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT yang mana bila dihitung dengan uang adalah sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta Rupiah) secara tunai dihitung sejak gugatan didaftarkan sampai seluruh ganti rugi dibayar lunas oleh TERGUGAT;
28. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, PENGUGAT mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta

Halaman 14 Putusan No. 437/PDT/2017/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

merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT;
3. Menyatakan batal Surat Konfirmasi Sewa Menyewa dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT secara tunai selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Material total sebesar Rp 879.116.000 (delapan ratus tujuh puluh sembilan juta seratus enam belas ribu Rupiah) yang terdiri atas :
 - penundaan pembukaan MCI yang semula tanggal 25 Oktober 2013 menjadi 29 November 2013, yang terdiri atas :
 - (i) Pembayaran lembur tukang untuk proses pembukaan MCI pada tanggal 25 Oktober 2013 yaitu sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta Rupiah);
 - (ii) Gaji pegawai PENGGUGAT sebanyak 18 (delapan belas) orang dengan total sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta Rupiah) yang sudah harus dibayarkan pada tanggal 25 November 2013, sedangkan dari tanggal 25 Oktober 2013 sampai dengan tanggal 29 November 2013 tidak ada aktifitas penjualan yang dilakukan, dan;
 - (iii) Keuntungan yang seharusnya didapatkan PENGGUGAT antara tanggal 25 Oktober 2013 sampai dengan tanggal 29 November 2013 sebesar Rp 280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta Rupiah) (keuntungan ini diperoleh bila TERGUGAT membuka MCI pada tanggal 25 Oktober 2013 sesuai dengan rencana awal pembukaan MCI);
 - permasalahan yang menyebabkan ketidaknyamanan bagi pengunjung PENGGUGAT sehingga berakibat pada biaya extra yang harus dikeluarkan PENGGUGAT dan kurangnya pemasukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT sejumlah Rp 50.000.000 (lima puluh juta Rupiah), permasalahan tersebut yaitu :

- (i) Exhaust tidak berfungsi dengan baik sehingga dengan biaya sendiri PENGUGAT menambah exhaust/fan;
- (ii) Ada kebocoran di sisi kaca outdoor yang menyebabkan property dan gorden milik PENGUGAT rusak parah, dan;
- (iii) Saluran pembuangan yang salah design, menyebabkan area “Kopi Oey Cipinang” mengalami banjir sebanyak 2 (dua) kali yang terjadi pada tanggal 9 Juni 2014 dan tanggal 14 September 2014 kejadian tersebut mengakibatkan pengurangan jam operasional “Kopi Oey Cipinang”;
- Dengan tidak ada tanggapan terhadap surat PENGUGAT selama ± 3 (tiga) bulan yaitu dari tanggal 18 September 2014 hingga tanggal 15 Desember 2014 yang baru ditanggapi dengan Surat 1151 menyebabkan kerugian PENGUGAT sebesar Rp 270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - i. Uang sewa selama 3 (tiga) bulan: Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah);
 - ii. Biaya listrik dan gas selama 3 (tiga) bulan: Rp 30.000.000 (tiga puluh juta Rupiah), dan;
 - iii. Biaya gaji pegawai selama 3 (tiga) bulan: Rp 90.000.000 (sembilan puluh juta Rupiah);
- Bahwa TERGUGAT dengan sengaja menghalangi pemindahan barang-barang milik PENGUGAT dari MCI, yang mana akibat perbuatan tersebut PENGUGAT mengalami kerugian sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) yang terdiri atas :
 - i. Biaya sewa truk selama 2 (dua) hari: Rp 6.000.000 (enam juta Rupiah), dan;
 - ii. Biaya sewa tenaga kuli angkut sebanyak 10 (sepuluh) orang selama 2 (dua) hari: Rp 4.000.000 (empat juta Rupiah);
- Sisa Uang Jaminan Sewa (security deposit) sebesar Rp 106.796.000 (seratus enam juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu Rupiah), dan;
- Sisa Uang Muka II sebesar Rp 112.320.000 (seratus dua belas juta tiga ratus dua puluh ribu Rupiah);
- b. PENGUGAT mengalami kerugian immateriil berupa hilangnya waktu, tenaga, dan beban pikiran yang harus dikeluarkan sehubungan dengan

Halaman 16 Putusan No. 437/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT, yang mana bila dihitung dengan uang adalah sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta Rupiah) secara tunai dihitung sejak gugatan didaftarkan sampai seluruh ganti rugi dibayar lunas oleh TERGUGAT;

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 5.000.000 (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan PENGGUGAT untuk memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
6. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi, dan;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tersebut, Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonpensasi yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSASI

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT KONPENSASI menolak seluruh dalil PENGGUGAT KONPENSASI, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT KONPENSASI;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan oleh TERGUGAT KONPENSASI pada Bagian Eksepsi ini juga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara maupun Gugatan Rekonpensasi;
3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)
Bahwa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya kabur dan atau tidak jelas, sehingga secara yuridis belum memenuhi persyaratan formil suatu Gugatan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan mengenai Hukum Acara Perdata;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun kabur dan atau tidak jelasnya Gugatan PENGUGAT berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

3.1. GUGATAN PENGUGAT TIDAK MENGURAIKAN SECARA JELAS DAN RINCI TENTANG UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA SAJA YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT;

Bahwa Gugatan yang telah diajukan oleh PENGUGAT KONPENSİ adalah Obscur Libel dan atau Tidak Jelas, hal ini dapat terlihat dalam dalil-dalil Gugatan tersebut, dimana tidak memiliki alasan hukum berdasarkan fakta-fakta hukum yang jelas dan nyata. Di samping itu, apa yang didalilkan oleh PENGUGAT KONPENSİ di dalam Gugatannya adalah kabur dan atau tidak jelas, yang mana di dalam Gugatannya, PENGUGAT KONPENSİ menyatakan bahwa TERGUGAT KONPENSİ telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT REKONPENSİ, QOD NON;

Hal ini disebabkan karena hubungan hukum yang terjadi antara PENGUGAT KONPENSİ dengan TERGUGAT KONPENSİ didasari oleh adanya kesepakatan/perjanjian untuk menyewa ruangan yang terletak di Mall Cipinang Indah, dimana TERGUGAT KONPENSİ sebagai Pemilik dan Pengelola Mall Cipinang Indah, dan PENGUGAT REKONPENSİ sebagai Penyewa;

Bahwa sewa-menyewa ruangan usaha di Mall Cipinang Indah diperuntukkan untuk membuka usaha dengan merek dagang "Kopi Oey Cipinang" oleh PENGUGAT KONPENSİ, yang mana PENGUGAT KONPENSİ telah menyewa Ruang Usaha Unit No. 36 Lantai GF (Ground Floor) kepada TERGUGAT KONPENSİ selaku Pemilik dan Pengelola Mall Cipinang Indah;

Hal sebagaimana tersebut di atas, juga telah diakui sendiri kebenarannya oleh PENGUGAT KONPENSİ di dalam Gugatannya pada angka 1, 2, 3, 4 dan 5 halaman 1 sampai dengan halaman 3.

