



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. FRUIT LAND**, berkedudukan di Jalan Boulevard Barat Raya, Komplek Plaza Pacific Blok B1 Kavling Nomor 8, Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Ny. Yenny Tania selaku Direktur Utama PT Fruit Land, memberi kuasa kepada Dr. Iman Sjahputra, S.H., SpN, LL.M, dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Sudirman Plaza Office Tower, Marein Plaza Lantai 12, Jalan Jend. Sudirman Kav. 76-78 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2016 dan tanggal 19 Agustus 2016;

Pemohon Kasasi I, juga sebagai Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding, Terbanding;

**L a w a n**

**PT. KOREA WORLD CENTER INDONESIA**, sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Jalan Kayu Putih Raya Nomor 1, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Song Gi Man selaku Direktur Utama PT. Korea World Center Indonesia, memberi kuasa kepada Wahid Hasyim dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Taman 1 Blok S Nomor 14-15 Komplek Kavling DKI Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2016 dan 28 Juni 2016;

Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat/Terbanding, Pembanding;

**D a n**

**PT. PULO MAS JAYA**, sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 2, Gedung Perkantoran Pulomas 1, Jakarta Timur;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat/Pembanding, Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat/Terbanding,

*Halaman 1 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah sebuah perseroan terbatas yang bergerak di bidang/jenis usaha merupakan jenis perusahaan dengan barang atau jasa dagangan umum yang terkait hasil pertanian atau perkebunan atau peternakan, buah-buahan, makanan dan minuman dalam kemasan (bukan mini market), kue basah/ kue kering, yang sesuai dengan Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Nomor 08686-02/PM/1.824.271, dimana jenis kegiatan usaha Penggugat berupa menjual buah-buahan dan sayur-sayuran yang selalu mengedepankan kualitas buah-buahan dan sayur-sayuran tetap segar atau *fresh* sesuai dengan nama tempat usaha ritel Penggugat yaitu "*All Fresh*";
2. Bahwa Penggugat sebagai sebuah perusahaan ritel senantiasa berusaha untuk mengembangkan dan memperluas usahanya ke berbagai tempat, wilayah atau area lainnya dengan tujuan antara lain untuk semakin mengembangkan ekspansi kegiatan usahanya dan semakin memperkenalkan dan mendekatkan ritel milik Penggugat dibawah nama "*All Fresh*" ke berbagai jenis dan lapisan konsumen di wilayah Indonesia, khususnya DKI Jakarta, untuk membantu agar para produsen dan petani buah dan sayuran, khususnya produsen dan petani lokal, sebagai tempat untuk menampung dan menjual buah dan sayuran mereka dengan harga yang layak, dan untuk membantu para konsumen untuk mendapatkan berbagai produk buah dan sayuran dengan kualitas terbaik dan senantiasa segar;

Dasar Hubungan Hukum Antara Penggugat Dengan Tergugat Dan Turut Tergugat.

3. Bahwa adapun hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat perkara *a quo* adalah berdasarkan hal-hal seperti tersebut dibawah ini :
  - a. Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 30 Januari 2013;
    - Para Pihak : Tergugat (selaku Pihak Pertama atau Pemilik) dan Penggugat (selaku Pihak Kedua atau Penyewa);
    - Obyek : Gedung milik Tergugat yang beralamat di Jalan Kayu Putih Raya Nomor 1, Jakarta Timur, yang dikenal sebagai The High End City Korea Town, Gedung Blok F;
    - Inti Perjanjian : Penggugat bermaksud untuk menyewa/*Take Over B.O.T.* gedung milik Tergugat untuk

Halaman 2 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan sebagai tempat usaha dengan nama "All Fresh" & Afiliasi, termasuk kepada tenant-tenant lain yang akan digandeng oleh Penggugat;

(selanjutnya disebut sebagai "Surat Kesepakatan Bersama");

- b. Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 03 tertanggal 6 Februari 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Ida Mulyatie, SH, Notaris di Jakarta;

- Para Pihak : Tergugat (selaku Pihak Pertama) dan Penggugat (selaku Pihak Kedua), dan pada bagian komparisi halaman 4 disebutkan pula Turut Tergugat (selaku Pemilik Lahan);

- Objek : Gedung seluas  $\pm 4.175 \text{ m}^2$  (empat ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi), lantai dasar sampai lantai 4, beralamat di Jl. Kayu Putih Raya Nomor 1, Jakarta Timur, yang dikenal sebagai The High End City Korea Town, Gedung Blok F, dimana Turut Tergugat adalah selaku pemilik lahan atas gedung tersebut;

- Inti Perjanjian : Penggugat bermaksud untuk menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* (bangun, kelola dan serah) dari Tergugat dimana gedung tersebut untuk dipergunakan sebagai tempat usaha ritel dengan nama "All Fresh" & Afiliasi, termasuk kepada tenant-tenant lain yang akan digandeng oleh Penggugat;

(selanjutnya disebut sebagai "Akta Nomor 3");

- c. Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 05 tertanggal 20 Agustus 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Jakarta;

- Para Pihak : Tergugat (selaku Pihak Pertama) dan Penggugat (selaku Pihak Kedua);

- Obyek : Gedung seluas  $\pm 4.175 \text{ m}^2$  (empat ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi), lantai dasar sampai lantai 4, beralamat di Jl. Kayu Putih Raya Nomor 1, Jakarta Timur, yang dikenal sebagai The High End City Korea

Halaman 3 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

### 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)



Penggugat (selaku Penyewa) sebagai tempat usaha ritel dengan nama "All Fresh" & Afiliasi, berikut fasilitas-fasilitasnya;

- Inti Perjanjian : Addendum atas ketentuan Pasal 3 huruf d dari akta Nomor 3 mengenai perubahan atas sisa pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat;

(selanjutnya disebut sebagai "Akta Addendum Nomor 5");

4. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut dalam angka 3 diatas maka hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat jelas telah teruraikan dalam uraian diatas dimana pada dasarnya Penggugat adalah selaku pihak penyewa/take over B.O.T. atas sebuah gedung seluas  $\pm$  4.175 m<sup>2</sup> (empat ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi), lantai dasar sampai lantai 4, beralamat di Jalan Kayu Putih Raya Nomor 1, Jakarta Timur, yang dikenal sebagai The High End City Korea Town, Gedung Blok F (selanjutnya disebut sebagai "Gedung") dan Tergugat adalah selaku pemegang hak atas lahan dimana Gedung berdiri yang diperoleh dari Turut Tergugat. Sedangkan Turut Tergugat merupakan pemilik lahan atas obyek dari perjanjian *in casu* sebagaimana sesuai dijelaskan dalam Akta Nomor 3 yang mana disebutkan bahwa Turut Tergugat selaku pemilik lahan sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan The High End City Korea Town, Pulo Mas, Jakarta Timur, sebagaimana tertuang dalam akta Nomor 03 tertanggal 4 April 2012. Oleh sebab itu demi lengkapnya para pihak dalam Gugatan *in casu* maka sudah tepat dan benar apabila Turut Tergugat dimasukkan sebagai salah satu pihak dalam gugatan ini;

Penggugat Adalah Merupakan Pihak Beritikad Baik Yang Telah Melaksanakan Kewajibannya Sesuai Dengan Kesepakatan Dengan Tergugat.

5. Bahwa Penggugat sebagai penyewa yang memiliki itikad baik telah melaksanakan kewajibannya berupa pembayaran atas biaya perjanjian kerjasama sewa menyewa/take over build, operate and transfer sebagaimana diatur dalam SKB, Akta Nomor 3 dan Akta Addendum Nomor 5 dimana dapat diuraikan disini bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat seperti tersebut dibawah :
  - a. Pembayaran Pertama, sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagai uang muka yang telah dibayarkan pada tanggal 30 Januari 2013 yaitu pada tanggal penandatanganan SKB tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf a Akta Nomor 3;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp12.154.000.000,00 (dua belas miliar seratus lima puluh empat juta rupiah) telah dibayarkan pada saat ditandatangani Perjanjian *Take Over Build Operate and Transfer* dihadapan Notaris sebagaimana diatur dalam Bagian III angka 1 huruf a SKB dan Pasal 3 huruf b Akta Nomor 3;

- c. Pembayaran Ketiga, sebesar Rp1.850.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) telah dibayarkan pada tanggal 30 Mei 2013 sebagaimana diatur dalam Bagian III angka 1 huruf b SKB dan Pasal 3 huruf c Akta Nomor 3;
- d. Pembayaran Keempat, sebesar Rp3.304.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus empat juta rupiah) telah dibayarkan pada tanggal 20 Agustus 2013, dimana angka pembayaran ini adalah merupakan angka pembayaran setelah diberikan diskon/potongan harga sebesar 20% (dua puluh persen) karena tanggal pembayaran telah dimajukan, sesuai dengan Akta Addendum Nomor 5;

sehingga total pembayaran yang telah dibayarkan dari Penggugat kepada Tergugat terkait dengan perjanjian *in casu* adalah sebesar Rp12.154.000.000,00 (dua belas miliar seratus lima puluh empat juta rupiah);

6. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut dalam angka 5 diatas maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya yang telah jatuh tempo sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya oleh para pihak, yaitu Penggugat dan Tergugat, sebagaimana diatur dalam SKB, Akta Nomor 3 dan Akta Addendum Nomor 5 Oleh sebab itu maka Penggugat telah membuktikan dirinya sebagai pihak dan/atau penyewa yang memiliki itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1560 ayat (2) KUHPerdara seperti tersebut dibawah :

- Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan :  
"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.";
- Pasal 1560 angka 2 KUHPerdara yang menyatakan :  
"Si Penyewa harus menepati dua kewajiban utama : untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.";

Awalnya Proses Kegiatan Usaha Penggugat Di Gedung Berjalan Dengan Lancar Dan Tanpa Hambatan, Hingga Kemudian Tergugat Mengeluarkan Tata Tertib/ *Standard Operating Procedure* (Sop) Nomor Theckt.003 Tanggal 17 Juli 2014 Tanpa Ada Musyawarah Dan Persetujuan Dari Para Penghuni (*Tenants*).

7. Bahwa pada awal-awalnya proses kegiatan usaha Penggugat di Gedung dapat berjalan dengan lancar, aman dan tidak ada gangguan dari pihak

Halaman 5 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dapat menjalankan kegiatan usahanya dengan baik dan dapat mengakses Gedung dan fasilitas-fasilitas lainnya dengan tanpa gangguan ataupun hambatan;

8. Bahwa kemudian Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat dibawah Surat Ref. Nomor 102/OL/K-AF/VII-2014/Lgl.062 tertanggal 17 Juli 2014 dimana Tergugat memberitahukan kepada Penggugat mengenai Tata Tertib/Standard Operating Procedure (SOP) Nomor THECKT.003 tertanggal 17 Juli 2014 (selanjutnya disebut sebagai "Tata Tertib/ SOP") yang berlaku secara umum kepada seluruh *tenants*/penyewa gedung di kompleks The High End City Korea Town dimana Tata Tertib/SOP ini telah diputuskan dan diberlakukan oleh Tergugat, atas nama Badan Pengelola, secara sepihak dan tanpa ada musyawarah dan persetujuan dengan para penghuni (*tenants*), termasuk Penggugat. Adapun pada dasarnya Tata Tertib/SOP tersebut adalah mengatur tentang tata kelola atau sistem operasional menyangkut hubungan antara Badan Pengelola (Tergugat) kepada para penghuni (*tenants*) untuk memberikan pelayanan pengelolaan yang terbaik kepada para penghuni (*tenants*) sebagaimana dinyatakan secara tegas seperti berikut :

- Bagian 8 - Penutup, halaman 14, dari Tata Tertib/ SOP yang menyebutkan :

"Tata Tertib/Sop The End City Korea Town ini dibuat untuk dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab dan menciptakan suasana kehidupan bersama yang nyaman dan aman. Apabila terdapat kekurangan atau kekeliruan yang terdapat dalam Tata Tertib/SOP ini akan ditinjau kembali oleh Badan Pengelola dan atau Badan Pengurus.";

- Bagian Salam Pembuka alinea 1 dan 2, halaman 2, dari Tata Tertib/ SOP yang menyebutkan :

"PT. Korea World Center Indonesia selaku Badan Pengelola akan selalu berusaha untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada Bapak/Ibu sebagai Penghuni yang menggunakan dan memanfaatkan bangunan The High End City Korea Town;

Dalam rangka memberikan pelayanan pengelolaan yang baik, Badan Pengelola mengyiapkan Tata Tertib/Standard Operating Procedure (SOP), Nomor THECKT.003.";

9. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam angka 8 diatas bahwa tujuan utama dari Tata Tertib/SOP tersebut sebenarnya adalah untuk menciptakan

Halaman 6 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Penghuni (Tergugat) dapat selalu memberikan pelayanan yang terbaik kepada para penghuni (*tenants*) dalam menggunakan dan memanfaatkan bangunan The High End City Korea Town dimana Gedung dalam perkara *in casu* berada, akan tetapi faktanya Tata Tertib/SOP tersebut malah dijadikan sebagai dasar bagi Tergugat untuk mengeluarkan peraturan mengenai jadwal bongkar muat yang sangat merugikan kepentingan Penggugat, termasuk kepentingan para supplier dan konsumen Penggugat, sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut pada angka-angka dibawah;

Tergugat Telah Melakukan Tindakan Yang Merugikan Dan Melanggar Hak Dari Penggugat Dengan Memberlakukan Jadwal Bongkar Muat Secara Sepihak Dan Tanpa Ada Pembicaraan Dan Komunikasi Dengan Penghuni Atau Para Penghuni (*Tenants*) Lainnya Terlebih Dahulu.

10. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Tata Tertib/ SOP *a quo* kemudian Tergugat telah mengeluarkan ketentuan pemberlakuan jadwal bongkar muat dari pukul 06.00 Wib s/d 14.00 Wib yang jelas sangat merugikan dan melanggar hak daripada Penggugat seperti tersebut dibawah ini :

10.1. Bahwa Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat dibawah Ref. Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/Igl.108 tertanggal 22 November 2014 dimana dalam surat tersebut disebutkan bahwa Bulding Management THECKT (The High End City Korea Town) menentukan bahwa jadwal bongkar muat bagi para supplier para tenant adalah mulai pukul 06.00 WIB s/d 14.00 WIB dimana ketentuan ini jelas sangat merugikan Penggugat, terlebih karena faktanya Tergugat telah sangat memahami bahwa mayoritas produk dagangan dari Penggugat adalah produk buah dan sayuran yang mengutamakan kesegaran produk-produk tersebut sehingga pengiriman buah dan sayuran dari para petani dan supplier tidak dapat ditunda-tunda ataupun dibatasi dengan jadwal bongkar muat yang tidak masuk akal tersebut;

10.2. Bahwa sebagai tindak lanjut dari pemberlakuan jadwal bongkar muat tersebut diatas maka dalam praktek di lapangan Tergugat telah melakukan berbagai tindakan yang sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat selaku salah satu penghuni (*tenant*) di kompleks The High End City Korea Town, termasuk kepentingan para petani lokal dan supplier buah dan sayuran, yang telah membayar diantaranya perjanjian kerjasama sewa menyewa/*take over build, operate and transfer, service charge* dan uang keamanan

Halaman 7 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tidak sebagai berikut :
- Pada tanggal 29 November 2014 pada pukul 15.00 WIB, supplier tempe yang bernama Satria ditolak oleh keamanan (*security*) dari Tergugat ketika hendak melakukan kegiatan bongkar muat barang dengan alasan keamanan (*security*) hanya menjalankan tugas;
  - Pada tanggal 1 Desember 2014 sekitar pukul 20.00 WIB, petugas GEA yang hendak memasang mesin produksi es ditolak masuk oleh keamanan (*security*) dari Tergugat dengan alasan dengan alasan keamanan (*security*) hanya menjalankan tugas;
  - Pada tanggal 2 Desember 2014, supplier dari pasar induk yang hendak menyerahkan barang jualan kepada Penggugat tidak diperbolehkan melakukan kegiatan bongkar muat oleh pihak Tergugat dengan alasan sudah lewat jadwal bongkar muat yang ditentukan oleh Tergugat dan keamanan (*security*) hanya menjalankan tugas;
  - Pada tanggal 3 Desember 2014 sekitar pada pukul 15.23 WIB, supplier barang logistik tidak diperbolehkan masuk untuk melakukan kegiatan bongkar muat oleh keamanan (*security*) dari Tergugat dengan alasan sudah lewat jadwal bongkar muat dan keamanan (*security*) menjalankan tugas;
  - Pada tanggal 4 Desember 2014 sekitar pukul 14.00 WIB, supplier Fiesta tidak diperbolehkan masuk untuk melakukan kegiatan bongkar muat oleh keamanan (*security*) dari Tergugat dengan alasan keamanan (*security*) hanya menjalankan tugas;
  - Pada tanggal 4 Desember 2014 sekitar pukul 15.35 WIB, supplier Sarindo Makmur Sejahtera tidak diperbolehkan masuk untuk melakukan kegiatan bongkar muat oleh keamanan (*security*) dari Tergugat dengan alasan sudah lewat jadwal bongkar muat dan keamanan (*security*) menjalankan tugas;
  - Pada tanggal 6 Desember 2014 sekitar pukul 17.20 WIB, dalam kondisi hujan, mobil logistik milik Penggugat tidak diperbolehkan bongkar muat dengan alasan sudah lewat jadwal bongkar muat dan keamanan (*security*) sehingga terpaksa para karyawan dari Penggugat untuk melakukan kegiatan bongkar muat di jalanan dalam kondisi hujan; dan

Halaman 8 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dari Penggugat tidak diperbolehkan masuk untuk melakukan kegiatan bongkar muat oleh sekuriti dari pihak Tergugat dengan alasan keamanan (*security*) dari Tergugat dengan alasan sudah lewat jadwal bongkar muat dan keamanan (*security*) menjalankan tugas.

