



PUTUSAN

NOMOR 483/PDT/2020/PT.BDG

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

PT.TALKINDO SELAKSA ANUGRAH, sebuah perseroan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia sebagaimana Akta Pendirian No. 01 tertanggal 2 Oktober 2002, yang dibuat dihadapan Notaris Iwan Halimy, S.H. dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor C-20180HT.01.01.TH.2002 tertanggal 17 Oktober 2002, serta perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris yang dimuat dalam akta No. 32 tertanggal 27 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Judha Hartono, S.H., yang beralamat di Jalan Meruya Selatan No. 68, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Robert Suteja selaku Direktur Perseroan, dan telah memberikan surat kuasa khusus tanggal 22 Juli 2019, kepada : 1. Frans Salom Girsang, S.H., M.H., 2. Uba Rialin, S.H., 3. Abdian Wijaya, S.H. Masing-masing adalah Advokat pada Kantor Hukum Rialin, Girsang & Associates yang beralamat di Gedung Palma One Lantai 6 Unit 603, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. X-2, No. 4, Kuningan, Jakarta Selatan, sesuai Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 30 Juli 2020, di bawah Register Nomor.419/SK/HK/2020/PN.Bgr, dalam hal ini disebut sebagai : **PEMBANDING semula PENGGUGAT;**

M E L A W A N

1. PT INDAH PESONA BOGOR, suatu perseroan terbatas yang beralamat di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, Mezzanine Floor, Jalan Siliwangi Nomor 123, Bogor 16142, Indonesia, yang diwakili oleh ARTHUR FELIX KALESARAN dalam kedudukan selaku Direktur perseroan terbatas, Dalam hal ini telah memberikan Kuasa Khusus kepada :

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 1



Vychung Chongson, S.H., M.H., Yuniar Kurniasih, S.H., M.H., Yan Andriansah, S.H. Triatno Manalu, S.H. dan Yohan Made Ardo Sipayung, S.H., Erma Rosaria Ginting, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor CHONGSON & PARTNERS Law Firm, beralamat di Sudirman 7.8, Tower 1, Level 12 Jalan Jend.Sudirman Kav.7-8 Jakarta 10220. sesuai Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor, pada tanggal 16 September 2020, di bawah Nomor.573/SK/HK/2020/PN.Bgr., dalam hal ini disebut sebagai : **TERBANDING I semula TERGUGAT I;**

2. **PT. WADHE PUTERA NUSANTARA**, suatu perusahaan yang didirikan dan berlokasi di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, Mezzanine Floor, Jalan Siliwangi Nomor 123, Bogor 16142, Indonesia, yang diwakili oleh Randolph Latumahina dalam kedudukan selaku Presiden Direktur, Dalam hal ini telah memberikan Kuasa Khusus kepada : Vychung Chongson, S.H., M.H., Yuniar Kurniasih, S.H., M.H., Yan Andriansah, S.H. Yohan Made Ardo Sipayung, S.H., Erma Rosaria Ginting, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor CHONGSON & PARTNERS Law Firm, beralamat di Sudirman 7.8, Tower 1, Level 12, Jalan Jend.Sudirman Kav.7-8 Jakarta 10220 sesuai Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor, pada tanggal 16 September 2020, di bawah Nomor.574/SK/HK/2020/PN.Bgr., dalam hal ini disebut sebagai : **TERBANDING II semula TERGUGAT II;**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 483/PDT/2020/ PT.BDG, tanggal 2 September 2020 tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor :
144/Pdt.G/2019/PN.Bgr, tanggal 16 Juli 2020, serta surat - surat yang bersangkutan
dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya, tanggal 14 Agustus
2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada
tanggal 15 Agustus 2019 dalam Register Perkara Perdata Gugatan Nomor :
144/Pdt.G/2019/PN.Bgr telah mengajukan gugatan dengan dasar alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I merupakan pemilik sebuah bangunan Gedung *Retail Mall* dan/atau pengelola suatu bangunan pusat perbelanjaan yang dikenal dengan nama Lippo Plaza Ekalokasari Bogor (dahulu bernama Ekalokasari Plaza) yang terletak di Jalan Siliwangi No. 123 Bogor 16142 Jawa Barat;
2. Bahwa Tergugat II juga merupakan pengelola suatu bangunan pusat perbelanjaan yang dikenal dengan nama Lippo Plaza Ekalokasari Bogor (dahulu bernama Ekalokasari Plaza) yang terletak di Jalan Siliwangi No. 123 Bogor 16142 Jawa Barat;
3. Bahwa Penggugat merupakan suatu perusahaan yang memiliki usaha dagang dengan merek dagang BreadTalk yang telah dikenal di khalayak ramai masyarakat Indonesia;
4. Bahwa pada sekitar tahun 2008, Ekalokasari Plaza merupakan suatu pusat perbelanjaan yang terhitung baru beroperasi di kota Bogor sehingga dalam pengembangan usahanya Tergugat I melakukan penawaran kerjasama dengan Penggugat untuk dapat membuka usaha BreadTalk di Ekalokasari Plaza, yang kemudian terwujud hubungan hukum sewa-menyewa oleh dan antara Penggugat selaku pihak Penyewa dan Tergugat I selaku pihak Yang Menyewakan berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor Referensi: 022/PSM/IPB/VI/08 tertanggal 13 Juni 2008, untuk Obyek Sewa Unit No. GF #1 & 2 seluas 75 m² (tujuh puluh lima meter persegi), dengan jangka waktu sewa selama 60 (enam puluh) bulan;
5. Bahwa oleh karena hubungan sewa tersebut menguntungkan bagi Penggugat dan Ekalokasari Plaza menjadi suatu pusat perbelanjaan yang cukup pesat perkembangannya, maka hubungan hukum sewa-menyewa tersebut tetap berlangsung dan dipertahankan berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Ekalokasari Plaza No: 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 yang telah dirubah berdasarkan Amandemen Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa Antara PT Indah Pesona Bogor Dan PT Talkindo Selaksa Anugrah (BreadTalk) No.

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 3



07/AMD/IPB/VII/2014 tertanggal 16 Juli 2014, untuk Obyek Sewa yang terletak dalam Gedung, di area Lantai GF unit nomor: 2, seluas 91,30 m² (sembilan puluh satu koma tiga puluh meter persegi) untuk jangka waktu sewa selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 03 Juli 2014 sampai dengan 02 Juli 2019;

6. Bahwa oleh karena Lippo Plaza Ekalokasari Bogor telah berhasil menjadi salah satu pusat perbelanjaan yang terkemuka di Kota Bogor dan usaha dagang BreadTalk milik Penggugat memperoleh keuntungan bisnis yang sangat baik, tentu Penggugat ingin kerjasama hubungan hukum sewa-menyewa tetap berlangsung, sehingga Penggugat menyatakan keinginannya kepada Tergugat I untuk sewa BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dapat diperpanjang selama 5 (lima) tahun dengan periode sewa tanggal 01 Juli 2019 s/d 30 Juni 2024, dan meminta Tergugat I untuk mengirimkan penawaran harga perpanjangan sewa BreadTalk pada Obyek Sewa tersebut, sebagaimana permintaan penawaran perpanjangan sewa BreadTalk telah disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui surat-surat sebagai berikut:
 - a. Surat No.: 582/BT/BD/X/2018 tertanggal 03 Oktober 2018;
 - b. Surat No.: 616/BT/BD/X/2018 tertanggal 15 Oktober 2018;
 - c. Surat No.: 687/BT/BD/X/2018 tertanggal 30 Oktober 2018;
7. Bahwa kemudian, pada tanggal 09 November 2018 dan tanggal 29 November 2018, Tergugat I memberikan penawaran perpanjangan sewa kepada Penggugat sebanyak dua kali sebagaimana surat Penawaran Perpanjangan Sewa Lokasi di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor No.: 109/MK-IPB/LOO/XI/2018;
8. Bahwa terhadap penawaran perpanjangan sewa tersebut, maka telah terjadi negosiasi-negosiasi oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I, yang kemudian pada tanggal 18 Februari 2019, Tergugat I melalui surat elektronik (*email*) mengirimkan kepada Penggugat berupa surat No. 013/MKT-WPN/II/LOI/2019 tentang Surat Persetujuan Sewa Ruang Sewa No: GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor (“Ruang Sewa”) dari Tergugat II yang mengundang Penggugat untuk menyewa suatu Ruang Sewa (selanjutnya disebut “Surat Persetujuan Sewa I”);



Surat Persetujuan Sewa I (hal. 1)

Bogor, 18 Februari 2019 PRIBADI & RAHASIA

Kepada Yth:
PT. TALKINDO SELAKSA ANUGRAH
Jl. Meruya Selatan No. 68 kemp. Taman Ratu Indah Blok A.1 No. 23
Jakarta Barat- Kelurahan Duri Kppa
Jakarta Barat

013/MKT-WPN/III/LOI/2019

SURAT PERSETUJUAN SEWA
RUANG SEWA NO: Lantai GF # 02
LIPPO PLAZA EKALOKASARI BOGOR ("RUANG SEWA")

Didalam Surat Persetujuan Sewa ("Surat Persetujuan Sewa") PT Wadhe Putera Nusantara suatu perusahaan yang didirikan dan berlokasi di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dan beralamat resmi di Jl. Siliwangi No 123 Bogor ("Yang Menyewakan") mengundang PT. TALKINDO SELAKSA ANUGRAH, yang beralamat di Jl. Meruya Selatan No. 68, Jakarta Barat ("Penyewa") dan memiliki merek produk: Breadtalk untuk menyewa suatu Ruang Sewa.

Surat Persetujuan Sewa ini (beserta lampiran-lampirannya) berisi kondisi-kondisi sewa menyewa sebagai berikut

- Ruang Sewa**
Ruang Sewa berada di **Lantai Ground Floor Unit No: 02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor**, untuk kepentingan identifikasi, pada Gambar Rencana diarsir berwarna merah sebagaimana tergambar didalam Lampiran I.
- Luas Ruang Sewa**
Luas Ruang Sewa adalah **91.30 m2 (Sembilan puluh satu koma tiga puluh meter persegi)** ("Luas Ruang Sewa") merujuk kepada pengukuran akhir.
- Jangka Waktu Sewa**
Jangka Waktu Sewa adalah **60 (enam puluh) bulan** terhitung sejak tanggal mulai sewa ("Jangka Waktu Sewa").
- Tanggal Mulai Sewa**
Tanggal Mulai Sewa adalah sejak tanggal **03 Juli 2019**. Penyewa tidak diperbolehkan memulai usahanya sebelum Tanggal Mulai Sewa kecuali atas persetujuan Yang Menyewakan secara tertulis.
Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan yang telah diatur sebelumnya, dalam hal permohonan Penyewa telah disetujui oleh Yang Menyewakan untuk memulai usahanya sebelum Tanggal Mulai Sewa maka tanggal mulai usaha tersebut menjadi Tanggal Mulai Sewa.
- Ketentuan-ketentuan Komersial**
5.1 Harga Dasar Sewa
5.1.1 Harga Sewa Dasar adalah sebagai berikut:
01 Mei 2019 30 April
Harga Dasar Sewa (**03 Juli 2019 ke 02 Juli 2024**) : **Rp251.100,-/m2/bulan** (Dua ratus lima puluh satu ribu seratus Rupiah per meter persegi per bulan) plus PPN 10%.

9. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa I, telah secara tegas disebutkan bahwa Tergugat II selaku pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Penyewa untuk menyewa Ruang Sewa, sedangkan semua pembayaran yang jatuh tempo berdasarkan Surat Persetujuan Sewa I, harus dibayarkan ke rekening yang

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 5



telah ditentukan oleh Tergugat II, yaitu Rekening Bank atas nama Tergugat I, sebagaimana ketentuan ini diatur dalam angka 5.6 dalam Surat Persetujuan Sewa I,

yaitu:

5.6 Rekening Bank Yang Menyewakan

Semua pembayaran yang jatuh tempo sebagaimana diatur didalam Surat Persetujuan Sewa ini, dan Perjanjian Sewa Menyewa berikutnya hanya dibayarkan melalui transfer antar bank secara langsung ke rekening Yang Menyewakan atau rekening bank yang lain sebagaimana akan diberitahukan oleh Yang Menyewakan dari waktu ke waktu ("Rekening Yang Menyewakan"):

Jaminan Sewa, Uang Muka dan Harga Sewa

Perincian Rekening	
Nama	: PT Indah Pesona Bogor
No. Rekening	: 8179 0221 0023
Nama Bank/Cabang	: Bank CIMB NIAGA

Jaminan Pelayanan, Biaya Pelayanan dan Utilitas

Perincian Rekening	
Nama	: PT Indah Pesona Bogor
No. Rekening	: 8179 1221 0023
Nama Bank/Cabang	: Bank CIMB NIAGA

Penyewa wajib memberikan bukti tertulis kepada Yang Menyewakan untuk setiap pembayaran melalui transfer pada hari yang sama.

"Semua pembayaran yang jatuh tempo sebagaimana diatur di dalam Surat Persetujuan Sewa ini, dan Perjanjian Sewa Menyewa berikutnya hanya dibayarkan melalui transfer antar bank secara langsung ke rekening Yang Menyewakan atau rekening bank yang lain sebagaimana akan diberitahukan oleh Yang Menyewakan dari waktu ke waktu ("Rekening Yang Menyewakan") ..."

Bahwa perincian rekening yang dimaksud, yaitu:

Nama : PT Indah Pesona Bogor (Tergugat I)
No. Rekening : 8179 0221 0023
Nama Bank/Cabang : Bank CIMB Niaga 6

10. Bahwa oleh karena Surat Persetujuan Sewa I dikirim oleh Tergugat I dan mengingat Tergugat I merupakan pihak yang menerima semua pembayaran yang jatuh tempo berdasarkan Surat Persetujuan Sewa I, kemudian Penggugat menyampaikan pemberitahuan persetujuan penawaran harga perpanjangan sewa tersebut kepada Tergugat I dengan syarat dan kondisi tertentu dan Penggugat juga meminta Tergugat I untuk mengirimkan *invoice* perpanjangan sewa agar Penggugat dapat segera memproses pembayaran, sebagaimana surat Penggugat No.: 959/BT/BD/CL/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 6



11. Bahwa terhadap Surat Persetujuan Sewa I, kembali terjadi negosiasi-negosiasi oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I, yang terhadap hasil negosiasi-negosiasi tersebut, Tergugat I telah mengirim kepada Penggugat sebanyak tiga kali, surat persetujuan sewa dari Tergugat II yang mengundang Penggugat untuk menyewa suatu ruang, baik itu melalui surat pengiriman tercatat ataupun surat elektronik (*email*) dan Penggugat telah menerima dan memberikan persetujuannya untuk tiap-tiap surat persetujuan sewa tersebut dengan beberapa catatan, diantaranya:

- a. Surat No. 13/MKT-WPN/II/LOI/2019 tertanggal 21 Maret 2019 tentang Surat Persetujuan Sewa Ruang Sewa No: GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor (“Ruang Sewa”) yang dikirimkan oleh Tergugat I pada tanggal 21 Maret 2019, (selanjutnya disebut “Surat Persetujuan Sewa II”); b. Surat No. 13/MKT-WPN/II/LOI/2019 tertanggal 21 Maret 2019 tentang Surat Persetujuan Sewa Ruang Sewa No: GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor (“Ruang Sewa”) yang



Bogor, 21 Maret 2019

PRIBADI & RAHASIA

Kepada Yth:
PT. TALKINDO SELAKSA ANUGRAH
Komplek Taman Ratu Indah Blok A1 No. 73
Kelurahan Duri Kepa
Jakarta Barat

013/MKT-WPN/II/LOI/2019

**SURAT PERSETUJUAN SEWA
RUANG SEWA NO: Lantai GF # 02
LIPPO PLAZA EKALOKASARI BOGOR (“RUANG SEWA”)**

Didalam Surat Persetujuan Sewa (“Surat Persetujuan Sewa”) PT Wadhe Putera Nusantara suatu perusahaan yang didirikan dan berlokasi di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dan beralamat resmi di Jl. Siliwangi No 123 Bogor (“Yang Menyewakan”) mengundang PT. TALKINDO SELAKSA ANUGRAH, yang beralamat di Jl. Meruya Selatan No. 68, Jakarta Barat (“Penyewa”) dan memiliki merek produk: Breadtalk untuk menyewa suatu Ruang Sewa.

Surat Persetujuan Sewa ini (beserta lampiran-lampirannya) berisi kondisi-kondisi sewa menyewa sebagai berikut

- Ruang Sewa**
Ruang Sewa berada di Lantai Ground Floor Unit No: 02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, untuk kepentingan identifikasi, pada Gambar Rencana diarsir berwarna merah sebagaimana tergambar didalam Lampiran I.
- Luas Ruang Sewa**
Luas Ruang Sewa adalah 91.30 m² (Sembilan puluh satu koma tiga puluh meter persegi) (“Luas Ruang Sewa”) merujuk kepada pengukuran akhir.
- Jangka Waktu Sewa**
Jangka Waktu Sewa adalah 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal mulai sewa (“Jangka Waktu Sewa”).
- Tanggal Mulai Sewa**
Tanggal Mulai Sewa adalah sejak tanggal 03 Juli 2019. Penyewa tidak diperbolehkan memulai usahanya sebelum Tanggal Mulai Sewa kecuali atas persetujuan Yang Menyewakan secara tertulis.
Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan yang telah diatur sebelumnya, dalam hal permohonan Penyewa telah disetujui oleh Yang Menyewakan untuk memulai usahanya sebelum Tanggal Mulai Sewa maka tanggal mulai usaha tersebut menjadi Tanggal Mulai Sewa.
- Ketentuan-ketentuan Komersial**
 - Harga Dasar Sewa**
 - Harga Sewa Dasar adalah sebagai berikut:**
Harga Dasar Sewa (03 Juli 2019 ke 02 Juli 2024) : Rp251.100,-/m²/bulan (Dua ratus lima puluh satu ribu seratus Rupiah per meter persegi per bulan) plus PPN 10%.
 - Cara Pembayaran**
 - Penyewa wajib melakukan pembayaran Uang Muka kepada Yang Menyewakan sejumlah Uang Muka sebesar 20%-(dua puluh persen) dari jumlah Harga Dasar Sewa selama Jangka Waktu Sewa 36 (tiga puluh enam) bulan, dibayarkan dalam 2 (dua) angsuran (sebagaimana diperinci dalam Lampiran II) sebagai berikut:

man 7
B C
H V

PT. INDAH PESONA BOGOR
Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, Mezzanine Floor, Jln. Siliwangi No.123, Bogor 16142, West Java, Indonesia
P: 62-251 8318788 F: 62-251 8387275 W: www.lippomalls.com

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)



5.6 Pembayaran One Billing System

Yang Menyewakan menunjuk PT. Lippo Malls Indonesia sebagai pihak yang akan melakukan penagihan dan menerima semua pembayaran sebagaimana diatur dalam Surat Persetujuan ini. Semua pembayaran yang jatuh tempo sebagaimana diatur didalam Surat Persetujuan Sewa ini, dan Perjanjian Sewa Menyewa berikutnya hanya dibayarkan melalui transfer antar bank secara langsung ke rekening bank sebagai berikut:

Perincian Rekening	
Nama	: PT. Indah Pesona Bogor
No. Rekening	: 8179 0221 0023
Nama Bank/Cabang	: Bank CIMB Niaga

Penyewa wajib memberikan bukti tertulis kepada pihak yang ditunjuk oleh Yang Menyewakan untuk setiap pembayaran melalui transfer pada hari yang sama.

Yang Menyewakan atau PT. Lippo Malls Indonesia dari waktu ke waktu dapat membuatkan suatu rekening virtual untuk Penyewa agar memudahkan Penyewa melakukan pembayaran.

5.7 Pajak-pajak

Penyewa wajib membayar semua pajak-pajak yang berkaitan dengan pengenaan materai, atau biaya apapun yang ditentukan saat ini maupun yang akan datang oleh Pemerintah, undang-undang atau pejabat pajak yang berwenang yang berkaitan dengan sewa menyewa atau Surat Persetujuan Sewa ini.

ewa III,
rekening
aitu:

aman 8



“Yang Menyewakan menunjuk PT Lippo Malls Indonesia sebagai pihak yang akan melakukan penagihan dan menerima semua pembayaran sebagaimana diatur dalam Surat Persetujuan ini. Semua pembayaran yang jatuh tempo sebagaimana diatur di dalam Surat Persetujuan Sewa ini, dan Perjanjian Sewa Menyewa berikutnya hanya dibayarkan melalui transfer antar bank secara langsung ke rekening bank sebagai berikut:

Perincian Rekening

Nama : PT Indah Pesona Bogor (Tergugat I)

No. Rekening : 8179 0221 0023

Nama Bank/Cabang : Bank CIMB Niaga 9

14. Bahwa Surat Persetujuan Sewa IV yang merupakan hasil akhir dari negosiasi yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, kemudian Tergugat I memberikan konfirmasi persetujuannya atas Surat Persetujuan Sewa IV melalui surat elektronik (*email*) tertanggal 02 Juli 2019, dan mengirimkan kepada Penggugat Surat Persetujuan Sewa IV melalui surat pengiriman tercatat pada tanggal 04 Juli 2019;
15. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV, disebutkan secara tegas bahwa Tergugat II selaku Pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Pihak Penyewa untuk menyewa suatu Ruang Sewa, sebagaimana disebutkan secara jelas pada halaman pertama dalam Surat Persetujuan Sewa IV, yaitu: (*lihat halaman selanjutnya*)

Surat Persetujuan Sewa IV (*hal. 1*)

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 9



**LIPPO PLAZA
EKALOKASARI
BOGOR**

Bogor, 21 Maret 2019

PRIBADI & RAHASIA

Kepada Yth:
PT. TALKINDO SELAKSA ANUGRAH
Komplek Taman Ratu Indah Blok A1 No. 73
Kelurahan Duri Kepa
Jakarta Barat

013/MKT-IPB/II/LOI/2019

**SURAT PERSETUJUAN SEWA
RUANG SEWA NO: Lantai GF # 02
LIPPO PLAZA EKALOKASARI BOGOR ("RUANG SEWA")**

Didalam Surat Persetujuan Sewa ("Surat Persetujuan Sewa") PT Wadhe Putera Nusantara suatu perusahaan yang didirikan dan berlokasi di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dan beralamat resmi di Jl. Siliwangi No 123 Bogor ("Yang Menyewakan") mengundang PT. TALKINDO SELAKSA ANUGRAH, yang beralamat di Jl. Meruya Selatan No. 68, Jakarta Barat ("Penyewa") dan memiliki merek produk Breadtalk untuk menyewa suatu Ruang Sewa.

Surat Persetujuan Sewa ini (beserta lampiran-lampirannya) berisi kondisi-kondisi sewa menyewa sebagai berikut

- Ruang Sewa**
Ruang Sewa berada di **Lantai Ground Floor Unit No: 02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor**, untuk kepentingan identifikasi, pada Gambar Rencana diarsir berwarna merah sebagaimana tergambar didalam Lampiran I.
- Luas Ruang Sewa**
Luas Ruang Sewa adalah **91.30 m2 (Sembilan puluh satu koma tiga puluh meter persegi)** ("Luas Ruang Sewa") merujuk kepada pengukuran akhir.
- Jangka Waktu Sewa**
Jangka Waktu Sewa adalah **60 (enam puluh) bulan** terhitung sejak tanggal mulai sewa ("Jangka Waktu Sewa").
- Tanggal Mulai Sewa**
Tanggal Mulai Sewa adalah sejak tanggal **03 Juli 2019**. Penyewa tidak diperbolehkan memulai usahanya sebelum Tanggal Mulai Sewa kecuali atas persetujuan Yang Menyewakan secara tertulis.
Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan yang telah diatur sebelumnya, dalam hal permohonan Penyewa telah disetujui oleh Yang Menyewakan untuk memulai usahanya sebelum Tanggal Mulai Sewa maka tanggal mulai usaha tersebut menjadi Tanggal Mulai Sewa.
- Ketentuan-ketentuan Komersial**
 - Harga Dasar Sewa**
 - Harga Sewa Dasar adalah sebagai berikut:**

Harga Dasar Sewa (03 Juli 2019 ke 02 Juli 2024) : **Rp251.100,-/m2/bulan** (Dua ratus lima puluh satu ribu seratus Rupiah per meter persegi per bulan) plus PPN 10%.
 - Cara Pembayaran**
 - Penyewa wajib melakukan pembayaran Uang Muka kepada Yang Menyewakan sejumlah Uang Muka sebesar **20% (dua puluh persen)** dari jumlah Harga Dasar Sewa selama Jangka Waktu Sewa **36 (tiga puluh enam) bulan**, dibayarkan dalam **2 (dua) angsuran** (sebagaimana diperinci dalam Lampiran II) sebagai berikut:

PT. INDAH PESONA BOGOR

Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, Mezzanine Floor, Jln. Siliwangi No.123, Bogor 16142, West Java, Indonesia
P: 62-251 8318788 F: 62-251 8387275 W: www.lippomalls.com

16. Bahwa, sedangkan Tergugat I secara tegas disebutkan merupakan pihak yang ditunjuk oleh Tergugat II sebagai pihak yang akan melakukan penagihan dan



menerima semua pembayaran sebagaimana diatur dalam Surat Persetujuan Sewa IV. Adapun ketentuan tersebut diatur pada angka 5.6, yaitu:

5.6 **Pembayaran One Billing System**

Yang Menyewakan menunjuk PT. Indah Pesona Bogor sebagai pihak yang akan melakukan penagihan dan menerima semua pembayaran sebagaimana diatur dalam Surat Persetujuan ini. Semua pembayaran yang jatuh tempo sebagaimana diatur didalam Surat Persetujuan Sewa ini, dan Perjanjian Sewa Menyewa berikutnya hanya dibayarkan melalui transfer antar bank secara langsung ke rekening bank sebagai berikut:

Perincian Rekening	
Nama	: PT. Indah Pesona Bogor
No. Rekening	: 8179 0221 0023
Nama Bank/Cabang	: Bank CIMB Niaga

Penyewa wajib memberikan bukti tertulis kepada pihak yang ditunjuk oleh Yang Menyewakan untuk setiap pembayaran melalui transfer pada hari yang sama.

Yang Menyewakan atau PT. Indah Pesona Bogor dari waktu ke waktu dapat membuatkan suatu rekening virtual untuk Penyewa agar memudahkan Penyewa melakukan pembayaran.