Oleh karena itu, maka dalil PENGUGAT KONPENSİ yang menyatakan bahwa TERGUGAT KONPENSİ telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT KONPENSİ adalah alasan yang tidak benar dan mengada-ngada serta dalil-dalil Gugatan PENGUGAT KONPENSİ yang menyatakan bahwa TERGUGAT KONPENSİ telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dinyatakan di dalam Gugatannya pada angka 4, 5, 6, 7, dan 8, serta pada angka 13, 17, 18, 19, dan 23, harus ditolak dan

Halaman 18 Putusan No. 437/PDT/2017/PT.DKI



dikesampingkan, karena sama sekali tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terjadi;

3.2. GANTI RUGI MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DITUNTUT OLEH PENGUGAT TIDAK DAPAT DIKABULKAN KARENA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT TIDAK DAPAT DIBUKTIKAN OLEH PENGUGAT;

Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGUGAT KONPENS, sebagaimana yang dinyatakan di dalam Gugatannya pada angka angka 4, 5, 6, 7, dan 8, serta pada angka 13, 17, 18, 19, dan 23, sama sekali tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT KONPENS. Hal tersebut adalah diluar tanggung-jawab dari TERGUGAT KONPENS;

Sehingga sama sekali tidak beralasan hukum apabila PENGUGAT KONPENS membebani TERGUGAT KONPENS untuk memikul kerugian materiil maupun immateriil yang dialami oleh PENGUGAT KONPENS, sebagaimana yang didalilkan di dalam Gugatannya; PENGUGAT tidak dapat membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT, sebagaimana yang didalilkan di dalam Gugatannya;

Hal ini dikuatkan dan didukung oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1954 K/PDT/1987, yang berbunyi sebagai berikut :

“Bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka Gugatan Pengugat haruslah ditolak”;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka jelas dan nyata terlihat bahwa Gugatan yang diajukan PENGUGAT KONPENS tidak terang (onduidelijk), sehingga tidak memenuhi syarat formil, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 118 Ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR dan Pasal 8 RV, yang jelas-jelas dan nyata menegaskan bahwa pokok-pokok suatu Gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie). Hal ini juga sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 938K/Sip/1971, tertanggal 4 Oktober 1972 dan No. 151K/Sip/1975, tertanggal 13 Mei 1975, yang menegaskan bahwa syarat substansial dalam pembuatan surat gugatan harus lengkap dan oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa Perkara a quo menyatakan Gugatan PENGUGAT KONPENS tidak jelas/kabur (obsuur libel);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, maka TERGUGAT KONPENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara a quo untuk menerima seluruh dalil-dalil pada Bagian Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT KONPENSI dan mengabulkan dalil-dalil Eksepsi TERGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERGUGAT KONPENSI, Dalam Eksepsi, sebagaimana tersebut di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dari Bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT KONPENSI menolak dengan tegas dalil-dalil PENGUGAT KONPENSI dalam Gugatan Kompensi, karena PENGUGAT KONPENSI telah memutar-balikkan fakta yang sebenarnya, semata-mata demi tujuan agar Majelis Hakim Yang Mulia menjadi terpengaruh dan mempercayai dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT KONPENSI;
3. Bahwa TERGUGAT KONPENSI menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT kecuali yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT KONPENSI;
4. HUBUNGAN HUKUM YANG TERJADI ANTARA PENGUGAT KONPENSI DAN TERGUGAT KONPENSI DIDASARI DENGAN ADANYA SURAT KONFIRMASI SEWA MENYEWAWA (SKSM) YANG TELAH DISEPAKATI DAN DITANDA-TANGANI PADA TANGGAL 1 AGUSTUS 2013;
 - 4.1. Bahwa benar PENGUGAT KONPENSI adalah Pihak Penyewa/Pemegang Hak Merek Dagang "KOPI OEY CIPINANG", yang melakukan kegiatan usahanya di Mall Cipinang Indah, sedangkan TERGUGAT KONPENSI adalah Pihak Yang Menyewakan/Pengelola Mall Cipinang Indah,;
 - 4.2. Bahwa benar antara PENGUGAT KONPENSI dan TERGUGAT KONPENSI telah sepakat dan menanda-tangani Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36 pada tanggal 1 Agustus 2013;
 - 4.3. Adapun kesepakatan antara PENGUGAT KONPENSI dan TERGUGAT KONPENSI, sebagaimana dinyatakan di dalam Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013, antara lain adalah sebagai berikut :
 - 4.3.1. Bahwa PENGUGAT KONPENSI selaku Pihak Penyewa telah menyewa ruang usaha kepada TERGUGAT KONPENSI selaku Pihak Yang Menyewakan, yaitu: Ruang Usaha No. Unit: 36, yang

Halaman 20 Putusan No. 437/PDT/2017/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)



terletak di Lantai GF (Ground Floor) yang terdiri: Unit Dalam (Indoor) seluas +/-110, 80 M2 (kurang lebih seatus sepuluh koma delapan puluh meter persegi) dan Area Luar (Outdoor) seluas +/- 28 M2 (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi);.

4.3.2. Bahwa jangka waktu sewa yang telah disepakati oleh PENGUGAT KONPENSİ dan TERGUGAT KONPENSİ adalah selama 5 (lima) tahun atau selama 60 (enam puluh) bulan dihitung sejak Tanggal Permulaan Sewa yang telah disepakati, sebagaimana diatur di dalam Pasal 6;

4.3.3. Bahwa Ruang Usaha yang disewa oleh TERGUGAT KONPENSİ diperuntukkan untuk jenis usaha Kopi Tiam, dengan Merek Dagang "KOPI OEY CIPINANG";

4.3.4. Bahwa Total Harga Sewa yang telah disepakati oleh PENGUGAT KONPENSİ dan TERGUGAT KONPENSİ untuk jangka waktu 5 (lima) tahun adalah sebesar Rp. 2.246.400.000,- (dua milyar dua ratus empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) tidak termasuk PPN Yang mana harus dibayarkan dengan cara sebagai berikut :

a. Uang Muka 20 % (dua puluh persen) dari total harga sewa, yaitu: sebesar Rp. 449.280.000,- (empat ratus empat puluh sembilan juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) tidak termasuk PPN dapat diangsur sebanyak 2 (dua) kali angsuran dengan perhitungan sebagai berikut :

- Uang Muka I yang tidak dapat dikembalikan apabila terjadi pembatalan adalah sebesar Rp. 224.640.000,- (dua ratus dua puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) atau sama dengan 10 % dari total harga sewa, dibayarkan pada tanggal 29 Juli 2013;
- Uang Muka II sebesar Rp. 224.640.000,- (dua ratus dua puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) atau sama dengan 10 % dari total harga sewa dibayarkan pada tanggal 29 Agustus 2013;

b. 80 % (delapan puluh persen) dari total harga sewa, yaitu: sebesar Rp. 1.797.120.000,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah), akan dibayarkan pihak Penyewa (PENGUGAT KONPENSİ) dengan cara diangsur sebanyak 48 (empat puluh delapan)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kali angsuran bulanan dengan nilai sama besar, yaitu Rp. 37.440.000,- (tiga puluh tujuh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)/angsuran/bulan, pembayaran terhitung sejak tanggal permulaan sewa sebagaimana dimaksud pada Pasal 6;