10.3. Bahwa pemberlakuan jadwal bongkar muat pukul 06.00 WIB s/d 14.00 WIB jelas sangat merugikan Penggugat karena dengan alasan-alasan tersebut dibawah :

- a. Pertama, ketentuan tersebut dibuat secara sepihak, tanpa komunikasi dan sosialisasi terlebih dahulu dan tanpa mempertimbangkan kepentingan Penggugat sama sekali;
- b. Kedua, dasar pemberlakuan jadwal bongkar muat dengan alasan keamanan tersebut tidak didasari kepada pertimbangan yang dapat diterima akal sehat atau masuk akal, karena selaku Badan Pengelola maka Tergugat harus memperhatikan faktor keamanan selama seluruh waktu jam operasional Gedung dan bukan hanya dengan mudahnya membatasi jadwal bongkar muat, terlebih hubungan antara jadwal bongkar muat dan faktor keamanan patutlah dipertanyakan;
- c. Ketiga, faktanya Penggugat memiliki area bongkar muat tersendiri yang tidak mengganggu ataupun menghambat arus lalu lintas atau penghuni lainnya dan bongkar muat tersebut juga selalu diawasi oleh karyawan/pegawai Penggugat, sehingga jelas bahwa bongkar muat yang dilakukan oleh Penggugat tidak akan mempengaruhi keamanan di lokasi Gedung berada;
- d. Keempat, sebagai salah satu penghuni (*tenant*) yang juga telah membayar uang perjanjian kerjasama sewa menyewa/ *take over build, operate and transfer, service charge* dan uang keamanan dan kebersihan, seharusnya Penggugat mempunyai hak secara penuh untuk dapat memanfaatkan ruang yang disewa, termasuk kepada seluruh fasilitas dan akses bersama, termasuk akses masuk ke Gedung dan jam bongkar muat; dan
- e. Kelima, jadwal bongkar muat tersebut jelas sangat merugikan Penggugat karena pengiriman buah dan sayuran dari para petani dan supplier Penggugat tidak dapat ditunda-tunda karena dapat mempengaruhi kesegaran dan kualitas buah dan



10.4. Bahwa terkait dengan pemberlakuan jadwal bongkar muat tersebut Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat baik, secara lisan maupun tertulis, dimana keberatan tertulis dilakukan melalui surat-surat dibawah ini :

- a. Surat tertanggal 26 November 2014 mengenai surat keberatan dari Penggugat dengan alasan bahwa hal tersebut sangat merugikan Penggugat;
- b. Surat Nomor 001/FL/XII/2014 tertanggal 3 Desember 2014, yang ditujukan kepada Mr. Song Gi Man selaku Direktur Utama perusahaan Tergugat, dimana surat ini berisikan keberatan dari Penggugat karena jadwal bongkar muat telah mengakibatkan hambatan dalam pasokan barang dagangan terlebih lagi karena operasional toko ritel milik Penggugat adalah jam 09.00 s/d 23.00 WIB; dan
- c. Surat Nomor 002/FL/XII/2014 tertanggal 3 Desember 2014, yang ditujukan kepada Bp. Anas Muljana selaku General Manager perusahaan Tergugat, dengan isi yang sama seperti huruf b diatas;

11. Bahwa kemudian Tergugat telah mengeluarkan kebijakan baru mengenai jadwal *loading/unloading* (bongkar muat) dari pukul 08.00 WIB s/d 17.00 WIB dimana ketentuan/kebijakan baru ini tetap merugikan dan melanggar hak daripada Penggugat sebagaimana diuraikan dibawah ini :

11.1. Bahwa Tergugat telah mengirimkan surat kepada Penggugat dibawah Ref. Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014 dimana dalam surat tersebut disebutkan adanya kebijakan baru dari Bulding Management THECKT (The High End City Korea Town) mengenai jadwal bongkar muat baru yaitu mulai pukul 08.00 s/d 17.00 WIB dimana bunyi ketentuan tersebut dapat Penggugat kutip sebagai berikut :

- “1. Akan diberlakukan jadwal untuk *loading/unloading* mulai pk. 08.00 s.d. 17.00 WIB;
2. Dan jika ada kebutuhan *emergency*, *urgent*, atau mendadak tenant harus mengajukan ijin melalui surat/sms/telepon melalui:
  - a. Kantor building management THECKT di 021-4755577;
  - b. Anas Muljana di 081317050505 (setelah jam kerja);
  - c. Rany di 081380578448 (setelah jam kerja).”



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11.2. Bahwa kemungkinan penyebab terjadinya pelanggaran tersebut adalah karena disebabkan adanya keberatan dari Penggugat atas kebijakan jadwal bongkar muat sebelumnya sebagaimana diuraikan dalam angka 10 diatas, akan tetapi faktanya pemberlakuan jadwal bongkar muat yang baru ini tidak dapat menyelesaikan masalah yang ada dimana jadwal bongkar muat yang baru ini tetap saja merugikan hak dan kepentingan dari Penggugat selaku salah satu penghuni (*tenant*) di kompleks The High End City Korea Town, termasuk kepentingan para petani lokal dan supplier buah dan sayuran, yang telah membayar uang perjanjian kerjasama sewa menyewa/ *take over build, operate and transfer, service charge* dan uang keamanan dan kebersihan kepada Tergugat;

11.3. Bahwa sebagai tindak lanjut dari pemberlakuan jadwal bongkar muat baru tersebut maka dalam praktek di lapangan Tergugat tetap telah melakukan berbagai tindakan yang sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat selaku salah satu penghuni (*tenant*) di kompleks The High End City Korea Town, termasuk kepentingan para petani lokal dan supplier buah dan sayuran, yang telah membayar uang perjanjian kerjasama sewa menyewa/ *take over build, operate and transfer, service charge* dan uang keamanan dan kebersihan kepada Tergugat, diantaranya adalah tindakan-tindakan sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 13 Desember 2014 pada pukul 21.30 WIB, mobil logistik dari Penggugat tidak diperbolehkan masuk untuk melakukan kegiatan bongkar muat barang dagangan walaupun bersifat *urgent* (mendesak) oleh Pak Anas Muljana dengan alasan bahwa untuk *loading* yang bersifat *urgent* tidak bisa dadakan; dan
- b. Pada tanggal 19 Desember pada pukul 19.17 WIB, mobil logistik dari Penggugat tidak diperbolehkan masuk untuk melakukan kegiatan bongkar muat barang dagangan oleh Ibu Rany, yang pada saat itu sedang dalam kondisi hujan dan toko Penggugat sedang dalam musim besar Natal dan Tahun Baru yang menuntut pengiriman barang dagangan buah dan sayuran meningkat dan sebagai akibatnya tentu saja hal ini kembali menghambat pasokan barang dagangan kepada Penggugat dan sangat merugikan Penggugat;

dimana perlu Penggugat tekankan disini bahwa padahal pemberitahuan atas kebutuhan *emergency, urgent* atau mendadak ini

Halaman 11 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sebagaimana tersebut dalam angka 2 dari Surat Ref. Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014 sebagaimana tersebut dalam angka 11.1. diatas sehingga jelas adanya penolakan dari Tergugat melalui Bp. Anas Muljana dan Ibu Rany tersebut diatas adalah sangat bertentangan dengan ketentuan, keputusan dan/atau kebijakan dari Tergugat selaku Badan Pengelola itu sendiri;

11.4. Bahwa terkait dengan pemberlakuan jadwal bongkar muat baru tersebut Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat baik, secara lisan maupun tertulis, diantaranya adalah seperti tersebut dibawah ini :

- a. Surat Nomor 003/FL/XII/2014 tertanggal 31 Desember 2014, yang ditujukan kepada Mr. Song Gi Man selaku Direktur Utama perusahaan Tergugat, dimana surat ini berisikan keberatan dan komplain dari Penggugat kepada Tergugat diantaranya adalah mengenai :
  - Pertama, kondisi fisik bangunan yang sejak awal tidak layak dimana Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan awal, seperti bocor pada lantai 4, tidak adanya saluran pembuangan ke got bawah yang menyebabkan air tergenang di lantai 4 dan banjir pada setiap lantai dan area toko di lantai dasar pekerjaan Finishing List Plang lantai 4 yang tidak dikerjakan dan kondisinya tidak sesuai dengan Design Arsitek, pemasangan lift untuk penumpang sejak bulan Mei 2013 belum rapih dan belum diserahkan kepada Penggugat, dan selanjutnya Penggugat meminta kepada Tergugat untuk segera menyelesaikan kewajibannya;
  - Kedua, kekecewaan Penggugat atas kebijakan Tergugat yang semena-mena dan sama sekali tidak menghiraukan kepentingan penyewa dimana hal ini tidak sesuai dengan awal negosiasi kerjasama kontrak dimana komitmen dan perlakuan yang diberikan sangat menarik akan tetapi kenyataan di lapangan sangat bertolak belakang dengan yang dijanjikan, dan pembatasan waktu bongkar muat barang yang mengakibatkan operasional toko Penggugat tidak dapat berjalan lancar dimana tidak ada toleransi sama sekali dari Tergugat kepada Penggugat untuk

Halaman 12 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
bongkar muat barang dagangan di jalanan (luar pagar) tanpa adanya jaminan keamanan dan kenyamanan berdagang sama sekali dari Tergugat; dan

- Ketiga, mengenai tindakan lempar kesalahan terhadap sampah yang berantakan dimana sampah dari Penggugat selalu terbungkus dan diikat rapih memakai kantong plastik ukuran besar 90 cm x 90 cm yang dibuang di tempat yang telah ditetapkan oleh Tergugat sehingga apabila ternyata sampah tersebut kemudian menjadi berantakan setelah ada di lokasi penampungan maka itu bukanlah merupakan kesalahan dari Penggugat;
- b. Surat Nomor 004/FL/XII/2014 tertanggal 31 Desember 2014, yang ditujukan kepada Bp. Anas Muljana selaku General Manager perusahaan Tergugat, dengan isi yang sama seperti huruf a diatas;
- c. Surat tertanggal 28 Januari 2015, yang ditujukan kepada Bp. Song Gi Man, dengan tembusan kepada BKPM dan Turut Tergugat, diantaranya mengenai hal-hal sebagai berikut :
  - Mengenai kerugian, baik moril ataupun batiniah yang diderita Penggugat selaku penyewa (*tenant*) selama menempati Gedung F atas tindakan-tindakan yang tidak wajar dari Tergugat;
  - Mengenai perlakuan tidak adil dan tidak manusiawi dari Tergugat yang merupakan perusahaan Penanaman Modal Asing dari Korea kepada Penggugat;
  - Mengenai penerapan jam bongkar muat barang oleh Tergugat tanpa pemberitahuan dan negosiasi terlebih dahulu kepada Penggugat yang menunjukkan sikap dan tindakan arogan dan sesuka hati Tergugat dimana perbuatan Tergugat yang menghambat dan menghalangi pemasok/ supplier, yaitu para petani dan peternak yang memasok barang kepada Penggugat, adalah suatu perbuatan yang tidak manusiawi terlebih lagi menggunakan satuan pengamanan untuk menghadang mereka dengan alasan bukan waktu untuk melakukan bongkar muat, walaupun sebelumnya telah mengirimkan pesan berupa meminta izin kepada pihak Tergugat

Halaman 13 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengenai kenaikan biaya *maintenance* yang dibebankan kepada Penggugat meskipun terdapat komplain akan biaya *maintenance* yang dibebankan sebelumnya karena diluar kewajaran yang diterapkan pada mall yang ada di Indonesia; dan
- Mengenai tindakan pemukulan Kepala *Security* dari Tergugat kepada anak buah Penggugat yang menunjukkan sikap biadab dan sok kuasa, terlebih dari keterangan via telepon dari Mr. Song Gi Man yang menyatakan tidak adanya penyesalan atas tindakan pemukulan tersebut melainkan meminta Penggugat untuk menanyakan kepada anak buah Penggugat terkait pemukulan oleh Kepala *Security* pihak Tergugat kepada salah satu karyawan Penggugat;

12. Bahwa pihak Tergugat selaku Badan Pengelola yang mengeluarkan kebijakan mengenai jadwal bongkar muat dan juga selaku pihak yang menyewakan Gedung kepada Penggugat sudah pasti mengetahui bahwa jenis/kegiatan usaha yang akan dilakukan oleh Penggugat pada Gedung *a quo* adalah untuk usaha ritel dibawah nama "*All Fresh*" dimana mayoritas dari produk yang diperdagangkan adalah buah-buahan dan sayur-sayuran segar sehingga dalam membuat ketentuan mengenai jadwal bongkar muat seharusnya Tergugat wajib untuk membicarakan, mendiskusikan dan mensosialisasikan hal tersebut dengan Penggugat, termasuk kepada seluruh penghuni (*tenants*) lainnya, sehingga kebijakan dari Tergugat selaku Badan Pengelola tersebut tidaklah merugikan pihak-pihak lainnya, yang mana dalam kasus *a quo* adalah hak dan kepentingan dari Penggugat sebagai salah satu penghuni (*tenant*) di kompleks yang bersangkutan, terlebih lagi sebagaimana diuraikan dalam angka 8 dan 9 diatas bahwa adapun tujuan utama dari Tata Tertib/ SOP tersebut sebenarnya adalah untuk menciptakan suasana kehidupan bersama yang nyaman dan aman dan agar Badan Pengelola (Tergugat) dapat selalu memberikan pelayanan yang terbaik kepada para penghuni (*tenants*) dalam menggunakan dan memanfaatkan bangunan The High End City Korea Town;

Sehingga dapat disimpulkan disini bahwa kebijakan yang diterbitkan dan diputuskan oleh Tergugat selaku Badan Pengelola telah bertentangan dengan tujuan utama dari penerbitan Tata Tertib/SOP itu sendiri dan telah

Halaman 14 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gangguan yang mengganggu atau melanggar hak dan kepentingan dari Penggugat sebagai salah satu penghuni (*tenants*) yang telah melaksanakan kewajibannya dengan baik, yaitu telah membayar uang sewa/ *take over build, operate and transfer, service charge*, termasuk biaya keamanan dan kebersihan, atas Gedung dan kompleks The High End City Korea Town;

Adanya Insiden Tindakan Pemukulan Yang Dilakukan Oleh Kepala Keamanan Dari Tergugat Kepada Karyawan Dari Penggugat Tanpa Alasan/ Dasar Yang Jelas Sehingga Menciptakan Suasana Yang Tidak Nyaman, Penuh Tekanan Dan Mempengaruhi Kegiatan Usaha Penggugat.

