



**P E N E T A P A N**

**Nomor 365/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan pada tingkat pertama, telah menjatuhkan penetapan sebagai berikut dalam perkara yang diajukan oleh :

**Dwidjo Probo Sanjoto** : selaku Direktur PT. Karisma Aksara Mediatama, yang didirikan berdasarkan Akta No 68 tertanggal 14 Nopember 1995 yang dibuat dihadapan Notaris Tetty Herawati Soebroto, S.H. beralamat di Gedung Karisma Jl. Moh. Toha No 2, Pondok Cabe, Tangerang Selatan, Banten, dengan memilih domisili hukum di kantor PT. Karisma Aksara Mediatama sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT**

**Melawan :**

**Leads Property** : beralamat di Indonesia Stock Exchange Building, Tower 1, Floor 26, Jl. Jend Sudirman Kav 52-53, Jakarta 12190, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Agustus Sani Nugroho, S.H., M.H., Iwan Gogo BP Panjaitan, S.H., LL.M., Hasni Adi Koswa, S.H., Sudiono Pujo, S.H., Revi Laracaka, S.H., Andre Rachman, S.H., Karina Larasati Putri, S.H., Abdullatif, S.H., Asti Rizka Permaa Sari, S.H., Zahra Shafira Belanusa, S.H., Advokad dan/atau Konsultan Hukum pada kantor dan Kosultan Hukum Nugroho Panjaitan and Partners, beralamat di Equity Tower lantai 29 suite E Sudirman Central Bussines District (SCBD) Lot.9 Jalan Jenderal Sudirman Kavling 52-53 Jakarta, 12190, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 5 JULI 2021, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**

**PT Sahid Truntum Pangestu** : beralamat J-Walk Building Management Office, Basement 1 , Jln. Babarsari No 2, Catur Tunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Basyir, S.H., M.H., dan Mahmuddin, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law

*Halaman 1 dari 9 Penetapan Nomor 365/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst.*



Office M. BASYIR & Associates yang  
beralamat kantor di Africa Trade Center  
Building, suite 207-209 jalan KS Tubun Raya  
nomor 30, Jakarta Barat 11420, selanjutnya  
disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat gugatannya tanggal  
09 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Jakarta Pusat pada tanggal 10 Juni 2021, dalam Register Nomor  
365/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst., telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya  
sebagai berikut :

**I. Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat**

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah suatu Perseroan Terbatas yang bergerak  
dalam bidang jasa, perdagangan, industri, percetakan dan toko buku  
yang menjual buku, majalah dan stationery (alat tulis sekolah/kantor)  
yang didirikan berdasarkan Akta No. 68 tertanggal 14 Nopember 1995  
yang dibuat dihadapan Notaris Tetty Herawati Soebroto, S.H.;
2. Bahwa **PENGUGAT** adalah Penyewa Ruangan di objek sewa yang  
dipasarkan **TERGUGAT** yang terletak di lokasi : J-WALK MALL Lantai  
Toko : SF #15A – 15B dengan luas total : 247 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh  
tujuh meter persegi), berdasarkan perjanjian kerjasama sewa menyewa /  
Letter of Intent (LOI) pada tanggal 20 April 2016 Nomor Referensi  
011/RET/CL/IV/2016;

**II. Fakta Hukum**

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan a quo di Pengadilan Negeri  
Jakarta Pusat berdasarkan pilihan hukum sebagaimana dinyatakan  
dalam poin angka nomor 23.2 (dua puluh tiga titik dua) dalam  
Letter of Intent (LOI) Nomor Referensi 011/RET/CL/IV/2016 yang  
ditanda tangani pada tanggal 20 April 2016 menyatakan:

***Poin 23.2***

Setiap dan seluruh sengketa yang timbul dari *Letter of Intent* ini  
(selanjutnya disebut dengan “**Sengketa**”) harus diselesaikan  
secara damai oleh Pemilik dan Penyewa dalam waktu 30 (tiga  
puluh) hari kalender sejak timbulnya Sengketa (selanjutnya disebut  
dengan “**Masa Penyelesaian Damai**”). Jika Para Pihak gagal untuk



menyelesaikan Sengketa secara Damai, maka Sengketa harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam 118 ayat 4 HIR yang menyatakan :