“Yang Menyewakan menunjuk PT Indah Pesona Bogor (Tergugat I) sebagai pihak yang akan melakukan penagihan dan menerima semua pembayaran sebagaimana diatur dalam Surat Persetujuan ini. Semua pembayaran yang jatuh tempo sebagaimana diatur di dalam Surat Persetujuan Sewa ini, dan Perjanjian Sewa Menyewa berikutnya hanya dibayarkan melalui transfer antar bank secara langsung ke rekening bank sebagai berikut:

Perincian Rekening

Nama : PT Indah Pesona Bogor (Tergugat I)

No. Rekening : 8179 0221 0023

Nama Bank/Cabang : Bank CIMB Niaga 12

17. Bahwa oleh karena Surat Persetujuan Sewa IV dikirim Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 04 Juli 2019, maka Penggugat wajib memberikan konfirmasi sewa kepada pihak Yang Menyewakan dalam waktu 7 (tujuh) hari, yaitu konfirmasi sewa diberikan paling lambat pada tanggal 11 Juli 2019,



sebagaimana dimaksud ketentuan pada angka 14 dalam Surat Persetujuan Sewa IV yang mengatur demikian:

14. Konfirmasi Sewa dari Penyewa

Penyewa wajib memberikan konfirmasi sewa kepada Yang Menyewakan atas semua ketentuan didalam Surat Persetujuan Sewa ini dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dikirimkan kepada Penyewa, dengan:

- 14.1 Menandatangani "Persetujuan dan Konfirmasi" Penyewa pada bagian akhir Surat Persetujuan Sewa dan mengembalikan kepada Yang Menyewakan rangkapnya; dan
- 14.2 Melakukan pembayaran Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan kepada Yang Menyewakan yaitu sebesar:
 - 14.2.1 Rp.25,116.630,- (Dua puluh lima juta seratus enam belas ribu enam ratus tiga puluh rupiah);
 - 14.2.2 Rp. 6000,- (Enam ribu Rupiah) untuk bea materai pada Surat Persetujuan Sewa .

18. Bahwa kemudian, setelah Tergugat I telah memberi persetujuannya terhadap hasil akhir negosiasi yang telah tertuang dalam Surat Persetujuan Sewa IV pada tanggal 02 Juli 2019, dan sebelum jangka waktu 7 (tujuh) hari pemberian konfirmasi sewa sebagaimana ketentuan pada angka 14 dalam Surat Persetujuan Sewa IV berakhir, Tergugat I pada tanggal 09 Juli 2019, berdasarkan surat No.: LPB/L/0004/07-19 menyatakan menarik kembali Surat Persetujuan Sewa IV dengan alasan belum menerima Surat Persetujuan Sewa IV yang telah ditanda tangan oleh Penggugat dalam jangka waktu yang telah ditentukan pada angka 14 dalam Surat Persetujuan Sewa IV, padahal jangka waktu pemberian konfirmasi sewa tersebut seharusnya berakhir pada tanggal 11 Juli 2019;
19. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I yang telah menarik kembali Surat Persetujuan Sewa IV sebagaimana surat No.: LPB/L/0004/07-19 tertanggal 09 Juli 2019, tentu Penggugat sangat keberatan karena waktu pemberian konfirmasi sewa belum berakhir sebagaimana yang telah ditentukan pada angka 14 dalam Surat Persetujuan Sewa, sehingga pada hari tersebut, berdasarkan surat No. 1190/BT/BD/VII/2019 tertanggal 09 Juli 2019, Penggugat dengan segera memberikan konfirmasi sewa dan persetujuannya dengan melakukan penandatanganan atas Surat Persetujuan Sewa IV, yang kemudian mengirimkan kepada Tergugat I. Selain itu juga, dalam surat tersebut, Penggugat telah meminta Tergugat I untuk mengirimkan tagihan pembayaran sewa perpanjangan sehingga dapat diproses pembayaran oleh Penggugat dengan segera;
20. Bahwa untuk menindaklanjuti perbuatan Penggugat yang telah memberikan konfirmasi sewa atas Surat Persetujuan Sewa IV, kemudian pada tanggal 10 Juli 2019 Penggugat dengan itikad baik melakukan pembayaran harga sewa kepada Tergugat I meskipun Penggugat belum menerima tagihan resmi (*invoice*) dari



Tergugat I, sebagaimana pembayaran tersebut telah dikonfirmasi oleh Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan surat No.: 1191/BT/BD/VII/2019 tertanggal 10 Juli 2019, pembayaran yang mana dengan perincian sebagai berikut:

- a. DP 20% Perpanjangan Sewa = Rp. 247.594.644,- (Tanpa PPN dan sudah dipotong PPH 10%);
- b. Angsuran Sewa ke-1 = Rp. 20.632.886,- (Tanpa PPN dan sudah dipotong PPH 10%);
- c. Service Charge bulan Juli 2019 = Rp. 11.433.956,- (Tanpa PPN dan sudah dipotong PPH 10%);

Sehingga total pembayaran yang dilakukan Penggugat pada tanggal 10 Juli 2019 adalah sebesar Rp 279.661.486,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus enam puluh satu ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) tanpa Pajak Pertambahan Nilai dan sudah dipotong Pajak Penghasilan sebesar sepuluh persen);

21. Bahwa dengan telah adanya konfirmasi persetujuan dan penandatanganan atas Surat Persetujuan Sewa IV yang dilakukan oleh Penggugat, serta adanya pembayaran harga sewa perpanjangan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat menilai bahwa hubungan hukum sewa-menyewa telah berlangsung dan Penggugat memiliki hak sewa atas sewa ruang BreadTalk di Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor;
22. Bahwa kemudian, terhadap konfirmasi sewa persetujuan dan pembayaran atas harga sewa perpanjangan yang dilakukan oleh Penggugat, kemudian Tergugat I melalui suratnya No.: LPB/L/0006/07-19 tertanggal 12 Juli 2019 lagi-lagi menyatakan menarik kembali (membatalkan) Surat Persetujuan Sewa IV dengan alasan yang berbeda dari pernyataan penarikan kembali Tergugat I sebelumnya, yang kali ini Tergugat I menekankan alasan penarikan kembali Surat Persetujuan Sewa IV karena Tergugat I hanya menerima Surat Persetujuan Sewa yang bagian "Persetujuan dan Konfirmasi" telah ditandatangani, tetapi Tergugat I tidak menerima pembayaran Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan;
23. Bahwa selain itu, perbuatan penarikan Surat Persetujuan Sewa IV tersebut, Tergugat I sama sekali tidak mempertimbangkan pembayaran sewa yang telah dilakukan Penggugat, terlebih lagi Tergugat I tidak pernah melakukan tagihan kepada Penggugat atas uang Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan atau setidaknya Tergugat I memperingatkan atau menagihkan kepada Penggugat, meskipun Penggugat telah meminta agar Tergugat I menerbitkan tagihan/invoice yang sudah menjadi kewajiban Tergugat I untuk melakukan



penagihan berdasarkan ketentuan pada angka 5.6 dalam Surat Persetujuan Sewa IV;

24. Bahwa oleh karena alasan Tergugat I menarik kembali Surat Persetujuan Sewa IV adalah Penggugat belum melakukan pembayaran kepada Tergugat I atas Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan yang sebesar 25.122.630,- (dua puluh lima juta seratus dua puluh dua ribu enam ratus tiga puluh rupiah), padahal Penggugat sebelumnya telah melakukan pembayaran DP 20%, Angsuran Sewa ke-1 dan Service Charge bulan Juli 2019 sebagai harga sewa, yang totalnya adalah sebesar Rp 279.661.486,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus enam puluh satu ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah), maka pada tanggal 12 Juli 2019, Penggugat melakukan pembayaran secara lunas atas Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan;
25. Bahwa dengan telah dilakukan pembayaran atas Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan kepada Tergugat I sebesar Rp 25.122.630,- (dua puluh lima juta seratus dua puluh dua ribu enam ratus tiga puluh rupiah), dengan demikian Penggugat melalui surat No.: 1199/TSA/BD/VII/2019 tertanggal 15 Juli 2019 kembali menyatakan dengan tegas bahwa dengan telah dilakukan penandatanganan Surat Persetujuan Sewa IV dan pembayaran atas harga sewa dan Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan, maka hubungan hukum sewa BreadTalk dengan Ruang Sewa No.: Lantai GF #2 pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor telah berlangsung;
26. Bahwa namun demikian, Tergugat I melalui suratnya kembali menyatakan bahwa Surat Persetujuan Sewa IV ditarik dan dinyatakan batal sehingga dinyatakan tidak berlaku dengan alasan Penggugat tidak memenuhi syarat yang tertuang pada angka 14 dalam Surat Persetujuan Sewa IV, yaitu Tergugat I menilai bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atas Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan, padahal sebelumnya Penggugat telah melakukan pembayaran atas harga sewa, sehingga telah terjadi kekeliruan pada diri Penggugat dalam melakukan pembayaran, kekeliruan yang mana telah disampaikan kepada Tergugat I berdasarkan surat Penggugat No.: 1198/JCO/BD/VII/2019 tertanggal 16 Juli 2019;
27. Bahwa berdasarkan surat No.: 1198/JCO/BD/VII/2019 tertanggal 16 Juli 2019, Penggugat telah menyampaikan kekeliruannya dalam melakukan pembayaran, yaitu pada tanggal 10 Juli 2019 Penggugat telah melakukan pembayaran harga sewa perpanjangan sebesar Rp 279.661.486,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta



enam ratus enam puluh satu ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah), sehingga atas pembayaran tersebut, Tergugat I langsung menyatakan bahwa Penggugat tidak memenuhi ketentuan pada angka 14 dalam Surat Persetujuan Sewa karena pembayaran atas Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan yang sebesar 25.122.630,- (dua puluh lima juta seratus dua puluh dua ribu enam ratus tiga puluh rupiah) dibayarkan Penggugat pada tanggal 12 Juli 2019, kekeliruan yang mana sepatutnya Tergugat I dapat memaklumi mengingat total pembayaran antara nilai harga sewa perpanjangan lebih besar dari pada nilai Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan, terlebih lagi terhadap Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan merupakan “Sisa” atas uang Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan yang harus dilunasi oleh Penggugat meskipun pada akhirnya telah dilunaskan oleh Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 12 Juli 2019;

28. Bahwa atas pembayaran Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan dan kekeliruan Penggugat dalam melakukan pembayaran, Tergugat I tetap menolak itikad baik Penggugat dengan langsung melakukan penarikan (pembatalan) terhadap Surat Persetujuan Sewa IV dan mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I yang demikian merupakan suatu perbuatan yang sangat berlebihan dan sewenang-wenang mengingat hubungan hukum sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I yang sudah terjalin dengan baik sejak tahun 2008, terlebih lagi Tergugat I tidak pernah melakukan penagihan berupa penerbitan *invoice* kepada Penggugat sebagaimana ketentuan pada angka 5.6 dalam Surat Persetujuan Sewa IV;
29. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I yang telah menarik kembali Surat Persetujuan Sewa IV, berdasarkan surat No. 36/RGA-SOM/VII/2019 tertanggal 19 Juli 2019, Penggugat telah menyatakan keberatannya dan melakukan teguran hukum kepada Tergugat II selaku pihak Yang Menyewakan dalam Surat Persetujuan Sewa IV dengan dasar dan alasan bahwa merujuk pada ketentuan angka 5.6 dalam Surat Persetujuan Sewa IV, kewenangan Tergugat I adalah melakukan penagihan dan menerima semua pembayaran yang diatur dalam Surat Persetujuan Sewa IV sehingga tidak memiliki kewenangan untuk melakukan penarikan kembali (pembatalan) atas Surat Persetujuan Sewa IV, dengan demikian Penggugat telah mempunyai hak atas ruang sewa di Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dengan telah dilakukan persetujuan atas Surat Persetujuan Sewa IV dan pembayaran;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 15



30. Bahwa kemudian, pada tanggal 25 Juli 2019 Tergugat II secara tiba-tiba menyatakan kepada Tergugat I tidak memiliki tenant BreadTalk dan tidak memiliki Retail Space pada Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor sebagaimana surat Tergugat II Nomor: 22/WPN/Srt/VII/2019 tertanggal 22 Juli 2019 yang dilampirkan dalam surat Tergugat I No.: LPB/L/0010/07-19 tertanggal 25 Juli 2019, dan Tergugat I dalam surat tersebut, menyatakan merupakan Pihak Yang Menyewakan berdasarkan surat persetujuan sewa sehingga berhak untuk mencabut atau membatalkan Surat Persetujuan Sewa IV, dengan demikian, hubungan hukum sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I dinyatakan berakhir pada tanggal 02 Juli 2019;

Pernyataan Tergugat II yang menyatakan tidak memiliki tenant BreadTalk (Penggugat) dan tidak memiliki Retail Space pada Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor:



Bogor, 22 Juli 2019

Nomor: 22/WPN/Srt/VII/2019

Kepada:

PT. Indah Pesona Bogor

di-

Tempat

Dengan hormat,

Pada hari Jumat tanggal 19 Juli 2019, kami menerima surat somasi dari Advokat Rialin, Girsang & Associates Advocate & Counsellors at Law dengan nomor: 36/RGA-SOM/VII/2019, yang merupakan pengacara PT. Talkindo Selaksa Anugrah terkait permasalahan sewa-menyewa unit lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari dengan dasar Surat Persetujuan Sewa Ruang No: Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor ("Ruang Sewa") No: 013/MKT-IPB/II/LOI/2019. Berdasarkan penelitian lapangan dan dokumen, kami tidak memiliki Tenant dengan nama "PT. Talkindo Selaksa Anugrah", dan kami juga tidak memiliki Retail Space pada Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor. Oleh karena itu kami berasumsi bahwa PT. Talkindo Selaksa Anugrah adalah Tenant pada Retail Space saudara. Mohon ditanggapi.

Dengan surat ini, kami melampirkan Surat Somasi sebagaimana dimaksud di atas.

Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

PT. Wadhe Putera Nusantara,

Wsdy Effendi
Legal Manager

Samuel Reinz Athur Sirait
Legal Supervisor

PT. WADHE PUTERA NUSANTARA
Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, Mezzanine Floor, Jln. Siliwangi No.123, Bogor 16142, West Java, Indonesia
P: 62-251 8318788 F: 62-251 8387275 W: www.lippomalls.com

31. Bahwa selain itu, Tergugat II tidak pernah memberi konfirmasinya secara langsung kepada Penggugat atas pernyataannya yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak memiliki tenant BreadTalk (Penggugat) dan tidak memiliki Retail Space pada

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 16

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 teruat 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)



- Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, padahal Surat Persetujuan Sewa IV yang dikirim oleh Tergugat I kepada Penggugat secara jelas menyatakan bahwa Tergugat II selaku pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Pihak Penyewa untuk menyewa suatu Ruang Sewa di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor;
32. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang telah menarik dan membatalkan Surat Persetujuan Sewa IV sehingga dinyatakan tidak berlaku, tentu membawa kerugian kepada Penggugat, setidaknya oleh karena negosiasi-negosiasi yang telah memakan waktu lama, dan menurut hukum Penggugat telah mendapatkan sewa ruang di Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dengan telah dilakukannya persetujuan dan penandatanganan serta pembayaran atas Surat Persetujuan Sewa IV, ternyata menjadi sia-sia, terlebih lagi pernyataan Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I merupakan Pihak Yang Menyewakan dalam Surat Persetujuan Sewa IV, sedangkan berdasarkan penawaran dalam Surat Persetujuan Sewa IV yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, disebutkan secara jelas bahwa Tergugat II merupakan Pihak Yang Menyewakan;
33. Bahwa selain itu, akibat dari ditariknya Surat Persetujuan Sewa IV ini tentu berdampak pada hubungan hukum sewa-menyewa sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Ekalokasari Plaza No: 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 yang telah dirubah berdasarkan Amandemen Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa Antara PT Indah Pesona Bogor Dan PT Talkindo Selaksa Anugrah (BreadTalk) No. 07/AMD/IPB/VII/2014 tertanggal 16 Juli 2014, dinyatakan oleh Tergugat I menjadi berakhir pada tanggal 02 Juli 2019, padahal pada faktanya telah terjadi negosiasi-negosiasi penawaran perpanjangan sewa sejak tanggal 03 Oktober 2018 sampai dengan tanggal persetujuan atas Surat Persetujuan Sewa IV dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 12 Juli 2019, sehingga pernyataan Tergugat I yang demikian telah membawa kerugian kepada Penggugat;
34. Bahwa akibat langsung atas perbuatan Tergugat I yang menyatakan bahwa hubungan hukum sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir pada tanggal 02 Juli 2019 karena Surat Persetujuan Sewa IV ditarik kembali sehingga tidak berlaku, maka Tergugat I akan mengenakan denda kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari keterlambatan karena Penggugat yang sudah barang tentu terlambat mengembalikan obyek sewa karena negosiasi terkait surat persetujuan sewa telah berlangsung hingga tanggal 12 Juli 2019;



35. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah diuraikan tersebut di atas, terdapat perbuatan Para Tergugat yang dilakukan secara sewenang-wenang dan tidak wajar dalam melakukan penarikan kembali Surat Persetujuan Sewa IV sehingga menjadi tidak berlaku, perbuatan yang mana adalah sebagai berikut:
- a. Pada tanggal 09 Juli 2019, Tergugat I menarik kembali (membatalkan) penawaran dalam Surat Persetujuan Sewa IV sehingga dinyatakan tidak berlaku, dengan alasan belum menerima Surat Persetujuan Sewa IV yang telah ditandatangani oleh Penggugat, padahal jangka waktu pemberian konfirmasi sewa yang diatur dalam Surat Persetujuan IV seharusnya berakhir pada tanggal 11 Juli 2019;
 - ab. Pada tanggal 12 Juli 2019, Tergugat I melakukan penarikan kembali (pembatalan) penawaran berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV dengan alasan Tergugat I hanya menerima Surat Persetujuan Sewa yang bagian "Persetujuan dan Konfirmasi" telah ditandatangani, tetapi Tergugat I tidak menerima pembayaran Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan yang telah lewat waktu, padahal Penggugat telah melakukan penandatanganan pada tanggal 09 Juli 2019 atas Surat Persetujuan Sewa IV dan pembayaran atas harga sewa sebesar Rp 279.661.486,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus enam puluh satu ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) tanpa Pajak Pertambahan Nilai dan sudah dipotong Pajak Penghasilan sebesar sepuluh persen) pada tanggal 10 Juli 2019. Selain itu, Tergugat I tidak pernah memperingatkan atau melakukan tagihan resmi kepada Penggugat sebagaimana kewajibannya dalam Surat Persetujuan Sewa IV;
 - a.c. Bahwa meskipun pada tanggal 12 Juli 2019 Penggugat telah melakukan pembayaran atas Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan yang sebesar 25.122.630,- (dua puluh lima juta seratus dua puluh dua ribu enam ratus tiga puluh rupiah), Tergugat I tetap menyatakan menarik kembali Surat Persetujuan Sewa IV dengan alasan bahwa Penggugat terlambat melakukan pembayaran atas Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan, padahal pada tanggal 10 Juli 2019 Penggugat justru melakukan pembayaran harga sewa perpanjangan sebesar Rp 279.661.486,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus enam puluh satu ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) yang nilainya lebih besar dari Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan



Biaya Pelayanan, terlebih lagi uang Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan merupakan uang Sisa yang harus dilunasi oleh Penggugat;

- a.d. Bahwa sikap Tergugat I yang mengesampingkan kekeliruan yang diakui oleh Penggugat dalam melakukan pembayaran atas harga sewa, sehingga terhadap Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 12 Juli 2019, merupakan sikap Tergugat I yang berlebihan karena seharusnya Tergugat I dapat mempertimbangkan itikad baik Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya, terutama perbuatan Penggugat yang sebelumnya telah melakukan pembayaran harga sewa perpanjangan sebesar Rp 279.661.486,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus enam puluh satu ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) pada tanggal 10 Juli 2019;
- a.e. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV, yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, telah diatur secara tegas bahwa Tergugat I tidak memiliki kewenangan untuk menarik dan membatalkan Surat Persetujuan Sewa IV, melainkan Tergugat I hanya memiliki kewenangan untuk melakukan penagihan dan penerimaan semua pembayaran yang jatuh tempo berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV;
- a.f. Bahwa ada pernyataan Tergugat I yang menyatakan merupakan pihak Yang Menyewakan dalam Surat Persetujuan Sewa IV, sedangkan berdasarkan penawaran dalam Surat Persetujuan Sewa I sampai dengan Surat Persetujuan Sewa IV yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dinyatakan secara tegas bahwa Tergugat II merupakan pihak Yang Menyewakan dan mengundang Penggugat selaku Pihak Penyewa untuk menyewakan suatu Ruang Sewa di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor;
- a.g. Bahwa terlebih lagi, Tergugat II selaku pihak yang mengelola Lippo Plaza Ekalokasari Bogor bersama-sama dengan Tergugat I, kemudian secara tiba-tiba menyatakan tidak memiliki tenant BreadTalk (Penggugat) dan tidak memiliki Retail Space pada Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, padahal Surat Persetujuan Sewa IV yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat telah secara jelas menyatakan bahwa Tergugat II merupakan Pihak Yang Menyewakan;
- a.h. Bahwa selain itu, Tergugat I sama sekali tidak pernah melakukan tagihan-tagihan dan/atau pemberitahuan kepada Penggugat perihal kewajiban pembayaran Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 19



36. Bahwa oleh karena Surat Persetujuan Sewa IV yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, yang kemudian telah diterima dan dijawab serta disetujui oleh Penggugat berdasarkan konfirmasi sewa dan penandatanganan persetujuan Penggugat atas Surat Persetujuan Sewa IV, maka menurut hukum telah terjadi kesepakatan hubungan hukum sewa-menyewa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV, sehingga berdasarkan pasal 1320 KUHPerduta, Surat Persetujuan Sewa IV merupakan suatu perjanjian yang sah;
37. Bahwa menurut ahli hukum perdata Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Cetakan kedua puluh dua, 2008, pt intermasa, Jakarta, hlm. 28 pada paragraf ketiga menyatakan:
- “Menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap lahir pada saat pihak yang melakukan penawaran (offerte) menerima jawaban yang termaksud dalam surat tersebut, sebab detik itulah yang dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan.”;*
38. Bahwa berdasarkan pasal 1548 KUHPerduta, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensualisme, yaitu suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, sehingga sesuai dengan Surat Persetujuan Sewa IV yang telah menghasilkan kesepakatan atas harga sewa dan obyek sewa, maka telah ada perjanjian sewa-menyewa;
39. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang melakukan penarikan kembali atas penawaran dalam Surat Persetujuan Sewa IV berdasarkan alasan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dan sangat mengada-ada sebagaimana telah diterangkan oleh Penggugat sebelumnya dalam gugatan *a quo*, yang kemudian Tergugat I menyatakan merupakan Pihak Yang Menyewakan dalam Surat Persetujuan Sewa IV dan Tergugat II secara tiba-tiba menyatakan tidak memiliki tenant BreadTalk (Penggugat) dan tidak memiliki Retail Space pada Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, maka perbuatan Para Tergugat yang demikian terbukti tidak ada itikad baik dari untuk melaksanakan Surat Persetujuan Sewa IV sebagaimana ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yang menyatakan suatu perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik;
40. Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan pasal 1339 KUHPerduta yang mengatur demikian:
- “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut*



sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”;

Sehingga perbuatan Tergugat I yang menarik kembali dan membatalkan Surat Persetujuan Sewa IV dengan alasan-alasan sebagaimana yang telah diterangkan Penggugat di atas, merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan;

41. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang bertentangan dengan asas itikad baik dan asas kepatutan dalam melaksanakan suatu perjanjian berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV oleh karena alasan sebagaimana tersebut di atas, tentu telah membawa kerugian pada Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, yang mengatur demikian:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”;

42. Bahwa menurut Chidir Ali, S.H., dalam bukunya *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, Edisi Pertama, Cetakan ke-3, 2005, hlm. 196, menyebutkan demikian:

“Bahwa suatu gugatan onrechtmatigedaad akan berhasil baik, bilamana ia (haruslah) memenuhi syarat-syarat, yaitu:

- a. *pertama-tama tindakan harus melawan hukum (onrechtmatig);*
b. *harus ada kerugian (schade) yang ditimbulkan (diderita). Dus, di sini berarti bahwa antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab-akibat (causaliteitverband);*
c. *Harus ada kesalahan (schuld).”;*

Selanjutnya pada halaman 204, menyebut demikian:

“Mengenai istilah perbuatan melawan hukum, MA Moegni Djojodirdjo menerangkan bahwa istilah “melawan” melekat kedua sifat aktif dan pasif. Kalau ia dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi dengan sengaja melakukan gerakan, maka nampaklah dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan” tersebut.”;

43. Bahwa sesuai dengan fakta yang telah Penggugat uraikan sebelumnya, maka berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata dan sesuai dengan pendapat ahli hukum Chidir Ali, S.H., telah jelas dan terang perbuatan-perbuatan melawan hukum apa saja yang telah Tergugat I dan Tergugat II lakukan sehingga



mengakibatkan adanya kerugian kepada Penggugat sebagai akibat kesalahan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah membawa kerugian pada Penggugat, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut terbukti secara sah dan menyakinkan adalah suatu perbuatan melawan hukum (*vide*: angka 34 dalam gugatan *a quo*), oleh karenanya sudah seyogyanyalah bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor menyatakan telah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat, karena penarikan kembali dan pembatalan Surat Persetujuan Sewa IV dengan alasan yang bertentangan dengan asas itikad baik dan asas kepatutan;

44. Bahwa dengan demikian, teranglah sudah bahwa perbuatan secara sengaja dari Tergugat I dan Tergugat II merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), oleh karena mana Penggugat berhak menuntut ganti kerugian dari Para Tergugat secara tanggung renteng berdasarkan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, ganti kerugian mana terdiri atas:
- a. Nilai investasi yang telah dilakukan Penggugat atas hubungan hukum sewamenyewa di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor untuk periode sewa tanggal 03 Juli 2019 sampai dengan 02 Juli 2024 sebesar Rp 2.366.821.936,- (dua milyar tiga ratus enam puluh enam juta delapan ratus dua puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh enam rupiah);
 - b. Bahan-bahan (*Ingredients*) yang diperlukan untuk usaha dagang BreadTalk pada sewa Lippo Plaza Ekalokasari Bogor sebesar Rp 248.910.142,- (dua ratus empat puluh delapan juta Sembilan ratus sepuluh ribu seratus empat puluh dua rupiah) per bulan;
 - c. Kompensasi akibat Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) terhadap Karyawan Penggugat pada usaha dagang BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor sebagai akibat batalnya hubungan sewa adalah sebesar Rp 607.588.663,- (enam ratus tujuh juta lima ratus delapan puluh delapan ribu enam ratus enam puluh tiga rupiah);
 - d. Nilai Penjualan (*Sales*) yang diperkirakan dapat diperoleh selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 03 Juli 2019 sampai dengan 02 Juli 2024 adalah sebesar Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah);