13. Bahwa perlu Penggugat tekankan bahwa tindakan gangguan, hambatan dan premanisme dari Tergugat kepada Penggugat dapat dibuktikan dengan adanya insiden pemukulan oleh Kepala Keamanan (*security*) dari Tergugat kepada salah satu karyawan Penggugat tanpa adanya alasan atau dasar yang jelas dimana menurut pengakuan korban yang bersangkutan dipanggil oleh Kepala *Security* dari Tergugat dan tanpa ada alasan yang jelas tiba-tiba terjadi pemukulan terhadap korban. Terkait hal ini Penggugat telah mengajukan komplain terhadap tindakan dari Kepala *Security* dari Tergugat tersebut akan tetapi sangat disayangkan ternyata Mr. Song Gi Man selaku Direktur Utama dari Tergugat sama sekali tidak menyesali tindakan yang dilakukan oleh Kepala Keamanan (*security*) sebagaimana diuraikan dalam angka 11.5. huruf b diatas, dimana insiden pemukulan tersebut telah dilaporkan oleh korban kepada pihak kantor kepolisian setempat;
14. Bahwa insiden pemukulan yang dilakukan oleh Kepala Keamanan (*security*) dari Tergugat terhadap salah satu karyawan dari Penggugat tersebut telah menimbulkan eskalasi ketidaknyamanan dan ketidaknyamanan bagi Penggugat, terlebih lagi karena faktanya insiden pemukulan tersebut dilakukan oleh seorang Kepala Keamanan (*security*) dari lingkungan kompleks yang seharusnya menjaga keamanan dan memberikan kenyamanan dan ketenteraman kepada para penghuni (*tenants*) kompleks, termasuk Penggugat dan seluruh karyawan dan pegawai dari Penggugat, dimana apabila sebelumnya gangguan, hambatan dan ketidaknyamanan yang didapatkan oleh Penggugat dari Tergugat adalah dalam bentuk pemberlakuan jadwal bongkar muat barang yang sangat menghambat/mengganggu kegiatan operasional dan sangat merugikan hak dan kepentingan Penggugat, akan tetapi sekarang gangguan dan ketidaknyamanan tersebut sudah menjurus kepada

Halaman 15 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum (violation) dari Tergugat sehingga hal tersebut jelas-jelas membuat seluruh karyawan dan pegawai dari Penggugat menjadi semakin tidak aman, nyaman dan tenang;  
Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

15. Bahwa dalam Pasal 1550 KUHPerdara telah secara jelas menyatakan sebagai berikut :

“Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tidak perlu adanya suatu janji untuk itu: memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.”;

- 15.1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara diatas maka Penggugat selaku pihak yang telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam SKB, Akta Nomor 3 dan Akta Addendum Nomor 5, termasuk yang telah melakukan pembayaran atas biaya *service charge* dan biaya keamanan dan kebersihan, atas Gedung seharusnya Penggugat mempunyai hak penuh untuk mendapatkan kenikmatan yang tenteram selama berlangsungnya masa perjanjian kerjasama sewa menyewa/*take over build, operate and transfer*, akan tetapi faktanya Tergugat telah melakukan tindakan-tindakan yang menimbulkan hilangnya ketenteraman Penggugat dengan tindakan pemberlakuan ketentuan jadwal bongkar muat yang baru diberlakukan kemudian oleh Tergugat tanpa adanya diskusi, komunikasi, pemberitahuan dan sosialisasi sebelumnya kepada Penggugat, sebagaimana diuraikan dalam angka 10.1. dan 11.1. diatas, padahal sebelumnya atau pada awalnya tidaklah ada ketentuan jadwal bongkar ini, tindakan satuan keamanan (*security*) di lapangan yang menghambat dan mengganggu proses bongkar muat sebagaimana diuraikan dalam angka 10.2. dan 11.3. diatas, dan insiden tindakan pemukulan sebagaimana diuraikan dalam angka 13 dan 14 diatas, yang dilakukan selama berlangsungnya masa perjanjian kerjasama sewa/*take over build, operate and transfer* oleh Tergugat;

- 15.2. Bahwa perlu Penggugat tekankan pula bahwa tindakan Tergugat yang telah menerapkan dan memberlakukan jadwal bongkar muat sebagaimana telah diuraikan dalam angka 10.1. dan 11.1. diatas jelas telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat terutama karena pasokan barang Penggugat menjadi terhambat dan

Halaman 16 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subjungan Penggugat demi terciptanya kenyamanan, ketentraman dan keamanan Penggugat dalam menikmati Gedung yang disewanya dimana hak-hak yang diakui sebagai Hak Subyektif menurut yurisprudensi menurut Setiawan, SH, dalam bukunya "*Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*" terbitan Alumni, Bandung, 1992, halaman 260-261, adalah sebagai berikut :

- a. Hak-hak kebendaan serta hak-hak absolut lainnya (*eigendom, erfpacht, hak oktrooi*, dan sebagainya);
- b. Hak-hak pribadi (hak atas integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik, sebagainya);
- c. Hak-hak khusus, seperti hak penghunian yang dimiliki seorang penyewa.

Dari uraian diatas maka jelas bahwa Tergugat telah melanggar Hak Subyektif dari Penggugat karena Tergugat tidak dapat memberikan kenikmatan yang tenteram kepada Penggugat selaku Penyewa untuk menikmati Gedung yang disewanya tersebut selama periode berlangsungnya masa perjanjian kerjasama sewa/ *take over build, operate and transfer* padahal di Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya dengan baik, diantaranya yaitu dengan membayar uang perjanjian kerjasama sewa menyewa/ *take over build, operate and transfer, service charge* dan uang keamanan dan kebersihan kepada Tergugat dimana perbuatan ini adalah merupakan perwujudan dari Perbuatan Melawan Hukum;

- 15.3. Bahwa dalam perkara *a quo* tindakan pelanggaran Hak Subyektif milik Penggugat untuk mendapatkan kenikmatan yang tenteram atas obyek yang disewanya sebagaimana dilanggar oleh Tergugat semakin jelas terlihat dan diperkuat dengan adanya peraturan jadwal bongkar muat sebagaimana Surat Ref. Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014 yang dibuat oleh Tergugat yang menerapkan bahwa diperbolehkan melakukan bongkar muat barang jika dalam kondisi *emergency, urgent* atau mendadak dengan cara mengirimkan surat/sms/telepon kepada orang yang berwenang dari pihak Tergugat (sebagaimana diuraikan dalam angka 11 diatas), namun pada faktanya walaupun Penggugat telah meminta izin melalui sms kepada pihak yang berwenang sebagaimana diatur dan ditentukan dalam surat *a quo* agar diperbolehkan masuk dan melakukan bongkar muat akan tetapi faktanya Tergugat tetap tidak mengizinkan Penggugat untuk masuk dan melakukan bongkar muat;

Halaman 17 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.”;

16.1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara diatas maka persetujuan juga mengikat segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang dimana dalam perkara *a quo* faktanya Penggugat juga telah membuka beberapa cabang toko retail dengan nama “All Fresh” di area/ wilayah lain dan faktanya tidak ada diberlakukan jadwal bongkar muat bongkar muat barang seperti pada perkara *a quo*;

16.2. Bahwa Tergugat (selaku pihak yang menyewakan Gedung kepada Penggugat) sejak awal telah mengetahui bahwa jenis/kegiatan usaha yang dijalankan oleh Penggugat mengharuskan barang/komoditas dagangannya, yaitu mayoritas buah dan sayuran, agar tetap segar dan senantiasa terjaga kualitasnya sehingga sesuai dengan “kebiasaan” seharusnya tidak ada pemberlakuan jadwal bongkar muat di lapangan, atau setidaknya penghuni (*tenant*) toko buah dan sayuran diberikan kebebasan dan kelonggaran untuk bongkar muat sesuai dengan jam operasional toko atau kompleks dimana toko tersebut berada;

16.3. Bahwa faktanya sejak awal-awalnya Tergugat juga tidak pernah menginformasikan akan maksudnya untuk memberlakukan jadwal bongkar muat yang tidak sesuai dengan “kebiasaan” ini, terlebih pada faktanya pada awal-awalnya Tergugat juga tidak pernah memberlakukan jadwal bongkar muat tersebut, dan seandainya Penggugat mengetahui bahwa Tergugat nantinya akan memberlakukan jadwal bongkar muat di area Gedung atau kompleks dimana Gedung berada tentunya Penggugat tidak akan pernah melakukan investasi di Gedung tersebut karena pastinya kegiatan usaha dan operasional dari Penggugat akan sangat terhambat dan terganggu dengan adanya jadwal bongkar muat ini, sehingga penerapan jadwal bongkar muat yang baru kemudian dilakukan oleh Tergugat adalah bertentangan dengan kebiasaan dan keadilan dan pastinya melanggar hak dan kepentingan Penggugat;

17. Bahwa perlu Penggugat tekankan pula bahwa di dalam surat Tergugat kepada Penggugat dibawah Ref. Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/lgl.108 tertanggal 22 November 2014, sebagaimana diuraikan dalam angka 10.1.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Berdasarkan kepada Tata Tertib/ SOP, akan tetapi faktanya Tata Tertib/SOP tidak mengatur atau tidak ada kaitannya sama sekali dengan bongkar muat barang atau jadwal bongkar muat itu sendiri sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah melampaui kewajibannya selaku pihak yang menyewakan dan/atau Badan Pengelola, terlebih lagi peraturan mengenai jadwal bongkar muat yang dikeluarkan oleh Tergugat sama sekali tidak pernah dibicarakan, dikomunikasikan dan disosialisasikan terlebih dahulu kepada para penghuni (*tenants*) di area kompleks, termasuk Penggugat. Oleh karenanya tindakan dari Tergugat ini adalah merupakan suatu bentuk perwujudan dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang secara nyata telah melanggar Hak Subyektif dari Penggugat untuk mendapatkan kenikmatan yang tenteram atas Gedung yang disewanya sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdata sebagaimana diuraikan dalam angka 15 di atas;

18. Bahwa sebagaimana diungkapkan oleh Prof. Subekti, SH, dalam bukunya yang berjudul “Pokok-Pokok Hukum Perdata” terbitan PT. Internusa, Jakarta, tahun 1985, halaman 133, disebutkan mengenai Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

“Dalam putusan itu dinyatakan “*onrechtmatig*”, tidak saja perbuatan yang melanggar hukum atau hak orang lain, tetapi juga tiap perbuatan yang berlawanan dengan “Kepatutan” yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat terhadap pribadi atau benda orang lain.”;

18.1. Bahwa persetujuan tersebut mengikat segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan kepatutan yang seharusnya diketahui oleh para pihak dalam melakukan perjanjian tersebut dimana dalam hal ini Tergugat, selaku pihak yang menyewakan Gedung kepada Penggugat, sudah pasti dan patut mengerti bahwa dalam menjalankan kegiatan usahanya di Gedung *a quo* Penggugat membutuhkan waktu bongkar muat yang tidak dapat dibatasi, atau setidaknya sesuai dengan jam operasional toko dan/atau kompleks dimana Gedung berada, karena sifat mayoritas barang dagangan yang dijual Penggugat harus dalam keadaan segar atau *fresh*. Oleh sebab itu, mengetahui suatu “kepatutan” menjadi mengikat dan apabila hal ini dilanggar atau tidak dilaksanakan maka dapat dikategorikan sebagai salah satu bentuk Perbuatan Melawan Hukum;

18.2. Bahwa salah satu bukti bahwa Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang sewenang-wenang dan tidak mempertimbangkan

Halaman 19 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan pengadilan biaya *maintenance* yang diluar kewajaran dimana Tergugat pernah membuat dan kemudian menarik kembali Invoice Nomor SK-KC-1038 untuk ditukarkan dengan invoice yang baru sebagaimana disebutkan dalam surat Tergugat dibawah Surat Ref. Nomor: 040/OL/K-AF/II-2015/Acc.006 tertanggal 5 Februari 2015 yang menyatakan sebagai berikut :

“Sebelumnya kami PT Korea World Center Indonesia (KWCI) mohon maaf atas pengiriman Invoice Nomor SK-KC-1038 tanpa informasi sebelumnya. *Invoice* tersebut akan kami tarik dan kami tukar dengan invoice yang baru.”;

19. Bahwa menurut Setiawan, SH, dalam bukunya yang berjudul “Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata”, terbitan Alumni, Bandung, 1992, halaman 250-251, disebutkan bahwa sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara perdata *Lindenbaum Cohen* pada tahun 1919, terdapat 4 kriteria Perbuatan Melawan Hukum, dimana keempat kriteria tersebut adalah sebagai berikut :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Namun sifat kriteria adanya suatu Perbuatan Melanggar Hukum diatas tidak diisyaratkan secara kumulatif sehingga dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu, secara alternatif, telah terpenuhi pula syarat untuk suatu Perbuatan Melawan Hukum;

20. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdata telah secara jelas menyatakan sebagai berikut :

“Tiap Perbuatan Melawan Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”;

20.1. Bahwa tidak dapat dipungkiri bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, tindakan-tindakan dari Tergugat yang telah memberlakukan ketentuan jadwal bongkar muat yang baru diberlakukan kemudian tanpa adanya diskusi, komunikasi, pemberitahuan dan sosialisasi sebelumnya kepada Penggugat, padahal sebelumnya atau pada awalnya tidaklah ada ketentuan jadwal bongkar ini; tindakan-tindakan satuan keamanan (*security*) dari

Halaman 20 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan/atau tindakan insiden pemukulan yang dilakukan oleh Kepala Keamanan (*security*) terhadap salah satu karyawan Penggugat, sebagaimana telah diuraikan secara detail dalam uraian-uraian sebelumnya diatas, yang dilakukan selama berlangsungnya masa perjanjian kerjasama sewa/ *take over build, operate and transfer* oleh Tergugat jelas telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat karena telah mengakibatkan hambatan dan terganggunya pasokan barang dagangan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam angka 10.4. huruf b, 11.3. huruf b dan 15.2. diatas dan juga telah menimbulkan kerugian-kerugian lainnya bagi Penggugat yang akan diuraikan lebih lanjut pada uraian-uraian dibawah;

- 20.2. Bahwa karena tindakan-tindakan dalam perkara *in casu* yang telah membawa/ menimbulkan kerugian kepada Penggugat sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah melakukan pelanggaran atas ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu Perbuatan Melawan Hukum, dan sebagai akibatnya maka Tergugat secara hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada Penggugat sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut pada uraian-uraian dibawah;

Kerugian Yang Diderita Oleh Penggugat Dalam Perkara *In Casu* Sebagai Akibat Atas Perbuatan Melawan Hukum Sesuai Dengan Pasal 1365 Yang Dilakukan Oleh Tergugat.

21. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil, sebagaimana akan diuraikan lebih lanjut dalam angka-angka tersebut dibawah, sehingga Tergugat patut secara hukum dihukum membayar kerugian yang diderita Penggugat *a quo*;
22. Bahwa kerugian materiil dalam perkara *in casu* adalah kerugian, termasuk dan tidak terbatas atas seluruh dan setiap pembayaran, biaya, pengeluaran dan/atau ongkos, yang secara materiil benar-benar telah diderita oleh Penggugat sebagai akibat dari tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang dapat dirinci sebagai berikut :
- a. Total pembayaran atas biaya perjanjian kerjasama sewa menyewa/ *take over build, operate and transfer* sebagaimana diatur dalam SKB, Akta Nomor 3 dan Akta Addendum Nomor 5 yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana diuraikan dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (empat juta rupiah);

- b. Biaya atas renovasi Gedung yang dibayarkan oleh Penggugat kepada PT. Saudara Mitra Sejati (selaku pemborong dan pelaksana pekerjaan renovasi) sesuai dengan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan (SP3) 001/SP3/PRY/III/2013 tertanggal 11 Februari 2013 dengan total biaya sebesar Rp2.369.410.423,00 (dua miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta empat ratus sepuluh ribu empat ratus dua puluh tiga rupiah);
- c. Biaya atas pekerjaan tambah dapur yang dibayarkan oleh Penggugat kepada PT. Saudara Mitra Sejati (selaku pelaksana pekerjaan) dibawah kwitansi tertanggal 8 Oktober 2013 dengan total biaya sebesar Rp51.289.738,00 (lima puluh satu juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus tiga puluh delapan rupiah);
- d. Biaya pembelian *showcase* dan *cold storage* (mesin pendingin) atau *chiller* dan *freezer* yang dibayarkan oleh Penggugat kepada PT. Royal Sultan Agung (selaku penjual) sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 00141/SPJB/RSA/IV/2013 tertanggal 1 April 2013 dengan total harga sebesar USD 100.000 (seratus ribu dollar Amerika Serikat) dimana dapat diperhitungkan bahwa nilai tukar rupiah terhadap mata uang dollar Amerika Serikat per tanggal 1 April adalah USD 1.00 = Rp9.784,00 sehingga total harga pembelian adalah sebesar Rp978.400.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
- e. Biaya pembelian 1 (satu) unit genset merek "Doosan P126T" yang dibayarkan oleh Penggugat kepada PT. Mitra Powerindo dibawah surat penawaran Nomor 036/MP/PNW/IV/13 tertanggal 1 April 2013 dengan harga sebesar USD 25.000 (dua puluh lima ribu dollar Amerika Serikat) dimana dapat diperhitungkan bahwa nilai tukar rupiah terhadap mata uang dollar Amerika Serikat per tanggal 1 April adalah USD 1.00 = Rp9.784,00 sehingga harga pembelian adalah sebesar Rp279.600.000,00 (dua ratus tujuh puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);
- f. Biaya pemasangan genset merek "Doosan P126T" sebagaimana disebutkan dalam huruf e diatas yang dibayarkan oleh Penggugat kepada PT. Mitra Powerindo (selaku penjual dan pemasang) sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah); dan
- g. Biaya, pembayaran dan/atau pengeluaran atas berbagai pekerjaan lainnya, diantaranya seperti pekerjaan interior, rak, lampu, meja dan

Halaman 22 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id toko, diantaranya seperti komputer, *trolley*, timbangan, meja, material dan lain sebagainya; pengeluaran dan biaya atas pengurusan izin-izin; dan lain sebagainya yang telah dikeluarkan dan/atau dibayarkan oleh Penggugat dengan total sebesar Rp5.783.087.680,00 (lima millar tujuh ratus delapan puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh rupiah);

Oleh sebab itu maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengabulkan ganti kerugian materiil dengan total sebesar Rp21.615.787.841,00 (dua puluh satu miliar enam ratus lima belas juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah) yang dimintakan oleh Penggugat berdasarkan perincian tersebut diatas;

23. Bahwa apabila seluruh/total investasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp21.615.787.841,00 (dua puluh satu miliar enam ratus lima belas juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah) sebagaimana diuraikan dalam angka 22 diatas dialokasikan/ diinvestasikan ke dalam bentuk deposito berjangka di Bank maka hal tersebut akan jauh lebih menjanjikan dan menguntungkan bagi Penggugat karena dapat dipastikan akan mendapatkan bunga setidaknya 10% (sepuluh persen) per tahun dari total nilai deposito dimana hal ini jelas jauh lebih menguntungkan daripada diinvestasikan untuk usaha ritel di Gedung atas dasar perjanjian kerjasama sewa menyewa/*take over build, operate and transfer* sebagaimana dalam perkara *in casu* dimana keuntungan dengan nilai minimal atas bunga Bank ini seharusnya tidak akan terjadi seandainya tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat sehingga Penggugat dapat menjalankan kegiatan usahanya secara normal dan baik dimana keuntungan atas hasil investasi yang setidaknya berdasarkan bunga bank sebesar 10% (sepuluh persen) ini dapat diperhitungkan sebagai berikut:

$(Rp21.615.787.841,00 \times 10\%) \times 2 = Rp4.323.157.568,00$ ;

Keterangan :

- Rumus :  $(A \times B) \times C = D$ ;
- A = Total investasi yang dikeluarkan oleh Penggugat;
- B = Bunga bank minimal yang diperhitungkan 10% per tahun;
- C = Lamanya investasi berjalan selama 2 (dua) tahun, yaitu terhitung sejak tanggal 6 Februari 2013 (tanggal Akta Nomor 3) hingga Gugatan *a quo* diajukan (18 Maret 2015);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh sebab itu maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengabulkan ganti kerugian dari nilai keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat sebesar Rp4.323.157.568,00 (empat miliar tiga ratus dua puluh tiga juta seratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh delapan rupiah) yang dimintakan oleh Penggugat berdasarkan perhitungan tersebut diatas;

24. Bahwa Penggugat juga telah mengalami kerugian immateriil sebagai akibat atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat diantaranya adalah sebagaimana diuraikan dibawah :

- a. Penggugat telah banyak mengeluarkan tenaga, waktu dan fikiran tercurahkan untuk menghadapi masalah dan menyelesaikan masalah yang ditimbulkan, baik secara hukum ataupun di lapangan;
- b. Adanya pengaruh terhadap nama baik dan kepercayaan dari berbagai pemasok/ supplier kepada Penggugat karena adanya berbagai hambatan dan gangguan yang ditimbulkan dari jadwal bongkar muat barang sehingga menimbulkan berbagai pemikiran negatif dari berbagai pemasok/supplier tersebut;
- c. Adanya pengaruh terhadap nama baik dan kepercayaan dari konsumen kepada Penggugat karena adanya jadwal bongkar muat barang telah mengakibatkan terganggunya pasokan barang ke Gedung, terutama pada saat *season*/musim tinggi yaitu Natal dan Tahun Baru 2014, termasuk dengan berbagai efek negatif yang mungkin timbul karena konsumen melihat bongkar muat barang dilakukan oleh karyawan Penggugat di jalanan dan tidak pada lokasi yang seharusnya; dan
- d. Adanya penilaian reputasi atau image yang kurang baik dari masyarakat pada umumnya, termasuk dari para pemasok/supplier dan konsumen, terhadap Penggugat karena toko tidak lama buka tetapi sudah ada sengketa dengan pemilik Gedung;

Dimana kerugian immateriil ini sulit diukur dengan nilai uang, namun dalam perkara *a quo* patutlah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menetapkan kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

25. Bahwa untuk menghindari semakin berlarut-larutnya pembayaran atas ganti kerugian dari Tergugat kepada Penggugat maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari atas

Halaman 24 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagaimana diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

26. Bahwa tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan diatas yang tidak memperhatikan/mempedulikan sifat dan tujuan dari usaha Penggugat sebagaimana disebutkan di dalam Perjanjian-perjanjian tersebut diatas telah mengakibatkan Penggugat tidak dapat secara maksimal melakukan usaha Penggugat sehingga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dan bilamana usaha Penggugat tersebut tetap dilanjutkan akan menimbulkan kerugian yang terus menerus dan lebih besar lagi, oleh karena itu untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi dan berkelanjutan sudah sepatutnya Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 30 Januari 2013, Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 03 tertanggal 6 Februari 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Ida Mulyatie, SH, Notaris di Jakarta, dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 05 tertanggal 20 Agustus 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Arif Djohan Tunggal, SH, MH, M.Kn, Notaris di Jakarta, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat dibatalkan;
27. Bahwa agar Gugatan ini tidak menjadi sia-sia dan dikhawatirkan Tergugat akan mengalihkan seluruh harta benda milik Tergugat untuk menghindari pelaksanaan Putusan perkara ini, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur meletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda milik Tergugat, yaitu Gedung The High End City Korea Town Blok A, B, C, D, E yang terletak di Jalan Kayu Putih Nomor 1 Jakarta Timur;
28. Bahwa Turut Tergugat ditarik di dalam perkara ini hanya sekedar agar Turut Tergugat taat dan tunduk terhadap Putusan Perkara ini;
29. Bahwa Penggugat perlu sampaikan pula bahwa sub judul sebagaimana digunakan dalam Gugatan *a quo* dibuat hanya dengan tujuan untuk memudahkan saja, akan tetapi isinya tetaplah mengacu kepada masing-masing uraian dalam Gugatan sebagaimana diuraikan pada masing-masing angka tersebut diatas

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata;

Halaman 25 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa / *Take Over Build*

*Operate and Transfer* Nomor 03 tertanggal 6 Februari 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Ida Mulyatie, SH, Notaris di Jakarta, dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa / *Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 05 tertanggal 20 Agustus 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Arif Djohan Tunggal, SH, MH, M.Kn, Notaris di Jakarta, yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian ganti kerugian materiil sebesar Rp21.615.787.841,00 (dua puluh satu miliar enam ratus lima belas juta tujuh ratus delapan puluh tujuh ribu delapan ratus empat puluh satu rupiah) secara tunai dan seketika;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat atas ganti kerugian dari nilai keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat sebesar Rp4.323.157.568,00 (empat miliar tiga ratus dua puluh tiga juta seratus lima puluh tujuh ribu lima ratus enam puluh delapan rupiah) secara tunai dan seketika;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat atas ganti kerugian immateriil sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) secara tunai dan seketika;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari atas keterlambatan Tergugat melakukan pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan dan diletakkan atas harta benda milik Tergugat;
9. Menyatakan agar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun pihak Tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum lainnya, baik Banding, Kasasi, maupun upaya-upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap putusan perkara ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Putusan Subsidiar :

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*);

Halaman 26 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan eksekusi gugatan rekonsiliasi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa eksepsi kurang pihak (*exceptio plurum litis consortium*) adalah salah satu eksepsi untuk menangkis gugatan yang tidak secara lengkap menarik pihak-pihak yang seharusnya dijadikan Tergugat dalam perkara tersebut, sehingga mengakibatkan perkara menjadi ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkte verklaard*);
  - A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak
2. Dalam angka 3 huruf (b) Gugatan a quo, Penggugat telah mendalilkan:

“...Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Ida Mulyatie, S.H., Notaris di Jakarta;  
*Selanjutnya* dalam angka 3 huruf (c) Gugatan a quo, Penggugat telah mendalilkan:

“...Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 05 tertanggal 20 Agustus 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., notaris di Jakarta;

Bahwa dalam Gugatan a quo tercantum adanya 2 (dua) akta notaris yang dibuat oleh *Ida Mulyatie, S.H., Notaris di Jakarta dan* Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., notaris di Jakarta yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Gugatan a quo, ternyata Penggugat tidak mengikut sertakan Notaris Ida Mulyatie, S.H., dan Notaris Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., sebagai pihak dalam Gugatan a quo sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;
4. Bahwa seharusnya seorang notaris berkedudukan sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan, dan ia hanya berkedudukan sebagai pelengkap saja. Notaris tersebut dijadikan Turut Tergugat agar gugatan menjadi lengkap, sehingga Turut Tergugat dapat dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan, meskipun pihak-pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat dan Tergugat;

Halaman 27 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perluanya dimasukkannya Turut Tergugat dalam gugatan yaitu "dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.”;

6. Berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas, maka jelas Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), oleh karena itu sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

### B. Gugatan Penggugat Kabur

7. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat Surat Kesepakatan Bersama tgl. 30 Januari 2013 (“SKB tgl. 30 Jan 2013”) Jo Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 3 tgl. 6 Februari 2013 dibuat di hadapan Notaris Ida Mulyatie, Notaris di Jakarta (“Akta Nomor 3/20013”) jo. Akta *Addendum* Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa /*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 5 tgl. 20 Agustus 2013 dibuat di hadapan Notaris Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., MKn, Notaris di Jakarta (“Akta Nomor 5/2013”) yang merupakan sebagai dasar terbitnya Tata Tertib/*Standard Operating Procedure* (“SOP”) Nomor THECKT.003 tertanggal 15 Juli 2014;
8. Bahwa dalam Gugatan Penggugat angka 15 sampai dengan angka 20, Penggugat mendalilkan suatu perbuatan melawan hukum yang intinya yaitu adanya keberatan dari Penggugat terhadap peraturan Tata Tertib/*Standard Operating Procedure* (SOP terkait jadwal bongkar muat di area The High End City Korea Town (“THECKT”) dan keberatan terkait pembebanan biaya maintenance, padahal Penggugat telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build, Operate and Transfer* dengan Tergugat;
9. Bahwa mengenai pengaturan dari Tata Tertib/*Standard Operating Procedure* (SOP) termasuk jadwal bongkar muat di area The High End City Korean Town (THECKT) dan penentuan biaya maintenance merupakan bagian yang diatur dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build, Operate and Transfer* yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dan

Halaman 28 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal tersebut maka permasalahan yang terjadi merupakan suatu bentuk *wanprestasi* yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build, Operate and Transfer* tersebut. Dengan demikian permasalahan yang ada bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum melainkan suatu permasalahan *wanprestasi* terhadap perjanjian yang ada Oleh karena itu, Gugatan Penggugat menimbulkan ketidakjelasan/kabur dengan demikian sudah seharusnya Gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijek verklaard*);

10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat baik sebagian maupun seluruhnya, sekaligus menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhan atau setidaknya menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijek Verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang disampaikan dalam Konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang disampaikan dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah perseroan terbatas penanaman modal asing ("PT. PMA") yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia dan merupakan Pengelola Kawasan Bisnis ("Pengelola") *The High End City Korea Town* yang terletak di Jl. Kayu Putih Raya Nomor 1, Jakarta Timur berdasarkan Perjanjian *Built Operate Transfer* dengan PT. Pulo Mas Jaya (Turut Tergugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi) sebagaimana dimaksud Akta Nomor 03 tertanggal 4 April 2012 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H.;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah penyewa ("*tenant*") salah satu gedung yang terletak di dalam kawasan bisnis *The High End City Korea Town* berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H. Jo. Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris drs. Arief Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. ("Perjanjian Sewa Menyewa");

Halaman 29 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id terhadap keamanan, ketertiban, dan kebersihan serta kenyamanan, termasuk dengan membuat peraturan-peraturan dan *Standard Operating Procedure* ("SOP") yang berlaku dalam kawasan bisnis *The High End City Korea Town*;

5. Bahwa sebagaimana pusat bisnis lainnya dan demi keamanan, ketertiban dan kebersihan serta kenyamanan, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membuat peraturan termasuk mengenai jadwal bongkar muat dan tata tertib bongkar muat di luar jadwal yang berlaku bagi para *tenant* kawasan bisnis *The High End City Korea Town* sebagaimana dimaksud dalam SOP Nomor THECKT.003. tertanggal 15 Juli 2014 Jo. Surat PT. Korea World Center Indonesia ("PT. KWCI") Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/lgl.108 tertanggal 22 November 2014;
6. Bahwa demi mengakomodasi keinginan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengubah kebijakannya mengenai jadwal bongkar muat (*loading/unloading*) menjadi pukul 08:00 WIB sampai dengan pukul 17:00 Wib berdasarkan Surat PT. KWCI Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014;
7. Bahwa jadwal bongkar muat yang berlaku dalam SOP Nomor THECKT.003. tertanggal 15 Juli 2014 Jo. Surat PT. Korea World Center Indonesia ("PT. KWCI") Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/lgl.108 tertanggal 22 November 2014 Jo. Surat PT. KWCI Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014 adalah pukul 08:00 WIB sampai dengan pukul 17:00 WIB, yang diberlakukan guna menjamin keamanan, ketertiban, dan kebersihan serta kenyamanan bersama seluruh *tenant* dan Pengelola kawasan bisnis *The High End City Korea Town*;
8. Bahwa sekalipun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengakomodasi keinginannya, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap keberatan dan meminta perlakuan khusus agar dapat melakukan bongkar muat selama 24 (dua puluh empat) jam tanpa perlu meminta izin dan memberitahukan/berkoordinasi dengan Pengelola;
9. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terus menerus meminta perlakuan khusus dan sering melakukan bongkar muat di luar jadwal tanpa berkoordinasi dengan Pengelola, namun demi keamanan, ketertiban, kebersihan serta kenyamanan bersama para *tenant*, hal tersebut tidak dapat dibiarkan sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memperketat pengamanan di kawasan bisnis *The High End City Korea Town*;

Halaman 30 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada salah satu *tenant* kawasan bisnis *The High End City Korea Town*;

11. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak bersedia memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa dan tidak mematuhi SOP yang ada, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* dengan alasan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa selama ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah cukup toleran terhadap cidera janji ("*wanprestasi*") yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu pelanggaran terhadap Pasal 5 angka 2 Jo. Pasal 5 angka 10 Jo. Pasal 6 angka 1 Jo. Pasal 6 angka 3 Perjanjian Sewa Menyewa yang menyatakan:  
Pasal 5 angka 2  
"Pihak kedua akan menyelesaikan seluruh *finishing* gedung dengan biaya dari pihak kedua.";  
Pasal 5 angka 10  
"Pihak kedua akan memelihara dan merawat bangunan berikut seluruh kelengkapan dan fasilitas penunjangnya yang dibangun di atas objek perjanjian termasuk memelihara lingkungan/taman selama jangka waktu pengelolaan.";  
Pasal 6 angka 1  
"Pihak kedua akan menerima seluruh tampak depan gedung yang akan dipergunakan pihak kedua dengan gambar/*design* tampak yang tidak terlalu berbeda dengan gambar sebagaimana yang ada dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/Gambar design akan diberikan oleh Pihak Pertama.";  
Pasal 6 angka 3  
"Seluruh biaya yang ada kaitannya dengan renovasi/*fitting out* gedung dan ijin usaha dari para pihak ditanggung oleh Pihak Kedua.";
13. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan fitting out terhadap seluruh lantai gedung yang disewanya dan menempatkan gen-set tidak pada tempat yang telah disepakati dalam Pasal 5 angka 2 Jo. Pasal 5 angka 10 Jo. Pasal 6 angka 1 Jo. Pasal 6 angka 3 Perjanjian Sewa Menyewa;
14. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut merupakan tindakan *wanprestasi*;
15. Bahwa sebelum perkara *a quo* memasuki agenda Jawaban/Gugatan Rekonvensi, para pihak telah mengupayakan Perdamaian di luar

Halaman 31 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa selanjutnya telah dicapai kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengakhiri sengketa sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015;
17. Bahwa dalam Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015 tersebut, telah disepakati hal-hal antara lain sebagai berikut:
- Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan membayar kewajiban pembayaran sewa yang telah jatuh tempo sebesar Rp4.130.000.000,00 (empat miliar seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada hari Senin 8 Juni 2015;
  - Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan melaksanakan kewajibannya untuk *fitting out/finishing* dan menjalankan operasional terhadap lantai 2, 3, dan 4 Gedung Blok F dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak hari Senin, 8 Juni 2015;
  - Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan melakukan perawatan dan pemeliharaan terhadap gedung dan fasilitas yang berada di dalamnya (Pasal 5 Ayat 10 pada Akta Nomor 03, tertanggal 6 Februari 2013) dengan jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak hari Senin, 8 Juni 2015;
  - Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus membayar IPL/Service Charge terhadap 2, 3 dan 4 periode 24 Juli 2013 s.d. 23 Mei 2015 sejumlah Rp 1,314,724,173 (satu miliar tiga ratus empat belas juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah) dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak hari Senin, 8 Juni 2015;
  - Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan membayar sisa *Service Charge* untuk 27 (dua puluh tujuh) tahun sebesar Rp20.290.500.000,00 (dua puluh miliar dua ratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) yang akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan 4 (empat) kali pembayaran selama 4 (empat) tahun berturut-turut setelah kesepakatan ini ditandatangani dan pembayaran pertama akan dilakukan paling lambat 1 bulan setelah ditandatangani Kesepakatan ini;
  - Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akan segera melakukan adendum

Halaman 32 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dari kalender terhitung sejak hari Senin, 8 Juni 2015;

- g. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akan segera membuat Akta Perdamaian (*Dading*) dalam perkara *a quo*;
18. Bahwa untuk memenuhi kewajiban berdasarkan Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015, pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan pembayaran biaya sewa yang jatuh tempo tanggal 30 Juni 2015 sebesar Rp4.130.000.000,00 (empat miliar seratus tiga puluh juta rupiah) dan biaya *Service Charge* tahun 2013-2015 lantai 2, 3, dan 4 untuk periode 24 Juli 2013 sampai dengan 23 Mei 2015 sebesar Rp1.314.724.173,00 (satu miliar tiga ratus empat belas juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah) dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak hari Senin, 8 Juni 2015;
19. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi juga telah menyerahkan Cek Tunai Bank CIMB Niaga Nomor AAX 362014 tertanggal 7 Juli 2015 sebagai pembayaran kewajiban *Service Charge* tahap I berdasarkan Angka 9 Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015;
20. Bahwa Cek Tunai tersebut tidak dapat dicairkan karena Pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak kunjung menyelesaikan dan menandatangani Adendum Perjanjian Sewa Menyewa yang merupakan kewajibannya berdasarkan Angka 10 Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015;
21. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terus-menerus berubah dan menambahkan hal-hal yang tidak termasuk dalam Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015 ke dalam Rancangan *Adendum Perjanjian Sewa Menyewa*;
22. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak menerima pembayaran *Service Charge* tahap I tersebut, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah *wanprestasi* terhadap Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015;
23. Bahwa atas *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menderita kerugian materil sebesar Rp34.323.625.000,00 (tiga puluh empat miliar tiga ratus dua puluh tiga juta enam ratus dua puluh lima rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Akses ke ruang Blok F Semi-Basement (tidak termasuk bagian Gedung yang disewa) yang ditutup oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dari pintu Utama lantai dasar sehingga

Halaman 33 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat

Konvensi sebesar Rp12.528.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus dua puluh delapan juta rupiah);

- b. Kebocoran dan tetesan pada plafon ruang Blok F Semi-Basement akibat instalasi saluran cooler (mesin display pendingin) Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi yang telah kami meminta gambar *as built drawing* dari Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi sebanyak 4 (empat) kali melalui surat resmi dan secara lisan namun tidak kunjung diberikan (sesuai dengan aturan Tata Tertib/SOP Nomor THECKT.003 Bagian 7 Poin 7.5 mengenai "Penyediaan Gambar Kerja") sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut:
  - i. Kerugian untuk biaya perbaikan kebocoran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - ii. Kerugian Jangka Waktu Sewa sebesar Rp1.512.000.000,00 (satu miliar lima ratus dua belas juta rupiah);
  - iii. Kerugian penurunan harga ruang sewa (business value) Rp11.664.000.000,00 (sebelas miliar enam ratus enam puluh empat juta rupiah);
- c. Perubahan tata letak/*design* Gedung (objek sewa menyewa) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (melanggar ketentuan dalam Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H. Jo. Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris drs. Arief Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. dan Lampirannya), yaitu dengan perubahan kondisi fisik *lay out* (posisi gen-set, posisi loading dock, jendela, dinding, teras belakang, mesin produksi es batu), yang mana untuk mengembalikannya ke kondisi semula sesuai IMB diperlukan biaya sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah);
- d. Biaya penggantian lift yang berada di Gedung F (objek sewa menyewa) sebesar Rp297.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah);

Halaman 34 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (lima miliar tujuh puluh dua juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);

24. Bahwa selain kerugian materi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga menderita kerugian imateril sebesar Rp2.000.000.000.000,00 (dua triliun rupiah) yang diperhitungkan berdasarkan kerugian akibat tindakan-tindakan dan perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Image menjadi rusak, Bussiness value menjadi turun, kepercayaan kepada calon tenant menjadi hilang, menjatuhkan mental (*mental harm*), menjatuhkan martabat seseorang (*injury to a person's honor*);
25. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek ("BW"), maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wajib mengganti seluruh kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
26. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi tidak memenuhi Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, SH. Jo. Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris drs. Arief Djohan Tunggal, SH., MH., M.Kn. Jo. Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan *Wanprestasi*;
27. Bahwa karena wanprestasi Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi mengganti kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut:
  - a. Kerugian materil Rp34.323.625.000,00 (tiga puluh empat miliar tiga ratus dua puluh tiga juta enam ratus dua puluh lima rupiah);
  - b. Kerugian imateril sebesar Rp2.000.000.000.000,00 (dua triliun rupiah);
28. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 BW dan untuk mencegah serta mengganti kerugian lebih lanjut yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman 35 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

perkaranya *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi membayar bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dari seluruh kerugian yang ditimbulkan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi apabila Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi terlambat membayar ganti rugi tersebut sejak Putusan perkara *a quo* dibacakan;

29. Bahwa karena Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi dan justru menggugat dan menuduh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyampaikan tuduhan tersebut kepada berbagai pihak, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi menyampaikan Permohonan Maaf kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi melalui 1 (satu) media massa internasional dan 2 (dua) media massa nasional selama 3 (tiga) hari berturut-turut sejak putusan perkara *a quo* diucapkan;
30. Bahwa untuk terlaksananya Permohonan Maaf tersebut dan sesuai ketentuan Pasal 606a Rv, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi menyampaikan Permohonan maaf kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi melalui 1 (satu) media massa internasional dan 2 (dua) media massa nasional sejak putusan perkara *a quo* diucapkan;
31. Bahwa Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H. Jo. Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris drs. Arief Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. Jo. Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015 telah memenuhi syarat subjektif dan objektif yang dimaksud Pasal 1320 BW;
32. Bahwa karena telah memenuhi syarat subjektif dan objektif yang dimaksud Pasal 1320 BW, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H. Jo. Adendum Perjanjian

Halaman 36 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



putusan.madani.id dalam Akta Nomor 51 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris

33. Bahwa karena telah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mematuhi dan memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H. Jo. Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris drs. Arief Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. Jo. Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015;
34. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah memberlakukan SOP demi keamanan, ketertiban, keamanan dan kenyamanan bersama para *tenant* serta telah sesuai dengan kebiasaan yang ada di berbagai Pusat Bisnis/perbelanjaan, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan SOP Nomor THECKT.003. tertanggal 15 Juli 2014 Jo. Surat PT. Korea World Center Indonesia ("PT. KWCI") Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/Lgl.108 tertanggal 22 November 2014 Jo. Surat PT. KWCI Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014, sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
35. Bahwa karena SOP tersebut telah dibuat secara Sah dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memerintahkan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk mematuhi seluruh isi SOP Nomor THECKT.003. tertanggal 15 Juli 2014 Jo. Surat PT. Korea World Center Indonesia ("PT. KWCI") Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/Lgl.108 tertanggal 22 November 2014 Jo. Surat PT. KWCI Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014;
36. Bahwa karena Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada Surat Autentik yang tidak dapat dibantah kebenaran tentang isinya sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil jo. Pasal 180 ayat (1) HIR, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum

### 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 inkurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, kami harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum berupa banding, kasasi, maupun perlawanan terhadap putusan;

37. Bahwa untuk kepastian hukum bagi para pihak, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*;
38. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi dan dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi membayar biaya perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan *Wanprestasi*;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut:
  - a. Ganti rugi materil sebesar Rp34.323.625.000,00 (tiga puluh empat miliar tiga ratus dua puluh tiga juta enam ratus dua puluh lima rupiah);
  - b. Ganti rugi imateril sebesar Rp2.000.000.000.000,00 (dua triliun rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi membayar bunga sebesar 6% (enam persen) dari seluruh kerugian yang ditimbulkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terlambat membayar ganti rugi tersebut sejak putusan ini diucapkan;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyampaikan Permohonan Maaf kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terkait perkara ini melalui 1 (satu) media massa internasional dan 2 (dua) media massa nasional sebanyak 3 (tiga) hari berturut-turut sejak putusan perkara ini diucapkan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyampaikan Permohonan Maaf kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melalui 1 (satu) media massa internasional dan 2 (dua) media massa nasional sebanyak 3 (tiga) hari berturut-turut sejak putusan perkara ini diucapkan;

7. Menyatakan Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H. Jo. Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris drs. Arief Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. Jo. Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015, sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk mematuhi dan memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H. Jo. Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Built Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris drs. Arief Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. Jo. Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015;
9. Menyatakan *Standard Operating Procedure (SOP) The High End City Korea Town* tertanggal Nomor THECKT.003. tertanggal 15 Juli 2014 Jo. Surat PT. Korea World Center Indonesia ("PT. KWCI") Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/lgl.108 tertanggal 22 November 2014 Jo. Surat PT. KWCI Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014, sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
10. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk tunduk dan patuh terhadap seluruh isi *Standard Operating Procedure (SOP) The High End City Korea Town* tertanggal Nomor THECKT.003. tertanggal 15 Juli 2014 Jo. Surat PT. Korea World Center Indonesia ("PT. KWCI") Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/lgl.108 tertanggal 22 November 2014 Jo. Surat PT. KWCI Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014;
11. Menyatakan Putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet maupun Perlawanan terhadap Putusan;



Atau:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Turut Tergugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Apapun Dengan Penggugat.

Bahwa, jelas-jelas antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun. Hubungan hukum antara Penggugat adalah jelas-jelas dengan Tergugat;

Bahwa, semua perjanjian yang berhubungan dan berkaitan dengan Gugatan *a quo* adalah perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;

Bahwa, Turut Tergugat tidak pernah ikut mendatangi perjanjian apapun dengan Penggugat;

a. Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 30 Januari 2015;

- Bahwa, Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 30 Januari 2015 ("SKB") sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam butir 3 Gugatan adalah suatu kesepakatan yang jelas-jelas ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana disebutkan oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya halaman 3 butir 3.a yaitu:

Para Pihak : Tergugat (selaku Pihak Pertama atau Pemilik) dan Penggugat (selaku Pihak Kedua atau Penyewa);

- Bahwa, oleh karena itu, jelas-jelas Turut Tergugat tidak pernah menandatangani SKB tersebut termasuk tidak pernah bertindak dalam kapasitas dan sebagai pihak apapun dalam SKB tersebut. Oleh karena itu pernyataan Penggugat dalam butir 3 yang menyebutkan hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat berdasarkan SKB tersebut adalah suatu pernyataan yang tidak berdasar dan ngawur;

b. Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 03 Tertanggal 6 Februari 2013 ("Akta Nomor 3")

- Bahwa, Akta Nomor 3 sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam butir 3.b halaman 3 gugatan adalah perjanjian yang jelas-jelas ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Turut Tergugat disebutkan dalam Akta Nomor 3 tersebut hanyalah dalam bagian komparisi (selaku pemilik lahan) bukan/tidak turut sebagai pihak karena jelas-jelas Turut Tergugat tidak menandatangani Akta Nomor 3 tersebut bersama-sama dengan Penggugat dan Tergugat;
- Oleh karena itu, jelas-jelas Menyebutkan turut Tergugat termasuk sebagai para pihak dalam Akta Nomor 3 sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam Gugatan butir 3.b halaman 4 adalah tidak berdasar;

c. Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 05 Tertanggal 20 Agustus 2013 ("Akta Addendum Nomor5");

- Bahwa, Akta Addendum Nomor 5 sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam butir 3.c halaman 4 Gugatan adalah suatu addendum yang jelas-jelas ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana disebutkan oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya halaman 4 butir 3.a yaitu:

Para Pihak : Tergugat (selaku Pihak Pertama atau Pemilik)  
dan Penggugat (selaku Pihak Kedua atau Penyewa);

- Bahwa, oleh karena itu, jelas-jelas Turut Tergugat tidak pernah menandatangani Akta Addendum Nomor 5 tersebut termasuk tidak pernah bertindak sebagai pihak apapun dalam Akta Addendum Nomor 5 tersebut;
- oleh karena itu, jelas-jelas antara Penggugat dan Turut Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun;

II. Turut Tergugat Tidak Ada Keterkaitan Dan Keterlibatan Apapun Atas Perbuatan Melawan Hukum;

- Bahwa, jelas-jelas dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat, Turut Tergugat tidak ada keterkaitan dan keterlibatan apapun atas tuduhan perbuatan melawan hukum tersebut;
- Bahwa, segala permasalahan mengenai bongkar muat barang termasuk jadwal bongkar muat barang sebagaimana dimaksud Penggugat dalam Gugatannya adalah masalah antara Penggugat dan Tergugat sendiri tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat sebagai konsekuensi dari perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sendiri;

Halaman 41 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016



(SOP) Nomor THECKT.003 tertanggal 17 Juli 2014 ("Tata Tertib/SOP") sebagaimana dimaksud dalam butir 6 halaman 7 Gugatan adalah kebijakan Tergugat sendiri tanpa ada keterlibatan dan keterkaitan apapun dengan Turut Tergugat;

- Bahwa, Turut Tergugat juga tidak mempunyai keterlibatan dan keterkaitan apapun atas tindakan-tindakan maupun kebijakan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam Gugatannya butir 10.2 a-h;

III. Bangunan Dan Tanah Adalah Milik Turut Tergugat.

- Bahwa, Tanah yang saat ini dikelola oleh Tergugat adalah milik Turut Tergugat, sedangkan bangunan yang berdiri di atas Tanah milik Turut Tergugat adalah juga milik Turut Tergugat sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan The High End City Korea Town Pulo Mas Jakarta Timur Nomor 03 tanggal 04 April 2012 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat dengan Tergugat selanjutnya disebut ("PKS");

- Bahwa, sesuai dengan pasal 1.15 PKS menyatakan dengan JELAS dan tegas bahwa:

"Objek Perjanjian adalah lahan darat seluas 21.000 m<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu meter persegi berikut bangunan yang telah berdiri diatasnya yaitu semula dalam perjanjian KSO didirikan oleh Pihak Kedua (note: Tergugat) yang terletak di Kawasan Pembangunan Jalan Kayu Putih Raya Nomor 1, Jakarta Timur sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4993/Kayu Putih yang dimiliki oleh pihak pertama (Note: Turut Tergugat) sebagaimana diuraikan dalam Lampiran 1".

