



PUTUSAN
Nomor 204 K/Pdt./2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT MITRA MANDIRI SUKSES (PT MMS), berkedudukan di Komplek Ruko Perdana Jalan Perdana Raya D8/D2, Jakarta Barat, diwakili oleh Direktur Utama, Dra. Herlani Hadisantoso, dalam hal ini memberi kuasa kepada Subhan Aziz, S.H., dan kawan, Para Advokat pada *Law Office IDEaS & Associate*, beralamat di Jalan Maulana Hasanuddin Komplek Simprug Diporis Blok C5/22 Poris Jaya, Batuceper, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2013;
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding;

L a w a n

PT MAJU SANTOSA CEMERLANG (PT MSC), berkedudukan di Jalan Kramat Jaya Nomor 30, Jakarta Utara, diwakili oleh Direktur, Ali Darmadi, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Durakim, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Durakim, S.H., dan kawan beralamat di Jalan Raya Kali Baru Barat Nomor 22 RT 003/010 Kota Baru, Bekasi Barat, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2014;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sekitar tanggal 28 Juli 2008 Tergugat melalui *via e-mail* telah mengajukan penawaran kerjasama kepada Penggugat mengenai pembuatan Design & Detail, Pemasaran Lokasi/Tenant/Space, Rekrutment dan Training Karyawan, Pembuatan System Operasional, Pembuatan System Administrasi, dan Pekerjaan Project Sipil untuk *food court* di Koja Trade Mall (KTM) yang terletak di Kramat Jaya, Koja, Jakarta Utara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa setelah melalui berbagai pertimbangan kemudian pada tanggal 23 Januari 2009 antara Penggugat dengan Tergugat telah disepakati dan dibuat serta ditandatangani Surat Perjanjian Kerjasama Pekerjaan Desion, Project, Pelaksanaan, Pembangunan, Pemasaran Dan System Pengelolaan Area *food court* Koja *Trade Mall* (KTM), untuk selanjutnya disebut "Perjanjian Kerjasama";
3. Bahwa oleh karena Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat secara sah menurut hukum, maka Perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat) dan berlaku sebagai undang undang; Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:
"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya";
4. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tersebut antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat tentang "objek" Perjanjian Kerjasama (Pasal 1 Perjanjian Kerjasama) yang meliputi:
 - Pengerjaan Design;
 - Project;
 - Pemasaran;
 - Pelaksanaan;
 - Pembangunan;
 - System Pengelolaan;Area *food court* yang terletak di Koja *Trade Mall* (KTM) Jl. Kramat Jaya Nomor 30, Jakarta Utara;
5. Bahwa Nilai Proyek Pembangunan *food court* ini sebesar Rp831.808.867,00 (delapan ratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan ribu delapan ratus enam puluh tujuh rupiah) ditambah *fee Design Project* sebesar Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
6. Bahwa Jangka Waktu Pembangunan dan Design Project Area *food court* disepakati selama 45 (empat puluh lima) hari kerja yang dimulai pada tanggal 16 Februari 2009, sedangkan untuk Pemasaran dan System Pengelolaan dimulai sejak tanggal 5 April 2009 dan berakhir tanggal 4 April 2010, dengan ketentuan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan para pihak (Penggugat dan Tergugat);
7. Bahwa Tergugat sesuai perjanjian (Pasal 4 Perjanjian Kerjasama) akan melaksanakan proyek pengerjaan Area *food court* di Kota *Trade Mall* (KTM) yang berupa:
 - Mempersiapkan *layout* serta *interior design food court*;

Halaman 2 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Melaksanakan pembangunan sekaligus pengawasan sampai selesainya proyek renovasi;
- Memasarkan *tenant*;
- Mempersiapkan/merekrut karyawan;
- Membuat system operasional dan administrasinya;

8. Bahwa Hak dan Kewajiban Pihak Pertama (Penggugat) telah dicantumkan sebagaimana ketentuan Pasal 6 Surat Perjanjian Kerjasama, yaitu:

Hak:

- Pihak Pertama berhak mendapatkan gambar kerja hasil design dan detail atas hasil kerja Pihak Kedua untuk *Food Court*;
- Berhak sepenuhnya untuk menyetujui atau tidak menyetujui calon tenant yang akan ikut serta dalam/sebagai penyediaan makanan di area *food court*;
- Mengontrol hasil kerja Pihak Kedua selama pelaksanaan proyek, pemasaran serta kerjasama dengan Pihak Ketiga lainnya;
- Menerima sistem operasional serta administrasi yang sudah dibuat untuk menjalankan *food court* tersebut sebelum operasional dijalankan;
- Membuat perjanjian-perjanjian dan peraturan-peraturan untuk ditaati dan dipatuhi para tenant terhadap Pihak Pertama;

Kewajiban:

- Menyediakan tempat dan lokasi ruangan yang akan didesign oleh Pihak Kedua;
- Membiayai proyek pembangunan sampai dengan selesai berikut *furniture* dan *interior* serta signage sesuai yang telah disepakati oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua;
- Melakukan pembayaran hasil design dan detail *food court* tersebut sebesar Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada Pihak Kedua sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (2);
- Menyediakan dana-dana operasional/biaya perlengkapan, administrasi kantor serta alat kebersihan dan lain-lain yang menunjang operasional secara keseluruhan, biaya mana akan diajukan oleh Pihak Kedua secara tertulis dengan bukti pembelian (nota), pembelian untuk kepentingan tersebut akan dilakukan oleh Pihak Pertama;
- Melakukan pembayaran kepada Pihak Kedua sebesar 2% (dua persen) dari pendapatan nilai target perbulan yang dikenakan kepada tenant, dengan menunjukan pembukuan pemasukan bulan berjalan;

Halaman 3 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memberikan kepada Pihak Kedua surat-surat pendukung guna keperluan pengurusan izin *food court* beserta biayanya;
 - Membayar seluruh biaya-biaya operasional *Food Court*, seperti: sewa tempat, service charge, karyawan, listrik, air, cleaning service, telepon, dll;
9. Bahwa Hak dan Kewajiban Pihak Kedua (Tergugat) telah dicantumkan sebagaimana ketentuan Pasal 7 Surat Perjanjian Kerjasama, yaitu:

Hak:

- Pihak Kedua berhak menerima seluruh pembayaran dari Pihak Pertama sesuai kesepakatan dalam perjanjian ini;
- Mengajukan permohonan secara tertulis apa yang dibutuhkan dalam rangka operasional *food court* selama dalam mendampingi operasional *food court*;

Kewajiban:

- Pihak Kedua berkewajiban untuk menyediakan karyawan *food court* dengan standart dan keterampilan yang dibutuhkan oleh Pihak Pertama;
- Mentraining karyawan dilokasi Pihak Kedua dengan seluruh biaya yang ditanggung oleh Pihak Pertama;
- Membuat aturan operasional dalam bentuk SOP (tata tertib operasional *food court*) secara keseluruhan atas konfirmasi dan persetujuan Pihak Pertama;
- Mencari tenant untuk pengisian *food court* secara keseluruhan hingga terhuni semua dengan batas waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian ini ditandatangani sesuai kesepakatan dan kordinasi dengan Pihak Pertama, minimal Pihak Pertama memberi toleransi tenant terisi dengan kondisi 90% (sembilan puluh persen);
- Menyeleksi design yang diajukan Pihak Ketiga (tenant) untuk melakukan *fitting out di area food court*;
- Mengawasi berjalannya proyek selama dalam pekerjaan;
- Mendampingi dalam operasional selama 12 (dua belas) bulan dimulai dari *opening food court* serta menempatkan 1 (satu) orang Manager;
- Melakukan pengurusan izin-izin *food court* secara tuntas dengan didukung oleh surat-surat Pihak Pertama;
- Membuat proyeksi dan laporan laba rugi atas *food court* Bangunan tersebut untuk menentukan dalam pemasaran;
- Mencapai target minimum yang sudah disepakati dengan Pihak Pertama yaitu sebesar Rp406.000.000,00 (empat ratus enam juta rupiah) perbulan;
- Melakukan koordinasi dengan team untuk izin *Fit Out* dan memasukan barang;