45. Bahwa selain kerugian yang diderita Penggugat tersebut di atas, Penggugat juga telah menderita kerugian secara immateriil sebagai akibat tutupnya usaha BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dengan dibatakannya Surat Persetujuan Sewa IV oleh Tergugat I, kerugian yang mana tidak dapat ditentukan dengan pasti, tetapi pasti tidak kurang dari Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) mengingat usaha dagang dengan merek BreadTalk milik Penggugat yang telah terkemuka di Indonesia dan memiliki nilai komersial yang sangat besar, baik dalam pandangan khalayak ramai maupun dalam nilai komersial itu sendiri, atau setidaknya menurut hukum yang berlaku, dapat dipastikan sendiri oleh Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
46. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Para Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan, atau mengasingkan Obyek Sewa yang seharusnya sudah menjadi hak sewa Penggugat berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV, yaitu Ruang Sewa yang berada di Lantai *Ground Floor* Unit nomor: 02, seluas 91,30 m² (sembilan puluh satu koma tiga puluh meter persegi) yang terletak di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor yang beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 123, Bogor 16142, Jawa Barat, mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Bogor berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Ruang Sewa milik Para Tergugat tersebut di atas sehingga dapat menghindari kerugian yang lebih besar pada diri Penggugat;
47. Bahwa Penggugat juga mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Para Tergugat untuk melakukan ganti kerugian sebagaimana telah diirinci tersebut di atas kepada Penggugat, sehingga untuk menghindari kerugian yang lebih besar pada Penggugat, wajar apabila Penggugat menuntut kepada Tergugat I atau Tergugat II apabila lalai melaksanakan putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap untuk melakukan ganti kerugian, mohon Pengadilan Negeri Bogor, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*, menghukum Tergugat I atau Tergugat II untuk memberikan dan menyerahkan hak sewa kepada Penggugat suatu Ruang Sewa yang berada di Lantai *Ground Floor* Unit nomor: 02, seluas 91,30 m² (sembilan puluh satu koma tiga puluh meter persegi) yang terletak di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor yang beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 123, Bogor 16142, Jawa Barat selama 5 (lima) tahun terhitung sejak putusan perkara *a quo* diputuskan, dengan ketentuan harga sewa adalah gratis;
48. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Para Tergugat akan lalai untuk memenuhi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van*

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 23



gewijsde) dalam perkara *a quo* dan karenanya mohonlah Pengadilan Negeri Bogor untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila ternyata Para Tergugat lalai dalam melaksanakan keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo*;

49. Bahwa, gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang tak dapat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat, oleh karena mana keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding atau kasasi;
50. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka patut dan layak dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bogor Cq. Majelis Hakim pemeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dengan tanggung renteng artinya bila yang satu membayar, yang lainnya terlepas untuk membayar kepada Penggugat sebagai penggantian kerugian yang telah dan masih akan diderita oleh Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, uang sejumlah dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Nilai investasi yang telah dilakukan Penggugat atas hubungan hukum sewa-menyewa di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor untuk periode sewa tanggal 03 Juli 2019 sampai dengan 02 Juli 2024 sebesar Rp 2.366.821.936,- (dua milyar tiga ratus enam puluh enam juta delapan ratus dua puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh enam rupiah);
 - b. Bahan-bahan (*Ingredients*) yang diperlukan untuk usaha dagang BreadTalk pada sewa Lippo Plaza Ekalokasari Bogor sebesar Rp 248.910.142,- (dua ratus empat puluh delapan juta Sembilan ratus sepuluh ribu seratus empat puluh dua rupiah) per bulan;
 - c. Kompensasi akibat Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) terhadap Karyawan Penggugat pada usaha dagang BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor sebagai akibat batalnya hubungan sewa adalah sebesar Rp 607.588.663,-



(enam ratus tujuh juta lima ratus delapan puluh delapan ribu enam ratus enam puluh tiga rupiah);

d. Nilai Penjualan (*Sales*) yang diperkirakan dapat diperoleh selama 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 03 Juli 2019 sampai dengan 02 Juli 2024 adalah sebesar Rp 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah);

4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat untuk memperbaiki kerugian immateril yang telah diderita oleh Penggugat atas nama baik dan nilai komersial merek BreadTalk sebagai akibat tutupnya usaha BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dengan dibatalkannya Surat Persetujuan Sewa IV oleh Tergugat, uang sebanyak Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) atau setidaknya-tidaknya menurut hukum yang berlaku dapat dipastikan sendiri dengan patut oleh Majelis Hakim;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Para Tergugat, yaitu Ruang Sewa yang berada di Lantai *Ground Floor* Unit nomor: 02, seluas 91,30 m² (sembilan puluh satu koma tiga puluh meter persegi) yang terletak di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor yang beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 123, Bogor 16142, Jawa Barat, sehingga dapat menghindari kerugian yang lebih besar pada diri Penggugat;
6. Apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan perkara *a quo*, untuk melakukan ganti kerugian, maka menghukum Tergugat I atau Tergugat II untuk memberikan dan menyerahkan hak sewa kepada Penggugat suatu Ruang Sewa yang berada di Lantai *Ground Floor* Unit nomor: 02, seluas 91,30 m² (sembilan puluh satu koma tiga puluh meter persegi) yang terletak di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor yang beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 123, Bogor 16142, Jawa Barat selama 5 (lima) tahun terhitung sejak putusan perkara *a quo* diputuskan, dengan ketentuan harga sewa adalah gratis;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat karena lalai melaksanakan putusan perkara *a quo*;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

Apabila Pengadilan Negeri Bogor berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

LATAR BELAKANG

Bahwa sebelum Tergugat I menguraikan mengenai Eksepsi dan Jawaban serta Gugatan Rekonvensi, Tergugat I terlebih dahulu akan menyampaikan Latar Belakang mengenai Perjanjian Sewa Menyewa yang mendasari hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat pada permasalahan/perkara *aquo*, agar Majelis Hakim dapat mengetahui fakta hukum yang sebenarnya dan mempertimbangkannya dalam Putusan.

1. Bahwa Tergugat I merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang properti yang telah mengembangkan dan/atau mengelola suatu bangunan pusat perbelanjaan yang terkenal di Bogor, yaitu “Lippo Plaza Ekalokasari”. Bahwa Tergugat I merupakan pihak yang menjalankan dan/atau pelaksana operasional di Lippo Plaza Ekalokasari hingga saat ini, di mana Tergugat I merupakan pengelola suatu ruang/lokasi bagian Komersial Leasing Area di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor. Bahwa selaku pengelola Lippo Plaza Ekalokasari, Tergugat I adalah sebagai pihak “Yang Menyewakan” atas suatu unit/kios/outlet kepada “Para Penyewa/tenant” yang ingin menyewa unit/kios di Lippo Plaza Ekalokasari. Dalam perkara ini terdapat salah satu *tenant* yang menyewa unit di Lippo Plaza Ekalokasari dengan nama dagang *Breadtalk* yang merupakan milik Penggugat;
2. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2014 di Bogor, telah disepakati dan ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014 (selanjutnya disebut “Perjanjian Inti”) atas Unit pada Lippo Plaza Ekalokasari Unit Nomor GF-02 dengan Luas 91,30 m² (Obyek Sewa) antara Penggugat selaku Penyewa dengan Tergugat I selaku Yang Menyewakan Obyek Sewa;
3. Bahwa dengan adanya kesepakatan Para Pihak untuk mengubah ketentuan tentang Jangka Waktu Sewa pada Perjanjian Inti, maka pada tanggal 16 Juli 2014 Para Pihak telah sepakat menandatangani perubahan tersebut dalam Amandemen Pertama atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 07/AMD/IPB/VII/2014 (Selanjutnya disebut “Amandemen Pertama”) sebagai acuan selanjutnya mengenai Jangka Waktu Sewa pelaksanaan Perjanjian Inti antara Tergugat I dengan Penggugat, yang pada pokoknya mengatur syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 26



“Pasal 1

Perubahan Jangka Waktu Sewa

PARA PIHAK dengan ini setuju dan sepakat untuk mengubah Pasal 3 Perjanjian yang semula berbunyi:

Jangka waktu sewa-menyewa yang disepakati oleh Para Pihak adalah selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 01 Juli 2014 sampai dengan tanggal 30 Juni 2019, selanjutnya disebut “Jangka Waktu Sewa”

Menjadi:

Jangka waktu sewa-menyewa yang disepakati oleh Para Pihak adalah selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 03 Juli 2014 sampai dengan tanggal 02 Juli 2019, selanjutnya disebut “Jangka Waktu Sewa.”

4. Bahwa dengan berakhirnya hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Inti Jo. Amandemen Pertama (Perjanjian Sewa Menyewa) yaitu pada tanggal 02 Juli 2019, sebagaimana tertuang dalam ketentuan pada Pasal 1 Amandemen Pertama, Penggugat telah mengajukan Permintaan Penawaran perpanjangan sewa melalui surat-surat sebagai berikut:
 - a) Surat No.: 582/BT/BD/X/2018 tertanggal 03 Oktober 2018;
 - b) Surat No.: 616/BT/BD/X/2018 tertanggal 15 Oktober 2018; dan
 - c) Surat No.: 687/BT/BD/X/2018 tertanggal 30 Oktober 2018;
5. Bahwa sebagai wujud itikad baik Tergugat I dalam menindaklanjuti Permintaan perpanjangan sewa Penggugat, maka Tergugat I telah mengirimkan konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa (selanjutnya disebut “SPS”) kepada Penggugat yakni:
 - a. Surat Persetujuan Sewa I (Draf Awal/softcopy) Nomor: 13/MKT-WPN/II/LOI/2019, tertanggal 18 Februari 2019, Perihal: konfirmasi surat persetujuan sewa atas ruang sewa No: Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor (“Ruang Sewa”) yang dikirim melalui *e-mail/surel* (surat elektronik) kepada Penggugat tertanggal 18 Februari 2019 (“SPS I”); dan
 - b. Surat Persetujuan Sewa II (Akhir/Final) Nomor: 13/MKT-IPB/II/LOI/2019, tertanggal 21 Maret 2019, Perihal: konfirmasi surat persetujuan sewa atas ruang sewa No: Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor (“Ruang Sewa”) yang persetujuannya dikirim melalui *email/surel* (surat elektronik) tertanggal 02 Juli 2019 (“SPS Final”) dan (*hardcopy/surat fisik*) dikirim melalui ekspedisi (JNE) tertanggal 04 Juli 2019 kepada Penggugat.



6. Bahwa konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS yang telah dibuat dan dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, pada pokoknya merupakan penawaran perpanjangan sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewayang akan berakhir pada tanggal 02 Juli 2019. Oleh karenanya konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat hanya merupakan penawaran untuk memperpanjang masa sewa yang akan berakhir, sedangkan hubungan hukum yang mendasari pelaksanaan hak-hak dan kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa Para Pihak tetap berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa awal antara Penggugat dengan Tergugat I. Berdasarkan fakta yang terjadi maka tidak terdapat/tidak tercapai persetujuan yang melahirkan kesepakatan baru hingga melewati masa sewa Penggugat yang telah berakhir pada tanggal 02 Juli 2019;
7. Bahwa dikarenakan tidak tercapainya kesepakatan atas perpanjangan sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa maka masa sewa berakhir secara otomatis dan Tergugat I melalui Surat No.: LPB/L/0004/07-19 tertanggal 09 Juli 2019 menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat I tidak dapat melanjutkan Perjanjian Sewa Menyewa atas Obyek Sewa unit Nomor GF-02 kepada Penggugat. Dengan demikian Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dan Penggugat atas Obyek Sewa unit Nomor GF-02 berakhir pada tanggal 02 Juli 2019.

Bahwa Tergugat I dengan ini menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat I di dalam Eksepsi dan Jawaban pada perkara *aquod* dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

EXCEPTIO TEMPORIS GUGATAN DIKUALIFIKASI TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA), KARENA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN EKALOKASARI PLAZA NO. 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014 Jo. AMANDEMEN PERTAMA ATAS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NO. 07/PP/AMD/IPB/VII/2014 SEBAGAI DASAR HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT TELAH BERAKHIR OTOMATIS DAN/ATAU TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM SEBELUM GUGATAN AQUO DI DAFTARKAN



1. Bahwa Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 18 dan poin 19 halaman 12 dan poin 35a halaman 18 gugatan *aquo*, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:
“18. Bahwa ..., Tergugat I pada tanggal 09 Juli 2019, berdasarkan surat No.: LPB/L/0004/07 menyatakan menarik kembali Surat Persetujuan Sewa IV dengan alasan belum menerima Surat Persetujuan Sewa IV yang telah ditanda tangan oleh Penggugat dalam jangka waktu yang telah ditentukan pada angka 14 dalam Surat Persetujuan Sewa IV...dst...;
19. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I yang telah menarik kembali Surat Persetujuan Sewa IV ... tentu Penggugat sangat keberatan karena waktu pemberian konfirmasi sewa belum berakhir sebagaimana yang telah ditentukan pada angka 14 dalam Surat Persetujuan Sewa...dst...;
35. a) Pada tanggal 09 Juli 2019, Tergugat I menarik kembali (membatalkan) penawaran dalam Surat Persetujuan Sewa IV sehingga dinyatakan tidak berlaku, dengan alasan belum menerima Surat Persetujuan Sewa IV yang telah ditandatangani oleh Penggugat, padahal jangka waktu pemberian konfirmasi sewa yang diatur dalam Surat Persetujuan IV seharusnya berakhir pada tanggal 11 Juli 2019;”
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I telah menarik/membatalkan konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa II/SPS IV (SPS Akhir/Final) karena tidak ada konfirmasi persetujuan di dalam SPS II/SPS IV (SPS Akhir/Final) yang telah ditandatangani Penggugat sebagaimana jangka waktu berlaku SPS, adalah dalil yang keliru dan berusaha memutarbalikan fakta sebenarnya;
3. Bahwa pada faktanya terhadap seluruh proses *review/revisi* (perbaikan) dan *negosiasi-negosiasi* pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I dan SPS II/SPS IV (SPS Akhir/Final) yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat, pada akhirnya tidak terdapat dan/atau tidak tercapai suatu kesepakatan apapun yang melahirkan suatu hubungan hukum baru guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Oleh karena itu Perjanjian Sewa Menyewa berakhir dengan sendirinya/otomatis pada tanggal 02 Juli 2019 tanpa perpanjangan sewa. Dengan demikian, dalil Penggugat dalam gugatan *aquo* yang mendalilkan perbuatan/tindakan Tergugat I yang telah menarik/membatalkan konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (SPS Akhir/Final) sebelum jangka waktu konfirmasi SPS berakhir



adalah dalil yang keliru, dikarenakan Perjanjian Sewa Menyewa sebagai dasar dibuatnya konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS dalam perkara *aquo* telah lewat waktu (daluarsa) atau masa berlaku Perjanjian Sewa Menyewa telah habis. Oleh karena itu tidak ada suatu landasan hukum apapun yang mengikat/mendasari konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (SPS Akhir/Final) antara Tergugat I dan Penggugat;

4. Bahwa adapun dasar yuridis yang menjadi acuan Tergugat I menarik kembali SPS II/SPS IV (SPS Akhir/Final) adalah berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* yang mengacu pada ketentuan Pasal 1 Amandemen Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa tentang Perubahan Jangka Waktu Sewa yang berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 1

Perubahan Jangka Waktu Sewa

PARA PIHAK dengan ini setuju dan sepakat untuk mengubah Pasal 3 Perjanjian yang semula berbunyi:

Jangka waktu sewa-menyewa yang disepakati oleh Para Pihak adalah selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 01 Juli 2014 sampai dengan tanggal 30 Juni 2019, selanjutnya disebut “Jangka Waktu Sewa”

Menjadi:

Jangka waktu sewa-menyewa yang disepakati oleh Para Pihak adalah selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 03 Juli 2014 sampai dengan tanggal 02 Juli 2019, selanjutnya disebut “Jangka Waktu Sewa.”

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Jo. Pasal 1548 dan Pasal 1570 KUHPerdata sebagai dasar Para Pihak mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, yang berbunyi:

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang



disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun bergerak”.

Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”.

Oleh karenanya, telah terang dan jelas bahwa dengan tidak terdapat dan/atau tidak tercapainya suatu kesepakatan baru antara Tergugat I dan Penggugat guna perpanjangan sewa atas Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, maka menurut hukum Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir dengan sendirinya/otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, antara Tergugat I dan Penggugat sudah tidak memiliki/tidak terdapat hubungan hukum, sehingga sangat beralasan hukum gugatan Penggugat aquo untuk ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/N.O.*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

EKSEPSI DISKUALIFIKASI (*GEMIS AANHOEDANIGHEID*) DIMANA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS/*LEGAL STANDING* DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO KARENA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA *IN CASU* ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM

7. Bahwa Tergugat I membantah dan menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 20 dan poin 21 halaman 13 gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

“20. ... pembayaran yang mana dengan perincian sebagai berikut:

a. DP 20% Perpanjangan Sewa = Rp. 247.594.644,- (Tanpa PPN dan sudah dipotong PPH 10%;

b. Angsuran Sewa ke-1 = Rp. 20.632.886,- (Tanpa PPN dan sudah dipotong PPH 10%;

c. Service Charge bulan Juli 2019 = Rp. 11.433.956,- (Tanpa PPN dan sudah dipotong PPH 10%;

... dst.

21. Bahwa dengan telah adanya konfirmasi persetujuan dan penandatanganan atas Surat Persetujuan Sewa IV yang dilakukan oleh Penggugat, serta adanya



pembayaran harga sewa perpanjangan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat menilai bahwa hubungan hukum sewa-menyewa telah berlangsung dan Penggugat memiliki hak sewa atas sewa ruang BreadTalk di lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor”;

8. Bahwa pada dasarnya Penggugat telah keliru menafsirkan dan dengan sengaja memutarbalikkan fakta korelasi dan/atau relevansi konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (SPS Akhir/Final) pada Perjanjian Sewa Menyewa, dengan mendalilkan bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan pembayaran-pembayaran sebagaimana tersebut pada ketentuan-ketentuan Komersial di dalam konfirmasi penawaran sewa pada SPS II/SPS IV (SPS Akhir/Final), maka Penggugat telah memiliki hak sewa atas sewa ruang BreadTalk di lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor. Dalil tersebut adalah dalil yang tidak logis dan tidak berdasarkan hukum;
9. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan kembali dengan tegas bahwa proses-proses dan negosiasi sebagaimana telah dituangkan secara tertulis pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS, pada faktanya telah diberikan/disampaikan berulang kali oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui konfirmasi penawaran sewa SPS I (Draf Awal) berikut *review/revisi* (perbaikan) Para Pihak hingga pada SPS II/SPS IV (SPS Akhir/Final). Akan tetapi, hingga saat konfirmasi penawaran sewa SPS II/SPS IV (SPS Akhir/Final) yang telah disetujui dan disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, Penggugat tidak dapat merealisasikan dan/atau tidak dapat memenuhi seluruh syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perpanjangan sewa yang terdapat pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (SPS Akhir/Final), bahkan hingga saat Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat yang mendasari konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS telah lewat waktu (daluarsa) atau telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum;
10. Bahwa hal tersebut telah menerangkan dengan jelas, bahwa memang tidak tercapai dan/atau tidak terdapat suatu kesepakatan baru guna perpanjangan sewa atas Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat, hingga Perjanjian Sewa Menyewa *aquo* telah berakhir otomatis dan/atau berakhir demi hukum. Oleh karenanya menurut hukum sudah tidak ada dan/atau tidak terdapat suatu hubungan hukum yang mengikat antara Tergugat I dengan Penggugat yang melahirkan suatu kepentingan hukum (hak dan kewajiban masing-masing Pihak) apapun. Bahwa adapun dalil Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa



Penggugat telah melakukan sejumlah pembayaran (berupa uang DP 20 % + angsuran uang sewa ke-1 + *service charge* bulan Juli 2019) kepada Tergugat I pada tanggal 10 Juli 2019, maka telah melahirkan hubungan sewa, adalah dalil yang keliru dan menyesatkan. Justru pada faktanya dengan itikad baik Tergugat I, uang tersebut telah dikembalikan secara langsung dan seketika kepada Penggugat pada saat itu juga, dengan dasar dan alasan bahwa pada pokoknya Tergugat I menyatakan sudah tidak memiliki suatu hak dan kewajiban untuk menerima suatu pembayaran apapun dari Penggugat, karena berdasarkan perikatan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dengan Penggugat telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019;

11. Bahwa fakta tersebut di atas telah sesuai dan sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. dalam putusan Reg. No. 294.K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971, pada pokoknya menyatakan bahwa:

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 294.K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971

“Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima”.

12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, menurut hukum Penggugat tidak memiliki alas hak dan/atau kedudukan hukum apapun untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I. Oleh karenanya sangat beralasan hukum bahwa gugatan Penggugat telah terbukti mengandung cacat formil dan gugatan *aquo* tidak sah, maka sudah sepatutnya dan seharusnya gugatan Penggugat *aquo* untuk ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/N.O.*).

EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL* GUGATAN *AQUO* TIDAK JELAS DAN KABUR DAN TIDAK BERDASARKAN SUATU HUBUNGAN HUKUM MAKA POSITA DAN PETITUM GUGATAN *AQUO* SALING BERTENTANGAN DAN TIDAK RELEVAN

13. Bahwa Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 38 sampai dengan poin 41, halaman 20 sampai dengan halaman 21 gugatan, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“38. Bahwa berdasarkan pasal 1548 KUHPerdara, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensualisme, yaitu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, sehingga sesuai dengan Surat



Persetujuan Sewa IV yang telah menghasilkan kesepakatan atas harga sewa dan obyek sewa, maka telah ada perjanjian sewa-menyewa;

39. ... *Tergugat II secara tiba-tiba menyatakan tidak memiliki tenant BreadTalk (Penggugat) dan tidak memiliki Retail Space pada Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, maka perbuatan Para Tergugat yang demikian terbukti tidak ada itikad baik dari untuk melaksanakan Surat Persetujuan Sewa IV sebagaimana ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan suatu perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik;”.*

40. *Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan pasal 1339 KUHPerdata yang mengatur demikian...dst...merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan;*

41. *Bahwa perbuatan Para Tergugat yang bertentangan dengan asas itikad baik dan asas kepatutan dalam melaksanakan suatu perjanjian berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV oleh karena alasan sebagaimana tersebut di atas, tentu telah membawa kerugian pada Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, yang mengatur demikian...dst...;”*

14. Bahwa dengan mengacu pada dalil Penggugat tersebut di atas, pada faktanya Penggugat memang tidak dapat dan/atau tidak mampu menguraikan secara terang dan jelas suatu peristiwa aktual (*in konkreto*) perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I sebagaimana esensi/unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah didalilkan dan/atau disangkakan kepada Tergugat I berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar gugatan Penggugat *aquo*. Hal ini telah terbukti secara terang dan jelas sebagaimana telah diuraikan pada seluruh posita gugatan Penggugat *aquo*, yang mana hanya menguraikan proses-proses perpanjangan penawaran sewa melalui konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Perjanjian Sewa/SPS I (Draf Awal) dan SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) yang telah dibuat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, di mana perpanjangan sewa tersebut tidak terdapat dan/atau tidak tercapai kesepakatan antara Tergugat I dan Penggugat, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum jauh sebelum gugatan *aquo* di daftarkan;
15. Bahwa dengan demikian, Posita gugatan Penggugat *aquo* telah terbukti tidak berdasarkan hukum dan tidak berdasarkan fakta, sehingga mengakibatkan Petitum (tuntutan hak) pada gugatan *aquo* tidak relevan, tidak jelas, kontradiktif dan kabur. Menurut tata tertib hukum acara perdata, bahwa tidak adanya



korelasi/relevansi alasan-alasan yang berdasar yuridis pada Posita dan Petitum sebagai satu kesatuan dalam suatu gugatan mengakibatkan gugatan Penggugat *aquo* tidak sempurna dan mengandung cacat formil, sehingga gugatan *aquo* sudah seharusnya dan sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

P e t i t u m

- “2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dengan tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebagai pengantian kerugian...dst...;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat untuk memperbaiki kerugian imateril...dst...;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan...dst...;
6. Apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan perkara *aquo*, untuk melakukan ganti kerugian, maka menghukum Tergugat I atau Tergugat II untuk memberikan dan menyerahkan hak sewa kepada Penggugat suatu Ruang Sewa yang berada di Lantai Ground Floor Unit nomor: 02, seluas 91,30 m²...dst...;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah)...dst...;”

Bahwa Petitum gugatan Penggugat *aquo* telah bertentangan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975, yang pada pokoknya menyatakan:

Putusan MARI nomor 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975

“Karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

16. Bahwa berdasarkan hukum acara perdata, Posita terdiri dari 2 (dua) bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan (peristiwa konkrit) dan bagian yang memuat alasan-alasan yang berdasarkan hukum (dasar yuridis). Bahwa sebagaimana dasar gugatan *aquo* adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa:
Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
“Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya mengganti kerugian tersebut”.



Bahwa sedemikian tegas diuraikan secara eksplisit dan implisit, bahwa dalam suatu Perbuatan Melawan Hukum telah ditentukan/ditetapkan tentang unsur-unsur dan/atau syarat-syarat yang harus dipenuhi apabila suatu subyek hukum akan menuntut ganti kerugian berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
- c. Harus ada kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut;
- d. Harus ada kesalahan; dan
- e. Harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang diderita.

Bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut di atas, Penggugat dalam Posita gugatan *aquo* memang tidak ada dan memang tidak dapat menguraikan secara terang dan jelas esensi suatu Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan peristiwa aktual berdasarkan hubungan hukum (hubungan kausalitas) antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara *aquo*. Faktanya Penggugat hanya menginterpretasikan definisi Perbuatan Melawan Hukum tanpa menguraikan secara terang dan jelas unsur adanya kesalahan sebagai esensi utama dasar Perbuatan Melawan Hukum di dalam Posita gugatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I pada peristiwa aktualnya (*in konkreto*) dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* (kausalitas) yang menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat sebagaimana dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum *aquo*, sehingga telah mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur dan/atau tidak sempurna. Menurut hukum telah di atur secara tegas dalam Pasal 8 ayat (3) Rv yang kemudian di sadur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 492K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8 ayat (3) Rv

“Pemberitahuan gugatan harus memuat upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu”.