4.3.5. Bahwa Tanggal Permulaan Sewa yang telah disepakati antara PENGGUGAT KONPENSI dan TERGUGAT KONPENSI adalah sebagai berikut :

- a. Terhitung sejak tanggal berakhirnya masa pekerjaan renovasi dan pengisian toko;
- b. Terhitung sejak permulaan toko oleh Penyewa;
- c. Atau, terhitung tanggal resmi Cipinang Indah Mall dibuka untuk umum yang dinyatakan secara tertulis oleh Pihak Yang Menyewakan kepada Pihak Penyewa;

4.3.6. Bahwa Penyewa harus memberikan Uang Jaminan Sewa (Security Deposit) sebesar Rp.149.796.000,- (seratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah), yang mana harus dibayarkan oleh Penyewa sebelum serah terima ruang usaha;

5. PENUNDAAN WAKTU PEMBUKAAN MALL CIPINANG INDAH DARI TANGGAL 25 OKTOBER 2013 MENJADI TANGGAL 29 NOPEMBER 2013 TIDAK MENJADI ALASAN BAGI PENGGUGAT KONPENSI UNTUK DAPAT MENUNTUT GANTI RUGI KEPADA TERGUGAT KONPENSI;

Bahwa tuntutan ganti rugi yang dinyatakan oleh PENGGUGAT KONPENSI pada poin 6 dan 7, halaman 3 dan 4 di dalam Gugatannya sangat tidak beralasan hukum, karena penundaan Grand Opening Mall Cipinang Indah dari tanggal 25 Oktober 2013 menjadi tanggal 29 Nopember 2013 tidak serta merta mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT KONPENSI yang disebabkan oleh penundaan Grand Opening Mall Cipinang Indah tersebut yang telah dilakukan oleh TERGUGAT KONPENSI. Hal ini dapat dibuktikan dengan tetap berjalannya kegiatan usaha bagi Tenant-tenant Yang Lainnya sampai dengan saat ini dan justru hal tersebut disebabkan karena ketidak-siapan dari PENGGUGAT KONPENSI sendiri;

Bahwa kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT KONPENSI, sebagaimana yang dinyatakan di dalam Gugatannya, antara lain untuk pembayaran lembur tukang, gaji pegawai dan keuntungan-keuntungan yang seharusnya didapatkan sangatlah mengada-ngada, karena seluruh biaya

Halaman 22 Putusan No. 437/PDT/2017/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)



untuk pembayaran lembur tukang dan gaji pegawai sudah menjadi tanggung-jawab dari PENGGUGAT KONPENSİ sendiri sebagai Pelaku Usaha, bahkan mengenai keuntungan-keuntungan yang seharusnya didapatkan oleh PENGGUGAT KONPENSİ juga sudah menjadi resiko bagi PENGGUGAT KONPENSİ, apabila kenyataannya justru mengalami kerugian;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka jelas dan nyata bahwa tuntutan ganti rugi yang dituntut oleh PENGGUGAT KONPENSİ dan TERGUGAT KONPENSİ akibat penundaan Grand Opening Mall Cipinang Indah sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) harus ditolak dan dikesampingkan;

6. Bahwa TERGUGAT KONPENSİ menolak dalil PENGGUGAT KONPENSİ pada poin 8, halaman 4 di dalam Gugatannya, hal ini disebabkan karena sesuai dengan kesepakatan yang telah ditanda-tangani oleh PENGGUGAT KONPENSİ dan TERGUGAT KONPENSİ di dalam Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013, Pihak Yang Menyewakan/Pengelola Mall Cipinang Indah (TERGUGAT KONPENSİ) telah memberitahukan kepada Pihak Penyewa (PENGUGAT KONPENSİ) bahwa pendingin ruangan dioperasikan secara sentral 24 derajat Celcius, instalasi ducting utama hingga 1 m dari muka toko (Vide Pasal 10 Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013. Sehingga alasan PENGUGAT KONPENSİ yang menyatakan AC tidak berfungsi dengan baik, bukan berarti akibat kesalahan dari Pihak Yang Menyewakan/Pengelola Mall Cipinang Indah (TERGUGAT KONPENSİ);

Bahwa sudah menjadi tanggung-jawab PENGUGAT KONPENSİ sendiri untuk memberikan kenyamanan bagi Para Pengunjung KOPI OEY CIPINANG, dengan cara menambah exhaust/fan. Akan tetapi bukan berarti PENGUGAT KONPENSİ dapat membebani pengeluaran atas biaya penambahan exhaust/fan kepada TERGUGAT KONPENSİ yang kemudian dikompensasikan sebagai ganti rugi;

Bahwa mengenai adanya kebocoran di sisi kaca outdoor dan adanya kerusakan di saluran pembuangan air, bukan semata-mata kesalahan design dari TERGUGAT KONPENSİ sebagai Pihak Yang Menyewakan/Pengelola Mall Cipinang Indah, karena Tenant-tenant yang lainnya tidak bermasalah mengenai hal tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa permasalahan yang terjadi, justru disebabkan oleh Pegawai KOPI OEY CIPINANG/PENGGUGAT KONPENSİ sendirilah yang telah ceroboh dengan membuang sampah-sampah sisa makanan ke saluran pembuangan air, sehingga mengakibatkan mampet/tersumbat, dan hal ini telah diperbaiki oleh Pihak Yang Menyewakan/Pengelola Mall Cipinang Indah (TERGUGAT KONPENSİ) tanpa membebani biaya perbaikan kepada PENGGUGAT KONPENSİ sebagai Penyewa;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan pada poin 6 di atas, maka tuntutan ganti rugi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dituntut oleh PENGGUGAT KONPENSİ kepada TERGUGAT KONPENSİ sangat tidak beralasan hukum. Oleh karena itu, TERGUGAT KONPENSİ mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo untuk menolak dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT KONPENSİ pada poin 8 halaman 4 di dalam Gugatannya;

7. Bahwa dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT KONPENSİ di dalam Gugatannya pada poin 9, 10 dan 11, halaman 4 dan 5 harus ditolak dan dikesampingkan, karena surat/email yang dikirimkan oleh PENGGUGAT KONPENSİ kepada TERGUGAT KONPENSİ, yakni: Surat tertanggal 18 September 2014 dan Surat tertanggal 1 Desember 2014 sama sekali tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT KONPENSİ, sehingga TERGUGAT KONPENSİ tidak perlu menanggapinya. Hal ini disebabkan karena segala kerugian yang dialami PENGGUGAT KONPENSİ adalah resiko yang harus ditanggung sendiri oleh PENGGUGAT KONPENSİ selaku Pelaku Usaha, bukan berarti menjadi tanggung jawab dari TERGUGAT KONPENSİ sebagai Pihak Yang Menyewakan/Pengelola Mall Cipinang Indah;
8. PENGGUGAT KONPENSİ SECARA SEPIHAK TELAH MEMUTUSKAN UNTUK MENGAKHIRI PERJANJIAN SEWA DAN PENUTUPAN OUTLET KOPI OEY CIPINANG;