Halaman 4 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memilih calon tenant secara selektif yang akan mengisi di *food court*
- Pihak Kedua;
- Menentukan dan memberlakukan system yang akan diterapkan pada operasional *food court* atas izin Pihak Pertama;
- 10. Bahwa pada tanggal 5 Maret 2009 Penggugat telah melakukan pembayaran uang muka (DP) sesuai perjanjian kerjasama sebesar Rp249.542.660,00 (dua ratus empat puluh sembilan juta lima ratus empat puluh dua ribu enam ratus enam puluh enam rupiah);
- 11. Bahwa pada tanggal 20 April 2009 Tergugat belum menyelesaikan pembangunan fisik *food court* dan dari 13 (tiga belas) counter yang selesai hanya 5 (lima) counter yang diisi dan memulai operasionalnya sehingga tidaklah mencapai Target sesuai yang diperjanjikan maupun "toleransi" 90% (sembilan puluh persen);
- 12. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2009 Penggugat telah melakukan pembayaran sesuai perjanjian kerjasama sebesar Rp332.723.546,80 (tiga ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu lima ratus empat puluh enam rupiah koma delapan puluh);
- 13. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2009 Penggugat melayangkan Surat Teguran kepada Tergugat karena tidak dapat menyelesaikan proyek pembangunan dan pemasaran serta pengelolaan *food court* yang tidak mencapai target;
- 14. Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2009 Tergugat memberikan Laporan atau Progress Report kepada Penggugat;
- 15. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2009 Tergugat mengirimkan Surat kepada Penggugat mengenai *Counter Branded* dari pihak *California fried Chicken* (CFC) yang akan mengisi Counter di Lokasi B 3 A dengan luas area 88,6 m² (delapan puluh delapan koma enam meter persegi) atau B 05 dengan luas area 71,82 m² (tujuh puluh satu koma delapan puluh dua meter persegi);
- 16. Bahwa pada kenyataannya Tergugat baru dapat menyelesaikan proyek pembangunan *food court* pada tanggal 12 September 2009 sebagaimana Berita Acara Serah Terima Nomor 004/KTM/MMS-1X2009 tertanggal 12 September 2009;
- 17. Bahwa Tergugat telah melakukan pekerjaan pembangunan *food court* dengan tidak tepat waktu sebagaimana yang disepakati dalam Surat Perjanjian Kerjasama yakni selama 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal 13 Februari 2009;
- 18. Bahwa rencana pembukaan *food court* yang dijadwalkan pada bulan Juni 2009 juga tidak sesuai progress sebagaimana Surat Perjanjian Kerjasama;

Halaman 5 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa pada tanggal 8 September 2009 telah dibuat Berita Acara Pembayaran yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
20. Bahwa setelah dilakukan peresmian pembukaan *food court* pada bulan September 2009 ternyata Tenant yang masih tersisa hanya 1 (satu) Tenant (peminat Sewa Kios *Food Court*) saja, akan tetapi Penggugat masih memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengelola *food court* dan Tergugat menyatakan harus dilakukan perubahan dari *food court* menjadi *food court entertainment* yang direncanakan akan dibuka pada tanggal 14 Desember 2009 hal tersebut sesuai dengan keinginan Tenant (peminat sewa kios *food court*) pada waktu *technical meeting* tanggal 10 Desember 2009;
21. Bahwa pemasaran dan pengelolaan Tergugat telah ternyata juga tidak memenuhi target sebagaimana yang telah ditentukan dan merupakan "kewajiban" Tergugat;
22. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran Biaya Pelatihan Karyawan dan juga Gaji Karyawan;
23. Bahwa ternyata Tergugat tidak melaksanakan Surat Perjanjian Kerjasama tersebut terutama ketentuan Pasal 7 Surat Perjanjian Kerjasama mengenai "Kewajiban" Pihak Kedua (Tergugat);
24. Bahwa Penggugat telah memberikan cukup waktu kepada Tergugat untuk melaksanakan Surat Perjanjian Kerjasama akan tetapi masih tetap tidak sesuai progres atau target, sehingga pada tanggal 14 Januari 2010 Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat mengenai "Pengambil alihan Pengelolaan *Food Court*" per tanggal 20 Januari 2010;
25. Bahwa meskipun Tergugat menyadari belum memenuhi "kewajibannya" sebagaimana ketentuan Pasal 7 Surat Perjanjian Kerjasama akan tetapi Tergugat masih tetap mengajukan Penagihan Pembayaran sejumlah Rp207.952.217,00 (dua ratus tujuh juta sembilan ratus lima puluh dua ribu dua ratus tujuh belas rupiah);
26. Bahwa Penggugat masih belum melaksanakan pembayaran kepada Tergugat disebabkan Tergugat sama sekali tidak dapat mempertanggungjawabkan mengenai "Pemasaran dan Pengelolaan" Food Court;
27. Bahwa Pembangunan *food court* dan Pemasaran serta Pengelolaannya adalah merupakan satu kesatuan yang dalam Surat Perjanjian Kerjasama disebut sebagai "objek" Kerjasama;
28. Bahwa meskipun pada kenyataannya Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya akan tetapi sungguh membuat Penggugat terkejut dan heran

Halaman 6 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni tindakan Tergugat yang telah mengajukan permohonan Kepailitan di Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat;

29. Bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan bentuk *wanprestasi* terhadap Surat Perjanjian Kerjasama;
30. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak dapat menyelesaikan pekerjaan tepat waktu dan tidak dapat melakukan pemasaran dan pengelolaan *food* sesuai dengan Target atau Progress yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian Kerjasama, maka perbuatan Tergugat tersebut menimbulkan kerugian Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

- Materiil:

Berupa hilangnya keuntungan/pendapatan yang seharusnya diterima Penggugat yang diperhitungkan sebagai berikut: (dilihat dari estimasi perhitungan *fee operasional food court*);

Rp406.000.000,00 (-) Rp156.240.000,00 = Rp259.760.000,00 (dua ratus lima puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) dihitung sejak Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sampai dengan diajukannya gugatan perkara ini yakni: sejak Pebruari 2010 sampai dengan Juni 2011 16 (enam belas) bulan yang diperhitungkan:

16 x Rp259.760.000,00 = Rp4.156.160.000,00 (empat miliar seratus lima puluh enam juta seratus enam puluh ribu rupiah);

- Imateriil:

Rusak dan tercemarnya nama baik dan kredibilitas Penggugat dimata rekan bisnis atau relasi bisnis rang telah menjalin hubungan sewa-menyewa dengan Penggugat selama ini yang sangat layak dan patut apabila diperhitungkan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

31. Bahwa oleh karena Tergugat terbukti melanggar atau tidak dapat memenuhi salah satu dari isi Surat Perjanjian Kerjasama ini dan telah termasuk juga dalam perbuatan *wanprestasi* sehingga oleh karenanya menurut hukum Surat Perjanjian Kerjasama ini harus dinyatakan berakhir, sebagaimana ketentuan Pasal 9 Surat Perjanjian Kerjasama;
32. Bahwa dengan terbuktinya perbuatan *wanprestasi* maka terhadap Tergugat sudah layak dan patut untuk dihukum sebagaimana yang akan disebutkan dalam Petitum gugatan Penggugat *a quo*;
33. Bahwa untuk menghindari agar gugatan Penggugat nantinya tidak sia-sia (*Illusionir*) maka Penggugat mohon agar terhadap harta atau benda-benda milik Tergugat yang akan diajukan dalam permohonan yang terpisah akan



tetapi merupakan satu kesatuan dengan surat gugatan ini, agar diletakan sita jaminan;

34. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka sudah layak dan patut terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding dan kasasi;
35. Bahwa biaya perkara yang timbul dalam perkara ini layak dan patut untuk dibebankan kepada Tergugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Kerjasama Pekerjaan Design, Project, Pelaksanaan, Pembangunan Pemasaran dan System Pengelolaan Area Food Court;
 3. Menyatakan Surat Perjanjian Kerjasama Pekerjaan Design project Pelaksanaan, Pembangunan Pemasaran dan System Pengelolaan Area *food court* berakhir menurut hukum;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp4.156.160.000,00 (empat miliar seratus lima puluh enam juta seratus enam puluh ribu rupiah);
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 perhari setiap keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat secara sukarela;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau: Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat dan pemikiran lain mohon putusan yang seadil-adinya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Exeptio obscu ur libel:

Terdapat kontradiksi dan pertentangan yang substansi (penting) antara posita



dengan petitum yang tidak konsisten sehingga menyebabkan gugatan menjadi kacau dan kabur serta kontradiktif (gelap isinya);