Bahwa, oleh Karena Itu, jelas bahwa Bangunan yang berada diatas lahan milik Turut Tergugat tersebut adalah milik Turut Tergugat;

- Bahwa, berdasarkan pada 2.1.a PKS juga menyatakan dengan tegas dan jelas:

"Para Pihak sepakat menetapkan bentuk kerjasama atas Objek Perjanjian adalah dengan skema *Build Operate and Transfer* (bangun kelola dan serah) berdasarkan mana sejak tanggal Perjanjian ini selama Jangka Waktu Pengelolaan, Pihak Pertama (note Turut Tergugat) memberikan hak kepada Pihak Kedua (note: Tergugat) untuk mendayagunakan Objek Perjanjian (note: Tanah dan Bangunan) antara lain menguasai, memasuki, menduduki, mengontrol,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan tersebut”;

Bahwa, oleh karena itu, bahwa semua Bangunan baik yang telah ada maupun yang dibangun kemudian oleh Tergugat yang berada di atas lahan milik turut Tergugat adalah jelas-jelas milik Turut Tergugat. Bahwa, Tergugat hanya berhak untuk menguasai, memasuki, menduduki, mengontrol, mendirikan, mengembangkan, memasarkan, menyewakan dan mengelola Bangunan bukan memiliki Bangunan selama Jangka Waktu Pengelolaan;

- Bahwa, berdasarkan pasal 2.1.b PKS dengan jelas dan tegas menyebutkan:

”Pihak Pertama (note: TURUT Tergugat) setuju dan sepakat menyerahkan pengelolaan atas Objek Perjanjian tersebut kepada Pihak Kedua...”;

Bahwa, sesuai dengan 1.15 PKS Objek Perjanjian adalah Tanah dan Bangunan milik Turut Tergugat, dan berdasarkan pasal tersebut Tergugat hanya diberikan hak untuk pengelola Objek Perjanjian. Oleh karena itu, jelas bahwa, Bangunan adalah milik Turut Tergugat;

- Bahwa, berdasarkan pasal 3.4 PKS dengan jelas dan tegas menyatakan: ”Selama Jangka Waktu Pengelolaan, Para Pihak setuju dan mengakui bahwa Bangunan Proyek dikelola oleh Pihak Kedua (Note Tergugat), hak mana (note: hak pengelolaan) secara hukum berakhir sesuai dengan ketentuan pasal 14 Perjanjian ini dan wajib diserahkan terimakan kepada Pihak Pertama (note: Turut Tergugat)...”;

Bahwa, berdasarkan pasal tersebut jelas Bangunan hanya dikelola oleh Tergugat selama Jangka Waktu Pengelolaan. Oleh karena itu, jelas bahwa Bangunan adalah milik Turut Tergugat.

Oleh karena itu, berdasarkan PKS maka jelas dan tegas, bahwa Bangunan Gedung *The High End City Korea Town* Blok A, B, C, D dan E yang terletak di Jalan Kayu Putih Nomor 1, Jakarta Timur (selanjutnya disebut ”gedung theckt”) adalah milik Turut Tergugat, Tergugat hanya lah menguasai, memasuki, menduduki, mengontrol, mendirikan, mengembangkan, memasarkan, menyewakan dan mengelola Bangunan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM tanggal 18 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Halaman 43 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.direktori.putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedadaad*) sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara;
- Menyatakan batal Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 30 Januari 2013, Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 3 tertanggal 6 Febuari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Mulyatie,S.H, Notaris di Jakarta dan Akta *Addendum* Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor5 tertanggal 20 Agustus 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Drs.Arif Djohan Tunggal,SH,MH,MKn, Notaris di Jakarta yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian ganti kerugian materiil sebesar Rp13.232.275.863,00 (tiga belas miliar dua ratus tiga puluh dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus enam puluh tiga rupiah);
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap Putusan perkara ini;
- Menolak selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.022.000,00 (satu juta dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI tanggal 31 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan pemeriksaan banding yang diajukan oleh Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Terbanding/Pembanding semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 18 Desember 2015 Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai penghukuman ganti rugi materiil kepada Penggugat dalam Konvensi sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut:

Halaman 44 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerduta;
- Menyatakan batal Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 30 Januari 2013, Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Ida Mulyatie, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian ganti kerugian materiil sebesar Rp19.930.520.632,00 (sembilan belas miliar sembilan ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh ribu enam ratus tiga puluh dua rupiah);
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap Putusan perkara ini;
- Menolak selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding, Terbanding dan Tergugat/Terbanding, Pembanding masing-masing pada tanggal 18 Mei 2016 dan 15 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, Terbanding dan Tergugat/Terbanding, Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing pada tanggal 20 Mei 2016 dan 15 Juni 2016 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 31 Mei 2016 dan 24 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing

Halaman 45 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Nomor 3580/K/Pdt/2016 dan Nomor 22/Tim/VI/2016 Kas II jo Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI. jo Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada masing-masing pada tanggal 13 Juni 2016 dan 1 Juli 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I,/Penggugat/Pembanding, Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat pada tanggal 28 Juni 2016;
2. Turut Tergugat pada tanggal 16 Juni 2016;

Kemudian Tergugat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 11 Juli 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat/Terbanding, Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 15 Agustus 2016;
2. Turut Tergugat pada tanggal 14 Juli 2016;

Kemudian Penggugat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 26 Agustus 2016;

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 secara formal dapat diterima;

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

Tentang Formalitas Pengajuan Kasasi

Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) pada tanggal 18 Mei 2016 telah menerima pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI, tertanggal 31 Maret 2016 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Perkara Nomor 96/PDT.G/2015/PN.JKT.TIM, tertanggal 18 Desember 2015, dan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) telah mengajukan Permohonan Kasasi dengan mendaftarkan Permohonan Kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Kepaniteraan Perdata Pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 31 Mei 2016, oleh sebab itu sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun

Halaman 46 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2004 dan sebagaimana telah diubah untuk

kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung Pemohon Kasasi dapat mengajukan Memori Kasasi dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak Permohonan Kasasi dicatat dalam buku daftar Kasasi. Dengan demikian secara yuridis formil Memori Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) telah sesuai dan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan patutlah diterima dan diperiksa serta diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

2. Pengadilan Tinggi Jakarta Kurang Pertimbangan Hukum/Salah Menerapkan Hukum Pembuktian Dengan Tidak Mempertimbangkan Bukti-Bukti Secara Keseluruhan Yang Diajukan Oleh Pemohon Kasasi Sesuai Yang Diatur Dalam Pasal 164 HIR.

2.1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah mempertimbangkan menghukum Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) untuk mengembalikan uang IPL (iuran pengelolaan lahan)/atau Sen/ice Charge yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) sebagaimana terdapat dalam pertimbangan halaman 37 alinea (3) yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa sebaliknya menyangkut uang IPL atau Sen/ice Charge atas gedung, Majelis tingkat banding sependapat dengan Penggugat, karena Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum tentang uang IPL atau Service Charge yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat hams dikembalikan kepada Penggugat, sementara dalam amar putusannya belum dimasukkan atau belum diperhitungkan untuk dikembalikan kepada Penggugat, maka uang IPL atau Service Charge sebesar Rp1.314.724.173,00 (satu miliar tiga ratus empat betas juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebagaimana terlihat dalam bukti P-47, P-49 dan P-50 haruslah diperhitungkan pula untuk dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat.";

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi *a quo* terbukti bahwa Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) tidak berhak menerima

Halaman 47 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan demikian maka Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) mempunyai kewajiban hukum untuk mengembalikan seluruh IPL (iuran pengelolaan lahan) atau Service Charge yang telah diterima dari Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi *a quo* yang menghukum Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) untuk mengembalikan IPL (iuran pengelolaan lahan) atau Service charge yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) kepada Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), namun pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta *a quo* kurang pertimbangan hukum/salah penerapan hukum pembuktian karena Pengadilan Tinggi ternyata tidak memperhitungkan seluruh jumlah IPL (iuran pengelolaan lahan)/atau Service Charge yang telah Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bayarkan kepada Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sesuai dengan Bukti PB-1 sampai dengan PB-28 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) pada tingkat Banding; Berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti Pengadilan Tinggi Jakarta tidak mempertimbangkan seluruh bukti-bukti pembayaran IPL (iuran pengelolaan lahan) atau Service charge yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) (Vide Bukti PB-1 sampai dengan Bukti PB-28) yaitu bukti-bukti pembayaran IPL (iuran pengelolaan lahan)/Service Charge yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) kepada Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta *a quo* adalah kurang pertimbangan hukum dan/atau salah menerapkan hukum pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR tentang alat-alat bukti karena menurut ketentuan Hukum Acara Perdata

Halaman 48 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyapa pihak dalam hal ini Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), dan dengan tidak dipertimbangkan seluruh bukti-bukti *a quo* oleh Pengadilan Tinggi Jakarta telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yang telah membuktikan dalil-dalil yang diajukan untuk menerapkan teori pembuktian yang membebaskan kepada setiap pihak yang mendalilkan atas suatu hak. Berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta patut dibatalkan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia;

2.2. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) buktikan pada pemeriksaan Pengadilan Tingkat Pertama dan bukti-bukti yang dilampirkan pada tingkat Banding maka jumlah keseluruhan uang IPL (Iuran Pengelolaan Lahan) atau Service Charge atas gedung dari lantai 1 sampai lantai 4 yang telah dibayarkan kepada Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) adalah sebesar Rp2.058.474.641,00 (dua miliar lima puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh empat ribu enam ratus empat puluh satu rupiah) yang dapat dirinci sebagai berikut:

- Pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lahan/Service Charge untuk lantai 1 Rp743.750.468,00 (tujuh ratus empat puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu empat ratus enam puluh delapan rupiah) (vide bukti PB-1 sampai dengan bukti PB-28);
- Pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lahan)/Service Charge untuk lantai 2-4 adalah sebesar Rp1.314.724.173,00 (satu miliar tiga ratus empat belas juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah);

Maka berdasarkan hal tersebut dengan tidak dikabulkannya keseluruhan pengembalian uang IPL (Iuran Pengelolaan Lahan)/Service Charge sedangkan di dalam putusannya menyatakan menghukum Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) untuk mengembalikan uang IPL (Iuran Pengelolaan Lahan)/atau Service Charge adalah kurang pertimbangan hukum dan/atau salah menerapkan hukum pembuktian yang mana pertimbangan dan kesimpulan Pengadilan Tinggi Jakarta *a quo* tidak mempertimbangkan seluruh bukti-bukti berupa pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi

Halaman 49 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- atas gugatan yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang mana bukti-bukti *a quo* telah Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) ajukan sebagai bukti pada tingkat banding (vide Bukti PB-1 sampai dengan Bukti PB-28);
- 2.3. Bahwa dari bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) baik dalam tingkat Pengadilan Negeri/Pertama sampai tingkat Pengadilan Tinggi/Banding tidak dapat disangkal lagi bahwa uang IPL (Iuran Pengelolaan Lahan) atau Service Charge yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) kepada Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) adalah sebesar Rp2.058.474.641,00 (dua miliar lima puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh empat ribu enam ratus empat puluh satu rupiah), oleh sebab itu secara jelas pula putusan Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum yang mana pada pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi pada tingkat banding (vide Bukti PB-1 sampai dengan PB-28), maka patut secara hukum yang berdasarkan hukum apabila Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi *a quo* dan mengadili sendiri dengan menghukum Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) untuk mengembalikan seluruh uang IPL (Iuran Pengelolaan Lahan)/Service Charge kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) sebesar Rp2.058.474.641,00 (dua miliar lima puluh delapan juta empat ratus tujuh puluh empat ribu enam ratus empat puluh satu rupiah);
- 2.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka ganti kerugian materiil yang harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang semula Rp19.930.520.632,00 (sembilan belas miliar sembilan ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh ribu enam ratus tiga puluh dua rupiah), dan setelah ditambahkan dengan pengembalian uang IPL (iuran pengelolaan lahan)/Service Charge lantai 1 yang telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yang tidak dipertimbangkan sehingga belum dihitung oleh Pengadilan Tinggi Jakarta sebesar

Halaman 50 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id empat ratus enam puluh delapan rupiah). Maka keseluruhan ganti kerugian materiil yang harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi (dahulu Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) adalah sebesar Rp20.674.271.100,00 (dua puluh miliar enam ratus tujuh puluh empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus rupiah);

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

1. Bahwa setelah adanya putusan Pengadilan Tinggi di dalam Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI putusan tertanggal 31 Maret 2016 yang pemberituannya diterima pada tertanggal 15 Juni 2016, selanjutnya pada tanggal 24 Juni 2016, Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan kasasi, dengan demikian permohonan ini diajukan dalam tenggang waktu yang diperkenankan oleh peraturan, oleh karenanya beralasan untuk diterima;
2. Bahwa adapun putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM Putusan tertanggal 18 Desember 2015 yang amar putusannya sebagai berikut :

Mengadili :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata;
- Menyatakan batal Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 30 Januari 2013, Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/Take Over Build Operate and Transfer Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Ida Mulyatie, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/Take Over Build Operate and Transfer Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013, yang dibuat di hadapan Notaris Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. Notaris di Jakarta yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukumi tergugat untuk membayar kepada penggugat atas kerugian ganti kerugian materiil sebesar Rp13.232.275.863,00 (tiga belas miliar dua ratus tiga puluh dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus enam puluh tiga rupiah);

- Memerintahkan Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap Putusan perkara ini;
- Menolak selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukumi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara Rp1.022.000,00 (satu juta dua puluh dua ribu rupiah);

Bahwa sedangkan putusan dari Pengadilan Tinggi Jakarta di dalam Perkara Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI putusan tertanggal 31 Maret 2016, memuat amar sebagai berikut:

Mengadili :

- Menerima permohonan pemeriksaan banding yang diajukan oleh Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Terbanding/Pembanding semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 18 Desember 2015 Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim yang dimohonkan banding tersebut sekedar men7genai penghukuman ganti rugi materiil kepada Penggugat dalam Konvensi sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara;
- Menyatakan batal Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 30 Januari 2013, Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Ida Mulyatie, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013,

Halaman 52 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Jakarta yang dibuat dan ditandatangani oleh dan antara Penggugat dan Tergugat;

- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian ganti kerugian materiil sebesar Rp19.930.520.632,00 (sembilan belas miliar sembilan ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh ribu enam ratus tiga puluh dua rupiah);
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap Putusan perkara ini;
- Menolak selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Terbanding/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

3. Bahwa Pemohon Kasasi menyampaikan kasasi putusan tersebut karena berpendapat dan merasakan bahwa putusan dalam perkara ini:

- a. Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Banding (*Judex Facti*) salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- b. *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

4. Bahwa putusan *Judex Facti in casu* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM tertanggal 18 Desember 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta di dalam Perkara Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI tertanggal 31 Maret 2016 harus dibatalkan, karena:

- 4.1. *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sekaligus tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (*onvoeldoende gemotiveerd*) dalam menerapkan hukum formal.

Bahwa mohon perhatian terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding pada halaman 35 paragraf ketiga, yang berbunyi:

“Menimbang, menyangkut pokok perkaranya Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama...dst...dst...”.