Bahwa sebagaimana yang dinyatakan dan diakui oleh PENGGUGAT KONPENSİ sendiri di dalam Gugatannya pada poin 12 halaman 5, PENGGUGAT KONPENSİ telah memutuskan atau mengakhiri Perjanjian Sewa dan Penutupan Outlet untuk menghentikan operasional usaha "KOPI OEY CIPINANG di Mall Cipinang Indah dan mengangkut barang-barang miliknya. Hal ini jelas dan nyata membuktikan bahwa PENGGUGAT KONPENSİlah yang telah ingkar janji/wanprestasi terhadap kesepakatan yang telah dibuat dan ditanda-tangani oleh kedua belah pihak, sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dinyatakan di dalam Pasal 2 Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013;

Bahwa sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 2 Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013, JANGKA WAKTU SEWA RUANG USAHA UNIT 36 LANTAI GF (GROUND FLOOR) YANG TELAH DISEPAKATI OLEH PENGGUGAT DAN TERGUGAT SELAMA 5 (LIMA) TAHUN ATAU SELAMA 60 (ENAM PULUH) BULAN TERHITUNG SEJAK TANGGAL PERMULAAN SEWA, sehingga terbukti dengan jelas dan nyata bahwa PENGGUGAT KONPENSI telah memutuskan atau mengakhiri Perjanjian Sewa dan Penutupan Outlet untuk menghentikan operasional usaha "KOPI OEY CIPINANG di Mall Cipinang Indah, sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, sebagaimana yang telah disepakati dan diperjanjikan oleh PENGGUGAT KONPENSI dan TERGUGAT KONPENSI di dalam Pasal 2 Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013;

9. Bahwa dengan dilakukannya pemutusan atau pengakhiran Perjanjian Sewa dan Penutupan Outlet untuk menghentikan operasional usaha "KOPI OEY CIPINANG di Mall Cipinang Indah oleh PENGGUGAT KONPENSI, terhitung sejak tanggal 15 Desember 2014 secara sepihak, justru PENGGUGAT KONPENSI yang telah mengakibatkan kerugian bagi TERGUGAT KONPENSI, oleh karena itu maka tidak ada akibat hukum dan kerugian materiil maupun immateriil yang harus dibebankan kepada TERGUGAT KONPENSI termasuk mengenai tidak adanya tanggapan atas surat/email yang telah dikirimkan oleh PENGGUGAT KONPENSI kepada TERGUGAT KONPENSI, sebagaimana didalilkan di dalam Gugatannya pada poin 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, dan 21, halaman 5 s/d 7;

Bahwa dengan adanya pemutusan atau pengakhiran Perjanjian Sewa dan Penutupan Outlet untuk menghentikan operasional usaha "KOPI OEY CIPINANG di Mall Cipinang Indah oleh PENGGUGAT KONPENSI secara sepihak, telah mengakibatkan kerugian yang cukup besar bagi TERGUGAT, KONPENSI, akan tetapi faktanya justru PENGGUGAT KONPENSI telah meminta pengembalian Uang Jaminan Fitting Out sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), Uang Jaminan Telepon sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), Uang Jaminan Sewa (Security Deposit) sebesar Rp. 149.796.000,- (seratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan

Halaman 25 Putusan No. 437/PDT/2017/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 ribu rupiah) dan Uang Muka II sebesar Rp. 224.640.000,- (dua ratus dua puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah);

10. Bahwa kemudian dikarenakan TERGUGAT KONPENSI masih beritikad baik kepada PENGUGAT KONPENSI, maka pada tanggal 12 Mei 2015 telah mengembalikan sejumlah uang melalui Bank BCA kepada PENGUGAT KONPENSI sebesar Rp. 161.907.176,- (seratus enam puluh satu juta sembilan tujuh ribu seratus tujuh puluh enam rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- Uang Jaminan Fitting Out sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);
- Uang Jaminan Telepon sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
- Uang Jaminan Sewa (Security Deposit) sebesar Rp. 43.587.176 (empat puluh tiga juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh enam rupiah);
- Uang Muka II sebesar Rp. 112.320.000,- (seratus dua belas juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

11. Adapun alasan TERGUGAT KONPENSI hanya membayar 50 % dari Uang Jaminan Sewa (Security Deposit) dan Uang Muka II, sebagaimana tersebut di atas, berdasarkan email TERGUGAT pada tanggal 11 Mei 2015 adalah sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Surat TERGUGAT KONPENSI No. 1572/BM-MC/Ext/V/2015, tertanggal 8 Mei 2015, perihal: Kewajiban-kewajiban yang belum diselesaikan, maka PENGUGAT KONPENSI hingga saat ini, masih mempunyai kewajiban kepada TERGUGAT KONPENSI, dimana angsuran sewa unit “Kopi Oey Cipinang”, baru dibayar hingga periode Desember 2014 dan service Charge serta Promo Levy nya baru dibayar hingga periode Januari 2015. Sedangkan berdasarkan Berita Acara Serah Terima Ruang, baru dikembalikan kepada pihak Mall Cipinang Indah pada bulan Februari 2015, sehingga masih ada kewajiban pembayaran angsuran sewa yang harus diselesaikan untuk periode Januari 2015 dan Periode Februari 2015 serta kewajiban pembayaran Service Charge & Promo Levy untuk periode Februari 2015. Total kewajiban yang harus diselesaikan adalah Rp.106.208.824. Sehingga Security Deposit yang TERGUGAT KONPENSI kembalikan sebesar = Rp.149.796.000,- – Rp.106.208.824,- = Rp.43.587.176,-;
- Bahwa sesuai dengan Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) dan Perjanjian Sewa Menyewa (PSM), jangka waktu sewa unit “Kopi Oey Cipinang” di Mall Cipinang Indah adalah 5 (lima) tahun atau sama

Halaman 26 Putusan No. 437/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan 60 (enam puluh) bulan. Namun pada kenyataannya hanya beroperasi selama 13 bulan saja (29 November 2013 s/d 15 Desember 2015). Di samping itu, dapat TERGUGAT KONPENSİ sampaikan kepada PENGGUGAT KONPENSİ bahwa kondisi ruangan yang ditnggalkan oleh PENGGUGAT KONPENSİ/pihak Kopi Oey Cipinang, tidak kembali seperti semula/kosong (Bare). Sehingga seharusnya PENGGUGAT KONPENSİ/pihak Kopi Oey Cipinang masih mempunyai kewajiban untuk membayar hingga pada akhir masa sewa serta mengembalikan area kembali seperti semula (Bare). Namun demikian, TERGUGAT KONPENSİ masih menginginkan win-win solution agar masalah ini segera dapat selesai. Sehingga Total Uang Muka II yang dapat TERGUGAT KONPENSİ kembalikan kepada PENGGUGAT KONPENSİ sebesar = Rp.224.640.000,- x 50% = Rp.112.320.000,-;