1. Bahwa pada bagian petitum gugatannya, Penggugat telah memohonkan agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan *Wanprestasi* "ingkar janji, sementara Penggugat didalam posita gugatannya sama sekali tidak jelas menguraikan tentang apa, kenapa dan bagaimana perbuatan *wanprestasi quad non* yang dilakukan oleh Tergugat itu terjadi tetapi langsung timbul angka kerugian materiil dengan perincian yang gelap sama sekali dalam mengurai kerugian-kerugian sebagaimana dimaksud Penggugat mohon untuk diperiksa dan diteliti gugatan Penggugat dalam surat gugatannya);
2. Sementara sesuai dengan ketentuan hukum acara, maka hal-hal yang tidak diuraikan dan tidak dimuat serta tidak dimintakan pada bagian positanya tidak dapat dimintakan pada bagian petitumnya, sehingga pada satu sisi gugatan Penggugat dapat dipandang sebagai tidak konsisten bahkan kontradiktif, karena penguraian yang tidak jelas pada bagian posita tetapi dimohonkan pada bagian petitumnya jelas membuat formulasi gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau isinya gelap (*onduidelijk*) padahal gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*) agar gugatan Penggugat tidak seperti dalam perkara ini menjadi "*obscuur libel*". Bahwa disamping itu juga, gugatan Penggugat telah diajukan dalam keadaan Penggugat sudah memutuskan kerjasama yang menjadi objek dalam perkara ini oleh karenanya Penggugat tidak dalam kapasitas dan kedudukannya dapat mengajukan gugatan terhadap Tergugat;

Exeptio diskualifikasi in person:

Penggugat tidak mempunyai alas hak dan kualitas lagi untuk menyatakan dirinya sebagai pihak yang berkepentingan dengan Tergugat karena Penggugat sudan memutus/membatalkan "perjanjian kerjasama tanggal 23 Januari 2009":

1. Bahwa Penggugat pada bagian positanya menerangkan seolah-olah sebagai pihak yang berkepentingan dalam melakukan upaya gugatan ini terhadap Tergugat, sementara Penggugat telah jelas-jelas menyatakan membatalkan Perjanjian *a quo* secara sepihak path saat Tergugat melakukan penagihan sisa pembayaran atas selesainya pekerjaan pembangunan Koja *Trade Mall*, dengan demikian maka Penggugat bukanlah orang yang memenuhi syarat untuk melakukan gugatan (*diskualifikasi in person*) kepada Tergugat dikarenakan alas hak/dasar adanya hubungan hukum tersebut adalah timbul karena adanya Peranjan *a quo* yang telah



dibatalkan/diputus oleh Penggugat, sehingganya Penggugat sudah tidak mempunyai alas hak lagi untuk menyatakan dirinya sebagai pihak yang berkepentingan mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat. Oleh karenanya secara hukum, gugatan yang diajukan ini telah diajukan oleh orang atau pihak *in casu* Penggugat yang sudah tidak berhak lagi dan tidak memiliki kapasitas secara hukum (*persona standii in judicio*) untuk mengajukan gugatan, sehingga terdapat cacat formil dalam bentuk diskualifikasi *in person*;

2. Bahwa karena tidak berdasarkan hukum dan jelas-jelas isi dan maksud gugatan pun kabur dan tidak jelas (*obscure libel*) serta mengandung cacat formil dalam bentuk diskualifikasi *in person*, maka menjadi alasan yang cukup bagi yang mulia Majelis Hakim perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijik verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa argumentasi hukum Penggugat Rekonvensi dalam bagian Konvensi sepanjang ada relevansinya adalah merupakan satu kesatuan dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak dalil-dalil dalam gugatan konvensi kecuali untuk hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa pada tanggal 23 Januari 2009 telah terjadi kontrak kerjasama antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai Pemilik lahan di Koja (*Trade Mall*) dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai konsultan *food court* & Kontraktor Kedua belah pihak sepakat bekerja sama untuk melaksanakan pembangunan usaha *food court* dilokasi Koja *Trade Mall* tersebut dengan hak dan kewajiban masing-masing seperti tertuang di dalam Surat Perjanjian Kerjasama dan telah diperjelas oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam posita gugatannya pada poin 2,4,5,6,7,8 dan 9;
4. Bahwa perincian nilai proyek kerjasama antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi seperti tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) Surat Perjanjian Kerjasama adalah Rp831.808.867,00 (delapan ratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan ribu delapan ratus enam puluh tujuh rupiah);
5. Bahwa sebelum Penggugat Rekonvensi mengerjakan pembangunan maka terlebih dahulu membuat design proyek dan akan menerima *fee* sebesar Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), yang kemudian dan selanjutnya setelah Penggugat Rekonvensi menyelesaikan *design food*



court Koja Trade Mall dan disetujui Tergugat Rekonpensi maka dikerjakanlah pembangunan *food court*, yang kemudian setelah selesainya pembangunan *food court* Penggugat Rekonvensi melakukan pengisian tenant beserta beberapa kewajiban yang mengikuti;

6. Bahwa faktanya setelah *design food court* selesai dikerjakan oleh Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi seharusnya melakukan pembayaran *fee design food court* sebesar Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), namun alih-alih Tergugat Rekonvensi hanya membayarkan setengahnya dan sampai saat ini belum dilakukan pelunasan sama sekali;
7. Demikian juga terhadap selesainya pembangunan *food court* sebagaimana diatur dalam perjanjian *a quo*, dari nilai pekerjaan sebesar Rp831.808.867,00 (delapan ratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan ribu delapan ratus enam puluh tujuh rupiah) yang seharusnya dilunasi Tergugat rekonvensi, baru dibayarkan sebesar Rp582.266.207,00 (lima ratus delapan puluh dua juta dua ratus enam puluh enam ribu dua ratus tujuh rupiah) sehingga masih tersisa kewajiban Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. sisa Pembayaran *Design Fee* sebesar: Rp12.500.000,00 sisa Pembayaran project Pembangunan sebesar: Rp249.542.659,00 total sebesar Rp262.042.659,00 yang berdasarkan Notulent 21 Januari dan Notulen 26 Januari 2010 atas hutang sebesar Rp262.042.659,00 tersebut diberikan diskon sebesar $\pm 5\%$ (lima persen) dari nilai total proyek sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), sehingga kewajiban Tergugat Rekonpensi saat ini adalah sebesar Rp220.452.216,00 (dua ratus dua puluh dua juta empat ratus lima puluh dua ribu dua ratus enam belas rupiah);
8. Bahwa perlu Penggugat Rekonvensi sampaikan kembali tentang kondisi tenant yang hanya dapat terisi sebagian sehingga menurut Tergugat Rekonpensi tidak mencapai Target sesuai yang diperjanjikan maupun toleransi 90% (sembilan puluh persen) sebagaimana dalil Tergugat Rekonvensi pada posita gugatan poin 11, hal ini dikarenakan Koja *Trade Mall* disegel oleh Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) DKI Jakarta karena belum mengantongi Izin Penggunaan Bangunan (IPB);
9. Bahwa timbullah niat dari Tergugat Rekonvensi untuk tidak akan melakukan pembayaran pembangunan *food court* tersebut walaupun hasil pembangunan sudah sesuai yang dikontrakkan dalam *bill of quantity* proyek *food court* tersebut, dengan alasan bahwa tenant tenant tidak terisi penuh, padahal telah jelas *fee* operasional 2% (dua persen) yang diperoleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi dari tenant adalah *fee* yang berdiri sendiri diluar dari biaya pembangunan proyek *food court* dan *fee* untuk *design food court*;