Yurisprudensi MA RI Nomor : 492K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970

“Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Oleh karenanya, patut dan pantas Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)”.



17. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, pada faktanya seluruh dalil-dalil/Posita gugatan Penggugat *aquo* terbukti saling bertentangan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga gugatan Penggugat *aquo* adalah gugatan yang mengandung cacat formil, yang memuat dalil/Posita tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), tidak relevan dengan fakta dan Petitum pada gugatan *aquo*, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak seluruhnya dan/atau menyatakan gugatan Penggugat *aquo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Tergugat I di dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil Pokok Perkara dibawah ini.

Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I di dalam Jawaban dalam Pokok Perkara ini.

PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NOMOR: 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014 Jo. AMANDEMEN PERTAMA ATAS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NOMOR: 07/AMD/IPB/VII/2014 (PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN) IN CASU ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM

1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dengan terang dan jelas pada Latar Belakang bagian Eksepsi Tergugat I *aquo*, bahwa pada tanggal 22 Mei 2014 di Kota Bogor telah disepakati dan ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014 atas Unit Nomor GF-02 dengan Luas 91,30 m² (Obyek Sewa) yang terletak di Komersial Area Leasing pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, oleh dan antara Penggugat selaku Pihak Penyewa dengan Tergugat I selaku Pihak Yang Menyewakan. Bahwa terkait dengan adanya kesepakatan negosiasi atas perubahan terhadap ketentuan tentang Jangka Waktu Sewa pada Perjanjian Inti, pada tanggal 16 Juli 2014 Penggugat dan Tergugat I sepakat menandatangani Amandemen Pertama atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 07/AMD/IPB/VII/2014. Adapun Amandemen Pertama *aquo* merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, yang pada pokoknya mengatur syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 37



“Pasal 1

Perubahan Jangka Waktu Sewa

PARA PIHAK dengan ini setuju dan sepakat untuk mengubah Pasal 3 Perjanjian yang semula berbunyi:

Jangka waktu sewa-menyewa yang disepakati oleh Para Pihak adalah selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 01 Juli 2014 sampai dengan tanggal 30 Juni 2019, selanjutnya disebut “Jangka Waktu Sewa”

Menjadi:

Jangka waktu sewa-menyewa yang disepakati oleh Para Pihak adalah selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 03 Juli 2014 sampai dengan tanggal 02 Juli 2019, selanjutnya disebut “Jangka Waktu Sewa”.

2. Bahwa sesuai pada ketentuan Pasal 1 Amandemen Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa tersebut di atas, berdasarkan tahapan proses-proses dan negosiasi-negosiasi melalui korespondensi *e-mail/surel* (surat elektronik) yang telah dilakukan Tergugat I dan Penggugat guna perpanjangan sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, pada faktanya memang tidak terdapat dan/atau tidak tercapai kesepakatan baru guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa. Oleh karenanya, Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum tertanggal 02 Juli 2019;
3. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Jo. Pasal 1548 dan Pasal 1570 KUHPerdata yang merupakan dasar Para Pihak mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun bergerak”.

Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 38



“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan gugatan Penggugat *aquo*, dikarenakan gugatan Penggugat *aquo* sama sekali tidak memiliki alasan-alasan yang berdasarkan hukum, bahkan diajukan semata-mata memaksa Tergugat I melalui putusan Pengadilan *aquo* untuk memperpanjang masa sewa atas Obyek Sewa pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor.

KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SURAT PERSETUJUAN SEWA (SPS) YANG DIBUAT DAN DIKIRIM OLEH TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT TIDAK MELIBATKAN PIHAK KETIGA MANAPUN DAN KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SURAT PERSETUJUAN SEWA (SPS) HANYA MERUPAKAN PENAWARAN BERDASARKAN PERMINTAAN PENGGUGAT GUNA PERPANJANGAN SEWA ATAS OBYEK SEWA DAN BUKANLAH MERUPAKAN SUATU PERJANJIAN

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 7 sampai dengan poin 10, halaman 3 sampai dengan halaman 6 gugatan, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“7. Bahwa kemudian, pada tanggal 09 November 2018 dan tanggal 29 November 2018, Tergugat I memberikan penawaran perpanjangan sewa kepada Penggugat...dst...;

8. Bahwa terhadap penawaran perpanjangan sewa tersebut, maka telah terjadi negosiasi-negosiasi oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I...dst...;

9. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa I, telah secara tegas disebutkan bahwa Tergugat II selaku Pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Penyewa untuk menyewa Ruang Sewa...dst...;

18. Bahwa oleh karena Surat Persetujuan Sewa I dikirim oleh Tergugat I dan mengingat Tergugat I merupakan pihak yang menerima semua pembayaran yang jatuh tempo berdasarkan Surat Persetujuan Sewa I...dst...;”
6. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas pada pokoknya mendalilkan bahwa pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (Draf Awal), Tergugat II selaku



pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Penyewa untuk menyewa Ruang Sewa, sedangkan semua pembayaran yang di tentukan oleh Tergugat II berdasarkan SPS I harus dibayarkan ke rekening Bank atas nama Tergugat I, adalah dalil yang benar-benar keliru, tidak masuk akal dan sangat menyesatkan;

7. Bahwa sejak awal Posita dalam gugatan *aquo*, Penggugat telah mendalilkan secara meyakinkan dan dengan mengada-ada berusaha untuk memutarbalikan dan mengaburkan fakta yang sebenarnya terjadi. Bahwa tindakan nyata Penggugat sebagaimana didalilkan tersebut di atas telah membuktikan bahwa Penggugat adalah Pihak yang tidak memiliki itikad baik dan merupakan Pihak yang tidak menghargai dan menghormati Perjanjian Sewa Menyewa sebagai dasar pelaksanaan hubungan hukum yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat I yang telah terjalin sejak tahun 2008 hingga saat berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 02 Juli 2019;
8. Bahwa adapun konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa I (SPS I) merupakan SPS penawaran awal dalam bentuk draf/*softcopy* (Draf Awal) sebagai realisasi wujud itikad baik Tergugat I menindaklanjuti permintaan perpanjangan sewa Penggugat, yang pada pokoknya hanya memuat tentang klausul-klausul penawaran awal guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, yang kemudian telah disampaikan/dikirim melalui *e-mail/surel* (surat elektronik) pada tanggal 18 februari 2019, untuk selanjutnya dipelajari/*review*/revisi dan ditindaklanjuti Penggugat. Hal ini telah diakui dengan tegas dan didalilkan Penggugat pada poin 6 halaman 3 gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:
“6. Bahwa oleh karena Lippo Plaza Ekalokasari Bogor telah berhasil menjadi salah satu pusat perbelanjaan yang terkemuka di Kota Bogor ... sehingga Penggugat menyatakan keinginannya kepada Tergugat I untuk sewa BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dapat diperpanjang selama 5 (lima) tahun dengan periode sewa tanggal 01 Juli 2019 s/d 30 Juni 2024, dan meminta Tergugat I untuk mengirimkan penawaran harga perpanjangan sewa BreadTalk pada Obyek Sewa tersebut...dst...;
9. Bahwa selanjutnya, apabila Penggugat telah menerima dan menyatakan persetujuannya secara tertulis serta mampu memenuhi seluruh syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang di dalam SPS, maka atas persetujuan penerimaan penawaran sewa tersebut akan dikonfirmasi oleh Tergugat I secara definitif dituangkan dalam suatu Perjanjian sebagai perikatan baru yang akan



- mendasari pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa seterusnya dan selanjutnya antara Tergugat I dengan Penggugat atas Obyek Sewa yang terletak di Lippo Ekalokasari Bogor. Dengan demikian, pada faktanya seluruh syarat dan ketentuan-ketentuan yang terdapat pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS memang dibuat/diterbitkan dan dikirim oleh Tergugat I kepada Penggugat guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa sebagaimana Permintaan Penggugat;
10. Bahwa adapun tertulis entitas/subyek hukum lain "PT Wadhe Putera Nusantara" (Tergugat II) pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (Draf Awal) adalah kesalahan penulisan (*typo/human error*) oleh karyawan Tergugat I dalam membuat draf/konsep SPS I (Draf Awal). Bahwa jika memang benar adanya itikad baik Penggugat serta mengacu pada asas-asas kebiasaan dan kewajaran dalam dunia usaha (bisnis), seharusnya Penggugat memaklumi adanya kesalahan penulisan (*typo/human error*) di dalam suatu draf/konsep SPS I (Draf Awal), bahkan Penggugat seharusnya melakukan tanggapan/koreksi positif pada saat proses-proses *review/revisi/perbaikan* melalui korespondensi *email/surel* (surat elektronik) maupun melalui surat pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (Draf Awal). Pada faktanya, itikad baik Tergugat I yang telah menindaklanjuti permintaan perpanjangan sewa Penggugat atas Obyek Sewa melalui konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (Draf Awal) kepada Penggugat, justru telah disalah artikan, bahkan telah dimanfaatkan oleh Penggugat sebagai dalil memutarbalikan fakta tanpa alasan-alasan logis dan tidak berdasarkan hukum untuk meminta ganti kerugian, karena Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* sebagai dasar hubungan hukum Tergugat I dan Penggugat telah berakhir demi hukum dan bahkan semata-mata memaksa Tergugat I melalui putusan Pengadilan *aquo* untuk memperpanjang masa sewa atas Obyek Sewa pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor;
 11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, telah terbukti secara jelas dan nyata bahwa dalil-dalil Penggugat telah memutarbalikan dan berusaha mengaburkan fakta yang sebenarnya, dimana Penggugat mendalilkan bahwa PT Wadhe Putera Nusantara (Tergugat II) adalah selaku Pihak Yang Menyewakan dan mengundang Penggugat selaku Pihak Penyewa sebagaimana konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (awal), karena sungguh sangat tidak logis dan tidak relevan, konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (Draf Awal) yang telah dibuat dan dikirim oleh Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Permintaan Penggugat, namun Pihak yang mengundang adalah Pihak Ketiga (PT Wadhe



Putera Nusantara/Tergugat II). Oleh karenanya, sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil dan gugatan Penggugat *aquo*.

HANYA ADA 2 (DUA) KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SPS YANG DIBUAT DAN DIKIRIM OLEH TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT GUNA PERPANJANGAN SEWA, YAITU KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SPS I (DRAF AWAL/SOFTCOPY) TERTANGGAL 18 FEBRUARI 2019 YANG DIKIRIM PADA TANGGAL 18 FEBRUARI 2019, DAN KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SPS II (DRAF AKHIR/FINAL) TERTANGGAL 21 MARET 2019 YANG TELAH DIKIRIM PERSETUJUANNYA MELALUI EMAIL PADA TANGGAL 02 JULI 2019 DAN HARDCOPY (SURAT FISIK) YANG DIKIRIM PADA TANGGAL 04 JULI 2019

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 11 sampai dengan poin 16, halaman 6 sampai dengan halaman 11 gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:
- “11. Bahwa terhadap Surat Persetujuan Sewa I, kembali terjadi negosiasi-negosiasi oleh dan antara Penggugat dan Tergugat I, yang terhadap hasil negosiasi-negosiasi tersebut, Tergugat I telah mengirimkan kepada Penggugat sebanyak tiga kali Surat Persetujuan Sewa ...
- Surat No. 13/MKT-WPN/II/LOI/2019 tertanggal 21 Maret 2019 tentang Surat Persetujuan Sewa Ruang Sewa No: GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari, yang dikirim tertanggal 21 Maret 2019 ... ;
 - Surat No. 13/MKT-WPN/II/LOI/2019 tertanggal 21 Maret 2019 tentang Surat Persetujuan Sewa Ruang Sewa No: GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari, yang dikirim tertanggal 23 Mei 2019 ... ;
 - Surat No. 13/MKT-WPN/II/LOI/2019 tertanggal 21 Maret 2019 tentang Surat Persetujuan Sewa Ruang Sewa No: GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari, yang dikirim tertanggal 04 Juli 2019 ... ;
12. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa II dan Surat Persetujuan Sewa III, maka Tergugat II selaku Pihak Yang Menyewakan mengundang Pihak Penggugat selaku Pihak Penyewa...dst...;
13. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa II dan Surat Persetujuan Sewa III, maka seluruh pembayaran yang jatuh tempo harus dibayarkan melalui rekening atas nama Tergugat I...dst...;



14. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV yang merupakan hasil akhir dari negosiasi yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, kemudian Tergugat I memberikan konfirmasi persetujuannya...dst...;
15. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV, disebutkan secara tegas bahwa Tergugat II selaku Pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Pihak Penyewa...dst...;
16. Bahwa, sedangkan Tergugat I secara tegas disebutkan merupakan pihak yang ditunjuk oleh Tergugat II sebagai pihak yang akan melakukan penagihan...dst...;"
13. Bahwa Penggugat secara serampangan telah menafsirkan itikad baik Tergugat I pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS guna perpanjangan sewa, yang telah dibuat dan dikirim oleh Tergugat I atas Permintaan Penggugat adalah dalil yang keliru. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, pada pokoknya hanya pengulangan/repetisi dalil sebelumnya, di mana Penggugat kembali mendalilkan bahwa pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I, SPS II, SPS III dan SPS IV menyatakan bahwa Tergugat II adalah selaku Pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Penyewa untuk menyewa Ruang Sewa, sedangkan yang akan melakukan penagihan dan menerima semua pembayaran yang di tentukan oleh Tergugat II berdasarkan SPS IV (Draf Akhir/Final) harus dibayarkan ke rekening Bank atas nama Tergugat I. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang sangat keliru, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;
14. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, bahwa tidak ada dan tidak pernah terdapat SPS II dan SPS III pada konfirmasi penawaran sewa yang telah dibuat/diterbitkan dan dikirim oleh Tergugat I kepada Penggugat. Adapun konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa I (SPS I) merupakan SPS penawaran awal dalam bentuk draf/*softcopy* (Draf Awal) sebagai realisasi wujud itikad baik Tergugat I menindaklanjuti permintaan perpanjangan sewa Penggugat, yang pada pokoknya hanya memuat tentang klausul-klausul penawaran awal guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, yang kemudian telah disampaikan/dikirim melalui *e-mail/surel* (surat elektronik) pada tanggal 18 februari 2019, untuk selanjutnya dipelajari/*review*/*revisi* dan ditindaklanjuti Penggugat;



15. Bahwa setelah melewati tahapan proses-proses *review/revisi/perbaikan* untuk mencapai kesepakatan atas penawaran-permintaan Para Pihak yang telah dilakukan dan dimulai sejak tanggal 18 Februari 2019 pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (Draf Awal) melalui korespondensi *e-mail/surel* (surat elektronik), maka pada tanggal 02 Juli 2019 Tergugat I terlebih dahulu menyatakan konfirmasi persetujuan penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) melalui *e-mail/surel* (surat elektronik) kepada Penggugat dan kemudian secara paralel/menyusul Tergugat I mengirimkan *hardcopy/surat fisik* pada tanggal 04 Juli 2019 kepada Penggugat untuk ditandatangani persetujuannya bahwa Penggugat telah menerima dan akan memenuhi seluruh syarat-syarat dan ketentuan tersebut, mengingat perikatan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat berakhir pada tanggal 02 Juli 2019;
16. Bahwa Para Pihak pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS adalah hanya Tergugat I selaku Pihak Yang Menyewakan dan Penggugat selaku Pihak Penyewa, sehingga tidak ada Pihak Ketiga (Tergugat II) manapun sebagaimana dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa adanya entitas/subyek hukum “PT Wadhe Putera Nusantara” (Tergugat II) pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (Draf Awal). Dengan demikian, sebagaimana dengan terang dan jelas dalil-dalil Penggugat yang mendalilkan dan menyebut berulang kali keterikatan Tergugat II dalam konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (Draf Awal) sampai dengan SPS II/SPS IV (Draf Akhir) dalam perkara *aquo*, maka Tergugat I dengan tegas mensomir Penggugat untuk membuktikan di muka persidangan tentang hubungan hukum (kausalitas) dan keterikatan Pihak Ketiga (Tergugat II) sebagaimana dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *aquo*;
17. Bahwa meskipun demikian, sejak awal terkait keberadaan “PT Wadhe Putera Nusantara” (Tergugat II) adalah kesalahan penulisan (*typo/human error*) oleh karyawan Tergugat I dalam membuat Draf/Konsep konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (Draf Awal). Bahwa jika memang benar adanya itikad baik Penggugat ingin melakukan perpanjangan sewa dan melanjutkan hubungan kerja sama serta merujuk pada asas-asas kebiasaan dan kewajaran dalam dunia usaha (bisnis), seharusnya Penggugat dapat memaklumi adanya kesalahan penulisan (*typo/human error*) di dalam suatu draf/konsep SPS I (Draf Awal) dan seharusnya melakukan tanggapan dan/atau koreksi positif pada saat tahapan proses-proses *review/revisi/perbaikan* melalui korespondensi *email/surel* (surat



elektronik) maupun melalui surat-menyurat pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS;

18. Bahwa memang pada faktanya, itikad baik Tergugat I tersebut justru telah disalahkan, bahkan telah dimanfaatkan dengan penafsiran sesat Penggugat sebagai dalil memutarbalikan fakta tanpa alasan-alasan logis dan tidak berdasarkan hukum untuk meminta ganti kerugian, karena Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* sebagai dasar hubungan hukum Tergugat I dan Penggugat telah berakhir demi hukum, dan bahkan semata-mata memaksa Tergugat I melalui putusan Pengadilan *aquo* untuk memperpanjang masa sewa atas Obyek Sewa pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor. Hal tersebut telah bertentangan dengan asas dan dasar suatu hubungan hukum perikatan Perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1340 (a), Pasal 1548 dan Pasal 1570, yang berbunyi sebagai berikut: Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pasal 1340 (a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga;

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun bergerak”.

Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”.

19. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, pada faktanya hanya terdapat 2 (dua) konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS yang telah dibuat dan dikirim oleh Tergugat I atas Permintaan Penggugat guna perpanjangan sewa, yaitu konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (Draf Awal/*softcopy*) tertanggal 18 Februari 2019 dan konfirmasi penawaran sewa SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final), dimana konfirmasi persetujuan penawaran sewa tersebut dikirim melalui *e-mail/surel* (surat elektronik) pada tanggal 02 Juli 2019 dan *hardcopy*/surat fisik SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) dikirim pada tanggal 04 Juli 2019 kepada Penggugat. Bahwa adapun Para Pihak yang terikat dan memiliki kepentingan hukum pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS adalah hanya Tergugat I dan Penggugat, melainkan tidak ada Pihak Ketiga (Tergugat II) manapun, mengingat hubungan hukum Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* sebagai dasar dibuat/diterbitkan konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS guna perpanjangan sewa Penggugat adalah antara Tergugat I dan Penggugat;
20. Bahwa dengan demikian, telah terbukti secara terang terang dan jelas bahwa dalil-dalil Penggugat *aquo* adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil dan gugatan Penggugat *aquo*.

PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN *IN CASU* ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT TELAH BERAKHIR OTOMATIS DAN/ATAU TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM PADA TANGGAL 02 JULI 2019 TANPA PERPANJANGAN JANGKA WAKTU SEWA SEHINGGA PADA TANGGAL 09 JULI 2019 KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SURAT PERSETUJUAN SEWA II/SPS IV (DRAF AKHIR/FINAL) DITARIK DAN DINYATAKAN TIDAK BERLAKU

21. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 17 sampai dengan poin 25, halaman 12 sampai dengan halaman 14 gugatan, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:



- “17. Bahwa oleh karena Surat Persetujuan Sewa IV dikirim Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 04 Juli 2019, maka Penggugat wajib memberikan konfirmasi sewa...dst...;
18. Bahwa kemudian, setelah Tergugat I memberi persetujuannya terhadap hasil akhir negosiasi yang telah tertuan dalam Surat Persetujuan Sewa IV pada tanggal 02 Juli 2019...dst...;
19. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I yang telah menarik kembali Surat Persetujuan Sewa IV sebagaimana surat No.: LPB/L/0004/07-19 tertanggal 09 Juli 2019...dst...;
20. Bahwa untuk menindaklanjuti perbuatan Penggugat yang telah memberikan konfirmasi sewa atas Surat Persetujuan Sewa IV, kemudian pada tanggal 10 Juli 2019 Penggugat dengan itikad baik melakukan pembayaran...dst...;
21. Bahwa dengan telah adanya konfirmasi persetujuan dan penandatanganan atas Surat Persetujuan Sewa IV yang dilakukan oleh Penggugat, maka Penggugat menilai bahwa hubungan hukum sewa-menyewa telah berlangsung...dst...;
22. Bahwa kemudian, terhadap konfirmasi sewa persetujuan dan pembayaran atas harga sewa perpanjangan yang dilakukan oleh Penggugat...dst...;
23. Bahwa selain itu, perbuatan penarikan Surat Persetujuan Sewa IV tersebut, Tergugat I sama sekali tidak mempertimbangkan pembayaran sewa...dst...;
24. Bahwa berdasarkan surat No.: 1198/JCO/BD/VII/2019 tertanggal 16 Juli 2019, Penggugat telah menyampaikan kekeliruannya dalam melakukan pembayaran...dst...;
25. Bahwa dengan telah dilakukan pembayaran atas Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan kepada Tergugat I sebesar Rp. 25.122.630,-...dst...;”
22. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas pada pokoknya mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menarik kembali Surat Persetujuan Sewa IV dengan alasan belum menerima Surat Persetujuan Sewa IV yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan jangka waktu konfirmasi sewa belum berakhir, padahal pada tanggal 10 Juli 2019 Penggugat telah melakukan sejumlah pembayaran (Uang DP 20 % + Angsuran Sewa 1 + Service Charge bulan Juli 2019) dengan total Rp. 279.661.486,- yang mana kemudian pada tanggal 12 Juli 2019 Penggugat telah melakukan pembayaran atas kekurangan Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan sebesar Rp. 25.122.630,- kepada Tergugat I,



adalah dalil yang mengada-ada, memutarbalikan fakta dan tidak berdasarkan hukum;

23. Bahwa adapun konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) yang merupakan hasil akhir dari tahapan proses-proses *review*/revisi (perbaikan) dan negosiasi-negosiasi antara Tergugat I dan Penggugat guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa, dimana konfirmasi atas persetujuan penawaran sewa tersebut telah dikirim oleh Tergugat I melalui *e-mail*/surel (surat elektronik) pada tanggal 02 Juli 2019 dan *hardcopy*/surat fisik SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) dikirim pada tanggal 04 Juli 2019 guna konfirmasi persetujuan penawaran sewa secara tertulis dan ditandatangani oleh Penggugat, mengingat perikatan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat akan berakhir. Namun pada faktanya, hingga pada tanggal 09 Juli 2019 Penggugat tidak mengirimkan kembali konfirmasi persetujuan penawaran sewa yang telah ditandatangani Penggugat pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/IV (Draf Akhir/Final) kepada Tergugat I. Oleh karenanya, Tergugat I telah memberitahukan kepada Penggugat melalui Surat No.: LPB/L/0004/07-19 tertanggal 09 Juli 2019 yang menyatakan pada pokoknya bahwa dengan tidak adanya konfirmasi persetujuan tertulis dan yang telah ditandatangani Penggugat pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/IV (Draf Akhir/Final), maka Tergugat I menarik kembali konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/IV (Draf Akhir/Final) dengan alasan bahwa sebagaimana jangka waktu pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/IV (Draf Akhir/Final) telah lewat dari waktu yang ditentukan dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 Amandemen Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat, maka Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019;
24. Bahwa sebagaimana hal tersebut, Penggugat kemudian bersifat proaktif menanggapi/merespon dan berusaha memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang terdapat pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/IV (Draf Akhir/Final), dimana pada tanggal 10 Juli 2019 Penggugat telah melakukan sejumlah pembayaran kepada Tergugat I (berupa Uang DP 20 % + Angsuran Sewa 1 + *Service Charge* bulan Juli 2019) dengan total Rp. 279.661.486,- yang mana kemudian pada tanggal 12 Juli 2019 Penggugat telah melakukan pembayaran atas kekurangan Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan sebesar Rp. 25.122.630,- kepada Tergugat I;



25. Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta tersebut di atas, maka telah terbukti dengan jelas dan nyata bahwa Tergugat I pada pokoknya menyatakan dengan tegas menarik dan menyatakan konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/IV (Draf Final) menjadi tidak berlaku, karena tidak terdapat dan/atau tidak tercapai kesepakatan guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dengan Penggugat hingga melewati jangka waktu/masa berlaku Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Amandemen Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat, maka Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019. Oleh karenanya, telah terbukti terang dan jelas bahwa dalil-dalil Penggugat *aquo* adalah dalil yang memutarbalikan dan mengaburkan fakta, keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil dan gugatan Penggugat *aquo*.