- Bahwa pengembalian uang sebesar Rp.161.907.176,- (seratus enam puluh satu juta sembilan tujuh ribu seratus tujuh puluh enam rupiah) tersebut yang dilakukan oleh TERGUGAT KONPENSİ kepada PENGGUGAT KONPENSİ dengan dasar dan alasan hukum yang kuat, hal ini dikarenakan karena PENGGUGAT KONPENSİ sendirilah yang telah memutuskan dan mengakhiri Perjanjian Sewa dan Penutupan Outlet KOPI OEY CIPINANG secara sepihak, sehingga tuntutan PENGGUGAT KONPENSİ-lah yang justru sangat mengada-ngada, akan tetapi dikarenakan adanya itikad baik dari TERGUGAT KONPENSİ-lah, maka TERGUGAT KONPENSİ telah mengembalikan lebih dari 50 % dari tuntutan PENGGUGAT KONPENSİ sebesar Rp. 380.436.000,- (tiga ratus delapan puluh juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah), yakni: sebesar Rp.161.907.176,- (seratus enam puluh satu juta sembilan tujuh ribu seratus tujuh puluh enam rupiah), yang mana ada selisih pengembalian yang tidak dihitung;

12. Bahwa TERGUGAT KONPENSİ keberatan dan menolak dalil PENGGUGAT KONPENSİ di dalam Gugatannya pada poin 24 halaman 6, hal ini disebabkan karena mengenai tidak adanya promosi secara rutin di Media Cetak maupun Televisi, dan tidak pernah diselenggarakannya Panggung Hiburan oleh Band-band Ternama, serta lain-lainnya di Mall Cipinang Indah, sama sekali tidak diperjanjikan di dalam Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013 dan Perjanjian Sewa Menyewa (PSM). Sehingga PENGGUGAT KONPENSİ jangan terus-menerus mencari-cari alasan dan mengada-ngada untuk

Halaman 27 Putusan No. 437/PDT/2017/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)



menyalahkan TERGUGAT KONPENSI dengan tujuan agar dapat menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT KONPENSI;

13. Bahwa PENGGUGAT KONPENSI tidak dapat menuntut TERGUGAT KONPENSI untuk membayar ganti rugi, baik secara materiil maupun immateriil atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT KONPENSI kepada PENGGUGAT KONPENSI, hal ini disebabkan karena PENGGUGAT KONPENSI tidak dapat membuktikan Perbuatan Melawan Hukum Apa Saja Yang Telah Dilakukan oleh TERGUGAT KONPENSI kepada PENGGUGAT KONPENSI. Oleh karena itu, TERGUGAT KONPENSI mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo untuk menolak dan mengesampingkan dalil-dalil PENGGUGAT KONPENSI di dalam Gugatannya pada poin 25, 26, 27 halaman 9 dan 10;
14. Bahwa dikarenakan Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT KONPENSI tidak didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka TERGUGAT KONPENSI mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo agar menolak dan mengesampingkan dalil Gugatan PENGGUGAT KONPENSI pada poin 28 halaman 11;

Maka, berdasarkan uraian-uraian yang telah TERGUGAT KONPENSI kemukaan di atas, kiranya cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo untuk menolak seluruh dalil di dalam Gugatan PENGGUGAT KONPENSI atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT KONPENSI tidak dapat diterima;

B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa seluruh dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta yang telah diuraikan "Dalam Konpensi", secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada Bagian "Rekonpensi" ini;
2. Bahwa TERGUGAT KONPENSI untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "PENGUGAT REKONPENSI" dan PENGUGAT KONPENSI untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "TERGUGAT REKONPENSI";
3. Bahwa PENGUGAT REKONPENSI pada Bagian Rekonpensi dengan ini mengajukan Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap TERGUGAT REKONPENSI berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut :
 - 3.1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara PENGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI didasari dengan adanya kesepakatan yang telah dibuat dan ditanda-tangani serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dituangkan dalam Surat Konfirmasi Sewa Menyewa(SKSM) pada tanggal 1 Agustus 2013;

- 3.2. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSİ adalah Pengelola Mall Cipinang Indah/Pihak Yang Menyewakan Ruang Usaha kepada TERGUGAT REKONPENSİ. Sedangkan TERGUGAT REKONPENSİ adalah salah satu Pihak Penyewa Ruang Usaha di Mall Cipinang Indah, yang diberi nama Merek Dagang “KOPI OEY CIPINANG”;
- 3.3. Bahwa TERGUGAT REKONPENSİ selaku Pihak Penyewa telah menyewa Ruang Usaha kepada PENGGUGAT REKONPENSİ selaku Pihak Yang Menyewakan, yaitu: Ruang Usaha No. Unit: 36, yang terletak di Lantai GF (Ground Floor) yang terdiri: Unit Dalam (Indoor) seluas +/- 110, 80 M2 (kurang lebih seatus sepuluh koma delapan puluh meter persegi) dan Area Luar (Outdoor) seluas +/- 28 M2 (kurang lebih dua puluh delapan meter persegi);
- 3.4. Bahwa jangka waktu sewa yang telah disepakati oleh PENGGUGAT KOMPENSİ dan TERGUGAT KOMPENSİ adalah selama 5 (lima) tahun atau selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak Tanggal Permulaan Sewa yang telah disepakati, sebagaimana diatur di dalam Pasal 6 Surat Konfirmasi Sewa Menyewa(SKSM) pada tanggal 1 Agustus 2013;
- 3.5. Bahwa Total Harga Sewa yang telah disepakati oleh PENGGUGAT KOMPENSİ dan TERGUGAT KOMPENSİ untuk jangka waktu 5 (lima) tahun adalah sebesar Rp. 2.246.400.000,- (dua milyar dua ratus empat puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) tidak termasuk PPN Yang mana harus dibayarkan dengan cara sebagai berikut :
 - 3.5.1. Uang Muka 20 % (dua puluh persen) dari total harga sewa, yaitu: sebesar Rp. 449.280.000,- (empat ratus empat puluh sembilan juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) tidak termasuk PPN dapat diangsur sebanyak 2 (dua) kali angsuran dengan perhitungan sebagai berikut :
 - Uang Muka I yang tidak dapat dikembalikan apabila terjadi pembatalan adalah sebesar Rp. 224.640.000,- (dua ratus dua puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) atau sama dengan 10 % dari total harga sewa, dibayarkan pada tanggal 29 Juli 2013;
 - Uang Muka II sebesar Rp. 224.640.000,- (dua ratus dua puluh empat juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) atau

Halaman 29 Putusan No. 437/PDT/2017/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

sama dengan 10 % dari total harga sewa dibayarkan pada tanggal 29 Agustus 2013;

3.5.2. 80% (delapan puluh persen) dari total harga sewa, yaitu: sebesar Rp. 1.797.120.000,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh tujuh juta seratus dua puluh ribu rupiah), akan dibayarkan pihak Penyewa (PENGGUGAT KONPENSI) dengan cara diangsur sebanyak 48 (empat puluh delapan) kali angsuran bulanan dengan nilai sama besar, yaitu: Rp. 37.440.000,- (tiga puluh tujuh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah)/ angsuran/bulan, pembayaran terhitung sejak tanggal permulaan sewa sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Surat Konfirmasi Sewa Menyewa(SKSM) pada tanggal 1 Agustus 2013;

3.6. Bahwa Tanggal Permulaan Sewa yang telah disepakati antara PENGGUGAT KONPENSI dan TERGUGAT KONPENSI adalah sebagai berikut :