Selanjutnya pertimbangan hukum pada halaman 36 alinea kedua, yang berbunyi:

Halaman 53 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 18 Desember 2015

Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum yang telah diuraikan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama...dst...dst...";

Terhadap pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas, Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi merasa keberatan dan tidak dapat menerimanya, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding tersebut di atas, membuktikan bahwa *Judex Facti* tidak memeriksa secara cermat, hati-hati dan sungguh-sungguh setiap fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan Pembanding/Pemohon Kasasi dalam perkara ini, sebagaimana dimuat dalam Memori Banding yang diajukan Pembanding/Pemohon Kasasi. Lebih-lebih, menurut pendapat Majelis Hakim Banding yang pada pokoknya mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama (PN Jakarta Timur) tanpa memberikan pertimbangan hukum sendiri untuk memeriksa perkara ini dengan seadil-adilnya, atau setidaknya memberikan pertimbangan hukum yang cukup sebagai dasar dalam menjatuhkan putusannya, maka pertimbangan hukum, sehingga karenanya yang demikian itu nyata-nyata bersifat *onvoeldoende gemotiveerd*, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Tetap MARI Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16-12-1970, yang pada pokoknya berbunyi:

"Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoeldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja";

- b. Bahkan selain itu, Putusan Pengadilan Tinggi yang didasarkan pada pertimbangan hukum *a quo*. nyata-nyata bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) jo Pasal 184 ayat (1) HIR; Dalam ketentuan pasal dimaksud, pada pokoknya mensyaratkan bahwa setiap putusan pengadilan haruslah didasari alasan hukum;

Halaman 54 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id MA.RI Nomor 03 Tahun 1974, sebagaimana pada

angka 5 SEMA *a quo*, disebutkan bahwa :

"Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti, ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuin*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi";

Bahwa mohon pula perhatian terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding pada halaman 36 paragraf pertama, menyebutkan:

"...Perkembangan dalam praktek putusan-putusan Pengadilan menunjukkan bahwa terjadi pergeseran teori tersebut karena hubungan *kontraktual* antara Penggugat dengan Tergugat tidak menghalangi diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum";

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas, jelas-jelas merupakan pertimbangan hukum yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku, dimana dengan tidak menyebutkan dengan jelas alasan dan dasar hukum yang sah. Seperti darimana sumber hukum atau peraturan yang menjadi landasan pertimbangan yang menyatakan bahwa adanya hubungan *kontraktual* tidak menghalangi diajukannya gugatan Perbuatan Melawan hukum? Dengan demikian, jelas *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukum yang berlaku;

Padahal bilamana diperhatikan pendapat yang disitir oleh Majelis Hakim *a quo*, yaitu Suharnoko, S.H., MLI. Dalam bukunya "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus" Penerbit Kencana Prenada Media Grup tahun 2009, halaman 136, telah menyebutkan bahwa:

"KUHPerdata membedakan antara gugatan *wanprestasi* yang didasarkan pada hubungan *kontraktual* antara Penggugat dengan Tergugat, dan gugatan Perbuatan Melawan hukum dimana tidak ada hubungan *kontraktual* antara Penggugat dengan Tergugat";

(Mohon perhatikan Putusan *a quo* Halaman 35 paragraf terakhir);

Justru membenarkan dalil eksepsi Tergugat/Pemohon Kasasi, bahwa gugatan Penggugat/Termohon Kasasi sekarang ini adalah tidak jelas/kabur (*obscur libel*), karena gugatan Penggugat/Termohon Kasasi didasarkan pada adanya Perbuatan Melawan Hukum padahal hubungan hukum antara Penggugat/Termohon Kasasi dengan

Halaman 55 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdapat dalam putusan pengadilan pada tanggal 30 Januari 2013, yang berkaitan dengan jadwal bongkar muat di *The High End City Korea Town* (THECKT) dan keberatan terkait pembebanan biaya *maintenance* yang merupakan bagian yang diatur dalam perjanjian kerjasama sewa menyewa/*Take Over Build Operate and Transfer* yang telah disepakati (vide, surat bukti T-8). Sehingga karenanya, jika terdapat keberatan terhadap hubungan hukum tersebut bukanlah atas dasar Perbuatan Melawan Hukum melainkan *wanprestasi*;

Berdasarkan argumentasi dan alasan di atas, maka Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 31 Maret 2016, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 96/Pdt.G//2015/PN.JKT.TIM. Tanggal 18 Desember 2015, adalah cukup beralasan menurut hukum untuk dibatalkan;

- 4.2. *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sekaligus tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoeldoende gemotiveerd*) dalam menerapkan hukum materil.

Bahwa mohon perhatian pada halaman 151 paragraf pertama Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM Putusan tertanggal 18 Desember 2015 menyatakan:

“Menimbang, bahwa mencermati permasalahan *a quo* antara Penggugat dan Tergugat menurut hemat Majelis yang paling pokok adalah adanya permasalahan mengenai pengaturan jam bongkar muat sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat maka selanjutnya atas hal ini pertama-tama harus dijawab adalah “apakah benar tata tertib atau SOP yang dibuat Tergugat tersebut yang mengatur tentang jam bongkar muat telah sesuai dengan kesepakatan bersama seperti termuat di dalam Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 30 Januari 2013 sebagai dasar hubungan antara Penggugat dengan Tergugat?”;

Selanjutnya, pada halaman 153 paragraf kedua Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM Putusan tertanggal 18 Desember 2015 menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan seperti tersebut di atas maka menurut Majelis pengaturan jam bongkar muat tidaklah masuk dalam perihal yang diperjanjikan oleh para pihak baik Penggugat maupun Tergugat di dalam SKB tanggal 30 Januari 2013 dan Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 sehingga pembuatan SOP tersebut bukan dalam konteks penerapan dari SKB tanggal 30 Januari 2013 dan Akta no. 3 tertanggal 6 Februari 2013;

Halaman 56 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan mengabaikan keberadaan dari PP Nomor 112 Tahun 2007 dan Perda Nomor 2 Tahun 2002, yang merupakan payung hukum bagi siapapun subjek atau badan hukum dalam kegiatan penyelenggaraan usaha dan penyediaan sarana/ tempat usaha yang dilakukan oleh pihak swasta atau perpasaran swasta, kedua aturan tersebut merupakan peraturan produk pemerintah yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh pengelola, termasuk dalam hal ini adalah Tergugat/Termohon Kasasi, artinya secara *mutatis mutandis* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013;

*Judex Factie*, Salah Menerapkan Hukum Tentang Adanya Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa pada halaman 154 paragraf keempat Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM Putusan tertanggal 18 Desember 2015, menyatakan:

“Menimbang bahwa kaitannya dengan perkara ini, Tergugat sebagai pengelola kawasan bisnis telah membuat aturan mengenai jam bongkar muat (*loading/unloading*) yang secara nyata tidak diatur di dalam kesepakatan mereka sebelumnya (sesuai dengan keterangan saksi 1 Tergugat) dan baru ada setelah 1 (satu) tahun kemudian sehingga menjadikan Penggugat sebagai Perusahaan yang bergerak dalam usaha penjualan segar hasil pertanian, perkebunan, peternakan dan minuman sangat terganggu dan sudah jelas dirugikan (sesuai dengan keterangan saksi 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9 Penggugat) maka perbuatan Tergugat seperti tersebut yang telah diuraikan di atas bertentangan dengan kewajiban hukumnya sebagai pengelola serta telah melanggar hak orang lain/bertentangan dengan hak subjektif orang lain, sehingga dengan demikian perbuatan tersebut telah memenuhi unsur sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, karenanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;”

Kemudian, dalam pertimbangan berikutnya pada halaman 155 paragraf keempat Putusan *a quo*, disebutkan:

“Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap seperti tersebut di atas Majelis melihat bahwa tindakan tindakan dari Tergugat mengandung kesewenang-wenangan atau telah menggunakan posisi dominannya untuk memanfaatkan posisi lemah pada pihak lawan (Penggugat) sehingga perbuatan Tergugat yang demikian dapat pula

Halaman 57 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengingat dari Penggugat sudah benar, yang menggugat

Tergugat dengan gugatan Perbuatan Melawan hukum”;

Bahwa pertimbangan hukum yang demikian tersebut sangatlah keliru dan bertentangan dengan hukum. Adapun yang menjadi alasan hukumnya adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dilandasi oleh adanya kekeliruan dan/atau kelalaian Majelis dalam menafsirkan fakta hukum mengenai adanya suatu tindakan/perbuatan wanprestasi yang terlebih dahulu dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi sendiri yaitu tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar cicilan biaya sewa gedung tahun 2015 sejumlah Rp4.130.000.000,- (empat miliar seratus tiga puluh juta rupiah) dan pembayaran IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan)/*Service Charge* periode Juli 2013-Mei 2015 sebesar Rp1.314.724.173,- (satu miliar tiga ratus empat belas juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah) (vide, surat bukti T-42, T-46, T-47);
- b. Bahwa *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang saling bertentangan (*kontradiktif*) dengan pertimbangan hukum sebelumnya yang telah diberikan oleh Majelis sendiri, yaitu terbukti sebelumnya telah mempertimbangkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat/Pemohon Kasasi dengan Penggugat/Termohon Kasasi didasari oleh adanya hubungan *kontraktual* sebagaimana dimaksud dalam SKB tanggal 30 Januari 2013 dan Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 dan Akta Nomor 5 tanggal 20 Agustus 2013, (vide, surat bukti T-9, T-10 dan T-12), *Judex Facti*, halaman 151 paragraf pertama Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM. tertanggal 18 Desember 2015; Sehingga demikian, terbukti *Judex Facti* selain tidak konsisten dalam memberikan pertimbangan hukum, juga tidak memberikan dasar dan alasan hukum yang sah dalam menetapkan Tergugat/Pemohon Kasasi sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum. Terlebih lagi, menurut Suharnoko, S.H., MLI dalam bukunya “Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus” Penerbit Kencana Prenada Media Grup tahun 2009, halaman 136 yang disitir sebagaimana diuraikan di atas, yaitu:

Halaman 58 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada hubungan *kontraktual* antara Penggugat dengan tergugat, dan gugatan Perbuatan Melawan hukum dimana tidak ada hubungan *kontraktual* antara Penggugat dengan Tergugat”;

- c. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menafsirkan unsur-unsur dari suatu Perbuatan Melawan Hukum. Dimana Majelis Hakim dalam menilai surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat (Gugatan Perbuatan Melawan hukum) hanya memperhatikan semata-mata pada dalil Penggugat/Termohon Kasasi yang pada pokoknya menyatakan bahwa dengan dikeluarkannya Tata Tertib/SOP pengaturan jam ijin bongkar muat yang dilakukan oleh Tergugat/Pemohon Kasasi, maka telah terjadi pelanggaran hak subjektif Penggugat. Dalil Penggugat/ Termohon Kasasi yang demikian itu, lalu kemudian begitu saja diambil alih dan dijadikan sebagai fakta dan pertimbangan oleh Majelis Hakim dengan tidak memperhatikan dan mempertimbangkan dalil Jawaban Tergugat/Pemohon Kasasi, bahkan pula telah mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku terkait adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum;

Bahwa menurut Moegni Djojodihardjo, dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum”, cetakan I, tahun 1979, hal.22. disebutkan, bahwa untuk dapat dipertanggungjawabkannya seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 KUHPerdata menentukan 4 syarat perbuatan melawan hukum yang sekaligus merupakan unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Ke-4 unsur dimaksud yaitu:

1. Adanya suatu pelanggaran hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Terjadinya kerugian;
4. Adanya hubungan kausalitas;

Bahwa dihubungkan dengan fakta yang terjadi, sebagaimana pula disebut oleh *Judex Facti*, bahwa masalah pokok timbulnya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat/Pemohon Kasasi adalah, disebabkan karena Tergugat telah mengeluarkan Tata Tertib/SOP mengenai izin Bongkar muat barang;

Bahwa berdasarkan fakta dan bukti yang sebenarnya terjadi, telah nyata-nyata bahwa Tergugat/Pemohon Kasasi mengeluarkan Tata



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sebagai alasan dan ketentuan yang berlaku, yaitu antara lain:

- Sebagai pengelola bertanggung jawab terhadap keamanan, ketertiban, dan kebersihan serta kenyamanan, termasuk dengan membuat peraturan-peraturan dan *Standard Operating Procedure* (SOP) yang berlaku dalam kawasan bisnis *The High End City Korea Town In casu* mengenai jadwal bongkar muat dan tata tertib bongkar muat di luar jadwal yang berlaku bagi para *tenant* kawasan bisnis *The High End City Korea Town* sebagaimana dimaksud dalam SOP Nomor:THECKT.003 tertanggal 15 Juli 2014 (vide, surat bukti T-19) Jo. Surat PT Korea World Center Indonesia (PT. KWCI) Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/lgl.108 tertanggal 22 November 2014 (vide surat bukti T-22);
- Pemohon Kasasi telah mengakomodasi keinginan Termohon Kasasi dengan mengubah kebijakannya mengenai jadwal bongkar muat (*loading/unloading*) menjadi Pukul 08.00 WIB sampai dengan pukul 17.00 WIB berdasarkan Surat PT. KWCI Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014 (vide, surat bukti T-27);
- Adanya latar belakang peristiwa pencurian dengan pengrusakan yang dialami oleh konsumen di lingkungan bangunan/gedung swalayan, maka kiranya perlu diambil tindakan untuk mencegah kejadian tersebut terulang, maka dikeluarkanlah SOP dimaksud;
- Berdasarkan klausul yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dimaksud dalam SKB, Jo. Akta Nomor 3 dan Akta No 5, maka Tergugat/Pemohon Kasasi sebagai pihak yang bertanggung jawab atas keamanan, ketertiban dan kebersihan di luar bangunan. Maka sebagai ketentuan Teknis dan pelaksanaan dari klausul tersebut dituangkan dalam Tata Tertib/SOP *a quo*;
- Ketentuan yang berlaku secara umum yang dikeluarkan oleh pemerintah sebagai payung hukum yang relevan dengan SOP dimaksud yaitu PP Nomor 112 Tahun 2007, Jo. Perda Nomor 2 tahun 2002. Sehingga sesuai dengan prinsip hukum, melaksanakan peraturan perundang-undangan tidak dapat dihukum;

Halaman 60 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya suatu kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat/Pemohon Kasasi dalam mengeluarkan Tata Tertib/SOP mengenai izin Bongkar muat barang tersebut; Bahwa, selanjutnya agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan pada undang-undang lain; Bahwa, oleh karena Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian Perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi dalam mengeluarkan SOP dimaksud, secara hukum tidaklah memenuhi unsur dari Perbuatan Melawan hukum. Oleh karenanya, dengan tiadanya unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat/Pemohon Kasasi sebagaimana argumentasi di atas, maka nyatalah bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum yang berlaku. Atas kekeliruannya tersebut, cukup beralasan menurut hukum agar Putusan *a quo* dibatalkan;

*Judex Facti* Keliru Menerapkan Hukum, Dengan Mengabaikan Perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi Yang Beritikad Tidak Baik.

Bahwa pada halaman 155 paragraf kelima Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM Putusan tertanggal 18 Desember 2015 menyatakan:

“Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menilai perbuatan dari Tergugat merupakan tindakan sewenang-wenang yang dilakukan dengan posisi tawar lebih dominan untuk memanfaatkan kelemahan posisi tawar Pihak Penggugat yang juga melanggar kepatutan dan sikap baik dalam masyarakat maka Majelis menilai petitum gugatan Penggugat point 3 dapat untuk dikabulkan dikarenakan posisi Penggugat yang sudah tidak seimbang dan lemah”;

...Penafsiran yang sangat subjektif dan tidak berdasar...

*Judex Facti* telah keliru memahami fakta hukum yang terjadi, dimana perbuatan-perbuatan yang dilakukan Penggugat/Termohon Kasasi yang mendahului adanya

Halaman 61 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Penggugat yang telah melakukan tindakan ingkar janji

(Wanprestasi) sehingga menjadi pemicu terjadinya perkara ini. Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana terbukti dalam (vide, surat bukti T-37, T-38, T-39, T-40, T-41, T-42, T-43, T-44 dan T-45);

Terlebih lagi, Penggugat/Termohon Kasasi yang telah melakukan ingkar janji, namun tetap mengabaikan peringatan yang diberikan oleh Tergugat dan malahan Penggugat tetap saja menikmati fasilitas sewa yang diberikan oleh Tergugat/Pemohon Kasasi. Dimana perbuatan Penggugat/Termohon Kasasi tersebut dari mulai terjadinya perjanjian (Februari 2013) sampai dengan saat ini (Juni 2016) masih tetap menempati, menguasai, memanfaatkan dan melakukan kegiatan usahanya di tempat yang menjadi Objek Sewa tanpa memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan sewa dan IPL/Service Charge. Seolah olah Penggugat/Termohon Kasasi sudah dinyatakan menang oleh putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum tetap dan sama sekali tidak membayar kewajiban sebagai Penyewa yang seharusnya dibayar kepada Tergugat/Pemohon Kasasi;

Oleh karenanya, bagaimana mungkin dengan adanya perbuatan-perbuatan Penggugat/Termohon Kasasi yang demikian tersebut, lalu kemudian Penggugat/Termohon Kasasi dinyatakan oleh Majelis Hakim sebagai pihak yang lemah atau Penggugat/Termohon Kasasi berada dalam posisi tawar yang lemah? Sungguh penafsiran Majelis Hakim yang demikian tersebut sangatlah keliru dan salah. Justru sebaliknya, jelaslah dengan perbuatan-perbuatan Penggugat/Termohon Kasasi yang demikian tersebut secara hukum telah membuktikan suatu fakta hukum bahwa perbuatan Penggugat/Termohon Kasasi yang demikian merupakan suatu bentuk perbuatan yang dilandasi itikad tidak baik (*te kwaade trouw*);

Dalam hukum perjanjian menganut asas itikad baik, seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, "Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik". Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan;

Pada faktanya, perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi yang menjadi pemicu adanya perkara *a quo* nyata-nyata tidak memenuhi unsur kepatutan dan keadilan;

### a. Perihal Ketidapatutan Penggugat/Termohon Kasasi.

Pada faktanya, tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, bahkan tidak melaksanakan pemenuhan kewajiban kepada Tergugat/Pemohon Kasasi, namun demikian Penggugat/Termohon Kasasi dengan masih tetap menempati, menguasai, memanfaatkan dan

Halaman 62 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Hal tersebut menunjukkan bahwa perbuatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang tidak memenuhi kepatutan dalam melaksanakan perjanjian;

b. Perihal Ketidakadilan Penggugat/Termohon Kasasi.