TERGUGAT I TIDAK BERHAK DAN TIDAK WAJIB MENERIMA SUATU PEMBAYARAN KEWAJIBAN APAPUN DARI PENGGUGAT BERDASARKAN KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SPS II/SPS IV (DRAF AKHIR/FINAL), MENGINGAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA *IN CASU* ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM

26. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 26 sampai dengan poin 28, halaman 14 sampai dengan halaman 15 gugatan yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:
- “26. Bahwa namun demikian, Tergugat I melalui suratnya kembali menyatakan bahwa Surat Persetujuan Sewa IV ditarik dan dinyatakan batal...dst...;*
- 27. Bahwa berdasarkan surat No.: 1198/JCO/BD/VII/2019 tertanggal 16 Juli 2019, Penggugat telah menyampaikan kekeliruannya dalam melakukan pembayaran, yaitu pada tanggal 10 Juli 2019...dst...;*
- 28. Bahwa atas pembayaran Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan dan kekliruan Penggugat dalam melakukan pembayaran, Tergugat I tetap menolak itikad baik Penggugat...dst...;*



27. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I menyatakan menarik kembali konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) dengan alasan bahwa Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang tertuang pada Angka 14 di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) yaitu tidak melaksanakan kewajiban pembayaran atas Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan, adalah dalil yang sangat menyesatkan dan tidak berdasarkan fakta;
28. Bahwa terkait dengan adanya perbedaan alasan penarikan konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) berdasarkan Surat Tergugat I No.: LPB/L/0006/07-19 tertanggal 12 Juli 2019 dengan Surat Tergugat I No.: LPB/L/0004/07-19 tertanggal 09 Juli 2019, pada pokoknya memiliki perbedaan yang sangat signifikan, karena surat Tergugat I No.: LPB/L/0004/07-19 tertanggal 09 Juli 2019 menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat I menarik kembali konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) dengan alasan bahwa sebagaimana jangka waktu yang telah ditentukan Penggugat tidak mengirimkan konfirmasi persetujuan tertulis yang ditandatangani pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final), maka dengan demikian tidak terdapat dan/atau tidak tercapai kesepakatan guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dengan Penggugat. Adapun surat Tergugat I No.: LPB/L/0006/07-19 tertanggal 12 Juli 2019 menyatakan pada pokoknya bahwa Tergugat I tidak menerima pembayaran atas Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan, sehingga Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/IV (Draf Akhir/Final);
29. Bahwa terkait sejumlah pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat adalah kewajiban utama Penggugat selaku Pihak Penyewa sebagaimana tertulis pada Angka 14 Tentang Konfirmasi Sewa dari Penyewa dalam konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final). Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui, pada tanggal 12 Juli 2019 Penggugat tanpa dasar apapun telah melakukan sejumlah pembayaran kewajiban berupa Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan sebesar Rp. 25.122.630,- sebagaimana tersebut pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) kepada Tergugat I. Akan tetapi, Tergugat I menolak dengan tegas dan telah mengembalikan secara seketika dan sekaligus pada saat itu juga kepada



Penggugat seluruh pembayaran Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan sebesar Rp. 25.122.630,- dengan alasan bahwa oleh karena tidak terpenuhinya syarat-syarat pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) dan merujuk dengan telah ditariknya konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) pada tanggal 09 Juli 2019 serta mengacu dan tetap berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 Amandemen Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat, maka Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dengan Penggugat telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum sejak tanggal 02 Juli 2019. Oleh karenanya, Tergugat I sudah tidak memiliki suatu hak dan kewajiban untuk menerima pembayaran apapun dari Penggugat;

30. Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta tersebut di atas, maka telah terbukti secara jelas dan nyata bahwa dalil-dalil Penggugat *aquo* adalah dalil yang memutarbalikan dan mengaburkan fakta yang sebenarnya. Oleh karenanya, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *aquo*.

KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SPS I (DRAF AWAL) DAN SPS II (DRAF AKHIR/FINAL) YANG DIBUAT/DITERBITKAN BERDASARKAN PERMINTAAN PENGGUGAT TELAH DITARIK PADA TANGGAL 09 JULI 2019, MENINGAT PADA TANGGAL 02 JULI 2019 PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA *IN CASU* ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT SEBAGAI DASAR DIBUAT/DITERBITKANNYA KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SPS TELAH BERAKHIR OTOMATIS DAN/ATAU TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM

31. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 32 sampai dengan poin 35, halaman 17 sampai dengan halaman 19 gugatan yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:
"32. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang telah menarik dan membatalkan Surat Persetujuan Sewa IV sehingga dinyatakan tidak berlaku, tentu membawa kerugian kepada Penggugat...dst...;



33. Bahwa selain itu, akibat dari ditariknya Surat Persetujuan Sewa IV ini tentu berdampak pada hubungan hukum sewa-menyewa sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa...dst...;

34. Bahwa akibat langsung atas perbuatan Tergugat I yang menyatakan bahwa hubungan hukum sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I telah berakhir pada tanggal 02 Juli 2019 karena Surat Persetujuan Sewa IV ditarik kembali sehingga tidak berlaku...dst...;

35. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang telah diuraika tersebut di atas, terdapat perbuatan Para Tergugat yang dilakukan secara sewenang-wenang, sebagai berikut:

a. pada tanggal 09 Juli 2019 Tergugat I menarik kembali (membatalkan) penawaran dalam Surat Persetujuan Sewa IV...dst...;"

32. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas pada pokoknya mendalilkan bahwa dengan ditariknya konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) pada tanggal 09 Juli 2019 oleh Tergugat I telah membawa kerugian kepada Penggugat. Selain itu, berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV Tergugat I tidak memiliki kewenangan untuk menarik dan membatalkan Surat Persetujuan Sewa IV dan sikap Tergugat I yang mengesampingkan itikad baik Penggugat yang telah melakukan sejumlah pembayaran kepada Tergugat I, adalah dalil yang mengada-ada dan memutarbalikan fakta yang sebenarnya.
33. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, bahwa konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS yang telah dibuat dan dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, yang pada pokoknya hanya bersifat Penawaran sebagaimana Permintaan Penggugat guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa yang dikelola oleh Tergugat I, mengingat Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat akan dan telah berakhir otomatis pada tanggal 02 Juli 2019;
34. Bahwa adapun terkait dengan entitas/subyek hukum lain "PT Wadhe Putera Nusantara" (Tergugat II) pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS I (awal) dan SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) sebelumnya telah dijelaskan dalam eksepsi dan jawaban *aquo* yang pada pokoknya adalah kesalahan penulisan (*typo/human error*) oleh karyawan Tergugat I dalam membuat draf/konsep SPS I (Draf Awal) yang telah disalah artikan bahkan telah dimanfaatkan Penggugat sebagai dalil memutarbalikan fakta tanpa alasan-alasan logis dan tidak berdasar hukum untuk



meminta ganti kerugian, karena Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* sebagai dasar hubungan hukum Tergugat I dan Penggugat telah berakhir demi hukum dan bahkan semata-mata memaksa Tergugat I melalui putusan Pengadilan *aquo* untuk memperpanjang masa sewa atas Obyek Sewa pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor. Bahwa seharusnya dan sepatutnya Penggugat menyadari/mengetahui hal tersebut, mengingat hubungan hukum perikatan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* adalah antara Tergugat I dengan Penggugat yang telah berlangsung sejak tahun 2008, melainkan bukanlah dengan Pihak Ketiga (PT Wadhe Putera Nusantara/Tergugat II);

35. Bahwa adapun sejumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 10 Juli 2019 dan pada tanggal 12 Juli 2019 adalah setelah konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) ditarik dan dinyatakan tidak berlaku oleh Tergugat I yakni pada tanggal 09 Juli 2019, yang pada faktanya telah dikembalikan seutuhnya secara seketika dan sekaligus pada saat itu juga kepada Penggugat, mengingat Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan Penggugat sebagai dasar dibuat/diterbitkannya konfirmasi penawaran sewa dalam SPS telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019. Oleh karenanya tidak ada suatu hak dan/atau kewajiban Tergugat I menerima pembayaran apapun dari Penggugat, sehingga berdasarkan uraian-uraian dan fakta hukum tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *aquo*.

BERDASARKAN KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SPS II/SPS IV (DRAF AKHIR FINAL) PADA FAKTANYA TIDAK TERDAPAT DAN/ATAU TIDAK TERCAPAI KESEPAKATAN ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT UNTUK PERPANJANGAN SEWA ATAS OBYEK SEWA SERTA MENGINGAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT TELAH BERAKHIR OTOMATIS DAN/ATAU TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM SEJAK TANGGAL 02 JULI 2019, MAKA KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SPS II/SPS IV (DRAF AKHIR FINAL) TELAH DITARIK DAN DINYATAKAN TIDAK



BERLAKU

36. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 36 sampai dengan poin 44, halaman 19 sampai dengan halaman 22 gugatan yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:
- “36. Bahwa oleh karena Surat Persetujuan Sewa IV yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat yang kemudian telah diterima dan dijawab...dst...;*
- 37. Bahwa menurut ahli hukum perdata Prof. Subekti dalam bukunya hukum Perjanjian...dst...;*
- 38. Bahwa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensualisme...dst...;*
- 39. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang melakukan penarikan kembali atas penawaran dalam Surat Persetujuan Sewa IV...dst...;*
- 40. Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang mengatur demikian...dst...;*
- 41. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang bertentangan dengan asas itikad tidak baik dan asas kepatutan dalam melaksanakan perjanjian...dst...;*
- 42. Bahwa menurut Chidir Ali, S.H., dalam bukunya Badan Hukum, Alumni Bandung...dst...;*
- 43. Bahwa sesuai dengan fakta yang telah Penggugat uraikan sebelumnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara...dst...;*
- 44. Bahwa dengan demikian, teranglah sudah bahwa perbuatan secara sengaja dari Tergugat I dan Tergugat II merupakan suatu perbuatan melawan hukum...dst...;”*
37. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas hanya merupakan pengulangan/repetisi dalil-dalil Penggugat sebelumnya dan merupakan ketentuan-ketentuan yang bertentangan dengan dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa dengan adanya persetujuan konfirmasi sewa Penggugat pada tanggal 09 Juli 2019, maka menurut hukum hubungan sewa menyewa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara adalah Perjanjian yang sah. Bahwa selain itu, Penggugat juga mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat I yang menarik Surat Persetujuan Sewa IV telah bertentangan dengan asas itikad baik dan asas kepatutan, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara terbukti sah adalah perbuatan yang melawan hukum.

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 54



Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum.

38. Bahwa adapun konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS yang telah dibuat dan dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* yang pada pokoknya merupakan pendahuluan penawaran kesepakatan-kesepakatan sebagai landasan kepastian dan/atau pemahaman awal dari seluruh rangkaian proses negosiasi antara Tergugat I dengan Penggugat dan hanya bersifat Penawaran sebagaimana Permintaan Penggugat guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa yang dikelola oleh Tergugat I, mengingat Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat akan dan telah berakhir otomatis pada tanggal 02 Juli 2019;
39. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dengan adanya konfirmasi persetujuan sewa pada tanggal 09 Juli 2019 yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I, maka menurut hukum telah melahirkan Perjanjian yang sah berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, akan tetapi pada faktanya dalil tersebut adalah dalil yang sangat menjerumuskan dan menyesatkan. Bahwa telah dinyatakan dengan tegas sesuai dengan judul dan substansi konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/IV (Draf Akhir/Final) adalah Penawaran sewa berdasarkan Permintaan perpanjangan sewa Penggugat, sebagaimana diakui tegas dan telah didalilkan Penggugat pada poin 6 halaman 3 gugatan *aquo*, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:
- “6. Bahwa oleh karena Lippo Plaza Ekalokasari Bogor telah berhasil menjadi salah satu pusat perbelanjaan yang terkemuka di Kota Bogor ... sehingga Penggugat menyatakan keinginannya kepada Tergugat I untuk sewa BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dapat diperpanjang selama 5 (lima) tahun dengan periode sewa tanggal 01 Juli 2019 s/d 30 Juni 2024, dan meminta Tergugat I untuk mengirimkan penawaran harga perpanjangan sewa BreadTalk pada Obyek Sewa tersebut...dst...;*
40. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat tersebut di atas, telah terbukti dengan terang dan jelas secara meyakinkan bahwa Penggugat dengan serampangan tidak teliti, tidak berdasarkan hukum dan tidak konsisten dengan dalil-dalilnya dalam gugatan *aquo*. Bahwa adapun asas konsensualisme dalam suatu Perjanjian yang pada pokoknya menginterpretasikan bahwa lahirnya suatu Perjanjian berdasarkan adanya persesuaian kehendak (penerimaan atas penawaran) antara Para Pihak. Hal tersebut telah di atur dengan tegas pada poin 16.1 tentang Perjanjian Sewa



Menyewa pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

16. Perjanjian Sewa Menyewa

16.1 Penyewa wajib menandatangani 2 (dua) rangkap standar Perjanjian Sewa Menyewa (“Perjanjian Sewa Menyewa”) yang akan dikirimkan kepada Penyewa setelah Surat Persetujuan Sewa ini ditandatangani dan dokumen-dokumen lain yang diminta oleh Yang Menyewakan. Penyewa wajib mengembalikan Perjanjian Sewa Menyewa kepada Yang Menyewakan dengan dokumen-dokumen yang diminta sebelum Tanggal Mulai Sewa.

41. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dengan Penggugat telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019, dengan demikian jauh sebelum gugatan *aquo* didaftarkan sudah tidak terdapat suatu hubungan hukum (hubungan kausalitas) apapun yang mengikat dan melahirkan kepentingan hukum (suatu hak dan kewajiban) antara Tergugat I dengan Penggugat. Oleh karena itu, perbuatan Tergugat I yang telah menarik kembali konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) bukanlah suatu perbuatan yang melawan hukum, sehingga telah terang dan jelas membuktikan bahwa dalil-dalil Penggugat adalah dalil-dalil yang berusaha mengaburkan dan memutarbalikkan fakta yang sebenarnya dan sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat *aquo*.

PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN SEBAGAI DASAR HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT I DAN PENGGUGAT SERTA YANG MENDASARI DIBUAT/DITERBITKAN KONFIRMASI PENAWARAN SEWA DI DALAM SPS, TELAH BERAKHIR OTOMATIS/TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM SEJAK TANGGAL 02 JULI 2019

42. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 45 sampai dengan poin 50, halaman 22 sampai dengan halaman 24 gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:
- “45. Bahwa selain kerugian yang diderita Penggugat tersebut di atas, Penggugat juga telah menderita kerugian secara immateriil...dst...;”*



46. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Para Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan Obyek Sewa...dst...;
47. Bahwa Penggugat juga mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Para Tergugat untuk melakukan ganti kerugian...dst...;
48. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Pera Tergugat akan lalai untuk memenuhi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap...dst...;
49. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya..dst...;
50. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka layak dihukum untuk membayar ongkos perkara aquo;
43. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas pada pokoknya mendalilkan bahwa dengan perbuatan Tergugat I yang menarik konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir), maka Penggugat telah menderita kerugian materiil dan immateriil, bahkan Penggugat memiliki persangkaan dan itikad buruk kepada Para Tergugat dengan adanya kelalaian Para Tergugat untuk memenuhi keputusan hukum dalam perkara *aquo*, sehingga Penggugat mohonkan sita jaminan pada Obyek Sewa milik Tergugat I dan pembayaran uang paksa (*Dwangsom*) kepada Para Tergugat. Bahwa dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang sangat tidak logis, tidak tepat, dan tidak berdasarkan hukum;
44. Bahwa perlu Tergugat I uraikan kembali dengan tegas, bahwa walaupun pada tanggal 09 Juli 2019 Penggugat telah memberikan dan/atau menyampaikan konfirmasi persetujuan sewa tertulis yang telah ditandatangani Penggugat, pada faktanya konfirmasi persetujuan sewa Penggugat tersebut diberikan/disampaikan kepada Tergugat I setelah Tergugat I memberitahukan/konfirmasi melalui Surat Penggugat No.: LPB/L/0004/07-19 tertanggal 09 Juli 2019 kepada Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan tidak terdapat dan/atau tidak tercapai kesepakatan baru guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa, maka konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS II/SPS IV (Draf Akhir/Final) yang dibuat/diterbitkan oleh Tergugat I, dinyatakan tidak berlaku dan ditarik kembali oleh Tergugat I, mengingat Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat sebagai dasar dibuat/diterbitkan konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019.



45. Bahwa sesuai dengan fakta tersebut di atas, pada kenyataannya Penggugat hanya mengulang kembali/repetisi dalil-dalil yang tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum serta berusaha untuk mengaburkan fakta. Bahwa sebagaimana seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatan *aquo*, pada pokoknya hanya menguraikan tahapan proses-proses dan negosiasi-negosiasi pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS yang dibuat/diterbitkan berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat, yang pada faktanya telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum sejak tanggal 02 Juli 2019, jauh sebelum gugatan *aquo* di daftarkan. Hal tersebut telah membuktikan bahwa Penggugat tidak ada dan/atau tidak dapat menguraikan secara terang dan jelas unsur-unsur adanya kesalahan Tergugat I sebagai esensi utama dasar Perbuatan Melawan Hukum di dalam dalil-dalil gugatan Penggugat *aquo*, yang telah dilakukan senyata-nyatanya oleh Tergugat I merujuk peristiwa aktualnya (*in konkreto*) pada konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS antara Tergugat I dan Penggugat yang dibuat/diterbitkan berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* (kausalitas) antara Tergugat I dan Penggugat, sebagaimana dasar pokok gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat *aquo*;
46. Bahwa dengan demikian, Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas adanya tuntutan hak Penggugat mengenai ganti kerugian materiil berupa nilai investasi sewa sebesar Rp.2.366.821.936,-, bahan-bahan (ingredients) sebesar Rp. 248.910.142,-, kompensasi akibat PHK Karyawan sebesar Rp. 607.588.663,- dan nilai penjualan (*Sales*) sebesar Rp 25.000.000.000,-. Berikut ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- uang paksa (*dwangsom*) dan *uitvoorbear bij vooraad*, sebagaimana dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, karena gugatan Penggugat *aquo* tidak didasarkan pada fakta berdasar yuridis, bukti-bukti yang otentik, tidak jelas dan kabur. Sebab pada faktanya, gugatan Penggugat didasarkan pada tuntutan pemenuhan Perjanjian Sewa Menyewa yang dikarenakan tidak terdapat/tercapai kesepakatan konfirmasi penawaran sewa di dalam SPS guna perpanjangan sewa. Namun kemudian diselubungi tuntutan pembayaran sejumlah uang sebagai akibat kerugian imateriil Penggugat. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.: 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 yang dikuatkan dengan pendapat hukum Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Cetakan Kedua, Penerbit Bina Cipta, Jakarta, 1992, halaman 133, dan Doktrin Hukum sebagaimana

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 58



diungkapkan oleh Lilik Mulyadi, S.H, M.H., dalam bukunya "Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Teori dan Praktek", Penerbit Djembatan, 2001, pada halaman 86 dan 87, masing-masing menyatakan sebagai berikut:

Yurisprudensi MARI No. 791 K/Sip/1972:

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."

Pendapat Hukum Prof. Subekti, S.H.

"Dalam pasal 606 a RV. itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang."

Doktrin Hukum Lilik Mulyadi, S.H, M.H.

"Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV Indonesia/ Pasal 61 la ayat (1) RV Belanda maka suatu dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang berisi pembayaran sejumlah uang."

47. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah menguraikan dengan terang dan jelas bahwa pada faktanya Penggugat sejak awal materi dan substansi pokok dalil-dalil gugatan *aquo* merupakan dalil yang hanya berdasarkan asumsi-asumsi dan dipaksakan, sehingga membuat gugatan *aquo* tidak jelas, mengaburkan fakta yang sebenarnya dan tidak berdasarkan hukum, sehingga Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, sudah sepatutnya dan selayaknya untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dali dan gugatan Penggugat *aquo*.

B. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat karena telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* dengan sengaja telah melewati jangka waktu untuk melakukan pengosongan dan serah terima Unit kepada Tergugat I, padahal jangka waktu perjanjian sewa sudah berakhir dan telah diperingatkan oleh Tergugat I. Bahwa mengacupada ketentuan Pasal 14 tentang Penyerahan Kembali Obyek Sewa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, Penggugat selaku Pihak Penyewa wajib dengan segera dan tepat waktu melakukan pengosongan dan serah terima unit yang disewa kepada Tergugat I selaku Pihak Pengelola Obyek Sewa pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor. Alih-alih melakukan pengosongan, Penggugat malah sebaliknya mengajukan Gugatan *aquo* terhadap Tergugat I;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 59



2. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dan berlaku secara *mutatis mutandis* dengan dalil-dalil Tergugat I dalam Eksepsi dan Jawaban sebagaimana telah diuraikan di atas, untuk selanjutnya Tergugat I selanjutnya disebut sebagai "Penggugat Rekonvensi" dan Penggugat selanjutnya disebut sebagai "Tergugat Rekonvensi";
3. Bahwa dasar hukum pengajuan suatu Gugatan Rekonvensi merujuk pada ketentuan Pasal 132a ayat (1) dan Pasal 132b ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang pada pokoknya menyatakan bahwa:
Pasal 132a ayat (1) HIR:
"Dalam tiap-tiap perkara, Tergugat berhak mengajukan tuntutan balik".
Pasal 132b ayat (1) HIR:
"(1) Tergugat wajib memajukan gugatan melawan bersama-sama dengan jawabannya, baik dengan surat maupun dengan lisan."
4. Bahwa Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi masih terdapat korelasi dan relevan dengan Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi serta telah sesuai dengan ketentuan hukum dan memenuhi persyaratan formil pengajuannya, sehingga harus dinyatakan diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*.

PERJANJIAN SEWA MENYEWA NOMOR: 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014 Jo. AMANDEMEN PERTAMA ATAS PERJANJIAN SEWA MENYEWA NOMOR: 07/AMD/IPB/VII/2014 (PERJANJIAN SEWA MENYEWA) ANTARA TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI DAN PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM

5. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dengan terang dan jelas pada Latar Belakang bagian Eksepsi Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi *aquo*, bahwa pada tanggal 22 Mei 2014 di Kota Bogor telah disepakati dan ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014 atas Unit Nomor GF-02 dengan Luas 91,30 m² (Obyek Sewa) yang terletak di Komersial Area Leasing pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, oleh dan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pihak Penyewa dengan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi selaku Pihak Yang Menyewakan. Bahwa terkait dengan adanya kesepakatan negosiasi atas perubahan terhadap ketentuan tentang Jangka Waktu



Sewa pada Perjanjian Inti, maka pada tanggal 16 Juli 2014 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi sepakat menandatangani Amandemen Pertama atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 07/AMD/IPB/VII/2014. Bahwa adapun Amandemen Pertama *aquo* merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, yang pada pokoknya mengatur syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

“Pasal 1

Perubahan Jangka Waktu Sewa

PARA PIHAK dengan ini setuju dan sepakat untuk mengubah Pasal 3 Perjanjian yang semula berbunyi:

Jangka waktu sewa-menyewa yang disepakati oleh Para Pihak adalah selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 01 Juli 2014 sampai dengan tanggal 30 Juni 2019, selanjutnya disebut “Jangka Waktu Sewa”

Menjadi:

Jangka waktu sewa-menyewa yang disepakati oleh Para Pihak adalah selama 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 03 Juli 2014 sampai dengan tanggal 02 Juli 2019, selanjutnya disebut “Jangka Waktu Sewa”.

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, pada faktanya tidak terdapat dan/atau tidak tercapai kesepakatan baru guna perpanjangan sewa atas Obyek Sewa. Dengan demikian, Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* akan berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum tertanggal 02 Juli 2019;

6. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1338 Jo. Pasal 1548 dan Pasal 1570 KUHPerdata yang merupakan dasar Para Pihak mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang



disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun bergerak”.

Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu”.

7. Bahwa berdasarkan fakta dan ketentuan tersebut di atas, telah terbukti bahwa jauh sebelum gugatan *aquo* didaftarkan, pada faktanya Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum. Oleh karena itu, tidak ada suatu alasan-alasan yang berdasar yuridis dan tidak ada suatu hubungan hukum apapun yang mengikat dan melahirkan kepentingan hukum (suatu hak dan kewajiban) antara Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mendasari gugatan Penggugat *aquo*.

PERBUATAN KONVENSI/TERGUGAT PENGOSONGAN DAN SECARA TEPAT WAKTU, SECARA SEPIHAK MELAWAN HUKUM	DAN/ATAU REKONVENSI YANG MENYERAHKAN BAHKAN TELAH TANPA BERDASAR	TINDAKAN TIDAK MELAKUKAN KEMBALI OBYEK MENGUNCI OBYEK MERUPAKAN	PENGGUGAT MELAKUKAN SEWA SEWA PERBUATAN
---	--	---	---

8. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019. Akan tetapi bukannya melakukan tindakan Pengosongan Obyek Sewa, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi malah sebaliknya menggugat Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi berdasarkan konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa. Selain itu, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara sepihak telah melakukan Penguncian Obyek Sewa sejak berakhirnya tanggal Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* tanpa berdasarkan fakta dan alasan-alasan berdasar yuridis, yang pada faktanya sangat merugikan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi. Hal mana telah diperingatkan dengan tegas dan berulang kali oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi melalui surat-surat sebagai berikut:

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 62



- a. Surat Nomor.: LPB/L/0004/07-19 tertanggal 09 Juli 2019
 - b. Surat Nomor.: LPB/L/0006/07-19 tertanggal 12 Juli 2019;
 - c. Surat Nomor.: LPB/L/0008/07-19 tertanggal 15 Juli 2019;
 - d. Surat Nomor.: LPB/L/0009/07-19 tertanggal 17 Juli 2019; dan
 - e. Surat Nomor.: LPB/L/0017/08-19 tertanggal 20 Agustus 2019;
9. Bahwa terkait Penguncian Obyek Sewa yang telah dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, pada tanggal 25 Juli 2019 telah terjadi hujan deras disertai angin kencang di wilayah Kota Bogor dan sekitarnya yang kemudian telah mengakibatkan musibah berupa kebocoran/perembesan air hujan pada Pipa saluran air yang terdapat pada bagian Obyek Sewa yang mengeluarkan rembesan air yang terus mengalir, sehingga membuat ketidaknyamanan *tenant-tenant* tepat disamping Obyek Sewa dan pengunjung Mall. Bahwa ketika Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi selaku pengelola Obyek Sewa tersebut mengetahui kejadian tersebut, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi tidak segera memperbaikinya karena Obyek Sewa tersebut telah dikunci secara sepihak tanpa hak oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan dengan tegas melalui Surat Nomor.:LPB/L/0020/09-19 tertanggal 26 September 2019, yang pada pokoknya menyatakan agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan segera melakukan Pengosongan Obyek Sewa dan pengeluaran bahan baku, agar Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dapat masuk dan melakukan pembersihan ke dalam Obyek Sewa tersebut;
10. Bahwa pada tanggal 27 September 2019 Pukul 21.00 Wib, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya mengeluarkan sebagian barang-barang milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terdapat di dalam Obyek Sewa, dan tidak melakukan Pengosongan/pengeluaran secara keseluruhan atas barang-barang milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terdapat di dalam Obyek Sewa. Hal ini telah membuktikan dengan terang dan jelas itikad tidak baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah menunda-nunda Pengosongan dan melakukan Penguncian secara sepihak atas Obyek Sewa, yang pada kenyataannya telah merugikan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi. Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;



11. Bahwa pada faktanya, jauh sebelum gugatan *aquo* di daftarkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diperingatkan dan diberitahukan berulang kali oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi. Namun demikian, hingga saat gugatan *aquo* didaftarkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan sengaja menunda-nunda Pengosongan dan Penyerahan Kembali Obyek Sewa serta pembayaran Denda Keterlambatan, mengingat hal tersebut adalah salah satu klausul yang telah disepakati dan ditandatangani oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, dan merupakan suatu kewajiban yang harus dilaksanakan mengacu pada ketentuan pada Pasal 14 Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

Pasal 14. Penyerahan Kembali Obyek Sewa

1. *Pasa saat pengakhiran sewa oleh sebab apapun, maka Obyek Sewa bersama perlengkapan dan alat-alat yang terdapat di Obyek Sewa harus diserahkan kembali kepada Yang Menyewakan pada saat tanggal pengakhiran atau selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah tanggal pengakhiran sewa sesuai dengan keadaan sebagaimana semula pada saat diserahkan kepada Penyewa, bersih dari sampah/kotoran lainnya serta terpelihara dan siap untuk disewakan kembali.*
2. *Bilamana Penyewa lalai menyerahkan kembali Obyek Sewa setelah Jangka Waktu Sewa berakhir, maka setiap hari kelalaian atas pengembalian Obyek Sewa tersebut, Pihak Penyewa dikenakan denda sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per hari keterlambatan.*
3. *Bilamana sampai dengan 14 (empat belas) hari kalender sejak masa sewa berakhir Pihak Penyewa belum melakukan pengosongan Obyek Sewa dan melakukan serah terima kepada Yang Menyewakan, oleh karenanya pihak Yang Menyewakan akan melakukan pengosongan segera dengan biaya yang ditanggung dan dibebankan kepada Penyewa seluruhnya. Dengan ini Penyewa membebaskan Yang Menyewakan dari kehilangan, kerusakan dan lain-lain.*

PERBUATAN	DAN/ATAU	TINDAKAN	PENGGUGAT
KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI DENGAN SENGAJA TIDAK TEPAT			
WAKTU/MENUNDA-NUNDA MELAKUKAN PENGOSONGAN DAN			
MELAKUKAN SERAH TERIMA OBYEK SEWA, BAHKAN TELAH			
MELAKUKAN PENGUNCIAN ATAS OBYEK SEWA MERUPAKAN SUATU			



PERBUATAN MELAWAN HUKUM

16. Bahwa sebagaimana telah didalilkan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi, pada kenyataannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa berdasarkan fakta dan alasan-alasan yang berdasar yuridis telah terbukti terang dan jelas tidak tepat waktu melakukan Pengosongan Obyek Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* yang pada faktanya telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019, bahkan telah melakukan Penguncian atas Obyek Sewa sejak tanggal berakhirnya Obyek Sewa yang telah menimbulkan kerugian materiil dan immateril Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi;
17. Bahwa berdasarkan ketentuan pada pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:
Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:
“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”
18. Bahwa selain itu berdasarkan beberapa Putusan Pengadilan yang mengadili perkara yang sama dengan perkara *aquo* di mana setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa pihak penyewa tetap tidak melakukan pengosongan, penyewa tersebut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini dapat dilihat dari beberapa putusan pengadilan, sebagai berikut:
- | | | | | |
|---------------------------|---------|---------|----------|------------|
| Putusan Pengadilan | Negeri | Jakarta | Pusat | Nomor: |
| 299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST | tanggal | 29 | November | 2016, yang |
| menyatakan: | | | | |

“MENGADILI

...