3.6.1. Terhitung sejak tanggal berakhirnya masa pekerjaan renovasi dan pengisian toko;

3.6.2. Terhitung sejak permulaan toko oleh Penyewa;

3.6.3. Atau, terhitung tanggal resmi Cipinang Indah Mall dibuka untuk umm yang dinyatakan secara tertulis oleh Pihak Yang Meyewakan kepada Pihak Penyewa;

3.7. Bahwa Penyewa harus memberikan Uang Jaminan Sewa (Security Deposit) sebesar Rp.149.796.000,- (seratus empat puluh sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh enam ribu rupiah), yang mana harus dibayarkan oleh Penyewa sebelum serah terima ruang usaha;

3.8. SURAT KONFIRMASI SEWA MENYEWAWA (SKSM) LANTAI GF(GROUND FLOOR) No. 36, TERTANGGAL 1 AGUSTUS 2013 ADALAH SAH DAN MENGIKAT SERTA BERLAKU SEBAGAI UNDANG-UNDANG BAGI PENGGUGAT REKONPENSI DAN TERGUGAT REKONPENSI;

Bahwa kesepakatan yang telah dibuat dan ditanda-tangani oleh PENGGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI, yang mana kemudian dituangkan di dalam Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013 telah memenuhi syarat-syarat dari sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, yakni: sepakat untuk mengikatkan dirinya;

Halaman 30 Putusan No. 437/PDT/2017/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)



cakap untuk membuat suatu perjanjian; mengenai suatu hal tertentu; suatu sebab yang halal”;

Bahwa Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013, yang telah dibuat dan disepakati serta ditanda-tangani, baik oleh PENGUGAT REKONPENSİ dan TERGUGAT REKONPENSİ adalah sah dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang bagi Kedua Belah Pihak, hal ini sebagaimana yang dinyatakan di dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”;

3.9. Bahwa di dalam Hukum Perdata dikenal adanya 3 (tiga) prestasi, yaitu: memberikan sesuatu; berbuat sesuatu; atau tidak berbuat sesuatu, khususnya dalam Perkara a quo, TERGUGAT REKONPENSİ telah terbukti dengan jelas dan nyata tidak melaksanakan prestasi, oleh karena itu, maka TERGUGAT REKONPENSİ dapat dinyatakan Wanprestasi (Ingkar Janji) kepada PENGUGAT REKONPENSİ, sehingga TERGUGAT REKONPENSİ yang telah Wanprestasi (Ingkar Janji), wajib memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga kepada PENGUGAT REKONPENSİ, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1236 KUHPerdara dan Pasal 1239 KUHPerdara;

4.0. Bahwa perbuatan atau tindakan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ terhadap PENGUGAT REKONPENSİ atas kesepakatan yang telah dibuat dan ditanda-tangani serta telah dituangkan dalam Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013 adalah sebagai berikut :

4.0.1. Bahwa JANGKA WAKTU SEWA RUANG USAHA UNIT 36 LANTAI GF (GROUND FLOOR) YANG TELAH DISEPAKATI OLEH PENGUGAT REKONPENSİ DAN TERGUGAT REKONPENSİ SELAMA 5 (LIMA) TAHUN ATAU SELAMA 60 (ENAM PULUH) BULAN TERHITUNG SEJAK TANGGAL PERMULAAN SEWA, yakni: terhitung sejak tanggal 29 November 2013 sampai dengan 29 November 2018, akan tetapi TERGUGAT REKONPENSİ hanya menjalankan usahanya atau pada kenyataannya hanya beroperasi selama 13 (tiga belas)



bulan saja, terhitung sejak tanggal 29 November 2013 sampai dengan 15 Desember 2014;

- 4.0.2. Bahwa bahkan sebelumnya, TERGUGAT REKONPENSI telah memutuskan atau mengakhiri Perjanjian Sewa dan Penutupan Outlet untuk menghentikan operasional usaha "KOPI OEY CIPINANG di Mall Cipinang Indah dan mengangkut barang-barang miliknya sejak tanggal 15 Desember 2014. Hal ini jelas dan nyata membuktikan bahwa TERGUGAT REKONPENSI-lah yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap PENGGUGAT REKONPENSI atas kesepakatan yang telah dibuat dan ditanda-tangani oleh Kedua Belah Pihak, sebagaimana yang dinyatakan di dalam Pasal 2 Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013;
- 4.0.3. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang diatur di dalam Pasal 2 Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013, JANGKA WAKTU SEWA RUANG USAHA UNIT 36 LANTAI GF (GROUND FLOOR) YANG TELAH DISEPAKATI OLEH PENGGUGAT DAN TERGUGAT SELAMA 5 (LIMA) TAHUN ATAU SELAMA 60 (ENAM PULUH) BULAN TERHITUNG SEJAK TANGGAL PERMULAAN SEWA, sehingga terbukti dengan jelas dan nyata bahwa TERGUGAT REKONPENSI telah memutuskan atau mengakhiri Perjanjian Sewa dan Penutupan Outlet untuk menghentikan operasional usaha "KOPI OEY CIPINANG di Mall Cipinang Indah, sebelum berakhirnya jangka waktu sewa;
- 4.0.4. Bahwa dengan dilakukannya pemutusan atau pengakhiran Perjanjian Sewa dan Penutupan Outlet untuk menghentikan operasional usaha "KOPI OEY CIPINANG di Mall Cipinang Indah oleh TERGUGAT REKONPENSI, terhitung sejak tanggal 15 Desember 2014 secara sepihak, justru TERGUGAT REKONPENSI-lah yang telah mengakibatkan kerugian yang cukup besar bagi PENGGUGAT REKONPENSI, dan TERGUGAT REKONPENSI dapat dituntut untuk membayar ganti rugi akibat kelalaiannya tidak memenuhi perikatan/kesepakatan yang telah dibuat dan ditanda-tangani, hal ini sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1243 KUHPdata, yang berbunyi sebagai



berikut: "Debitur wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai, ia tetap tidak memenuhi perikatan itu";

4.0.5. Di samping itu, TERGUGAT REKONPENSI masih mempunyai kewajiban-kewajiban sewa yang harus dipenuhi kepada PENGGUGAT REKONPENSI setiap bulannya, dimana TERGUGAT REKONPENSI telah menyewa Ruang Usaha dalam jangka waktu 5 (lima) tahun atau selama 60 (enam puluh) bulan, terhitung sejak tanggal 29 Nopember 2013 sampai dengan 29 Nopember 2018, akan tetapi TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan pemutusan atau pengakhiran Perjanjian Sewa dan Penutupan Outlet pada tanggal 15 Desember 2014, sehingga tidak sesuai dengan segala apa yang telah disepakati dan diperjanjikan di dalam Pasal 2 Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013. Oleh karena itu, TERGUGAT REKONPENSI juga dapat dikenakan denda/bunga atas keterlambatan-keterlambatan atau tunggakan-tunggakan pembayaran kewajiban-kewajiban sewa setiap bulannya kepada PENGGUGAT REKONPENSI. Hal ini berdasarkan ketentuan hukum yang diatur di dalam Pasal 1244 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1246 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut: "Ganti Rugi terdiri dari Biaya, Rugi dan Bunga";