*“ Jika ada suatu tempat yang dipilih dengan surat akta, maka PENGUGAT, kalau mau, boleh mengajukan tuntutannya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu . “*

3. Bahwa pada tanggal 20 April 2016 **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** melaksanakan perjanjian kerjasama dalam hal sewa menyewa ruangan toko yang terletak di J-WALK MALL Lantai Toko : SF #15A – 15B dengan luas total : 247 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh tujuh meter persegi), berdasarkan perjanjian kerjasama sewa menyewa / Letter of Intent (LOI) pada tanggal 20 April 2016 Nomor Referensi 011/RET/CL/IV/2016

4. Bahwa atas fakta pada poin angka 1 (satu) di atas **TURUT TERGUGAT** ikut menandatangani perjanjian kerjasama sewa menyewa / Letter of Intent (LOI) pada tanggal 18 Mei 2016 Nomor Referensi 011/RET/CL/IV/2016

5. Bahwa dalam poin angka 7 (tujuh) dalam Letter of Intent (LOI) Nomor Referensi 011/RET/CL/IV/2016 menyatakan :

**Poin 7**

Pada saat menandatangani *Letter of Intent* ini, Penyewa harus menyerahkan kepada Pemilik **[mohon diisi dengan salinan dokumen perusahaan Penyewa (yang terdiri dari Anggaran Dasar yang berlaku, SIUP, TDP, NPWP dan KTP Penandatanganan dan Surat Kuasa Direksi apabila penandatanganan dikuasakan) Jika Penyewa adalah suatu perseroan terbatas atau diisi dengan salinan kartu tanda penduduk yang masih berlaku dan NPWP jika Penyewa adalah individu].**

6. Bahwa atas yang dimaksud pada poin angka 3 (tiga) di atas **PENGUGAT** telah mengirimkan semua data Perusahaan **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT**.

7. Bahwa untuk kelengkapan syarat pengurusan pembukaan Toko Buku milik **PENGUGAT** telah berulang kali meminta kepada **TERGUGAT** untuk dikirimkan Surat Izin Pusat Perbelanjaan Umum dari J-WALK MALL namun sampai gugatan ini diajukan



**TERGUGAT** tidak dapat memberikan Surat Izin Pusat Perbelanjaan Umum dari J-WALK MALL tersebut.

8. Bahwa pada tanggal 04 November 2016 **PENGUGAT** telah meminjam ruangan untuk menyimpan rak dan produk milik **PENGUGAT** kepada **TURUT TERGUGAT** sebagai gudang selama proses persiapan pembukaan toko milik **PENGUGAT** di J-WALK MALL

9. Bahwa atas yang diminta pada poin angka 6 (enam) **TURUT TERGUGAT** pada tanggal 07 November 2016 pihak **TURUT TERGUGAT** menyetujui untuk memberikan ruang untuk dijadikan gudang untuk produk dan Rak milik **PENGUGAT** sebagai persiapan pembukaan Toko Buku milik **PENGUGAT** di J-WALK MALL dan **PENGUGAT** telah menitipkan rak dan produk milik **PENGUGAT** di lokasi milik **TURUT TERGUGAT** di J-WALK MALL

10. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365, Pasal 1366 dan 1367 KUHPerdata yang berbunyi:

Pasal 1365 KUHPerdata: "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*".

Pasal 1366 KUHPerdata: "*Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya*".

Pasal 1367 KUHPerdata: "*Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya*".