3. *Menyatakan Sewa-Menyewa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah berakhir terhitung sejak tanggal 1 April 2015;*
4. ...
5. *Menyatakan Perbuatan TERGUGAT yang menguasai dan menempati Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di ..., tanpa persetujuan dari PENGGUGAT serta perbuatan TERGUGAT yang tidak menyerahkan*

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 65



tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum; ...dst...”;

19. Putusan tersebut kemudian diperkuat oleh Putusan Majelis Hakim tingkat Banding pada putusannya Nomor: 528/PDT/2017/PT.DKI, yang amar putusannya pada pokoknya menyatakan:

”M E N G A D I L I

1. *Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut ;*
 2. *Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal Nomor.299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, 29 November 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;*
 3. *Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan,... dst ...”;*
20. Bahwa Putusan Nomor: 528/PDT/2017/PT.DKI tersebut di atas dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 3113/K/Pdt/2010 yang pada pokoknya menyatakan:

Putusan Mahkamah Agung No. 3113/K/Pdt/2010 tahun 2011

“Perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan melawan hukum karena tidak mau mengembalikan rumah yang disewa dari Penggugat”.

21. Bahwa berdasarkan ketentuan pada pasal 1365 KUHPerdara dan berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3113/K/Pdt/2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 528/PDT/2017/PT.DKI Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tersebut, pada faktanya hubungan hukum perikatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensidan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum. Maka perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja tidak melakukan/menunda-nunda Pengosongan Obyek Sewa dan mengeluarkan barang-barang milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensitepat waktu yang terdapat di dalam Obyek Sewa, bahkan telah melakukan Penguncian sepihak atas Obyek Sewa pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian baik secara Materiil maupun Imateriil kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi, sehingga Tergugat Konvensi I/Penggugat

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 66



Rekonvensi mohon dengan hormat agar Ketua Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi *aquo*.

BAHWA PERBUATAN PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI TELAH TERBUKTI DAN/ATAU TELAH MEMENUHI UNSUR YANG DIKUALIFIKASI SEBAGAI SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA KETENTUAN PASAL 1365 KUHPERDATA YANG PADA FAKTANYA TELAH MENIMBULKAN KERUGIAN NYATA BAGI TERGUGAT KONVENSI I/PENGGUGAT REKONVENSI

22. Bahwa sebagaimana unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, bahwa suatu perbuatan dikatakan Perbuatan Melawan Hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa pengertian perbuatan hukum merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum (manusia atau badan hukum) perbuatan mana dapat menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subyek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat di anggap kehendak dari yang melakukan.

Unsur perbuatan dapat digolongkan menjadi dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif/tidak berniat melakukannya).

Bahwa walaupun perbuatan melawan hukum saat ini mempunyai arti yang luas, suatu perbuatan adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain:

Melanggar hak subjektif orang lain berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Sifat hakikat dari hak subjektif wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yang memperolehnya demi kepentingannya.

2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku:

Menurut pandangan yang berlaku saat ini, hukum diartikan sebagai suatu keseluruhan yang terdiri dari norma-norma yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Yang dimaksud dengan suatu tindakan atau kelalaian yang



bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku adalah suatu tingkah laku yang bertentangan dengan suatu ketentuan undang-undang.

3) Bertentangan dengan kesusilaan:

Kaidah kesusilaan diartikan sebagai norma-norma sosial dalam masyarakat, sepanjang norma tersebut diterima oleh anggota masyarakat sebagai/dalam bentuk peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis.

4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (patiha):

Dalam pengertian ini manusia harus mempunyai tenggang rasa dengan lingkungannya dan sesama manusia, sehingga tidak hanya mementingkan kepentingan pribadi tetapi juga kepentingan orang lain sehingga dalam bertindak haruslah sesuai dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang berlaku dalam masyarakat.

b. Adanya Kesalahan:

Bahwa R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan unsur kesalahan pada suatu perbuatan sebenarnya tidak berbeda jauh dengan unsur melawan hukum, unsur ini menekankan pada kombinasi antara kedua unsur di atas di mana perbuatan (yang meliputi kesengajaan atau kelalaian) yang memenuhi unsur-unsur melawan hukum.

c. Adanya Kerugian:

Pasal 1365 KUHPerdara menentukan kewajiban pelaku Perbuatan Melawan Hukum untuk membayar ganti rugi.

d. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

Unsur terakhir yang tidak kalah penting adalah adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang diderita. Pada unsur ini kerugian yang diderita oleh korban haruslah benar-benar sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku bukan oleh akibat perbuatan lain. (Rosa Agustina, dkk, *Hukum Perikatan/Law Of Obligations*. Cet.1. Bandung: Pustaka Larasan, 2012).

Ada dua ajaran yang berkaitan dengan hubungan kausal, yaitu:

1. Teori *Conditio Sine Qua Non* (Van Buri)

Inti dari ajaran ini yaitu: tiap-tiap masalah, yang merupakan syarat untuk timbulnya suatu akibat, adalah sebab dari akibat;

2. Teori *Adaequate Veroorzaking* (Von Kries)

Teori ini mengajarkan bahwa perbuatan yang harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan



akibat. Dasar untuk menentukan “perbuatan yang seimbang” adalah perhitungan yang layak, yaitu menurut akal sehat patut dapat diduga bahwa perbuatan tersebut dapat menimbulkan akibat tertentu.

23. Bahwa sehubungan dengan fakta dan berdasarkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara serta sesuai dengan pendapat para ahli hukum tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang secara sengaja tidak melakukan/menunda-nunda Pengosongan dan/atau mengeluarkan barang-barang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terdapat di dalam Obyek Sewa pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dan melakukan serah terima Obyek Sewa tidak tepat waktu, bahkan telah melakukan Pengungkapan terhadap Obyek Sewa sejak berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 02 Juli 2019 dan jauh sebelum gugatan *aquo* di daftarkan, merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi, bertentangan pula dengan kewajiban hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, terdapat kesalahan yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan memiliki hubungan kausalitas antara perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan kerugian yang dialami oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi. Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut jelas-jelas telah memenuhi semua unsur/esensi yang dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana telah diuraikan di atas. Oleh karena itu, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat agar Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi *aquo*.
24. Bahwa selain itu, adapun kerugian nyata berupa kerugian materiil yang ditimbulkan dari Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *aquo* pada kenyataannya adalah tidak terdapat/tidak adanya pembayaran Denda dan Kerugian yang seharusnya didapat atas keterlambatan/menunda-nunda Penyerahan Kembali atas Obyek Sewa yang terbukti sengaja dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Hal mana telah diuraikan secara terang dan jelas oleh Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi di atas. Bahwa adapun total keseluruhan Denda dan Kerugian atas Keterlambatan Penyerahan Kembali Obyek Sewa yang harus dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 69



I/Penggugat Rekonvensi mengacu pada Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, yang mulai dihitung sejak tanggal 17 Juli 2019 sampai dengan tanggal 05 Oktober 2019 (BAST) adalah sebagai berikut:

- a. Denda atas keterlambatan/menunda-nunda Penyerahan Kembali atas Obyek Sewa selama 81 (delapan puluh satu) hari, dihitung sejak tanggal 17 Juli 2019 sampai dengan tanggal 05 Oktober 2019, yaitu sebesar Rp.405.000.000,- (empat ratus lima juta Rupiah) @ Rp.5.000.000,- per hari keterlambatan; dan
 - b. Kerugian pendapatan harga sewa per hari yang seharusnya didapat karena keterlambatan/menunda-nunda Penyerahan Kembali atas Obyek Sewa selama 81 (delapan puluh satu) hari, dihitung sejak tanggal 17 Juli 2019 sampai dengan tanggal 05 Oktober 2019, yaitu sebesar Rp.80.563.572,- (delapan puluh juta lima ratus enam puluh tiga ribu lima ratus tujuh puluh dua Rupiah) @ Rp.994.612,- per hari keterlambatan.
25. Bahwa selain itu, Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan Pengosongan dan menyerahkan kembali Obyek Sewa Unit Nomor GF #02 pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa dan malah sebaliknya mendaftarkan dan mengajukan gugatan *aquo* ke Pengadilan Negeri Bogor, telah mengakibatkan Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian imateriil berupa terbuangnya waktu, pikiran dan tenaga Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi untuk mengurus permasalahan yang sebenarnya tidak berdasar ini. Namun yang paling penting bahwa perbuatan melawan hukum tersebut telah mengakibatkan nama baik Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi selaku salah satu pengelola *tenant-tenant* pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor yang sangat dikenal baik dalam berelasi antar sesama pelaku usaha khususnya Kota Bogor menjadi tercemar dan mengakibatkan berkurangnya kepercayaan dari para calon Penyewa/*tenant* atas integritas dan nama baik Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi, yang mana kerugian immateriil tersebut apabila dinilai dengan nilai uang setidaknya-setidaknya berjumlah senilai Rp.5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah);

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq. Yang Mulia Majelis



Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutus perkara *aquo*, dengan amar putusan sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

B. DALAM REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabukan Gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014 tertanggal 22 Mei 2014 berikut Amandemen Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 07/AMD/IPB/VII/2014 tertanggal 16 Juli 2014 antara Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019 dan tidak diperpanjang;
3. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena kelalaiannya tidak melakukan kewajiban untuk melakukan Pengosongan dan serah terima Obyek Sewa Nomor: GF #02 pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi dengan tepat waktu setelah Perjanjian Sewa Menyewa berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 02 Juli 2019;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar Denda dan ganti kerugian materiil kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi, yakni:
 - Membayar Denda Keterlambatan Penyerahan Kembali Obyek Sewa selama 81 (delapan puluh satu) hari kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.405.000.000,- (empat ratus lima juta Rupiah), dengan perhitungan Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) per hari keterlambatan yang dimulai/terhitung sejak tanggal 17 Juli 2019 sampai dengan tanggal 05

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 71



Oktober 2019 sesuai dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) Obyek Sewa;

- Membayar Kerugian pendapatan harga sewa per hari yang seharusnya didapat karena Keterlambatan Penyerahan Kembali Obyek Sewa selama 81 (delapan puluh satu) hari kepada Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.80.563.572,- (delapan puluh juta lima ratus enam puluh tiga ribu lima ratus tujuh puluh dua Rupiah), dengan perhitungan Rp.994.612,- per hari keterlambatan yang dimulai/terhitung sejak tanggal 17 Juli 2019 sampai dengan tanggal 05 Oktober 2019 sesuai dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) Obyek Sewa.

5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti Rp.5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) karena terganggunya nama baik Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi selaku pengelola *tenant-tenant* pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor karena permasalahan ini.

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

LATAR BELAKANG

Bahwa sebelum Tergugat II menguraikan mengenai Eksepsi dan Jawaban, Tergugat II terlebih dahulu akan menyampaikan kedudukan hukum/*Legal Standing* Tergugat II pada permasalahan/perkara *aquo*, agar Majelis Hakim dapat mengetahui fakta hukum yang sebenarnya dan mempertimbangkannya dalam Putusan.

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat I masing-masing merupakan suatu perusahaan yang bergerak dibidang properti, yang bersama-sama telah mengembangkan dan/atau mengelola suatu bangunan pusat perbelanjaan yang terkenal di Bogor, yaitu "Lippo Plaza Ekalokasari". Selain itu, Tergugat II dan Tergugat I juga merupakan pihak yang menjalankan dan/atau pelaksana operasional di Lippo Plaza Ekalokasari hingga saat ini, di mana Tergugat II merupakan pengelola suatu ruang/lokasi khusus (*extention*) pada Komersial Leasing Area di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, sedangkan Tergugat I merupakan pengelola suatu ruang/lokasi bagian Komersial Leasing Area di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor.

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 72



Bahwa selaku pengelola Lippo Plaza Ekalokasari, baik Tergugat II maupun Tergugat I adalah sebagai pihak “Yang Menyewakan” atas unit-unit/kios/outlet kepada “Para Penyewa/tenant” yang ingin menyewa unit kios di Lippo Plaza Ekalokasari;

2. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2019 Tergugat II telah menerima Relass Panggilan berikut Surat Gugatan yang telah terdaftar tertanggal 15 Agustus 2019 pada Pengadilan Negeri Bogor, dari Sdr. Sumiyati selaku Jurusita Pengganti berdasarkan surat perintah Ketua Pengadilan Negeri Bogor untuk menghadiri persidangan dengan Nomor Register Perkara: 144/Pdt.G/2019/PN Bgr., di Pengadilan Negeri Bogor;
3. Bahwa setelah Tergugat II mempelajari dengan seksama seluruh dalil-dalil Penggugat dalam materi gugatan Penggugat *aquo*, pada pokoknya Tergugat II menyatakan dengan tegas bahwa antara Tergugat II dan Penggugat tidak terdapat/tidak memiliki hubungan hukum (hubungan kausalitas) apapun, baik yang timbul berdasarkan suatu perikatan Perjanjian maupun berdasarkan Undang-undang;
4. Bahwa adapun Unit GF #02 yang terletak pada bagian Komersial Leasing Area Lippo Plaza Ekalokasari Bogor sebagai Obyek Sewa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana telah di dalilkan oleh Penggugat dalam gugatan *aquo*, pada faktanya memang benar dikelola oleh Tergugat I dan bukan merupakan Unit/Obyek yang dikelola oleh Tergugat II. Oleh karenanya, adalah tidak tepat dan tidak berdasar hukum tindakan/perbuatan Penggugat yang telah memasukkan dan menarik Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara *aquo*, mengingat Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* adalah hubungan hukum sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I, dan sama sekali bukan dengan Tergugat II;
5. Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, maka Tergugat II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak dan/atau menyatakan gugatan *aquo* tidak dapat diterima, karena Penggugat tanpa dasar hukum telah memasukkan dan menarik Tergugat II sebagai Pihak yang di gugat dalam perkara *aquo*.

Bahwa Tergugat II dengan ini menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II di dalam Eksepsi dan Jawaban pada perkara *aquodengan* dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

A. D A L A M E K S E P S I



EKSEPSI *ERROR IN PERSONA* (SALAH ALAMAT/SALAH SUBYEK HUKUM); KARENA TERGUGAT II SAMA SEKALI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM APAPUN DENGAN PENGGUGAT

1. Bahwa pada faktanya, Tergugat II telah menerima salinan dan telah membaca seluruh materi di dalam gugatan Penggugat *aquo*, bahwa Penggugat tidak ada dan/atau tidak dapat mendalilkan suatu hubungan hukum (hubungan kausalitas) apapun yang mendasari hak yuridis Penggugat memasukkan dan/atau menarik Tergugat II sebagai pihak yang turut digugat dalam perkara *aquo*. Hal tersebut dikarenakan antara Tergugat II dan Penggugat pada faktanya memang tidak pernah terdapat suatu hubungan hukum apapun, baik di dalam suatu perikatan Perjanjian dan/atau suatu kesepakatan tertulis lainnya atau berdasarkan Undang-Undang yang melahirkan kepentingan hukum (suatu hak dan kewajiban masing-masing Pihak) dalam perkara *aquo*;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat *aquo* pada poin 9, 11, 12 dan poin 15, halaman 5 sampai dengan halaman 10 gugatan, di mana pada pokoknya Penggugat menyangkakan dan/atau menuduh Tergugat II sebagai Pihak terkait dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*. Dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Bahwa adapun dalil-dalil Penggugat tersebut, yakni sebagai berikut:

“9. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa I, telah secara tegas disebutkan bahwa Tergugat II selaku pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Penyewa untuk menyewa Ruang Sewa...dst...;

11. Bahwa terhadap Surat Persetujuan Sewa I, kembali terjadi negosiasi-negosiasi oleh dan antara Penggugat dan Tergugat 1 ... surat persetujuan sewa dari Tergugat II yang mengundang Penggugat untuk menyewa suatu ruang...dst...;

12. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa II dan Surat Persetujuan Sewa III, maka Tergugat II selaku pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku pihak Penyewa untuk menyewa suatu Ruang Sewa...dst...;

15. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV, disebutkan secara tegas bahwa Tergugat II selaku pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku pihak Penyewa untuk menyewa suatu Ruang Sewa...dst...;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 74



3. Bahwa sebagaimana dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat dengan terang dan jelas menyebutkan dan telah mendalilkan berulang-ulang kali perbuatan dan/atau tindakan Tergugat II dalam gugatan *aquo*. Penggugat bahkan mendalilkan Tergugat II adalah Pihak yang mengundang Penggugat mengenai negosiasi-negosiasi guna perpanjangan sewa atas Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat, sehingga Tergugat II turut digugat dan/atau dijadikan Tergugat II dalam perkara *aquo*. Dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang sangat keliru, tidak tepat, tidak masuk akal dan tidak berdasar hukum;
4. Bahwa patut untuk diketahui, sebagaimana telah diuraikan dengan terang dan jelas di awal duduk persoalan pada poin 4 sampai dengan poin 7, halaman 2 sampai dengan halaman 3 gugatan *aquo*, pada pokoknya Penggugat telah mendalilkan bahwa:

“4. Bahwa pada sekitar tahun 2008, Ekalokasari Plaza merupakan suatu pusat perbelanjaan yang terhitung baru beroperasi di kota bogor, sehingga dalam pengembangan usahanya Tergugat I melakukan penawaran kerjasama dengan Penggugat untuk dapat membuka usaha BreadTalk di Ekalokasari Plaza, yang kemudian terwujud hubungan hukum sewa-menyewa oleh dan antara Penggugat selaku Pihak Penyewa dan Tergugat I selaku Pihak Yang Menyewakan berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa...dst...;

5. *Bahwa oleh karena hubungan sewa tersebut menguntungkan bagi Penggugat dan Ekalokasari Plaza ... maka hubungan hukum sewa-menyewa tersebut tetap berlangsung dan dipertahankan berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014, yang telah dirubah berdasarkan Amandemen Pertama Atas Perjanjian Sewa Menyewa antara PT Indah Pesona Bogor dan PT Talkindo Selaksa Anugrah (BreadTalk) No. 07/AMD/IPB/VII/2014...dst...;*

6. *Bahwa oleh karena Lippo Plaza Ekalokasari Bogor telah berhasil menjadi salah satu pusat perbelanjaan yang terkemuka di kota bogor ... tentu Penggugat ingin kerjasama hubungan hukum sewa-menyewa kepada Tergugat I untuk sewa BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dapat diperpanjang selama 5 (lima) tahun dengan periode sewa 01 Juli 2019 s/d 30 Juni 2024...dst...;*

7. *Bahwa kemudian, pada tanggal 09 November 2018 dan tanggal 29 November 2018, Tergugat I memberikan penawaran perpanjangan sewa kepada Penggugat sebanyak dua kali...dst...;”*



5. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas pada awal duduk persoalan gugatan sesungguhnya telah menerangkan dan menjelaskan secara eksplisit maupun implisit, bahkan telah membuktikan dengan sendirinya bahwa adapun dasar hubungan hukum yang melatarbelakangi gugatan Penggugat *aquo* dahulunya merupakan hubungan hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dan Penggugat atas Obyek Sewa unit ruang/lokasi GF #02 di Lippo Plaza Ekalokasari. Penggugat juga telah menyampaikan bahwa permintaan perpanjangan sewa atas Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Tergugat I dan Penggugat, adalah kepada Tergugat I dan bukanlah kepada Tergugat II, sebagaimana dalil-dalil Penggugat tersebut di atas. Maka berdasarkan uraian-uraian Penggugat di awal duduk persoalan di dalam gugatan *aquo* telah membantah dan/atau telah mementahkan dengan sendirinya seluruh dalil-dalil Penggugat yang tidak berdasar hukum, karena telah memasukkan dan/atau menarik dengan menjadikan Tergugat II sebagai Pihak Tergugat dalam perkara *aquo*;
6. Bahwa selain itu, terkait Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dan Penggugat, adalah dikelola sepenuhnya oleh Tergugat I, dan bukan merupakan Unit/Obyek yang dikelola oleh Tergugat II. Oleh karena itu, judul dan substansi perikatan Perjanjian Sewa Menyewa sebagai Obyek permasalahan dalam perkara *aquo*, serta Pihak yang memiliki kepentingan hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah Pihak Penggugat dan Tergugat I, bukanlah kepada Tergugat II. Dengan demikian, sangat terang dan jelas bahwa seharusnya dan semestinya Para Pihak dalam perkara *aquo* adalah hanya Penggugat dan Tergugat I, sebab tidak ada suatu alas hak/kewajiban maupun hubungan hukum apapun terkait Tergugat II dalam perkara *aquo*. Dengan demikian tindakan/perbuatan Penggugat yang telah memasukkan dan/atau menarik dengan menjadikan Tergugat II sebagai Pihak yang turut digugat, adalah sangat tidak tepat, tidak rasional dan tidak berdasar hukum, karena bagaimana mungkin Penggugat tidak tahu dengan Pihak mana Penggugat telah melakukan dan/atau melaksanakan kerja sama dalam suatu hubungan hukum perikatan Perjanjian Sewa Menyewa serta tidak mungkin Penggugat tidak mengetahui letak/lokasi obyek dan/atau siapa pemilik/pengelola Obyek Sewa tersebut;
7. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa tidak ada suatu hal yang mendasari hubungan hukum apapun antara Tergugat II dengan Penggugat. Oleh karena itu secara hukum, Tergugat II memiliki hak yuridis di muka Pengadilan untuk



mengajukan eksepsi *error persona* (kesalahan subyek hukum yang digugat) dalam perkara *aquo*, mengingat Perjanjian Sewa Menyewa atas Obyek Sewa unit ruang/lokasi GF #02 yang terletak di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor adalah merupakan hubungan hukum perikatan sewa-menyewa antara Tergugat I dan Penggugat, melainkan bukanlah dengan Tergugat II;

8. Bahwa berdasarkan formulasi suatu surat gugatan, suatu Gugatan harus disusun secara sistematis, dengan mencantumkan unsur-unsur identitas Para Pihak, dalil-dalil peristiwa konkrit (relevansi Posita dan Petitum) serta adanya suatu hubungan hukum yang merupakan dasar diajukannya gugatan. Hal ini sesuai dengan asas dasar utama yang penting dalam hukum acara perdata, yang harus dipenuhi dalam mengajukan gugatan sebagaimana pendapat Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, S.H. yang menyatakan asas hukum "*tiada gugatan tanpa kepentingan hukum (point d'interest, point d'action)*" yang artinya:

"Bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan guna diperiksa: point d'interest point d'action".

(Hukum Acara Perdata Indonesia, Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, S.H., halaman 49)

9. Bahwa asas hukum tersebut di atas juga sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv Jo. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. dalam putusan Reg. No. 294.K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

Pasal 8 ayat (3) Rv

"Pemberitahuan gugatan harus memuat upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu".

Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 294.K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971

"Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima".

10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka telah terbukti secara meyakinkan bahwa Penggugat telah keliru (*error in persona*/salah subyek hukum yang digugat) dengan memasukkan dan/atau menarik dengan menjadikan Tergugat II, sebagai pihak turut di gugat dalam perkara *aquo* tanpa di dasari suatu hubungan hukum apapun. Oleh karena itu terbukti pula bahwa seluruh dalil-dalil dan gugatan Penggugat *aquo* mengandung cacat formil dan



mengakibatkan gugatan *aquo* tidak memenuhi ketentuan formil. Dengan demikian, maka demi hukum adalah patut jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/N.O.*) gugatan Penggugat *aquo* untuk seluruhnya.

EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL* YAKNI GUGATAN *AQUO* TIDAK JELAS DAN KABUR; GUGATAN TIDAK BERDASAR HUKUM MAKA POSITA DAN PETITUM GUGATAN *AQUO* SALING BERTENTANGAN DAN TIDAK RELEVAN

11. Bahwa sejak awal dalam materi gugatan Penggugat *aquo* hanya berisi Posita yang hanya berdasarkan asumsi-asumsi yang dipaksakan, tidak berdasarkan bukti-bukti yang valid dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa pada faktanya, Perjanjian Sewa Menyewa dalam perkara *aquo* merupakan hubungan hukum yang melekat dan mendasari pelaksanaan hak dan kewajiban adalah antara Tergugat I dan Penggugat. Oleh karena itu tidak ada alasan-alasan yuridis bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan *aquo* dengan menyertakan dan menarik dengan menjadikan Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara *aquo*. Adapun yang telah didalilkan Penggugat dalam gugatan *aquo* adalah mengenai rangkaian proses-proses perpanjangan sewa atas Obyek Sewa yang dikelola oleh Tergugat I, namun dasar gugatan *aquo* yang diajukan Penggugat kepada Tergugat II adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Oleh karena itu Posita gugatan Penggugat *aquo* menjadi tidak jelas/kabur, keliru dan bertentangan dengan hukum;
12. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas pada poin 39 sampai dengan poin 41, pada halaman 20 dan halaman 21 gugatan, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:
“39. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang melakukan pernarikan kembali atas penawaran dalam Surat Persetujuan Sewa IV berdasarkan alasan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dan sangat mengada-ada sebagaimana telah diterangkan oleh Penggugat sebelumnya dalam gugatan aquo, yang kemudian Tergugat I menyatakan merupakan Pihak Yang Menyewakan dalam Surat Persetujuan Sewa IV dan Tergugat II secara tiba-tiba menyatakan tidak memiliki tenant BreadTalk (Penggugat) dan tidak memiliki



Retail Space pada Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, maka perbuatan Para Tergugat yang demikian terbukti tidak ada itikad baik dari untuk melaksanakan Surat Persetujuan Sewa IV sebagaimana ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan suatu perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik;

40. Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan pasal 1339 KUHPerdata yang mengatur demikian...dst...merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan;

41. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang bertentangan dengan asas itikad baik dan asas kepatutan dalam melaksanakan suatu perjanjian berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV oleh karena alasan sebagaimana tersebut di atas, tentu telah membawa kerugian pada Penggugat, dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata, yang mengatur demikian...dst...;"

13. Bahwa merujuk pada dalil Penggugat tersebut di atas, selain Penggugat tidak dapat menguraikan suatu hubungan hukum (hubungan kausalitas) Penggugat yang mendasari gugatan *aquo* kepada Tergugat II, Penggugat pada faktanya memang tidak dapat dan/atau tidak mampu menguraikan secara terang dan jelas suatu tindakan/perbuatan dan/atau peristiwa aktual (*in konkreto*) perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang nyata-nyatanya telah merugikan Penggugat, sebagaimana esensi/unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah didalilkan dan/atau disangkakan kepada Tergugat II berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar gugatan Penggugat *aquo*. Hal ini telah terbukti secara terang dan jelas sebagaimana telah diuraikan pada seluruh Posita gugatan Penggugat *aquo*, yang pada faktanya hanya menguraikan rangkaian proses-proses perpanjangan penawaran sewa, guna perpanjangan sewa antara Penggugat dan Tergugat I. Jika mengacu Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Pihak dalam perkara *aquo* maka seharusnya dan semestinya memang perkara ini adalah hanya antara Penggugat dan Tergugat I, bukanlah kepada Tergugat II;
14. Bahwa dengan demikian, Posita gugatan Penggugat *aquo* telah terbukti tidak berdasar hukum dan tidak berdasarkan fakta telah menyertakan dan menarik dengan menjadikan Tergugat II sebagai Pihak dalam perkara *aquo*, sehingga Petitum (tuntutan hak) pada gugatan *aquo* menjadi tidak relevan, tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum, oleh karena memang tidak ada suatu dasar

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 79



hubungan hukum (kausalitas) apapun antara Tergugat II dengan Penggugat, yang mendasari Petitum (tuntutan hak) Penggugat kepada Tergugat II dalam perkara *aquo*. Bahwa sesuai dengan ketentuan tata tertib hukum acara perdata, bahwa tidak adanya korelasi/relevansi alasan-alasan yang berdasar yuridis pada Posita dan Petitum sebagai satu kesatuan dalam suatu gugatan, mengakibatkan gugatan Penggugat *aquo* tidak sempurna dan mengandung cacat formil, sehingga gugatan *aquo* sudah seharusnya dan sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*. Bahwa dengan demikian, tuntutan hak/Petitum Penggugat pada poin 2 sampai dengan poin 9 dalam gugatan *aquo* terkhusus yang dituntut/ditujukan kepada Tergugat II, jelas tidak berdasarkan fakta, bukti-bukti yuridis dan bertentangan/kontradiktif, sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Petitum

“2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dengan tanggung renteng membayar kepada Penggugat sebagai pengantian kerugian...dst...;

4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat untuk memperbaiki kerugian imateril...dst...;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan...dst...;

6. Apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan perkara *aquo*, untuk melakukan ganti kerugian, maka menghukum Tergugat I atau Tergugat II untuk memberikan dan menyerahkan hak sewa kepada Penggugat suatu Ruang Sewa yang berada di Lantai Ground Floor Unit nomor: 02, seluas 91,30 m²...dst...;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah)...dst...;”

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

Petitum Gugatan Penggugat *aquo* telah bertentangan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975, yang pada pokoknya menyatakan:

Putusan MARI nomor 582 K/Sip/1973 Tanggal 18 Desember 1975



“Karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

15. Bahwa berdasarkan hukum acara perdata, Posita terdiri dari 2 (dua) bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan (peristiwa konkrit) dan bagian yang memuat alasan-alasan yang berdasarkan hukum (dasar yuridis). Bahwa sebagaimana dasar gugatan *aquo* adalah tentang Perbuatan Melawan hukum, maka harus diperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa:

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya mengganti kerugian tersebut”.

Bahwa sedemikian tegas diuraikan secara eksplisit dan implisit, bahwa dalam suatu Perbuatan Melawan Hukum telah ditentukan/ditetapkan tentang unsur-unsur dan/atau syarat-syarat yang harus dipenuhi apabila suatu subyek hukum akan menuntut ganti kerugian berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
- c. Harus ada kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut;
- d. Harus ada kesalahan; dan
- e. Harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang diderita.

Bahwa mengacu ketentuan tersebut di atas, pada faktanya Penggugat dalam Posita gugatan *aquo* memang tidak ada dan memang tidak dapat menguraikan secara terang dan jelas esensi suatu Perbuatan Melawan Hukum berkaitan dengan peristiwa aktual berdasarkan hubungan hukum (hubungan kausalitas) antara Penggugat dengan Tergugat II dalam perkara *aquo*. Faktanya Penggugat hanya menginterpretasikan definisi Perbuatan Melawan Hukum, tanpa menguraikan secara terang dan jelas unsur adanya kesalahan sebagai esensi utama dasar Perbuatan Melawan Hukum di dalam Posita gugatan, yang telah dilakukan oleh Tergugat II pada peristiwa aktualnya (*in konkreto*) dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* (kausalitas) yang menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat, sebagaimana dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum



aquo. Selain itu, tanpa suatu hubungan hukum (hubungan kausalitas) Penggugat secara sadar menuntut ganti kerugian, sehingga terbukti semakin jelas dan nyata bahwa Penggugat memang tidak teliti, tidak cermat serta telah lalai merumuskan Posita dan Petitumnya secara terang dan meyakinkan. Hal ini mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur, atau tidak sempurna mengenai alasan-alasan dan dasar-dasar yuridis dalam gugatan *aquo*. Hal mana menurut hukum telah di atur tegas dalam Pasal 8 ayat (3) Rv yang kemudian di sadur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 492K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970, sebagaimana berbunyi:

Pasal 8 ayat (3) Rv

“Pemberitahuan gugatan harus memuat upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu”.

Yurisprudensi MA RI Nomor : 492K/Sip/1970 tertanggal 21 Nopember 1970

“Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima”. Oleh karenanya, patut dan pantas Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)”.

16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, pada faktanya seluruh dalil-dalil/Posita gugatan Penggugat *aquo* terbukti saling bertentangan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga gugatan *aquo* adalah gugatan yang mengandung cacat formil yang memuat dalil/Posita tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) tidak relevan dengan fakta dan Petitum (tuntutan hak) pada gugatan *aquo*. Dengan demikian, Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak seluruhnya dan/atau menyatakan gugatan Penggugat *aquo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Tergugat II di dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil Pokok Perkara dibawah ini.

Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II di dalam Jawaban dalam Pokok Perkara ini.

TIDAK ADA/TIDAK TERDAPAT SUATU HUBUNGAN HUKUM



(HUBUNGAN KAUSALITAS) APAPUN ANTARA TERGUGAT II DENGAN
PENGUGGAT DALAM PERKARA AQUO

1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dengan terang dan jelas pada bagian Latar Belakang dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat II *aquo*, bahwa pada faktanya memang tidak ada/tidak terdapat suatu hubungan perikatan berdasar apapun yang telah melahirkan suatu kepentingan hukum (suatu hak dan kewajiban) antara Tergugat II dengan Penggugat di dalam perkara *aquo*. Oleh karenanya, adalah tidak tepat, tidak rasional dan tidak berdasarkan hukum Penggugat mendalilkan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat II yang telah mengakibatkan kerugian nyata bagi Penggugat. Hal ini sebagaimana dalil-dalil dan dasar gugatan Penggugat *aquo* mengingat Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* adalah antara Penggugat dengan Tergugat I, bukanlah kepada Tergugat II;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 9 sampai dengan poin 16, halaman 5 sampai dengan halaman 11 gugatan, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“9. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa I, telah secara tegas disebutkan bahwa Tergugat II selaku Pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Penyewa untuk menyewa Ruang Sewa...dst...;

10. Bahwa oleh karena Surat Persetujuan Sewa I dikirim oleh Tergugat I dan mengingat Tergugat I merupakan pihak yang menerima semua pembayaran yang jatuh tempo berdasarkan Surat Persetujuan Sewa I...dst...;”

11. Bahwa ... surat persetujuan sewa dari Tergugat II yang mengundang Penggugat untuk menyewa suatu ruang...dst...;

12. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa II dan Surat Persetujuan Sewa III, maka Tergugat II selaku pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Pihak Penyewa...dst...;

13. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa II dan Surat Persetujuan Sewa III, maka, seluruh pembayaran jatuh tempo harus dibayarkan melalui rekening atas nama Tergugat I...dst...;

15. Bahwa berdasarkan Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Sewa IV, disebutkan secara tegas bahwa Tergugat II selaku Pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Pihak Penyewa untuk menyewa suatu ruang sewa...dst...;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 83



16. Bahwa, sedangkan Tergugat I secara tegas disebutkan merupakan pihak yang ditunjuk oleh Tergugat II sebagai pihak yang akan melakukan penagihan dan menerima semua pembayaran...dst...;

3. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa di dalam Surat Persetujuan Sewa I sampai dengan Surat Persetujuan Sewa IV yang merupakan permohonan perpanjangan sewa antara Penggugat dan Tergugat I, yang menyatakan bahwa Tergugat II adalah selaku pihak Yang Menyewakan mengundang Penggugat selaku Penyewa untuk menyewa Ruang Sewa, sedangkan semua pembayaran yang di tentukan oleh Tergugat II berdasarkan Surat Persetujuan I, harus dibayarkan ke rekening Bank atas nama Tergugat I, adalah dalil yang benar-benar keliru, tidak masuk akal dan sangat menyesatkan;
4. Bahwa sejak awal dalil-dalil di dalam gugatan *aquo*, Penggugat telah mendalilkan dan berusaha untuk menafsirkan secara keliru bahwa adanya perbuatan/tindakan Tergugat II di dalam Surat Persetujuan Sewa, yang merupakan permohonan perpanjangan sewa antara Tergugat I dengan Penggugat yang akan berakhir. Bahwa dengan demikian, tindakan nyata Penggugat sebagaimana didalilkan tersebut di atas, telah membuktikan dengan terang dan jelas bahwa Penggugat adalah Pihak yang tidak memiliki itikad baik dan merupakan Pihak yang secara keliru dan tidak teliti dengan kelalaiannya yang tidak memeriksa terlebih dahulu kebenaran materiil berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti otentik/valid, sebelum memohonkan dan/atau mempertahankan hak-hak yuridis Penggugat dalam gugatan *aquo* di muka persidangan;
5. Bahwa pada kenyataannya, di dalam dalil Penggugat pada poin 6 halaman 3 gugatan di awal duduk persoalan gugatan *aquo* sesungguhnya telah menerangkan dengan jelas kronologis hubungan hukum yang mendasari gugatan *aquo* yang pada faktanya adalah berdasarkan hubungan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I yang akan berakhir. Penggugat kemudian mohon perpanjangan Obyek Sewa melalui Surat Persetujuan Sewa berdasarkan Perjanjian adalah kepada Tergugat I, bukan kepada Tergugat II. Adapun dalil Penggugat tersebut, pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

“6. Bahwa oleh karena Lippo Plaza Ekalokasari Bogor telah berhasil menjadi salah satu pusat perbelanjaan yang terkemuka di Kota Bogor ... sehingga Penggugat menyatakan keinginannya kepada Tergugat I untuk sewa BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dapat diperpanjang selama 5 (lima) tahun



dengan periode sewa tanggal 01 Juli 2019 s/d 30 Juni 2024, dan meminta Tergugat I untuk mengirimkan penawaran harga perpanjangan sewa BreadTalk pada Obyek Sewa tersebut...dst...;

6. Bahwa dengan demikian, adalah tidak tepat dan tidak logis jika Tergugat II disebut sebagai Pihak di dalam Surat Persetujuan Sewa antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, mengingat Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* dengan Obyek Sewa GF #02 pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor adalah antara Penggugat dan Tergugat I, karena Obyek Sewa Unit GF #02 dikelola oleh Tergugat I, dan bukanlah dikelola oleh Tergugat II. Bahwa sebagaimana dengan terang dan jelas dalil-dalil Penggugat yang mendalilkan dan menyebut berulang kali keterikatan Tergugat II di dalam Surat Persetujuan Sewa I sampai dengan Surat Persetujuan Sewa IV dalam perkara *aquo*, maka Tergugat II dengan tegas mensomir Penggugat untuk membuktikan fakta dan bukti-bukti yuridis di muka persidangan tentang hubungan hukum (kausalitas) antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana dalil-dalil Penggugat di dalam gugatan *aquo*;
7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, pada faktanya dalil-dalil di dalam gugatan Penggugat *aquo* telah membuktikan secara meyakinkan bahwa gugatan *aquo* adalah gugatan yang keliru dan mengada-ada, karena tidak berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yuridis. Oleh karenanya, Tergugat II demi hukum memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, untuk menolak dan/atau mengesampingkan seluruh dalil-dalil dan gugatan Penggugat *aquo*.

UNIT GF #02 SEBAGAI OBYEK SEWA PADA LIPPO PLAZA EKALOKASARI BOGOR DI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I, PADA FAKTANYA MEMANG DIKELOLA OLEH TERGUGAT I, MELAINKAN BUKAN OLEH TERGUGAT II

8. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 30 dan poin 31, halaman 15 sampai dengan halaman 17 gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:
“30. Bahwa kemudian, pada tanggal 25 Juli 2019 Tergugat II secara tiba-tiba menyatakan kepada Tergugat I tidak memiliki tenant BreadTalk dan tidak



memiliki Retail Space pada Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor...dst...;

31. Bahwa selain itu, Tergugat II tidak pernah memberi konfirmasinya secara langsung kepada Penggugat atas pernyataannya yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak memiliki tenant BreadTalk dan tidak memiliki Retail Space pada Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor...dst...;

9. Bahwa Penggugat telah keliru dan menafsirkan dengan salah pernyataan Tergugat II, sebagaimana dalil-dalil Penggugat tersebut di atas yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat II melalui Surat Nomor: 22/WPN/Srt/VII/2019 tertanggal 22 Juli 2019 memberikan konfirmasi yang ditujukan kepada Tergugat I seharusnya adalah langsung kepada Penggugat, adalah dalil yang tidak masuk akal dan tidak berdasarkan hukum;
10. Bahwa sejak awal pada Latar Belakang dan Eksepsi Tergugat II dalam perkara aquo, telah diuraikan dengan jelas dan tegas bahwa pada faktanya memang tidak ada suatu hubungan hukum apapun yang telah melahirkan suatu kepentingan hukum (suatu hak dan kewajiban) antara Tergugat II dengan Penggugat di dalam perkara aquo. Oleh karenanya, adapun dalil Penggugat tersebut di atas adalah sangat tidak logis dan tidak berdasar. Bahwa tidak ada suatu hak dan/atau kewajiban berdasar hukum apapun Tergugat II untuk memberikan tanggapan dan/atau konfirmasi tertulis kepada Para Pihak mengingat hubungan hukum perikatan Perjanjian Sewa Menyewa yang mendasari gugatan aquo adalah hubungan sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I, bukanlah kepada Tergugat II. Bahwa meskipun demikian, adapun Surat Tergugat II Nomor: 22/WPN/Srt/VII/2019 tertanggal 22 Juli 2019 yang ditujukan kepada Tergugat I, pada pokoknya hanya memberikan konfirmasi bahwa memang tidak ada suatu tenant dengan nama BreadTalk yang dikelola dan di bawah pengelolaan oleh Tergugat II dan tidak ada Retail Space pada Lantai GF #02 yang dimiliki oleh Tergugat II pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor;
11. Bahwa justru melalui Surat Tergugat II Nomor: 22/WPN/Srt/VII/2019 tertanggal 22 Juli 2019 yang ditujukan kepada Tergugat I, pada faktanya telah menerangkan dan menjelaskan kedudukan Tergugat II dalam perkara aquo yang sama sekali tidak ingin terlibat/campur tangan permasalahan di dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat I, karena Obyek Sewa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa in casu, memang dikelola dan di bawah pengelolaan Tergugat I, bukan Tergugat II. Bahwa sebagaimana lazimnya apabila terdapat



- suatu kerancuan informasi terhadap suatu Obyek Sewa, maka sepatutnya dan seharusnya Penggugat mohon konfirmasi atas Obyek Sewa tersebut kepada pemilik dan/atau pengelola Obyek Sewa tersebut, dan bukan malah kepada Pihak yang tidak memiliki kepentingan hukum apapun atas Obyek Sewa tersebut;
12. Bahwa namun demikian, adapun dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II tidak pernah memberi konfirmasinya secara langsung kepada Penggugat atas pernyataan Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak memiliki *tenant* dengan nama *BreadTalk* dan tidak memiliki *Retail Space* pada Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, adalah dalil yang mengaburkan dan memutarbalikan fakta dan tidak berdasar hukum. Hal ini mengingat Obyek Sewa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* yang telah berlangsung sejak tahun 2008 hingga gugatan *aquo* di daftarkan, adalah antara Penggugat dan Tergugat I yaitu Unit GF # 02 pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor pada faktanya memang dikelola oleh Tergugat I, bukan Tergugat II. Maka seharusnya dan semestinya Penggugat menyampaikan kehendaknya atas masalah tersebut kepada Tergugat I, dan bukanlah kepada Tergugat II;
13. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan terang dan jelas bahwa tidak ada suatu hak dan kewajiban berdasar hubungan hukum apapun yang telah melahirkan kepentingan hukum bagi Tergugat II kepada masing-masing Pihak dalam perkara *aquo* karena Obyek Sewa di dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Penggugat dan Tergugat I adalah Unit GF # 02 pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, yang dikelola oleh Tergugat I. Dengan demikian segala kepengurusan dan hal-hal terkait Obyek Sewa tersebut seharusnya dan semestinya akan di konfirmasi oleh Tergugat I, selaku pengelola sah atas Obyek Sewa tersebut, dan bukan kepada Tergugat II. Dengan demikian, dalil-dalil Penggugat tersebut di atas adalah dalil yang keliru, tidak masuk akal dan tidak berdasarkan bukti-bukti yuridis. Oleh karenanya demi hukum, Tergugat II mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil dan gugatan Penggugat *aquo*.

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ALAS HAK UNTUK MENUNTUT HAK
(PETITUM) KEPADA TERGUGAT II DALAM PERKARA AQUO



14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 44 sampai dengan poin 50, halaman 22 sampai dengan halaman 24 gugatan yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:
- “44. Bahwa dengan demikian, teranglah sudah bahwa perbuatan secara sengaja dari Tergugat I dan Tergugat II merupakan suatu perbuatan melawan hukum...dst...;”*
45. *Bahwa selain kerugian yang diderita Penggugat tersebut di atas, Penggugat juga telah menderita kerugian secara immateriil...dst...;*
51. *Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Para Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan Obyek Sewa...dst...;*
52. *Bahwa Penggugat juga mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Para Tergugat untuk melakukan ganti kerugian...dst...;*
53. *Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Pera Tergugat akan lalai untuk memenuhi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap...dst...;*
54. *Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat..dst...;*
55. *Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka layak dihukum untuk membayar ongkos perkara aquo;*
15. Bahwa pada pokoknya Penggugat telah mendalilkan bahwa sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I yang telah menarik Surat Persetujuan IV dalam perkara *aquo* maka Penggugat telah menderita kerugian materiil dan immateriil, bahkan Penggugat memiliki persangkaan dan itikad buruk kepada Para Tergugat dengan adanya kelalaian Para Tergugat untuk memenuhi keputusan hukum dalam perkara *aquo*, maka Penggugat mohonkan sita jaminan pada Obyek Sewa dan pembayaran uang paksa (*Dwangsom*) kepada Para Tergugat. Dalil tersebut merupakan dalil yang sangat tidak logis, tidak tepat, dan tidak berdasarkan hukum;
16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas adanya tuntutan hak secara tanggung-renteng kepada Penggugat mengenai ganti kerugian materiil berupa nilai investasi sewa sebesar Rp.2.366.821.936,- bahan-bahan (*ingredients*) sebesar Rp.248.910.142,- kompensasi akibat PHK Karyawan sebesar Rp.607.588.663 dan nilai penjualan (*Sales*) sebesar Rp.25.000.000.000,- berikut ganti kerugian immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,-, uang paksa (*dwangsom*) dan permintaan *uitvoorbair* bij



vooraad, sebagaimana dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, karena gugatan Penggugat aquo tidak didasarkan pada fakta, tidak didasarkan pada suatu hubungan hukum, bukti-bukti valid dan otentik, tidak jelas dan kabur. Pada faktanya, gugatan Penggugat aquo merupakan permasalahan perpanjangan sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat I, dan bukan dengan Tergugat II sehingga Tergugat II tidak memiliki kaitan apapun dalam perkara aquo;

17. Bahwa telah terang dan jelas diuraikan pada bagian Latar Belakang dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat II aquo, bahwa pada faktanya memang tidak ada suatu dasar apapun yang dapat memasukkan dan menarik dengan menjadikan Tergugat II sebagai Pihak dalam gugatan aquo, karena tidak terdapat suatu hubungan perikatan berdasar apapun yang telah melahirkan suatu kepentingan hukum (suatu hak dan kewajiban) antara Tergugat II dengan Penggugat di dalam perkara aquo. Oleh karenanya, adalah tidak tepat, tidak logis dan tidak berdasar hukum Penggugat mendalilkan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II, yang telah mengakibatkan kerugian nyata bagi Penggugat, sehingga Penggugat menuntut hak (Petitum) kepada Tergugat II dalam perkara aquo. Hal ini telah dibuktikan bahwa Penggugat pada kenyataannya memang tidak ada dan/atau tidak dapat menguraikan secara terang dan jelas unsur-unsur adanya kesalahan Tergugat II, sebagai esensi utama dasar Perbuatan Melawan Hukum di dalam dalil-dalil gugatan Penggugat aquo, yang telah dilakukan senyata-nyatanya oleh Tergugat II sebagai suatu peristiwa aktual (*in konkreto*) di dalam Surat Persetujuan Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dan Penggugat, serta relevansi/korelasi kedudukan Tergugat II yang menimbulkan kerugian nyata bagi Penggugat, sebagaimana dasar pokok gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat aquo berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata;

18. Bahwa selain itu juga, di dalam dalil-dalil gugatan aquo pada faktanya Penggugat memang tidak ada/tidak dapat dan/atau tidak mampu menguraikan secara rinci dan tegas suatu dasar hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II yang mendasari tuntutan hak (Petitum) ganti kerugian materiil dan immateril, serta memohon uang paksa (*Dwangsom*) bahkan memohonkan sita jaminan terhadap Obyek Sewa Para Tergugat kepada Majelis Hakim. Hal ini semakin membuktikan bahwa dalil-dalil Penggugat yang tidak jelas, kacau/kabur dan tidak berdasar hukum. Hal ini karena Obyek Sewa di dalam Perjanjian Sewa



Menyewa in casu dikelola oleh Tergugat I, berikut Surat Persetujuan Sewa perihal perpanjangan sewa merupakan dasar dan hubungan hukum sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat I, dan bukanlah dengan Tergugat II. Oleh karena itu sudah seharusnya dan semestinya Pihak dalam perkara aquo adalah Penggugat dengan Tergugat I, maka demi hukum Penggugat seyogyanya mengajukan tuntutan hak adalah kepada Tergugat I, bukanlah kepada Tergugat II. Sebagaimana telah tegas di atur dalam Pasal 1340 (a) KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan:

Pasal 1340 (a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga;

19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terbukti dengan jelas bahwa pada faktanya Penggugat sejak awal di dalam materi dan substansi pokok dalil-dalil gugatan aquo berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata merupakan dalil yang hanya berdasarkan asumsi-asumsi Penggugat, asal-asalan, tidak memuat alasan-alasan berdasar yuridis dan tidak didukung bukti-bukti yang valid dan otentik, sehingga membuat gugatan aquo tidak jelas, mengaburkan fakta yang sebenarnya dan tidak berdasar hukum. Oleh karenanya, demi hukum Tergugat II memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo sudah sepatutnya dan selayaknya untuk menolak dan/atau mengesampingkan dalil-dalil dan gugatan Penggugat aquo.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dan fakta Tergugat II tersebut di atas, pada faktanya Surat Persetujuan Sewa perihal perpanjangan sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa in casu adalah antara Tergugat I dan Penggugat, tidak ada dan/atau tidak terdapat suatu hubungan perikatan berdasar yuridis apapun antara Tergugat II dengan Penggugat yang berdasar hukum bagi Penggugat memasukkan dan menarik dengan menjadikan Tergugat II sebagai Pihak di dalam perkara aquo. Maka sudah sepatutnya dan beralasan hukum jika gugatan Penggugat aquo untuk dinyatakan ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa Tergugat II mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutus perkara aquo, dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Bogor telah menjatuhkan putusan pada tanggal 16 Juli 2020, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menolak dalil Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat I konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.761.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 144/Pdt.G/2019/PN.Bgr tanggal 30 Juli 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, yang menerangkan bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor : 144/Pdt.G/2019 /PN.Bgr