4.1. Bahwa Ganti Rugi yang dapat dituntut oleh PENGGUGAT REKONPENSI kepada TERGUGAT REKONPENSI atas kewajiban-kewajiban sewa yang masih harus dibayarkan oleh TERGUGAT REKONPENSI setiap bulannya ditambahkan dengan denda atau bunga setiap keterlambatan atau tunggakan pembayaran kewajiban sewa setiap bulannya kepada PENGGUGAT REKONPENSI dapat diperinci sebagai berikut :

PERHITUNGAN TUNGGAKAN

PT GEGET GIGIT - KOPITIAM OEY

Nilai Sewa + PPN 2.471.040.000

Dikurangi Grace Period (2 bulan Sewa) (82.368.000)

Kewajiban Sewa 2.388.672.000

Telah Dibayar :

DP Sewa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JADWAL	TANGGAL	NO	NO BUKTI	Ditransfer
PEMBAYARAN	BAYAR INVOICE		BANK	
26-Jul-13	02-Agust-13	202	BM0-139	247.104.000
26-Agust-13	24-Sep-13	216	BM0182	247.104.000
	12-Mei-15		264/BO-VCR/V/15	(112.320.000)
				Pengembalian
				DP Sewa
				381.888.000

AngsuranSewa :

JADWAL	TANGGAL	NO	NO BUKTI	Ditransfer
PEMBAYARAN	BAYAR INVOICE		BANK	
29/Nov/13				Grace Period
1/Jan/14				Grace Period
1/Feb/14	24-Feb-14	316	BM 0047	41.389.920
1/Mar/14	23-Mar-14	347	BM 0083	41.184.000
1/Apr/14	23-Apr-14	391	BM 0120	40.978.800
1/May/14	23-Mei-14	434	BM 0185+	
			BM 0182	41.184.000
1/Jun/14	23-Jun-14	493	BM 0234	41.184.000
1/Jul/14	24-Jul-14	573	BM 0310	41.184.000
1/Aug/14	25-Agust-14	630	BM 0376	41.184.000
1/Sep/14	18-Des-14	693	BM 0664	37.026.000
1/Oct/14	22-Okt-14	761	BM 515	41.184.800
1/Nov/14	18-Des-14	795	BM 0664	41.184.000
1/Dec/14	18-Des-14	862	BM 0664	41.184.000
1/Jan/15	28-Apr-15		264/BO-	
			VCR/V/15	41.184.000 Dipotong
1/Feb/15	28-Apr-15		264/BO-	Dari
			VCR/V/15	41.184.000 pengembalian
				Jaminan
				Sewa
1/Feb/15	28-Apr-15		264/BO-	
			VCR/V/15	41.184.000
				531.235.520
Tunggakan Sewa				1.475.548.480

Tunggakan Lainnya :

Service Charge : Mart 2015 s/d Nop 2018 = 45 bulan

Halaman 34 Putusan No. 437/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45 bulan x (110,80 M2 x Rp 90,000,- + 28,00 M2 x Rp 45,000,-)	505.440.000
Promo Levy : Mart 2015 s/d Nop 2018 = 45 bulan	
45 bulan x (110,80 M2 x Rp 10,000,- + 28,00 M2 x Rp 5,000,-)	56.160.000
Total Tunggalan	2.037.148.480
Denda Bunga 1%0 per hari (SKSM Pasal 12) :	
1 Mart 2015 s/d 22 Jul 2015 = 1 %0 x 143 hari x 2.037.148.480,-	291.312.233
Total Tunggalan + Denda	2.328.460.713

4.2. MOHON SITA JAMINAN

Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Rekonsensi PENGGUGAT REKONPENSİ tidak sia-sia (Illusoir), PENGGUGAT REKONPENSİ mere-sevir haknya untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadil Perkara a quo agar berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan milik yang sah dari TERGUGAT REKONPENSİ yang akan PENGGUGAT REKONPENSİ ajukan rinciannya kemudian dalam bentuk permohonan tersendiri;

4.3. Bahwa dikuatirkan TERGUGAT REKONPENSİ sengaja mengulur pelaksanaan Isi Putusan, maka TERGUGAT REKONPENSİ juga harus dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT KONPENSİ melaksanakan Isi Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam Perkara ini;

4.4. Bahwa Gugatan Rekonsensi yang telah diajukan oleh PENGGUGAT REKONPENSİ didasari pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR, PENGGUGAT REKONPENSİ mohon agar Putusan dalam Perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

MAKA, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, PENGGUGAT REKONPENSİ/TERGUGAT KONPENSİ mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSİ

I. DALAM EKSEPSİ

- Menerima dalil-dalil Eksepsi TERGUGAT KONPENSİ untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT KONPENSI untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT KONPENSI tidak dapat diterima.

B. DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Gugatan Rekonsensi PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) Lantai GF (Ground Floor) No. 36, tertanggal 1 Agustus 2013 bagi PENGGUGAT REKONPENSI dan TERGUGAT REKONPENSI;
3. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap PENGGUGAT REKONPENSI;
4. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar Ganti Rugi atas kewajiban-kewajiban sewanya yang masih harus dibayarkan kepada PENGGUGAT REKONPENSI ditambahkan dengan denda atau bunga setiap bulannya, yang diperinci sebagai berikut :

PERHITUNGAN TUNGGAKAN

PT GEGET GIGIT - KOPITIAM OEY

Nilai Sewa + PPN	2.471.040.000
Dikurangi Grace Period (2 bulan Sewa)	(82.368.000)
Kewajiban Sewa	2.388.672.000

Telah Dibayar :

DP Sewa :

JADWAL	TANGGAL	NO	NO BUKTI	Ditransfer
PEMBAYARAN	BAYAR INVOICE		BANK	
26-Jul-13	02-Agust-13	202	BM0-139	247.104.000
26-Agust-13	24-Sep-13	216	BM0182	247.104.000
	12-Mei-15		264/BO-VCR/V/15	(112.320.000)
				Pengembalian
				DP Sewa
				381.888.000

AngsuranSewa :

JADWAL	TANGGAL	NO	NO BUKTI	Ditransfer
PEMBAYARAN	BAYAR INVOICE		BANK	
29/Nov/13				Grace Period
1/Jan/14				Grace Period

Halaman 36 Putusan No. 437/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1/Feb/14	24-Feb-14	316	BM 0047	41.389.920
1/Mar/14	23-Mar-14	347	BM 0083	41.184.000
1/Apr/14	23-Apr-14	391	BM 0120	40.978.800
1/May/14	23-Mei-14	434	BM 0185+	
			BM 0182	41.184.000
1/Jun/14	23-Jun-14	493	BM 0234	41.184.000
1/Jul/14	24-Jul-14	573	BM 0310	41.184.000
1/Aug/14	25-Agust-14	630	BM 0376	41.184.000
1/Sep/14	18-Dec-14	693	BM 0664	37.026.000
1/Oct/14	22-Okt-14	761	BM 515	41.184.800
1/Nov/14	18-Dec-14	795	BM 0664	41.184.000
1/Dec/14	18-Dec-14	862	BM 0664	41.184.000
1/Jan/15	28-Apr-15		264/BO-	
			VCR/V/15	41.184.000 Dipotong
1/Feb/15	28-Apr-15		264/BO-	Dari
			VCR/V/15	41.184.000 pengembalian
				Jaminan
				Sewa