10. Bahwa terhadap sisa kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi setelah diskon 5% adalah sebesar Rp220.452.216,00 (dua ratus dua puluh juta empat ratus lima puluh dua ribu dua ratus enam belas rupiah) sudah berulang kali diadakan pertemuan-pertemuan guna penyelesaiannya yang pertemuan tersebut dilaksanakan masing-masing pada:
 - a. Surat undangan tertanggal 23 Januari 2010 untuk pertemuan tanggal 26 Januari 2010;
 - b. Hasil pertemuan dengan Notulen dan disepakati bersama;
 - c. Tanggal 26 Januari 2010, Penggugat Rekonvensi sudah langsung menjawab mengenai kompensasi pemotongan yang tertera di Notulen pada poin 2 dan poin 3 Tergugat Rekonvensi;
 - d. Surat sebelumnya tanggal 29 Oktober 2009 untuk Penggugat Rekonvensi tagihkan diluar nilai design;
 - e. Dari pertemuan tanggal 26 Januari 2010 tersebut sampai tanggal 21 Februari 2010 tidak ada jawaban dari Tergugat Rekonvensi, maka pada tanggal 22 Februari 2010 Penggugat Rekonvensi membuat Surat menagihkan sesuai Notulen;
 - f. Pada tanggal 12 Maret 2010 bare ada jawaban dari Tergugat Rekonvensi yang mempertanyakan kembali hal-hal yang sudah dijelaskan pada personal yang lama;
 - g. Pada tanggal 23 Maret 2010 Penggugat Rekonvensi membuat surat untuk menjawab surat tanggal 12 Maret 2010, tetapi sampai saat ini tidak ada jawaban dari Tergugat Rekonvensi;
11. Bahwa dengan demikian jelas Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan *wanprestas* "ingkar janji" dengan mengingkari hal-hal yang sudah diterima dan diakuinya sebagaimana notulens rapat tertanggal 21 dan 26 Januari 2010 tetapi justru melakukan upaya gugatan adalah jelas merupakan penyalahgunaan upaya hukum (*misbruik van procesrecht*) yang dilakukan dengan itikad tidak baik;
Bahwa dari keseluruhan rangkaian peristiwa yang Penggugat Rekonvensi uraikan di atas, maka sangat lah jelas dan terang benderang bahwa Tergugat Rekonvensi telah berbuat dengan sengaja dan salah ("*schuldelement*") melalaikan kewajibannya sehingga jelas dan terang benderang Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan *wanpretasi* mengingkari yang sudah dinyatakan". Bahwa khusus terhadap bentuk kerugian "*schade*" yang timbul

Halaman 12 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015

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)



atas perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi *a quo* ada dan jelas ada dan diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebagai korban" berupa kerugian secara materiil (berupa hilangnya keuntungan yang harus diperoleh) maupun kerugian secara immaterial (menyebabkan tekanan pada jiwa Penggugat Rekonvensi "perasaan tidak nyaman karena merasa ditipu dan lain sebagainya *infliction of mental distress*);

Sehingga dari penggambaran ulang antara adanya perbuatan *wanprestasi* dengan akibat hukum yang timbul sebagaimana maksud uraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat Rekonvensi itu benar-bener jelas dan ada juga benar-bener telah menimbulkan hubungan sebab akibat secara faktual "*causation in fact*" sehingganya dari perbuatan Tergugat Rekonvensi *a quo* juga menimbulkan kerugian yang actual "*actual damage*" pada Penggugat Rekonvensi baik materiil maupun immaterial dimana hubungan sebab akibat yang seperti inilah yang dalam istilah hukum dikenal dengan istilah "*sine qua non*"; Bahwa oleh karena secara hukum telah terpenuhinya unsur-unsur perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi di atas, maka disamping adanya tuntutan atas kerugian materiil dan immateriil dari Penggugat Rekonvensi berkenan kiranya majelis hakim perkara untuk memberikan putusan yang bersifat *constitutif* yakni menyatakan batal dan sudah berakhir perjanjian kerjasama tanggal 23 Januari 2009 *a quo*, untuk kemudian memeriksa dan memutus perkara ini dengan menolak dan mengenyampingkan seluruh dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada gugatannya semula dan selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

12. Bahwa melihat jelasnya rumusan posita gugatan Penggugat Rekonvensi baik berupa penegasan dasar hukumnya "*rechtsgrond*" maupun pengungkapan peristiwanya "*feiteljekegrond*" sehingga terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi* dengan telah menyalahgunakan hak dan kepentingan serta upaya hukum dengan semau-maunya tanpa memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sehingga merugikan Penggugat Rekonvensi, maka cukup adil dan patut apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi berupa:

Kerugian Materiil:

- Membayar kewajiban sebesar Rp220.452.216,00 (dua ratus dua puluh juta empat ratus lima puluh dua ribu dua ratus enam belas rupiah);



Kerugian Moriel:

Atas kerugian-kerugian berupa perasaan tidak nyaman *infliction of mental distress* merasa tertipu dan tercemarnya nama baik serta reputasi Penggugat Rekonvensi. Mengingat kerugian tersebut sangat sulit untuk mengukurnya dalam bentuk uang, namun cukuplah kiranya apabila ditentukan secara simbolis setara dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Dan selanjutnya mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi tersebut secara tunai dan sekaligus;

2. Bahwa untuk menjamin supaya gugatan ini tidak sia-sia, atau *illusoir*, Penggugat Rekonvensi khawatir, sebelum putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) Tergugat Rekonvensi berupaya untuk mengalihkan dan atau memindah tangankan harta miliknya kepada Pihak lain, sehingga Penggugat Rekonvensi tidak akan memperoleh hak-haknya melalui gugatan ini, dan untuk menjamin agar kerugian-kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi baik materiel maupun moriel dapat dipenuhi dan dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi, maka cukup beralasan hukum apabila Penggugat Rekonvensi mohon agar terlebih dahulu diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta milik Tergugat Rekonvensi berupa:

"Benda-benda atau barang-barang baik yang bergerak maupun tidak bergerak (tanah dan bangunan atau kendaraan berupa mobil) milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi";

Yang permohonannya akan Penggugat Rekonvensi ajukan secara tersendiri kepada Majelis Hakim Perkara;

3. Bahwa untuk melindungi gugatan Penggugat Rekonvensi agar dapat dilaksanakan dan atau untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi secara sukarela melaksanakan putusan atas gugatan ini, maka cukup patut dan beralasan hukum, Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
4. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini didasarkan atas bukti-bukti *autentiek* maka cukup patut dan beralasan hukum pula untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bivoorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa banding *verzet* atau pun kasasi;
5. Bahwa berhubung timbulnya perkara ini, disebabkan oleh perbuatan Wanprestasi dari Tergugat Rekonvensi, maka cukup patut dan adil serta



sangat beralasan hukum apabila dihukum untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi*;
- Menyatakan batal dan sudah berakhir Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Januari 2009 *a quo*;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta/asset milik Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil berupa pembayaran kewajiban uang sebesar Rp220.452.216,00 (dua ratus dua puluh juta empat ratus lima puluh dua ribu dua ratus enam belas rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi Materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa banding, *verzet* ataupun kasasi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan putusan Nomor 215/Pdt.G/2011/PN Jkt.Ut., tanggal 14 November 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk keseluruhan;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi* terhadap Surat Perjanjian Kerjasama Pekerjaan Design, Proyek, Pelaksanaan Pembangunan Pemasaran dan System Pengelolaan Area *Food Court*;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiel kepada Penggugat sebesar Rp1.624.000.000,00 (satu miliar enam ratus dua puluh empat juta rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk keseluruhan;

Dalam Kompensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp271.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 584/PDT/2012/PT DKI, tanggal 4 Juni 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 12 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 November 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 215/Pdt.G/2011/PN Jkt.Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Desember 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 7 Februari 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 Februari 2014;

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

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

Tentang Pertimbangan Hukum Pada Bagian Eksepsi;

Halaman 16 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015



Bahwa *Judex Facti i.c.* Majelis Hakim Tingkat Banding khusus pada bagian Eksepsi telah salah dan keliru dalam mengadili dan menerapkan hukum dengan menyatakan dan mempertimbangkan serta menyetujui pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga tuntutan eksepsi tersebut ditolak adalah pertimbangan hukum yang tidak tepat dan beralasan secara hukum (*onvoldoede gemotiveerd*). Oleh karenanya secara hukum maka semua jenis eksepsi Pemohon Kasasi semula patut dan layak untuk diperiksa kembali oleh Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Kasasi sehingga dapat terpenuhi rasa keadilan dan ketertiban hukum acara bagi Pemohon Kasasi khususnya;

Bahwa sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan pada memori Banding semula bahwa gugatan Termohon Kasasi mengandung cacat formil karena gugatan kabur dan tidak jelas, serta Termohon Kasasi tidak lagi memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap Pemohon Kasasi/Tergugat, karena:

1. Bahwa pada gugatan semula Termohon Kasasi terdapat hal-hal yang tidak diuraikan dan tidak dimuat serta tidak dimintakan pada bagian positanya tetapi dimintakan pada bagian petitumnya, sehingga pada satu sisi gugatan Termohon Kasasi sejak awal dapat dipandang tidak konsisten dan kontradiktif, hal ini terlihat jelas dalam putusan tingkat pertama pada halaman 7 angka 13 sampai dengan 17 (*vide* posita gugatan), bahwa pokok gugatan adalah mengenai pembangunan, pemasaran dan pengelolaan *food court* hanya sebatas hal itu yang didalilkan adanya kelalaian padahal tidak akan tetapi pada bagian petitum jelas-jelas dinyatakan dalam gugatan semula "bahwa Tergugat *in casu* Pemohon kasasi dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap surat perjanjian kerjasama pekerjaan design, proyek, pelaksanaan pembangunan dan system pengelolaan area *foodcourt*' sementara tiap-tiap pekerjaan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi mendapatkan nilai pembayaran sendiri-sendiri dan walaupun terjadi kelalaian sebagaimana dalil gugatan, itu hanya terkait pengelolaan *foodcourt* bukan pekerjaan design dan proyek;

Inilah menurut Pemohon Kasasi adanya penguraian yang tidak jelas pada bagian posita tetapi dimohonkan pada bagian petitumnya, jelas membuat formulasi gugatan Termohon Kasasi ini sejak awal menjadi tidak jelas atau isinya gelap (*onduidelijk*) padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (*duidelijk*) agar gugatan tidak seperti dalam perkara ini menjadi "*obscuur libel*". Yang kemudian dalil-dalil gugatan yang salah tersebut di adopsi oleh *Judex Facti* menjadi sebuah pertimbangan hukum yang salah dan keliru pula;



2. Bahwa disamping itu juga, gugatan Termohon Kasasi/Penggugat telah diajukan dalam keadaan Termohon Kasasi sudah memutuskan perjanjian kerjasama tertanggal 14 Januari 2010 *vide* bukti T-5 tentang pengambilalihan pengelolaan *foodcourt* yang menjadi objek dalam perkara ini oleh karenanya secara hukum Termohon Kasasi tidak lagi memiliki kapasitas dan kedudukan untuk mengajukan gugatan terhadap Pemohon Kasasi/Tergugat. Sementara Termohon Kasasi telah jelas menyatakan membatalkan Perjanjian *a quo* secara sepihak pada saat Pemohon Kasasi/Tergugat melakukan penagihan sisa pembayaran atas selesainya pekerjaan pembangunan Koja *Trade Mall*, dengan demikian maka Termohon Kasasi bukanlah pihak yang memenuhi syarat untuk melakukan gugatan (diskualifikasi *in person*) kepada Pemohon Kasasi/Tergugat dikarenakan alas hak/dasar adanya hubungan hukum tersebut adalah timbul karena adanya Perjanjian *a quo* yang telah dibatalkan/diputus oleh Termohon Kasasi/Penggugat, sehingganya alas hak untuk menyatakan Termohon Kasasi sebagai pihak yang berkepentingan mempunyai hubungan hukum dengan Pemohon Kasasi/Tergugat menjadi hapus demi hukum. Oleh karenanya secara hukum, gugatan *a quo* telah diajukan oleh orang atau pihak *in casu* Termohon Kasasi yang sudah tidak berhak lagi dan tidak memiliki kapasitas secara hukum (*persona standii in judicio*) untuk mengajukan gugatan, sehingga gugatan sejak awal terdapat cacat formil dalam berrue diskualifikasi *in person*;

Bahwa sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan terdahulu sebagaimana bukti-bukti yang diajukan baik oleh Pemohon Kasasi/Tergugat maupun Termohon Kasasi/Penggugat, semestinya Majelis Hakim Banding selaku *Judex Facti* (memeriksa fakta) tidak hanya mengikuti pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama saja tetapi kembali meneliti dan memeriksa fakta bukti dalam persidangan agar fungsi dan tugasnya sebagai Pengadilan yang lebih tinggi (*superior court*) dapat berjalan sesuai hukum acara, sehingganya putusan banding *a quo* yang hanya mengutip dan membaca pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tanpa memeriksa kembali berkas perkara adalah telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum oleh karenanya patut dan pantas secara hukum Majelis Hakim Kasasi membatalkan pertimbangan hukum yang demikian;

Tentang Pertimbangan Hukum Pada Bagian Pokok Perkara;

Bahwa "*Judex Facti*" Majelis Hakim Banding keliru dan salah dalam memeriksa dan memutus serta mengadili perkara ini, hanya dengan memberi



pertimbangan dengan menyatakan "menimbang setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut pada prinsipnya telah di pertimbangan dengan benar sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar serta beralasan hukum maka oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara inidst";

3. Bahwa keliru dan salah menilai serta tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya atas Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding di atas yang jelas jelas tidak memeriksa dan mengadili perkara ini sesuai dengan kewenangannya selaku *Judex Facti*;

Karena:

- 1) Bahwa tanpa mengurangi rasa hormat, terhadap apa yang sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pertama yang kemudian dipertimbangkan kembali oleh Majelis Hakim Banding menurut hemat Kami menjadikan substansi dan perkara ini tidak tersentuh dan memenuhi rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi, sebab mengacu pada ketentuan hukum acara yang berlaku sudah sepatut dan selayaknya Majelis Hakim Banding selaku *Judex Facti* berkewajiban untuk memeriksa pokok sengketa secara utuh dan menyeluruh tanpa menyadur secara langsung pertimbangan Majelis Hakim Pertama sebagaimana isi pertimbangan hukumnya diatas;

- 2) Sementara pokok sengketa dari perkara *a quo* sebagaimana maksud gugatan semula dan telah Pemohon Kasasi ungkapkan sebelumnya baik pada bagian Jawaban maupun Memori Banding terdahulu, adalah:

Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat pada poin 11 dalil gugatan telah mendalilkan "menyatakan bahwa Tergugat belum menyelesaikan pembangunan fisik *food court* dan dari 13 (tiga belas) counter yang selesai hanya 5 (lima) counter yang diisi dan memulai operasionalnya sehingga tidaklah mencapai target sesuai yang diperjanjikan maupun toleransi 90% (sembilan puluh persen)";

Bahwa sebagaimana Pemohon Kasasi ungkapkan baik pada bagian jawaban maupun Memori Banding terdahulu, permasalahan yang terjadi antara Pemohon Kasasi/Tergugat dengan Termohon Kasasi/Penggugat adalah berawal dari adanya Perjanjian Kerjasama tanggal 23 Januari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 yang intinya memperjanjikan kerjasama atas pekerjaan (i) design *food court* (ii) pembangunan *food court* dan (iii) pengelolaan *food court*, di *Koja Trade Mall* milik Termohon Kasasi;

Pemohon Kasasi dalam perjanjian *a quo* berkedudukan sebagai pihak yang menerima pekerjaan sementara Termohon Kasasi/Penggugat sebagai pemberi pekerjaan, adapun tata cara pembayaran dari nilai masing-masing pekerjaan sebagaimana isi perjanjian dilaksanakan sebagai berikut:

- Pekerjaan pembangunan *food court*: Rp831.808.867,00
- Pekerjaan design *food court*: Rp22.500.000,00
- Pekerjaan pengelolaan *food court*: 2 % (dua persen) dari pendapatan nilai target perbulan yang dikenakan kepada Tenant;

Artinya bahwa pembayaran dari tiap-tiap pekerjaan di lakukan sesuai progress pekerjaan tersebut, yang nyatanya pada saat Pemohon Kasasi sudah menyelesaikan pekerjaan pembangunan *food court* dan meminta sisa pembayaran ternyata tidak diberikan oleh Termohon Kasasi dengan alasan yang tidak logis dan mengada-ada, sampai akhirnya Termohon Kasasi yang memutuskan perjanjian tersebut secara sepihak dengan alasan mengambil alih pekerjaan sebagaimana surat Termohon Kasasi tertanggal 14 Januari 2010 (*vide* Bukti P-22 *juncto vide* bukti T-5);

Sementara itu sebagaimana tertuang dalam Pasal 5 Perjanjian *a quo* telah tegas berbunyi:

"Dana untuk pembiayaan pekerjaan proyek kerjasama yang disediakan dan disepakati oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagaimana yang tertera pada lampiran-lampiran dalam surat perjanjian ini, ditotal sebesar Rp831.808.867,00 (delapan ratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan ribu delapan ratus enam puluh tuiuh rupiah) dengan tahapan pembayaran, sebagai berikut:

- (1.1) Sebesar 30 % (tiga puluh persen) dibayar Pihak Pertama kepada Pihak Kedua pada awal proyek yang akan dilaksanakan yang pada tanggal 16 Februari 2009;
- (1.2) Sebesar 40 % (empat puluh persen) dibayarkan setelah proyek kerjasama ini mencapai progres 50 % (lima puluh persen);
- (1.3) Dan sebesar 30 % (tiga puluh persen) sisanya akan diselesaikan setelah proyek kerjasama mencapai 100 % (seratus persen) yang ditetapkan pada tanggal 5 April 2009;

Halaman 20 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa faktanya Termohon Kasasilah yang masih memiliki kewajiban terhadap Pemohon Kasasi, adapun sisa kewajiban Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dapat dirinci sebagai berikut:

- Sisa Pembayaran Design Fee sebesar:..... Rp 12.500.000,00
- Sisa Pembayaran Project Pembangunan sebesar:..... Rp249.542.659,00
Rp262.042.659,00

Atas sisa kewajiban Termohon Kasasi sebesar Rp262.042.659,00 di atas, Pemohon Kasasi sudah melakukan beberapa kali penagihan yang akhirnya dilakukan perhitungan dengan melakukan pertemuan sesuai dengan notulen meeting tertanggal 21 Januari dan Notulen 26 Januari 2010, dimana berdasarkan notulensi tersebut Pemohon Kasasi telah beritikad baik untuk memberikan kesempatan kepada Termohon Kasasi untuk melaksanakan kewajibannya (*vide* bukti T-3, T-4, T-6 dan T-7), dengan cara pemberian discount/potongan atas kewajiban sisa pembayaran tersebut dan penjadwalan pembayaran pembuatan *foodcourt* di *Koja Trade Mall* Dengan rincian:

- a. Discount + 5% (lima persen) dan nilai total proyek sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- b. Minta agar dibuka Giro sebanyak 4 (empat) lembar untuk sisa pembayaran sebagai berikut:
 - 1) Design: Rp 12.500.000,00
 - 2) Proyek: Rp207.952.216,00+Total: Rp220.452.216,00

Dibayarkan dalam 4 (empat) tahap:

- 1) Tanggal 1 Februari 2010 Rp55.113.054,00
- 2) Tanggal 1 Maret 2010 Rp55.113.054,00
- 3) Tanggal 1 April 2010 Rp55.113.054,00
- 4) Tanggal 1 Mei 2010 Rp55.113.054,00

Yang nyatanya hingga saat ini Termohon Kasasi masih memiliki kewajiban yang belum dibayar kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp220.452.216,00

- 3) Bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan semula yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian karena tidak melaksanakan perjanjian *a quo* secara keseluruhan patutlah ditolak. Sebab mengutip putusan Mahkamah Agung tanggal 11 November 1976 Nomor 1245 K/Sip./1974, dinyatakan "bahwa pelaksanaan suatu perjanjian dan tafsiran suatu perjanjian tidak dapat didasarkan semata-mata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas kata-kata dalam perjanjian tersebut", terlebih lagi Perjanjian Kerjasama *a quo* adalah mencakup 3 hal pokok yang pada prinsipnya berdiri sendiri-sendiri yakni:

- a. Pelaksanaan design *food court* yang telah diselesaikan 100% (seratus persen) oleh Pemohon Kasasi, terbukti dengan telah dibayarkannya setengah dari *fee design food court*;
- b. Kemudian Pelaksanaan Pembangunan *food court* yang telah pula diselesaikan oleh Pemohon Kasasi, terbukti dengan telah dibayarkannya secara bertahap oleh Termohon Kasasi hingga tersisa sebesar Rp220.452.216,00 yang sampai saat ini belum juga diselesaikan oleh Termohon Kasasi;
- c. Pengisian tenant telah dilakukan, namun terkendala masalah perizinan operasional gedung berupa penyegelan dari pemerintah atas bangunan Koja *Trade Mall* milik Termohon Kasasi;

Demikian juga dengan dalil Termohon Kasasi mengenai keterlambatan pengerjaan pembangunan *food court* (hal 7 point 16) mengenai penyelesaian dilakukan pada 12 September 2009, adalah tidak benar dan tidak berdasar, dikarenakan serah terima sudah dilaksanakan pada 20 Juni 2009 namun *chek list* serah terima ruang tersebut baru ditandatangani oleh pihak Koja *Trade Mall* pada 12 September 2009, atas fakta ini Pemohon Kasasi mengajukan bukti tambahan penyerahan ruangan dimaksud, agar menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim Kasasi, bahwa *Judex Facti* telah salah memeriksa perkara ini dengan tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan;

Oleh karenanya sejak semula dalil Termohon Kasasi/Penggugat yang menyatakan Pemohon Kasasi/Tergugat tidak melaksanakan kewajiban secara keseluruhan sesuai perjanjian *a quo* adalah tidak benar, karena yang menjadi tuntutan Termohon Kasasi hanya didasarkan alasan tidak terselesaikannya pengisian dan pengelolaan *foodcourt*/tenant, yang faktanya pengisian tenant terkendala disebabkan karena adanya penyegelan Koja *Trade Mall* oleh Dinas Pengawasan dan penertiban bangunan (P2B) DKI Jakarta karena Termohon Kasasi belum memiliki izin penggunaan bangunan (*vide* bukti T-8 tentang pengumuman Koran adanya penyegelan);

- 4) Bahwa selanjutnya tidaklah wajar jika *Judex Facti* menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar kerugian sebesar Rp1.624.000.000,00 dikarenakan dalil Termohon Kasasi dalam gugatannya yang menyatakan pada angka 30

Halaman 22 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang perhitungan *fee* operasional *food court* sehingga timbul angka kerugian materiil sebesar Rp4.156.160.000,00 (empat miliar seratus lima puluh enam juta seratus enam puluh ribu rupiah) sebab jelas-jelas dalil gugatan *a quo* Termohon Kasasi tidak berdasar dan tidak wajar;

Karena:

1. Sesuai dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 ayat (2) angka 2.5 perjanjian *a quo* dijelaskan bahwa pada intinya "Termohon Kasasi/ Penggugat akan melakukan pembayaran kepada Pemohon Kasasi/ Tergugat sebesar 2% (dua persen) dari target per bulan yang dikenakan pada setiap tenant", demikian pula tertuang sanksi jika tidak dapat memenuhi keseluruhan tenant maka Pemohon Kasasi/Tergugat akan dikenakan sanksi berupa pemotongan dari 2% (dua persen) *fee* operasional *vide* Pasal 8 ayat (2);
2. Selain itu ketidaklaziman dalil Termohon Kasasi dalam menghitung kerugian materiil adalah dengan memperhitungkan sampai gugatan terdaftar, pertanyaannya bagaimana jika gugatan didaftar 10 atau 20 tahun ke depan, tentunya terindikasi upaya gugatan ini merupakan penyalahgunaan hak *misbruik van recht*;
3. Dan uraian point 1 dan 2 di atas jelas dan terang benderang bahwa dalil posita dan petitum gugatan *a quo* semula tidak didasarkan pada fakta hukum dan dasar hukum, sebab walaupun Pemohon Kasasi lalai melaksanakan kewajiban pemenuhan tenant *foodcourt* itu dikarenakan bahwa pada 4 Februari 2009 Koja *Trade Mall* disegel oleh Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) DKI Jakarta dikarenakan belum memiliki Ijin Penggunaan Bangunan, fakta inilah salah satu alasan mengapa tenant tidak dapat terisi penuh, bagaimana mungkin ada tenant yang bersedia untuk menyewa gedung/mall yang dalam kondisi tersegel, dan walaupun terjadi tidak terpenuhinya pengisian tenant, maka Pemohon Kasasi hanya dikenakan sanksi berupa pemotongan *fee* operasionalnya sebesar 2% (dua persen) dari *fee* yang seharusnya didapat saja; Terlebih lagi cara menghitung kerugian materiil yang dimaksud Termohon Kasasi adalah jelas menyalahi ketentuan hukum acara "*due process of law*" karena bukan merupakan perhitungan yang berdasarkan pada argumentasi *yuridis*;
4. Kondisi di atas adalah jelas merupakan keadaan *force majeure* sebagaimana di maksud Pasal 11 perjanjian, yang pada intinya "dalam hal terjadinya *force majeure* adalah yaitu peristiwa yang terjadi di luar