### III. Rangkaian TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum

1. Bahwa **TERGUGAT** telah sengaja dan lalai tidak memberikan Surat Izin Pusat Perbelanjaan Umum dari J-WALK MALL kepada **PENGUGAT**., yang mana surat tersebut diperlukan **PENGUGAT** sebagai kelengkapan mengurus surat perizinan untuk membuka Toko Buku Karisma milik **PENGUGAT** di J-WALK MALL.
2. Bahwa sebagaimana **PENGUGAT** uraikan di atas telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum **TERGUGAT** sebagaimana Pasal



1365 jo 1366 KUHPPerdata yang dimana pemenuhan syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

- a. Unsur Adanya Suatu Perbuatan tersebut timbul karena ada perbuatan yang bersifat aktif dan atau pasif. Aktif maksudnya aktif berbuat sesuatu, dan pasif tidak berbuat sesuatu;
- b. Unsur Adanya Perbuatan Melawan Hukum dalam arti sempit maksudnya perbuatan tersebut melanggar undang-undang dan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas maksudnya tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan melainkan juga berupa perbuatan melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepentingan umum;
- c. Unsur Adanya Kerugian yakni bersifat materiil maupun immateriil, yang seandainya Perbuatan Melawan Hukum itu tidak ada maka kerugian itu tidak akan muncul;
- d. Unsur Adanya Hubungan Sebab Akibat (Kausalitas) Antara PHM dengan Kerugian yang bersifat langsung artinya Perbuatan Melawan Hukum itu harus bersifat langsung yang menyebabkan kerugian karena adanya perbuatan salah dari si pelaku

#### IV. Kerugian Penggugat

1. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** sebagaimana dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan kerugian bagi **PENGUGAT** yang dapat diperhitungkan secara materiil maupun immateriil (moril);.
2. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** sebagaimana dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan kerugian bagi **PENGUGAT** yang dapat diperhitungkan secara materiil maupun immateriil (moril);
3. Bahwa akibat perbuatan **TERGUGAT**, secara materiil **PENGUGAT** juga sudah dan akan terus mengalami kerugian karena tidak dapat melakukan penjualan buku dan alat-alat tulis milik **PENGUGAT** yang ditiptkan di J-WALK MALL karena menunggu Surat Izin Pusat Perbelanjaan Umum dari J-WALK MALL kepada **PENGUGAT**., yang mana surat tersebut diperlukan **PENGUGAT** sebagai kelengkapan mengurus surat perizinan untuk membuka Toko Buku Karisma milik **PENGUGAT** di J-WALK MALL . Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPPerdata dimana





intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang ditimbulkan karena perbuatannya, maka berdasarkan perhitungan **PENGUGAT**:

Kerugian materiil atas inventori **PENGUGAT** akibat barang yang tertahan di toko milik **PENGUGAT** di J-WALK MALL adalah berupa persediaan barang sebesar Rp 587,904,945,- (lima ratus delapan puluh tujuh juta sembilan ratus empat ribu sembilan ratus empat puluh lima rupiah), inventaris rak sebesar Rp 142,771,100,- (seratus empat puluh dua juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu seratus rupiah), counter buku sebesar Rp 151,000,500,- (seratus lima puluh satu juta lima ratus rupiah), dan inventaris komputer dan toko sebesar Rp 37,534,500,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah). Sehingga nilai total kerugian tersebut adalah Rp 919,211,045 (sembilan ratus sembilan belas juta dua ratus sebelas ribu empat puluh lima rupiah).

4. Bahwa kerugian immateriil yang dialami **PENGUGAT** adalah rasa tidak aman, dan tidak nyaman yang terus membayangi, membebani pikiran dikarenakan barang-barang milik **PENGUGAT** yang tidak pasti dan jelas terkait kondisi barang-barang tersebut. Bahwa kerugian tersebut sungguh sulit dihitung. Namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh **PENGUGAT** jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp 1.000,- (seribu rupiah).
5. Bahwa agar gugatan **PENGUGAT** ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka **PENGUGAT** memohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*ConservatoirBeslag*) atas harta benda milik **TURUT TERGUGAT** yaitu : sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang dikenal dengan J-WALK MALL yang terletak di Jalan Babarsari, Janti, Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta.
6. Bahwa **PENGUGAT** mohon kepada Yang Mulia/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum **TERGUGAT** membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan **TERGUGAT** melaksanakan putusan terhitung sejak putusan ini dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
7. Bahwa gugatan **PENGUGAT** ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sempurna yang tidak dapat dibantah oleh **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** maka cukup beralasan jika putusan dalam perkara ini dapat



dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi dari **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT**