1/Feb/15	28-Apr-15	264/BO-	
		VCR/V/15	41.184.000
			531.235.520
			1.475.548.480

Tunggakan Sewa

Tunggakan Lainnya :

Service Charge : Mart 2015 s/d Nop 2018 = 45 bulan

45 bulan x (110,80 M2 x Rp 90,000,- + 28,00 M2 x Rp 45,000,-) 505.440.000

Promo Levy : Mart 2015 s/d Nop 2018 = 45 bulan

45 bulan x (110,80 M2 x Rp 10,000,- + 28,00 M2 x Rp 5,000,-) 56.160.000

Total Tunggakan 2.037.148.480

Denda Bunga 1%0 per hari (SKSM Pasal 12) :

1 Mart 2015 s/d 22 Jul 2015 = 1 %0 x 143 hari x 2.037.148.480,- 291.312.233

Total Tunggakan + Denda 2.328.460.713

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan terhadap harta kekayaan milik yang sah dari TERGUGAT REKONPENS!
- Menghukum TERGUGAT REKONPENS! untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta) rupiah setiap hari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan TERGUGAT REKONPENSI melaksanakan Isi Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam Perkara ini;

7. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

C. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum PENGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Januari 2016 Nomor 268/PDT.G/2015/PN.JKT.Tim., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI

TENTANG EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

TENTANG POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;
3. Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi materil dan immaterial kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 349.116.000,00 (Tiga ratus empat puluh Sembilan juta serratus enam belas ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil sebesar Rp. 249.116.000,00 (Dua ratus empat puluh Sembilan juta serratus enam belas ribu rupiah), dengan perincian yang terdiri dari :
 - Kerugian karena harus menambah Exhaust/Fan, karena kerusakan Property dan Gordin dank arena mengalami banjir area usaha sebesar Rp. 25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah);
 - Kerugian untuk sewa truk 1 (satu) hari sebesar Rp. 3.000.000,00 (Tiga juta rupiah) dan upah kuli bongkar muat 1 (satu) hari sebesar Rp. 2.000.000,00 (Dua juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sisa Pengembalian uang jaminan sewa (security deposit), sebesar Rp. 106.796.000,00 (Seratus enam juta tujuh ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah);
- Sisa pengembalian uang muka II sebesar Rp. 112.320.000,00 (Seratus dua belas juta tiga ratus dua puluh juta rupiah);
- b. Kerugian Immaterial karena hilangnya waktu, tenaga dan pikiran sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta rupiah);
- 4. Menolak gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi yang selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSASI

- Menolak gugatan Rekonpensasi seluruhnya;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

- Menghukum Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara, yang hingga putusan ini ditetapkan adalah sebesar Rp. 322.000,- (tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. **Akte permohonan banding** dari Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi tertanggal 11 Februari 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi pada tanggal 5 September 2016;
2. **Akte tanda terima penyerahan memori banding** dari Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi tertanggal 28 Maret 2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi pada tanggal 20 April 2016;
3. **Akte tanda terima penyerahan kontra memori banding** dari Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tertanggal 6 Juni 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi pada tanggal 8 Juni 2016;
4. **Relaas pemberitahuan pemeriksaan berkas**, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 18 Juli 2016 kepada Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi dan pada tanggal 5 September 2016 kepada Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Halaman 39 Putusan No. 437/PDT/2017/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

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi telah mengajukan memori bandingnya tertanggal 28 Maret 2016 sebagaimana alasan yang menjadi keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Januari 2016 Nomor 268/PDT.G/2015/PN.JKT.Tim.. yang pada pokoknya adalah :

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam putusannya tidak mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur Libel*), karena tidak menguraikan secara jelas dan rinci tentang unsur-unsur perbuatan melawan hukum apa saja yang telah dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi;

Dalam Pokok Perkara :

1. Judex Factie Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan hukum mengenai adanya fakta hukum yang membuktikan bahwa ruangan usaha yang disewakan oleh Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi sebagai pihak pengelola mall Cipinang Indah kepada Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi telah sesuai dengan standar mall pada umumnya dan kesepakatan dalam Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) pada tanggal 1 Agustus 2013;
2. Judex Factie Tingkat Pertama dalam putusannya tidak mempertimbangkan bukti T-3, T-4, T-5 dan T-6 yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat Konpensasi/ Penggugat Rekonpensasi;
3. Judex Factie Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan hukum yang benar atas adanya fakta hukum yang membuktikan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi dan Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi didasari dengan adanya Surat Konfirmasi Sewa Menyewa (SKSM) yang telah disepakati dan ditandatangani pada tanggal 1 Agustus 2013;

Halaman 40 Putusan No. 437/PDT/2017/PT.DKI



Dalam Rekonpensi :

1. Judex Factie Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan hukum sehubungan dengan adanya fakta hukum yang membuktikan bahwa Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sebagai pihak penyewa ruangan usaha di mall Cipinang Indah telah wanprestasi (ingkar janji) kepada Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi sebagai pihak pengelola Mall Cipinang Indah;
2. Judex Factie Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan hukum mengenai adanya fakta hukum yang membuktikan bahwa Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sebagai pihak penyewa masih mempunyai kewajiban-kewajiban sewa kepada Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi sebagai pihak pengelola Mall Cipinang Indah;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati secara saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Januari 2016 Nomor 268/PDT.G/2015/PN.JKT.Tim. dan telah membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan pihak Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi serta kontra memori banding yang diajukan pihak Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut telah disampaikan dan dibahas dalam proses jawab menjawab di peradilan tingkat pertama dan juga telah dipertimbangkan dalam putusan perkara a quo, maka keberatan-keberatan tersebut merupakan pengulangan terhadap peristiwa persidangan di persidangan tingkat pertama sehingga tidak terdapat hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi meneliti dan mencermati secara seksama pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama, ternyata telah mempertimbangkan semua dalil-dalil gugatan dari Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi/Terbanding beserta bukti-bukti yang diajukan di persidangan dan juga telah mempertimbangkan dalil-dalil bantahan dari pihak TergugatKonpensi/Penggugat Rekonpensi/Pembanding beserta bukti-bukti yang diajukan di persidangan, bukti-bukti mana telah dihubungkan pula dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan perkaranya, berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dan diambil alih menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Januari 2016 Nomor 268/PDT.G/2015/PN.JKT.Tim. tersebut harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa memperhatikan pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi tetap berada di pihak yang kalah dan karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-undang No. 20 Tahun 1947, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

1. Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Januari 2016 Nomor 268/PDT.G/2015/PN.JKT.Tim. yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Selasa, tanggal 05 September 2017** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, **ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.** dan **MUHAMMAD YUSUF, S.H.,M.Hum.** Para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 21 Juli 2017 Nomor 437/PEN/PDT/2017/PT.DKI dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 14 September 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim - Hakim Anggota serta

Halaman 42 Putusan No. 437/PDT/2017/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

ENGKUS AGUSTINA, S.H.,M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi
Jakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

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)