Halaman 23 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015

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)



kekuasaan pihak pertama, tindakan Pemerintah dan peristiwa lain apapun yang menyebabkan kondisi stand *foodcourt* menjadi musnah/tidak dapat digunakan sama sekali oleh salah satu pihak dan/atau keduanya maupun pihak ketigamaka para pihak sepakat untuk tidak saling menuntut hal apapun juga.....dst";

Dan uraian di atas jelaslah *Judex Facti* salah dan keliru menerapkan hukum dalam memeriksa dan memutus perkara ini sebab jelas dan terang benderang ganti rugi materiil atas tidak terisinya *foodcourt* oleh tenant semata-mata dikarenakan tersegelnya *Koja Trade Mall* dan bukan kesalahan pemohon kasasi tetapi dikarenakan adanya *force majeure* yang menjadikan salah satu pihak tidak dapat menuntut pihak lain atas akibat adanya *force majeure* tersebut dalam hal ini pemohon kasasi tidak dapat dimintakan/dituntut ganti rugi atas kerugian yang dimaksud Termohon Kasasi/Penggugat;

Majelis Hakim Banding sebagai *Judex Facti* keliru dan salah dalam mengadili dan menerapkan hukum tanpa menjalankan fungsi *Judex Facti* sebagaimana mestinya yakni: untuk melihat data, fakta serta memeriksa seluruh pokok perkara;

4. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum pada halaman 4 alinea kedua Putusan Tingkat Banding *a quo* yang menyatakan:

"Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 14 November 2011 Nomor 215/Pdt.G/2011/PN Jkt.Ut., yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan";

Bahwa hal ini jelas menjadikan putusan Majelis Hakim Banding tersebut keliru dan salah serta tidak berdasarkan bukti-bukti serta salah dalam mengadili sehingganya telah melanggar *due process of law* "kepentingan hukum acara" bahkan terkesan meremehkan kepentingan public yang tidak dapat memenuhi rasa keadilan. Padahal secara hukum, Majelis Hakim Banding selaku *Judex Facti* harus juga memeriksa dan meneliti fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan terdahulu baik fakta berupa bukti surat maupun bukti saksi-saksi;

Karena:

Sesuai dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 ayat (2) angka 2.5 perjanjian *a quo* dijelaskan bahwa "Penggugat *in casu* Termohon Kasasi akan melakukan pembayaran kepada Tergugat *in casu* Pemohon Kasasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar 2 % (dua persen) dari target per bukan yang dikenakan pada setiap tenant', dan jika tidak dapat memenuhi keseluruhan tenant maka Pemohon Kasasi/Tergugat akan dikenakan sanksi berupa pemotongan dan 2 % (dua persen) *fee* operasional (*vide* Pasal 8 ayat (2));

Artinya tidak berdasarkan hukum jika Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan putusan majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah keliru dan salah "menghukum Pemohon Kasasi mengganti kerugian imateriil sebesar Rp1.624.000.000,00 sementara posita dan petitum Termohon Kasasi dalam menuntut ganti rugi *a quo* tidak didasarkan pada fakta dan dasar hukum sebagaimana di syaratkan dalam perjanjian *a quo*, sebab kalaupun tidak terpenuhinya tenant maka Pemohon Kasasi hanya dapat dikenakan sanksi berupa pemotongan *fee* operasionalnya dan 2 % (dua persen) *fee* operasional (*vide* Pasal 8 ayat (2), selain itu juga cara menghitung kerugian materiil yang di maksud Termohon Kasasi adalah jelas menyalahi ketentuan hukum acara "*due process of lay* karena tidak terinci secara sistematis dalam menyusun kerugiannya tersebut dijadikan sebagai bahan pertimbangan oleh Majelis hakim Tingkat Pertama secara mentah-mentah tanpa mengemukakan argumentasi *yuridis* dan alasan hukum dalam pertimbangannya *a quo*, inilah kesalahan dan kekeliruan nyata dari Majelis Hakim Tingkat Banding selaku *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus perkara ini tanpa meneliti dan mempertimbangkan bukti serta dalil-dalil yang di kemukakan oleh Pemohon Kasasi dalam jawabannya semula, tetapi semata-mata hanya mengikuti pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama saja;

Bahwa fakta lain yang tidak dapat disangkal adalah kenyataan bahwa pada 4 Februari 2009 Koja Trade Mall disegel oleh Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) DKI Jakarta dikarenakan belum memiliki Ijin Penggunaan Bangunan (*vide* bukti T-8 mengenai artikel pemberitaan atas disegelnya Koja Trade Mall), fakta ini seharusnya dapat dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam menentukan apakah Pemohon Kasasi *wanprestasi* atau tidak?, sebab salah satu keadaan mengapa tenant tidak berminat untuk menyewa di *foodcourt* Koja Trade Mall adalah karena bangunan dalam keadaan di segel sehingga menjadi kendala nyata bagi Pemohon Kasasi untuk berupaya agar tenant dapat terisi penuh, bagaimana mungkin ada tenant yang bersedia untuk menyewa gedung/mall yang dalam kondisi tersegel;

Halaman 25 dari 31 hal. Put. Nomor 204 K/Pdt./2015

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)



Fakta diatas merupakan keadaan *force majeure* yang sudah di akomodir dalam Perjanjian *a quo* (*vide* Pasal 11), selain juga sesuai dengan pendapat pakar dalam buku hukum kontrak dari sudut pandang Bisnis Keuangan Munir Fuady, S.H., M.H., LLM., hal 122 menyebutkan syarat-syarat *force majeure* dalam KUH perdata antara lain menyebutkan jika terjadi *force majeure*, maka para pihak tidak boleh menuntut ganti rugi *vide* Pasal 1244 *juncto* Pasal 1245 *juncto* Pasal 1553 ayat (2) KUH Perdata;

berdasarkan argumentasi *yuridis* di atas, maka jelas dan nyatalah bahwa pengenaan ganti rugi tidak sesuai dengan syarat yang di tentukan dalam perjanjian *a quo* selain juga perbuatan *wanprestasi* itu tidak memenuhi unsur-unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) yang secara hukum dapat dimintai pertanggungjawabannya atas segala bentuk kerugian baik materiil maupun immateriil kepada pemohon kasasi. artinya ganti rugi materiil atas tidak terisinya *foodcourt* oleh tenant yang semata-mata dikarenakan tersegelnya Koja *Trade Mall* adalah bukan kesalahan Pemohon Kasasi/Tergugat tetapi dikarenakan adanya *force majeure* yang menjadikan salah satu pihak tidak dapat menuntut pihak lain atas akibat adanya *force majeure* tersebut dalam hal ini Pemohon Kasasi/Tergugat tidak dapat dimintakan/dituntut ganti rugi atas kerugian yang dimaksud Termohon Kasasi/Penggugat *a quo* sebagaimana di pertimbangan secara salah dan keliru oleh Majelis Hakim Banding yang menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Tentang Pertimbangan Hukum Pada Bagian Rekonvensi;

Bahwa seharusnya Majelis Hakim Banding memeriksa dan meneliti kembali *-quad-non-* bagian gugatan rekonpensi yang di ajukan Pemohon Kasasi, sehingga terlihat bahwa Termohon Kasasilah yang *wanprestasi* terhadap Pemohon Kasasi, karena faktanya adalah:

- 1) Bahwa Pasal 9 ayat (3) pada pokoknya mensyaratkan: "apabila pemutusan perjanjian ini tidak dapat dihindari, maka pihak kedua sepakat dan mengikatkan diri melalui perjanjian ini menyatakan bahwa akibat dan pemutusan dimaksud tidak menimbulkan hak kepada pihak kedua untuk melakukan penuntutan dalam bentuk apapun,.....dst". Sementara Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 36 berpendapat 'karena belum adanya usaha permusyawaratan secara kekeluargaan tentang ketentuan perjanjian yang dilanggar oleh Tergugat, maka pemutusan secara sepihak belum bisa dilakukan sehingga untuk hal ini petitum tidak bisa dikabulkan', artinya adalah jika Majelis Hakim Tingkat Pertama



konsisten dengan mempertimbangkan objek perkara *i.c.* Perjanjian *a quo* maka jika perjanjian *a quo* tersebut belum berakhir, maka sudah sepatutnya gugatan rekonsensi semula dan Pemohon Kasasi dapat diterima dan tidak ada larangan untuk melakukan penuntutan terhadap apa yang menjadi kewajiban Termohon Kasasi berkenaan dengan adanya kekurangan sisa pembayaran kepada Pemohon Kasasi sebesar Rp262.042.659,00;

- 2) Bahwa perincian nilai proyek kerjasama *i.c.* Perjanjian *a quo* sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) adalah sebesar Rp831.808.867,00 (delapan ratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh enam puluh tujuh rupiah), dimana sebelum Pemohon Kasasi mengerjakan pembangunan maka terlebih dahulu membuat design proyek dan akan menerima *fee* sebesar Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang kemudian dan selanjutnya setelah Pemohon Kasasi menyelesaikan design *food court* Koja Trade Mall dan disetujui Termohon Kasasi, barulah dikerjakan pembangunan *food court*, setelah pembangunan selesai maka dilakukanlah pengisian tenant;
- 3) Bahwa faktanya setelah design *food court* selesai dikerjakan oleh Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi hanya melakukan pembayaran *fee* design *food court* sebesar Rp10.000.000,00 yang semestinya dibayarkan penuh sebesar Rp22.500.000,00 dan sampai saat ini belum dilakukan pelunasan sama sekali;
- 4) Demikian juga terhadap selesainya pembangunan *food court* sebagaimana diatur dalam perjanjian *a quo*, dari nilai pekerjaan sebesar Rp831.808.867,00 (delapan ratus tiga puluh satu juta delapan ratus delapan puluh enam puluh tujuh rupiah) yang seharusnya dilunasi Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi baru menerima pembayaran sebesar Rp582.266.207,00 sehingga masih tersisa kewajiban *Design Fee* sebesar: Rp12.500.000,00 dan sisa Pembayaran Project Pembangunan sebesar: Rp249.542.659,00 total sebesar Rp262.042.659,00 yang kemudian berdasarkan Notulen 21 Januari dan Notulen 26 Januari 2010 atas hutang sebesar Rp262.042.659,00 diberikan diskon + 5% (lima persen) dari nilai total proyek yakni sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), sehingga kewajiban Termohon Kasasi saat ini adalah sebesar Rp220.452.216,00 (dua ratus dua puluh juta empat ratus lima puluh dua ribu dua ratus enam belas rupiah);



- 5) Terhadap sisa kewajiban Termohon Kasasi tersebut, Pemohon Kasasi sudah berulang kali mengadakan pertemuan guna penyelesaian sisa pembayarannya, yang pertemuannya dilaksanakan masing-masing sesuai:
- a. Surat undangan tertanggal 23 Januari 2010 untuk pertemuan tanggal 26 Januari 2010;
 - b. Hasil pertemuan dengan Notulen dan disepakati bersama;
 - c. Tanggal 26 Januari 2010;
 - d. Surat sebelumnya tanggal 29 Oktober 2009 untuk Pembanding tagihkan diluar nilai design;
 - e. Dan pertemuan tanggal 26 Januari 2010 tersebut sampai tanggal 21 Februari 2010 tidak ada jawaban dari Terbanding, maka pada tanggal 22 Februari 2010 Pembanding membuat surat menagihkan sesuai Notulen;
 - f. Pada tanggal 12 Maret 2010 baru ada jawaban dari Terbanding yang mempertanyakan kembali hal-hal yang sudah dijelaskan pada personal yang lama;
 - g. Pada tanggal 23 Maret 2010 Pembanding membuat surat untuk menjawab surat tanggal 12 Maret 2010, tetapi sampai saat ini tidak ada jawaban dari Terbanding;

Dengan demikian jelas dan terang benderang bahwa Termohon Kasasi lah yang telah melakukan perbuatan *wanprestasi* "ingkar janji" dengan mengingkari hal-hal yang sudah diterima dan diakuinya sebagaimana notulensi rapat tertanggal 21 dan 26 Januari 2010 tetapi justru melakukan upaya gugatan semata-mata untuk mengaburkan tanggung jawabnya sebagai pihak yang mempunyai kewajiban kepada pemohon kasasi, inilah yang menurut istilah hukum disebut sebagai penyalahgunaan upaya hukum (*misbruik van procesrecht*);

Bahwa oleh karena secara hukum telah terpenuhinya unsur-unsur perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi terhadap Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi di atas, sudah sepatutnya *Judex Facti* seharusnya mempertimbangkan gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi yang memiliki dasar dan argumentasi *yuridis* yang benar;

Bahwa berdasarkan uraian di atas dapat disampaikan bahwa suatu putusan akhir secara formil harus menampung semua fakta hukum dan bukti yang disampaikan oleh para pihak dalam perkara. Namun dalam perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Pertama sama-sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum atas fakta-fakta yang terungkap dalam



persidangan sebagaimana bukti dan saksi-saksi yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, hal ini merupakan penyimpangan (*law abuse*) dari hukum acara yang berlaku. Sebab kelalaian karena tidak memasukan dan mencantumkan hal itu dalam putusan akhir, secara formil putusan tersebut dianggap mengandung cacat, dan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan putusannya, oleh karena itu paling tidak kelalaian tersebut harusnya diperbaiki oleh majelis hakim tingkat banding akan tetapi dikarenakan majelis hakim banding setuju dengan pertimbangan dan putusan majelis hakim pertama yang salah dan keliru tersebut maka yang mulia majelis hakim kasasi lah selaku *Judex Juris* (tentang hukumnya) yang kompeten dan berwenang untuk memperbaiki putusan pengadilan dibawahnya yang telah salah dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;

5. Bahwa untuk itu sudah menjadi ketentuan hukum acara, Majelis Hakim Banding selaku *Judex Facti* harus kembali memeriksa dan menilai setiap dalil berikut bukti-bukti yang diajukan para pihak pada persidangan, agar dapat dipertimbangkan secara benar dan relevan guna menentukan dalil dan bukti mana yang benar dan mana yang bertentangan dengan hukum. Artinya Majelis Hakim Banding wajib meneliti dan menilai setiap dalil dan bukti tersebut secara objektif dengan tidak menilai dari apa yang sudah diperiksa dan dipertimbangkan Majelis Hakim Pertama saja tetapi memeriksa dan meneliti fakta sesuai dengan kewenangannya selaku *Judex Facti* yakni dengan memeriksa dan meneliti setiap dan seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti dan masing-masing pihak yang berperkara (Penggugat dan Tergugat *i.c.* Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi);

Sementara apa yang sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pertama *a quo* tidak jelas dan keliru serta hanya menilai dari satu sisi saja (dalil dan bukti Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi) tanpa mempertimbangkan setiap dan seluruh dalil-dalil dan bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, terlebih pertimbangan hukum *a quo* tidak mampu menjelaskan bagian mana yang dianggap tidak sesuai atau bertentangan dengan hukum dan bagian mana yang sesuai hukum, atau setidaknya Majelis Hakim Banding seharusnya dapat memberikan pertimbangan hukum sendiri atas setiap bagian pertimbangan hukum yang mana dan bagaimana atas putusan Majelis Hakim Pertama yang dianggap telah tepat dan sesuai sehingga dapat memberikan kejelasan dan kepastian hukum tetapi tidak;



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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa meskipun hanya sebagian yang belum dipenuhi oleh Tergugat akan tetapi terhadap perjanjian tersebut Tergugat tetap *wanprestasi*, sehingga pertimbangan *Judex Facti* telah tepat;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak dapat menyelesaikan pekerjaan tepat waktu dan tidak dapat melakukan pemasaran dan pengelolaan *food court* sesuai target atau *progres* yang telah disepakati dalam surat perjanjian kerjasama, sehingga perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT Mitra Mandiri Sukses (PT MMS) tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT MITRA MANDIRI SUKSES (PT MMS)** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Agung pada hari Senin tanggal 30 Maret 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.
ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./
Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Biaya-biaya Kasasi:
1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00 ttd./
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00 Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.
Jumlah Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP. 1961 0313 1988 031 003