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 91



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

tanggal 16 Juli 2020, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2020

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan Memori Banding tertanggal 2 September 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor, pada tanggal 2 September 2020, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 9 September 2020 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding, tertanggal 16 September 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor, pada tanggal 16 September 2020, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat melalui relaas permohonan bantuan dengan No.W11.U2/2284/HT.02.02/9/2020 tertanggal 16 September 2020 pada tanggal 16 September 2020 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding, tertanggal 16 September 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor, pada tanggal 16 September 2020, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat melalui relaas permohonan bantuan dengan No.W11.U2/2284/HT.02.02/9/2020 tertanggal 16 September 2020 pada tanggal 16 September 2020 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bogor telah memberitahukan masing-masing kepada :

- Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 26 Agustus 2020 ;
- Para Terbanding semula Para Tergugat, pada tanggal 14 Agustus 2020 ;

untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 92



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, dalam Memori Bandingnya pada pokoknya antara lain mengemukakan :

- Bahwa secara keliru Pengadilan Negeri Bogor dalam putusannya pada halaman 134 yang mendasarkan pendapatnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terbanding II tidak ada kaitannya dengan sewa-menyewa terhadap lokasi / unit yang terletak di lantai Groud Floor Unit: 2 pada Lippo Plaza Ekalokasari Bogor seluas 91.30 m² (sembilan puluh satu koma tiga puluh meter persegi), padahal sesuai fakta, hubungan sewa - menyewa antara Terbanding II dan Pembanding terjadi berdasarkan hasil kesepakatan akhir dari negosiasi-negosiasi antara pengelola Lippo Plaza Ekalokasari Bogor (dalam hal ini adalah Terbanding I) dan Pembanding, yang kemudian dituangkan dalam Surat Persetujuan Sewa in casu (dalam gugatan a quo, Pembanding menyebutnya sebagai “Surat Persetujuan Sewa IV”) yang telah disetujui oleh Pembanding sehingga menjadi mengikat antara Terbanding II sebagai pihak “Yang Menyewakan” dan Pembanding sebagai pihak “Penyewa” ;
- Bahwa telah keliru Pengadilan Negeri Bogor dalam putusannya pada halaman 136 yang mendasarkan pendapatnya pada kesaksian Ibu Elis Ningsih pada Sidang Pemeriksaan Saksi Fakta pada tanggal 30 April 2020 di hadapan Majelis Hakim perkara a quo telah mengakui kesalahan pengetikan (typo error) dengan memasukkan nama entitas/subjek hukum lain, yaitu PT Wadhe Putera Nusantara (Terbanding II) dalam membuat draft / konsep Surat Persetujuan Sewa (SPS), padahal kesalahan tersebut baru diakui oleh Ibu Elis Ningsih setelah gugatan a quo

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 93



diajukan dan diperiksa oleh Pengadilan Negeri Bogor, terlebih lagi Ibu Elis Ningsih dalam memberikan keterangan tidak di bawah sumpah ;

- Bahwa selanjutnya, telah keliru Pengadilan Negeri Bogor dalam putusannya yang mendasarkan pada pertimbangan pada halaman 137-140 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Surat Persetujuan Sewa in casu yang dikirimkan Terbanding I untuk diberikan konfirmasi persetujuannya dan ditandatangani oleh Pembanding telah lewat waktu dari jangka waktu 7 (tujuh) hari yang ditentukan Surat Persetujuan Sewa in casu, yaitu terhitung mulai tanggal dari tanggal persetujuan yang dikirim melalui email pada tanggal 2 Juli 2019 sampai dengan tanggal 9 Juli 2019, sedangkan Pembanding baru melakukan konfirmasinya pada tanggal 10 Juli 2019, sehingga Pengadilan Negeri Bogor menyatakan tidak ada perjanjian dan kesepakatan atas Surat Persetujuan Sewa in casu ;
- Bahwa selain itu, Pengadilan Negeri Bogor juga keliru dalam pertimbangannya yang menyatakan bahwa Pembanding telah beritikad tidak baik melaksanakan seluruh ketentuan yang diwajibkan di dalam persyaratan Surat Persetujuan Sewa *in casu*, padahal sesuai fakta persidangan Penggugat telah beritikad baik melaksanakan seluruh persyaratan dalam Surat Persetujuan Sewa *in casu* ;
- Bahwa alasan Terbanding I yang membatalkan Surat Persetujuan Sewa in casu secara sepihak karena alasan kekeliruan Pembanding dalam melakukan pembayaran padahal Terbanding I tidak berhak dan berwenang membatalkan Surat Persetujuan Sewa in casu, sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Bogor dapat mempertimbangkan itikad baik Pembanding selaku pihak “Penyewa” dalam melaksanakan Surat Perjanjian Sewa in casu mengingat total pembayaran nilai harga sewa sebesar Rp 279.661.486,- (dua ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus enam puluh satu ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah) yang dibayarkan Pembanding kepada Terbanding I pada tanggal 10 Juli 2019 lebih besar dari pada nilai Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan yang sebesar Rp 25.122.630,- (dua puluh lima juta

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 94



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus dua puluh dua ribu enam ratus tiga puluh rupiah) yang baru dibayarkan oleh
Pembanding kepada Terbanding I pada tanggal 12 Juli 2019 ;

- Bahwa Terbanding I secara sepihak dan beritikad tidak baik telah membatalkan Surat Persetujuan Sewa in casu yang dikirimkan Terbanding I kepada Pembanding pada tanggal 04 Juli 2019 dengan alasan jangka waktu 7 (tujuh) hari bagi Pembanding untuk memberikan konfirmasi sewa atas Surat Persetujuan Sewa in casu telah berakhir, padahal jangka waktu yang dimaksud seharusnya berakhir pada tanggal 11 Juli 2019 ;
- Bahwa Selain itu, yang paling terpenting adalah bahwa Terbanding I bukan merupakan pihak “Yang Menyewakan” dalam Surat Persetujuan Sewa in casu, ia adalah pihak yang ditunjuk oleh Terbanding II selaku pihak “Yang Menyewakan” sebagai pihak yang akan melakukan penagihan dan menerima semua pembayaran sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 5.6 Surat Persetujuan Sewa in casu, sehingga Terbanding I tidak memiliki hak dan kewenangan untuk membatalkan Surat Persetujuan Sewa in casu yang telah mengikat antara Terbanding II dan Pembanding ;
- Bahwa kemudian, Terbanding II dengan beritikad tidak baik telah mengingkari adanya hubungan sewa antara Terbanding II sebagai pihak “Yang Menyewakan” dan Pembanding sebagai pihak “Penyewa” berdasarkan Surat Persetujuan Sewa in casu sehingga Terbanding II tidak pernah menyerahkan obyek sewa kepada Pembanding untuk dapat dinikmati selayaknya penyewa dan membiarkan kesalahan Terbanding I yang tidak memiliki hak dan kewenangan untuk membatalkan Surat Persetujuan Sewa in casu ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I didalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya antara lain mengemukakan :

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 95



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas seluruh dalil dan uraian yang disampaikan oleh Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi dalam Memori Banding, karena merupakan dalil yang keliru dan cacat secara formil. Selain itu, alasan-alasan dan keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi dalam Memori Banding hanya memutarbalikkan fakta yang sebenarnya terjadi, karangan belaka dan tidak valid serta merupakan repetisi / pengulangan sari pemeriksaan pada Tingkat Pertama dan telah terbantahkan melalui pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Bogor No. 144/Pdt.G/2019/PN.Bgr., tanggal 16 Juli 2020 ;
- Bahwa Surat Persetujuan Sewa (SPS) yang dibuat dan dikirm oleh Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi kepada Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi bukan merupakan suatu Perjanjian, melainkan hanya sebagai penawaran berdasarkan permintaan berupa Permohonan dari Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi untuk melakukan negosiasi guna perpanjangan sewa atas obyek sewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang akan berakhir ;
- Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama pada putusan perkara aquo, telah mempertimbangkan dan menguraikan secara terang dan jelas bahwa dasar dari Surat Persetujuan Sewa / SPS yang telah dibuat dan dikirim oleh Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi selaku “ Yang Menyewakan ” kepada Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi selaku “Penyewa” atas Objek Sewa GF #02 di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor yang didasarkan pada hubungan hukum sewa menyewa berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 025/PSM-ELOK/IPB-BT/N/V/2014 (“Perjanjian Inti”) Jo. Amandemen Pertama atas Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 07/AMD/IPB/VII/2014 (“Amandemen Pertama”) yang dahulu telah disepakati

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 96



antara Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi selaku Yang Menyewakan dan dengan Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi, serta tidak ada kaitannya dan tidak ada hubungan kausalitas dengan PT Wadhe Putera Nusantara selaku pihak Terbanding II/dahulu Tergugat II ;

- Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama dalam putusannya, merupakan pertimbangan yang sudah benar dan sesuai dengan hukum ;
- Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah memperhatikan, menilai dan mencermati seluruh rangkaian kronologi peristiwa hukum dalam perkara aquo berdasarkan aturan perundang-undangan, analisa hukum, argumentasi hukum, pendapat hukum serta konklusi yuridis berdasarkan fakta-fakta hukum, yurisprudensi, teori hukum, dan pendapat ahli yang kemudian dikuatkan dengan fakta-fakta di dalam persidangan, bukti-bukti yuridis, keterangan saksi-saksi Para Pihak, hingga musyawarah mufakat Majelis Hakim, yang telah diuraikan secara eksplisit maupun implisit dalam pertimbangan hukum pada putusan ;
- Bahwa Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi membantah dan menolak secara tegas dalil-dalil Pembanding /dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi pada poin 1 sampai dengan poin 7, halaman 3 sampai dengan halaman 4 dalam Memori Banding, karena dalil yang pada pokoknya menyatakan bahwa Surat Persetujuan / SPS yang telah dibuat dan dikirim oleh Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi kepada Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi guna melakukan negosiasi perpanjangan sewa Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi atas Objek Sewa Unit GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor adalah suatu “perjanjian sewa yang baru” yang melibatkan dan mengikat secara hukum (kausalitas) bagi Terbanding II / dahulu Tergugat II, adalah dalil yang tidak logis, mengaburkan fakta dan tidak berdasar hukum ;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 97



- Bahwa sebagai wujud itikad baik Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi dalam menindaklanjuti dan menanggapi permohonan untuk perpanjangan sewa yang diajukan oleh Pemanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi, maka Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi telah mengirimkan suatu “konfirmasi penawaran sewa” sebagaimana di dalam Surat Persetujuan Sewa / SPS in casu ;
- Bahwa permohonan-permohonan perpanjangan sewa yang telah dikirimkan oleh Pemanding /dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi kepada Yang Menyewakan sekaligus pemilik dan Pengelola Objek Sewa Unit GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, yaitu Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi adalah:
 - a. Surat No.: 582/BT/BD/X/2018 tertanggal 03 Oktober 2018 (Vide Bukti TK.I-3A);
 - b. Surat No.: 616/BT/BD/X/2018 tertanggal 15 Oktober 2018 (Vide Bukti TK.I-3B); dan
 - c. Surat No.: 687/BT/BD/X/2018 tertanggal 30 Oktober 2018 (Vide Bukti TK.I-3C);
- Bahwa konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa / SPS yang telah dibuat dan dikirimkan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi kepada Pemanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi, pada pokoknya merupakan penawaran perpanjangan sewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Vide Bukti TK.I-1/PR-1 dan Bukti TK.I-2/PR-2 yaitu Perjanjian Inti jo. Amandemen Pertama) yang akan berakhir pada tanggal 02 Juli 2019. Oleh karenanya konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa/SPS yang dikirimkan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi kepada Pemanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi, hanya merupakan penawaran untuk memperpanjang masa / jangka



waktu sewa Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi atas Obyek Sewa Unit GF #02 di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, yang akan berakhir pada tanggal 02 Juli 2019, sedangkan hubungan hukum yang mendasari pelaksanaan hak dan kewajiban di dalam Perjanjian Sewa Menyewa tetap berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa awal di antara Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi (Vide Bukti TK.I-1/PR-1 dan Bukti TK.I-2/PR-2 yaitu Perjanjian Inti jo. Amandemen Pertama) ;

- Bahwa berdasarkan fakta di dalam negosiasi yang terjadi, tidak terdapat / tidak tercapai persetujuan yang melahirkan kesepakatan baru, hingga telah melewati jangka waktu / masa sewa Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi yang telah berakhir pada tanggal 02 Juli 2019. Hal tersebut dikarenakan Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi tidak dapat dan / atau telah lalai untuk memenuhi seluruh kewajibannya atas Syarat dan Ketentuan yang ada di dalam Surat Persetujuan Sewa / SPS in casu, dengan tepat waktu selama 7 (tujuh) hari sebagaimana yang dipersyaratkan pada Pasal 14 tentang Konfirmasi Sewa dari Penyewa di dalam Surat Persetujuan Sewa / SPS in casu ;
- Bahwa oleh karena itu, Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi berhak dan memiliki kapasitas serta kewenangan penuh untuk menarik dan membatalkan Surat Persetujuan Sewa / SPS in casu yang telah dikirimkan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi kepada Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi, sebagaimana Surat Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi dengan surat No.: LPB/L/0004/07-19 tertanggal 09 Juli 2019 (Vide Bukti TK.I-6/PR-3) ;
- Bahwa Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi menolak secara tegas dalil-dalil Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi pada poin 8 sampai dengan poin 12 halaman 5 dan halaman 6 Memori Banding *aquo*,

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 99



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim perkara nomor: 144/Pdt.G/2019/PN.Bgr. dalam pertimbangan hukum telah keliru dalam mendasarkan pendapatnya pada kesaksian Saksi Ibu Elis Ningsih yang mengakui kesalahan pengetikan (typo error) dengan memasukkan nama entitas / subjek hukum Terbanding II / dahulu Tergugat II ;

- Bahwa justru dalil Pembanding/dahulu Penggugat /Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak relevan dan justru berusaha mengaburkan fakta ;
- Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama pada pada paragraf kesatu halaman 136 Putusan sampai dengan paragraf kesatu halaman 138 Putusan tersebut di atas yang merupakan dasar pertimbangan yang telah mempertimbangkan bukti-bukti secara cermat dan teliti serta dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi fakta di dalam persidangan, adalah pertimbangan hukum yang sudah logis dan sangat tepat ;
- Bahwa negosiasi guna perpanjangan sewa yang terjadi di antara Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi dengan Terbanding I / Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi pada konfirmasi penawaran di dalam Surat Persetujuan Sewa/SPS in casu, pada faktanya tidak mencapai kata kesepakatan, dikarenakan Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi tidak mengirimkan konfirmasi berupa penandatanganan Surat Persetujuan Sewa / SPS in casu dan juga tidak membayar biaya sewa dan sisa jaminan sewa serta jaminan pemeliharaan dengan tepat waktu, dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari yang ditentukan di dalam Surat Persetujuan Sewa / SPS in casu. Bahwa dalil dan bukti-bukti Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi telah dipertimbangkan secara tepat oleh Judex Factie Tingkat Pertama pada paragraf kesatu halaman 137 Putusan sampai dengan paragraf kesatu halaman 140 Putusan ;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 100



- Bahwa Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi pada faktanya hingga tanggal 09 Juli 2019 masih belum mengirimkan kembali konfirmasi persetujuan penawaran sewa yang telah ditandatanganinya pada Surat Persetujuan Sewa dan juga bahkan tidak melakukan pembayaran Sisa Jaminan Sewa dan Jaminan Biaya Pelayanan kepada Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi dengan tepat waktu, sebagaimana yang ditentukan pada pasal 14 tentang Konfirmasi Sewa dari Penyewa di dalam Surat Persetujuan Sewa. Oleh karena itu maka secara hukum kesepakatan perpanjangan masa sewa tidak tercapai ;
- Bahwa sehubungan Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi tidak mengirimkan kembali Surat Persetujuan Sewa / SPS in casu yang ditandatangani dan tidak melakukan sejumlah pembayaran sebagaimana yang ditentukan pada Surat Persetujuan Sewa/SPS tersebut dengan tepat waktu, Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi dengan tegas melalui Surat No.: LPB/L/0004/07-19 tertanggal 09 Juli 2019 (Vide Bukti TK.I-6/PR-3) pada pokoknya menyatakan bahwa dengan tidak adanya konfirmasi persetujuan tertulis dan yang telah ditandatangani Penggugat pada konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa, maka Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi menarik kembali konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa/SPS in casu karena jangka waktu konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa telah lewat dari waktu yang ditentukan ;
- Bahwa setelah Surat Persetujuan Sewa / SPS dibatalkan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi, barulah kemudian Pembanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi secara seketika menanggapi / merespon dan dengan itikad tidak baiknya, berusaha seolah-olah memenuhi seluruh “syarat dan ketentuan” yang terdapat pada konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa/SPS in casu ;

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 101



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan syarat dan ketentuan pada konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa / SPS in casu, pembayaran tersebut seharusnya dan wajib untuk dilakukan oleh Pemanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi kepada Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi selama jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak Surat Persetujuan Sewa / SPS dikirimkan pada tanggal 02 Juli 2019, yaitu paling lambat pada tanggal 09 Juli 2019 sebagaimana yang dipersyaratkan di dalam Pasal 14 Surat Persetujuan Sewa / SPS in casu ;
- Bahwa Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi pada pokoknya menyatakan dengan tegas menarik dan menyatakan konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa / SPS menjadi tidak berlaku, karena tidak terdapat dan / atau tidak tercapai kesepakatan guna perpanjangan sewa atas Objek Sewa/Unit GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor dalam Perjanjian Sewa Menyewa in casu hingga jangka waktu / masa berlaku Perjanjian Sewa Menyewa in casu (Vide Bukti TK.I-1/PR-1 Jo. Bukti TK.I-2/PR-2);
- Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama pada putusan perkara aquo, telah mempertimbangkan dan menguraikan secara terang dan jelas melalui dalil dan bukti-bukti bahwa tidak ada bukti dan / atau tidak terdapat suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi dan Terbanding II / dahulu Tergugat II dalam perkara aquo, sebagai dasar gugatan Pemanding / dahulu Penggugat / Tergugat Rekonvensi. Bahwa pertimbangan hukum / Ratio Decidendi Judex Factie Tingkat Pertama telah tepat, karena faktanya tidak ada bukti dan / atau tidak terdapat suatu perbuatan melawan / melanggar hukum yang dilakukan oleh Terbanding I / dahulu Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi dan Terbanding II / dahulu Tergugat II ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah menanggapi,

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 102



sebagaimana diuraikan didalam Kontra Memori Bandingnya tertanggal 16 September 2020 ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, maupun Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding semula Penggugat didalam gugatannya pada pokoknya adalah mengenai proses Penawaran Guna Perpanjangan Sewa Menyewa usaha merek BreadTalk di lokasi unit sewa di GF #2 dengan luas 91,3 m2. di Lippo Plaza Ekalokasari, yang didasarkan atas Perjanjian sebelumnya yaitu berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa awal / Inti serta adanya kesepakatan Amandemen Pertama atas perjanjian sewa menyewa masa sewa 60 bulan sejak 3 Juli 2014 sampai dengan 2 Juli 2019 antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dengan berakhirnya hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Perjanjian Inti Jo. Amandemen Pertama (Perjanjian Sewa Menyewa) yaitu pada tanggal 02 Juli 2019, sebagaimana tertuang dalam ketentuan pada Pasal 1 Amandemen Pertama, Penggugat telah mengajukan Permintaan Penawaran perpanjangan sewa melalui surat-surat sebagai berikut :

- a. Surat No.: 582/BT/BD/X/2018 tertanggal 03 Oktober 2018 ;
- b. Surat No.: 616/BT/BD/X/2018 tertanggal 15 Oktober 2018 ; dan
- c. Surat No.: 687/BT/BD/X/2018 tertanggal 30 Oktober 2018 ;

Bahwa sebagai wujud itikad baik Tergugat I dalam menindaklanjuti Permintaan perpanjangan sewa Penggugat, maka Tergugat I telah mengirimkan konfirmasi penawaran sewa di dalam Surat Persetujuan Sewa (selanjutnya disebut "SPS") kepada Penggugat yakni :

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 103



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Surat Persetujuan Sewa I (Draf Awal/softcopy) Nomor: 13/MKT-WPN/II/LOI/2019, tertanggal 18 Februari 2019, Perihal: konfirmasi surat persetujuan sewa atas ruang sewa No: Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor (“Ruang Sewa”) yang dikirim melalui e-mail/surel (surat elektronik) kepada Penggugat tertanggal 18 Februari 2019 (“SPS I”) ; dan
- b. Surat Persetujuan Sewa II (Akhir / Final) Nomor: 13/MKT-IPB/II/LOI/2019, tertanggal 21 Maret 2019, Perihal: konfirmasi surat persetujuan sewa atas ruang sewa No: Lantai GF #02 Lippo Plaza Ekalokasari Bogor (“Ruang Sewa”) yang persetujuannya dikirim melalui email / surel (surat elektronik) tertanggal 02 Juli 2019 (“SPS Final”) dan (hardcopy/surat fisik) dikirim melalui ekspedisi (JNE) tertanggal 04 Juli 2019 kepada Penggugat ;

Bahwa kemudian, setelah Tergugat I telah memberi persetujuannya terhadap hasil akhir negosiasi yang telah tertuang dalam Surat Persetujuan Sewa pada tanggal 02 Juli 2019, dan sebelum jangka waktu 7 (tujuh) hari pemberian konfirmasi sewa sebagaimana ketentuan pada angka 14 dalam Surat Persetujuan Sewa berakhir, Tergugat I pada tanggal 09 Juli 2019, berdasarkan surat No.: LPB/L/0004/07-19 menyatakan menarik kembali Surat Persetujuan Sewa dengan alasan belum menerima Surat Persetujuan Sewa IV yang telah ditanda tangan oleh Penggugat dalam jangka waktu yang telah ditentukan pada angka 14 dalam Surat Persetujuan Sewa, padahal jangka waktu pemberian konfirmasi sewa tersebut seharusnya berakhir pada tanggal 11 Juli 2019 ;

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang melakukan penarikan kembali atas penawaran dalam Surat Persetujuan Sewa berdasarkan alasan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, alat bukti yang

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 104



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan dalam persidangan, surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa keseluruhan dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa pertimbangan - pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dalil yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan didalam Memori Bandingnya, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalil – dalil tersebut sebahagian hanyalah merupakan pengulangan terhadap dalil – dalil dari gugatan Pembanding semula Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil – dalil dari Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat pertimbangan - pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pembanding semula Penggugat yang antara lain didalam Memori Bandingnya menyatakan, bahwa dalam perkara a quo perbuatan Terbanding I yang melakukan negosiasi sewa dengan Pembanding adalah untuk kepentingan Terbanding II selaku pihak “ Yang Menyewakan ”, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap diperidangan yaitu berdasarkan bukti surat P-4 dan bukti TK.I-3B, yakni berisikan Surat tertanggal 15 Oktober 2018 dari PT.Talkindo Selaksa Anugrah (Penggugat) yang surat ditujukan kepada PT.Indah Pesona Bogor (Tergugat I), perihal : Surat Tanggapan perpanjangan sewa BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor, serta bukti surat bukti P-5 dan bukti TK.I-3C, yakni

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 105



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berisikan Surat tertanggal 30 Oktober 2018 dari PT.Talkindo Selaksa Anugrah (Penggugat) yang surat ditujukan kepada PT.Indah Pesona Bogor (Tergugat I), perihal : Surat Permintaan penawaran perpanjangan sewa BreadTalk di Lippo Plaza Ekalokasari Bogor periode 1 Juli 2019 s/d 30 Juni 2024, pada pokoknya berisi ucapan terima kasih dari PT.Talkindo Selaksa Anugrah (dalam hal ini Penggugat) yang ditujukan kepada PT.Indah Pesona Bogor (dalam hal ini Tergugat I), atas kerja sama yang telah terjalin selama ini dengan baik dan Penggugat (PT.Talkindo Selaksa Anugrah) tetap berminat melakukan perpanjangan sewa BreadTalk di Lippo Ekalokasari Bogor di lokasi existing di Ground Floor #2 dengan luas 91,3 m2 ;

Menimbang, bahwa dengan demikian sewa menyewa tersebut adalah antara Terbanding I sebagai pihak “Yang Menyewakan” dan Pembanding sebagai pihak “Penyewa” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa terhadap keberatan yang diuraikan oleh Pembanding semula Penggugat didalam Memori Bandingnya tersebut, adalah tidak beralasan dan haruslah dinyatakan untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara beserta berita acara persidangan, alat bukti yang diajukan dalam persidangan, surat - surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor : 144 / Pdt.G / 2019 / PN.Bgr, tanggal 16 Juli 2020, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, seta membaca pula Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding I semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding II semula Tergugat II, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan - pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 106



pertimbangan - pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor : 144 / Pdt.G / 2019 / PN.Bgr, tanggal 16 Juli 2020, dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang - undangan yang berlaku ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor, Nomor : 144 / Pdt.G / 2019 / PN.Bgr, tanggal 16 Juli 2020, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 23 September 2020 yang terdiri dari RANGKILEMBA LAKUKUA,SH.MH sebagai Hakim Ketua, BINSAR SIREGAR,SH.,M.Hum dan ZAINURI,SH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 5 Oktober 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh YANA HEDIYANA,SH Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Putusan Nomor 483/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 107



T.t.d

T.t.d

BINSAR SIREGAR,SH.,M.Hum

RANGKILEMBA LAKUKUA,SH.MH

T.t.d

ZAINURI,SH

Panitera Pengganti

T.t.d

YANA HEDIYANA,SH

Perincian biaya:

1. Materai	Rp. 6.000.00
2. Redaksi.....	Rp. 10.000.00
3. Biaya Proses Lainnya	Rp.134.000.00
Jumlah	Rp. 150.000.00

CATATAN :

- Musyawarah tanggal : 23 September 2020
- Putus tanggal : 5 Oktober 2020