Berdasarkan fakta-fakta yang terjadi dan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tindakan **TERGUGAT** yang tidak dapat memberikan Surat Izin Pusat Perbelanjaan Umum dari J-WALK MALL yang mengakibatkan **PENGUGAT** tidak dapat membuka Toko Buku di J-WALK MALL adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti kerugian kepada **PENGUGAT**, sampai dengan keputusan berkekuatan hukum tetap dengan perhitungan kerugian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

NO	KETERANGAN	TOTAL/Rp
1	Persediaan Barang	587,904,945
2	Inventaris Rak	142,771,100
3	Counter Buku Diandra	151,000,500
4	Inventaris Komputer dan Kantor	37,534,500
<b>SUB TOTAL KERUGIAN</b>		<b>919,211,045</b>

b. Immateriil sebesar Rp 1.000.- (seribu rupiah),-

4. Menghukum **TURUT TERGUGAT** untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini.
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU,

Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pada hari Selasa, tanggal 26 Oktober 2021 Pemohon tidak hadir menghadap kepersidangan, dan tidak juga mengirimkan kuasanya yang sah walau telah dipanggil secara patut, berdasarkan panggilan melalui email tertanggal 28 September 2021, pada persidangan hari Selasa, tanggal 02 Nopember 2021



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan panggilan melalui email tertanggal 26 Oktober 2021, dan pada persidangan hari Selasa, tanggal 16 Nopember 2021, berdasarkan panggilan melalui email tanggal 02 Nopember 2021, Penggugat juga tidak hadir menghadap kepersidangan, dan tidak juga mengirimkan kuasanya yang sah walau telah dipanggil secara patut dan dengan peringatan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 26 Oktober 2021, tanggal 02 Nopember 2021 dan tanggal 16 Nopember 2021 namun tidak juga hadir dipersidangan tanpa memberikan keterangan dan tidak juga mengirimkan kuasanya yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mengindahkan panggilan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti dan tidak hadir kepersidangan tanpa memberikan keterangan dan tidak juga mengirimkan kuasanya yang sah, sehingga Penggugat tersebut dinilai tidak serius untuk melanjutkan persidangan perkara gugutan yang diajukannya ini, dan untuk itu perkara ini harus dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugutan Penggugat dinyatakan gugur maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 124 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENETAPKAN :

1. Menyatakan gugatan Penggugat Nomor : 365/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst., tersebut gugur;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mencatat gugurnya perkara perdata permohonan Nomor 365/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Pst., dalam register perkara perdata gugatan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.220.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas IA Khusus, pada hari Selasa, tanggal 16 Nopember 2021, oleh Kami : Saptono Setiawan, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Purwanto, S.H., M.H. dan Bintang. AL., S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga dengan didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Eko Budiarno, S.H. sebagai Penitera Pengganti pada Pengadilan Negeri





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

Jakarta Pusat Kelas IA Khusus, dengan dihadiri oleh kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Penggugat atau kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**T.T.D**

**T.T.D**

Purwanto, S.H., M.H.

Saptono Setiawan, S.H., M.Hum.

**T.T.D**

Bintang. AL, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

**T.T.D**

Eko Budiarno, S.H.

Rincian biaya :

- Biaya pendaftaran	: Rp 30.000,00
- Biaya proses	: Rp 150.000,00
- Biaya Redaksi	: Rp 10.000,00
- Materai	: Rp 10.000,00
- Panggilan	: Rp1.000.000,00
- PNPB panggilan	: Rp. 20.000,00

Jumlah : Rp 1.220.000,00

(satu juta dua ratus dua puluh ribu rupiah)