Kemudian, perbuatan Penggugat/Termohon Kasasi guna menghindari atau mengelak dari pelaksanaan kewajiban yang sudah jatuh tempo tersebut, lalu mencari-cari alasan untuk menutupi kewajibannya tersebut dengan cara mempersoalkan Tata Tertib/SOP Bongkar Muat barang. Dari perbuatan Penggugat/Termohon Kasasi yang demikian tersebut tercermin bentuk ketidakadilan yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat/Pemohon Kasasi;

Berdasarkan hal tersebut, dengan tidak terpenuhinya/melanggar asas kepatutan dan keadilan yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi dalam pelaksanaan perjanjian atau kesepakatan dengan Penggugat, maka secara hukum Penggugat/Termohon Kasasi telah terbukti melakukan itikad tidak baik terhadap Tergugat/Pemohon Kasasi. Oleh karena demikian, dengan tidak beritikad baiknya Penggugat/Termohon Kasasi tersebut, maka nyata pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* menjadi keliru. Sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas kekeliruannya tersebut dapat mengakibatkan putusan menjadi batal;

*Judex Facti* Mengabaikan Asas Keseimbangan Dalam Menentukan Besarnya Kerugian.

Bahwa pada halaman 38 s.d. 39 Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI. tertanggal 31 Maret 2016, yang pada pokoknya Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan mengenai besarnya Kerugian yang dialami Penggugat/Termohon Kasasi dan harus diganti oleh Tergugat/Pemohon Kasasi, adalah merupakan pertimbangan hukum yang salah dan keliru. Dimana atas kekeliruannya tersebut, pertimbangan yang demikian haruslah dibatalkan.

Bahwa mengenai perhitungan ganti kerugian, *Judex Facti* telah melanggar dan/atau mengabaikan Asas Keseimbangan dalam suatu perjanjian;

Menurut hukum, Asas Keseimbangan merupakan asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, dan berkewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Asas keseimbangan menekankan pada persamaan/kesetaraan kedudukan para pihak terutama dalam pembuatan perjanjian;

Dengan memperhatikan asas keseimbangan tersebut, maka perhitungan besarnya kerugian yang dilakukan oleh *Judex Facti* yang semata-mata hanya

Halaman 63 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Banding Kasasi, sementara kerugian yang dialami oleh Tergugat/ Pemohon Kasasi sebagaimana dimaksudkan dalam Jawaban dan Rekonvensi (serta Memori Banding) ternyata sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*. Hal ini jelas Majelis Hakim *Judex Facti* telah melanggar asas keseimbangan yang telah ditetapkan menurut hukum (*audie et alteram partem*); Terlebih lagi, menurut *Arrest Hogeraad* tanggal 4 Februari 1926 jika orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan atas timbulnya kerugian maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya;

“Seseorang yang menuntut ganti rugi kepada perusahaan kereta api, karena ditabrak kereta api di persilangan rel dengan jalan khusus, lantaran personil perusahaan, tidak seluruhnya dikabulkan Hogeraad karena juga ada kesalahan yang dilakukan oleh si korban yaitu bilamana cukup waspada maka akan dapat melihat kereta api berjalan mendekatnya dan dapat menghindarnya” (<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perbuatan-melawan-hukum.html>);

Dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada halaman 156 s.d. 157 Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM Putusan tertanggal 18 Desember 2015, yang pada pokoknya Majelis hakim mempertimbangkan mengenai perhitungan kerugian yang diderita oleh Penggugat dan menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembayaran sewa dan uang IPL dan/atau *Service Charge* tersebut sebesar Rp13.232.275.863,00 (tiga belas miliar dua ratus tiga puluh dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus enam puluh tiga rupiah). ..dst..yang ternyata telah diperbaiki oleh Pengadilan Banding, sebagaimana dalam putusan halaman 37 s.d. 39 Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI. tertanggal 31 Maret 2016 yang pokoknya:

“...dst...dst.. Dengan demikian, kerugian materiil Penggugat yang wajib diganti oleh Tergugat sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya adalah sebesar Rp19.930.520.632,00 (Sembilan belas miliar sembilan ratus tiga puluh dua juta lima ratus dua puluh ribu enam ratus tiga puluh dua rupiah);

Berdasarkan hal tersebut, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* tentang besarnya kerugian nyata-nyata telah melanggar asas keseimbangan dan *Arrest* yang telah menjadi yurisprudensi tersebut. Oleh karena demikian maka Putusan yang didasarkan pada pertimbangan yang keliru demikian, haruslah dibatalkan;

5. Bahwa merupakan fakta hukum, terbukti Penggugat/Termohon Kasasi tidak bersedia memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa dan tidak mematuhi SOP yang ada, bahkan mengajukan gugatan dalam perkara

Halaman 64 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa merupakan fakta hukum pula, terbukti Pemohon Kasasi telah cukup toleran terhadap cedera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi yaitu pelanggaran terhadap Pasal 5 angka 2 *jo.* Pasal 5 angka 10 *jo.* Pasal 6 angka 1 *jo.* Pasal 6 angka 3 Perjanjian Sewa Menyewa yang menyatakan:
- Pasal 5 angka 2:
- "Pihak Kedua akan menyelesaikan seluruh finishing gedung dengan biaya dari Pihak Kedua";
- Pasal 5 angka 10:
- "Pihak Kedua akan memelihara dan merawat bangunan berikut seluruh kelengkapan dan fasilitas penunjangnya yang dibangun di atas Obyek Perjanjian termasuk memelihara lingkungan/taman selama jangka waktu pengelolaan";
- Pasal 6 angka 1:
- "Pihak Kedua akan menerima seluruh tampak depan gedung yang akan dipergunakan Pihak Kedua dengan gambar/design tampak yang tidak terlalu berbeda dengan gambar sebagaimana yang ada dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/Gambar design akan diberikan oleh Pihak Pertama";
- Pasal 6 angka 3:
- "seluruh biaya yang ada kaitannya dengan renovasi/*Fitting Out* gedung dan ijin usaha dari para pihak ditanggung oleh Pihak Kedua";
7. Bahwa terbukti, Termohon Kasasi tidak melakukan *Fitting Out* terhadap seluruh lantai gedung yang disewanya dan menempatkan genset tidak pada tempat yang telah disepakati dalam Pasal 5 angka 2 *jo.* Pasal 5 angka 10 *jo.* Pasal 6 angka 1 *jo.* Pasal 6 angka 3 Perjanjian Sewa Menyewa;
8. Bahwa dengan demikian merupakan fakta hukum, terbukti Termohon Kasasi telah melakukan tindakan wanprestasi. Bahwa fakta hukum *a quo* sebenarnya secara implisit terbukti dengan adanya Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015 (vide, surat bukti T-47);
9. Bahwa dalam Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015 tersebut, telah disepakati hal-hal antara lain sebagai berikut:
- a. Termohon Kasasi akan membayar kewajiban pembayaran sewa yang telah jatuh tempo sebesar Rp4.130.000.000,00 (empat miliar seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi pada hari senin 8 Juni 2015;

Halaman 65 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

#### 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 menjalankan operasional terhadap lantai 2, 3, dan 4 Gedung Blok F dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak hari senin 8 Juni 2015;

- c. Termohon Kasasi akan melakukan perawatan dan pemeliharaan terhadap gedung dan fasilitas yang berada di dalamnya (Pasal 5 ayat 10 pada Akta Nomor 3, tertanggal 6 Februari 2013) jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak hari Senin 8 Juni 2015;
  - d. Termohon Kasasi harus membayar IPL/Service Charge terhadap Rp1.314.724.173 (satu miliar tiga ratus empat belas juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah) dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak hari Senin 8 Juni 2015;
  - e. Termohon Kasasi akan membayar sisa Service Charge untuk 27 (dua puluh tujuh) tahun sebesar Rp20.290.500.000,00 (dua puluh miliar dua ratus sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah) yang akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan 4 (empat) kali pembayaran selama 4 (empat) tahun berturut-turut setelah kesepakatan ini ditandatangani dan pembayaran pertama akan dilakukan paling lambat 1 bulan setelah ditandatangani kesepakatan ini;
  - f. Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi akan segera melakukan addendum terhadap Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak hari senin 8 Juni 2015;
  - g. Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi akan segera membuat akta perdamaian (Dading) dalam perkara *a quo*;  
(vide, surat bukti T-47);
10. Bahwa untuk memenuhi kewajiban berdasarkan Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015, pihak Termohon Kasasi telah melakukan pembayaran biaya sewa yang jatuh tempo tanggal 30 Juni 2015 sebesar Rp4.130.000.000,00 (empat miliar seratus tiga puluh juta rupiah) (vide, surat bukti T-48) dan biaya *Service Charge* tahun 2013-2015 lantai 2, 3, dan 4 periode 24 Juli 2013 sampai 23 Mei 2015 sebesar Rp1.314.724.173 (satu miliar tiga ratus empat belas juta tujuh ratus dua puluh empat ribu seratus tujuh puluh tiga rupiah) dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak hari Senin 8 Juni 2015; (vide, surat bukti T-49);
11. Bahwa Termohon Kasasi juga telah menyerahkan Cek Tunai Bank CIMB Niaga Nomor AAX 362014 tertanggal 7 Juli 2015 sebagai pembayaran kewajiban *Service Charge* tahap I berdasarkan Angka 9 Berita Acara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Termohon Kasasi terus-menerus berubah dan menambahkan hal-hal yang tidak termasuk dalam Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015 ke dalam Rancangan Adendum Perjanjian Sewa Menyewa;
13. Bahwa karena Pemohon Kasasi tidak menerima pembayaran *Service Charge* tahap I tersebut, maka Termohon Kasasi telah wanprestasi terhadap Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015;
14. Bahwa atas wanprestasi Termohon Kasasi tersebut, Pemohon Kasasi telah menderita kerugian materiil sebesar Rp34.434.625.000,00 (tiga puluh empat miliar empat ratus tiga puluh empat juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Akses ke Ruang Blok F semi-basement (tidak termasuk bagian gedung yang disewa) yang ditutup oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dari pintu utama lantai dasar sehingga melanggar aturan IMB/SLF terkait dengan prosedur evakuasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp12.528.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus dua puluh delapan juta rupiah); (*vide* surat bukti T-14, T-15, T-16);
  - b. Kebocoran dan tetesan pada plafon ruang Blok F semi-basement akibat instalasi saluran cooler (mesin display pendingin) Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah kami meminta gambar *as built drawing* dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebanyak 4 (empat) kali melalui surat resmi dan secara lisan namun tidak kunjung diberikan (sesuai dengan aturan Tata Tertib/SOP Nomor:THECKT.003 Bagian 7 poin 7.5 mengenai "Penyediaan Gambar Kerja") sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut:
    - i. Kerugian untuk biaya perbaikan kebocoran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
    - ii. Kerugian Jangka Waktu Sewa sebesar Rp1.512.000.000,00 (satu miliar lima ratus dua belas juta rupiah);
    - iii. Kerugian penurunan harga ruang sewa (*business value*) Rp11.664.000.000,00 (sebelas miliar enam ratus enam puluh empat juta rupiah);
  - c. Perubahan tata letak/*design* gedung (objek sewa menyewa) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi tanpa persetujuan Pemohon Kasasi (melanggar ketentuan dalam Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Build Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3

Halaman 67 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Build Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris Drs. Arief Djohan Tunggal, S.H.,MH., M.Kn. dan lampirannya), yaitu dengan perubahan kondisi fisik *layout* (posisi genset, posisi *loading dock*, jendela, dinding, teras belakang, mesin produksi es batu), yang mana untuk mengembalikannya ke kondisi semula sesuai IMB diperlukan biaya sebesar Rp3.200.000.000,- (tiga miliar dua ratus juta rupiah); (vide surat bukti T-40, T-56, T-57);
- d. Biaya penggantian lift yang berada di gedung F (objek sewa menyewa) sebesar Rp297.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh tujuh juta);
- e. Biaya *Service Charge* tahap I sesuai Berita Acara Kesepakatan yang telah jatuh tempo sebesar Rp5.072.625.000,00 (lima miliar tujuh puluh dua juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);
15. Bahwa selain kerugian materiil tersebut, Pemohon Kasasi juga menderita kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000.000,00 (dua triliun rupiah) yang diperhitungkan berdasarkan kerugian akibat tindakan-tindakan dan perbuatan-perbuatan Termohon Kasasi *Image* menjadi rusak, *Business Value* menjadi turun, kepercayaan kepada dari calon *tenant* menjadi hilang, menjatuhkan mental (*mental harm*), menjatuhkan martabat seseorang (*injury to a person's honor*);
16. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, tentang akibat hukum dari wanprestasi, maka Termohon Kasasi wajib mengganti seluruh kerugian yang diderita Pemohon Kasasi;
17. Bahwa karena Termohon Kasasi tidak memenuhi Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Build Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H. Jo. Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Build Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris Drs. Arief Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. Jo. Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Termohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi*;
18. Bahwa karena wanprestasi Termohon Kasasi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi, maka sudah selayaknya dan sangat

Halaman 68 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang dituntut Pemohon Kasasi sebagai berikut:
- a. Kerugian materiil Rp34.323.625.000,00 (tiga puluh empat miliar tiga ratus dua puluh tiga juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);
  - b. Kerugian imateriil sebesar Rp2.000.000.000.000,00 (dua triliun rupiah);
19. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, dan untuk mencegah serta mengganti kerugian lebih lanjut yang diderita Pemohon Kasasi, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan hukum Termohon Kasasi dihukum untuk membayar bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dari seluruh kerugian yang ditimbulkan Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi apabila Termohon Kasasi terlambat membayar ganti rugi tersebut sejak Putusan perkara *a quo* dibacakan;
20. Bahwa karena Termohon Kasasi telah wanprestasi dan justru menggugat dan menuduh Pemohon Kasasi yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyampaikan tuduhan tersebut kepada berbagai pihak, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut Termohon Kasasi di hukum untuk menyampaikan permohonan maaf kepada Pemohon Kasasi melalui 1 (satu) media massa internasional dan 2 (dua) media massa nasional selama 3 (tiga) hari berturut-turut sejak perkara putusan *a quo* diucapkan;
21. Bahwa untuk terlaksananya permohonan maaf tersebut dan sesuai ketentuan Pasal 606a Rv, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum Termohon Kasasi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan Termohon Kasasi menyampaikan permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melalui 1 (satu) media massa Internasional dan 2 (dua) media massa nasional sejak putusan perkara diucapkan;
22. Bahwa Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Build Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H. Jo. Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Build Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris Drs. Arief Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. Jo. Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015 telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif yang dimaksud Pasal 1320 BW, sebagaimana telah diuraikan secara rinci diatas;
23. Bahwa karena telah memenuhi syarat subyektif dan obyektif yang dimaksud Pasal 1320 BW, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa

Halaman 69 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Build Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris Drs. Arief Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. Jo. Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015 sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
24. Bahwa karena telah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, maka sudah selayaknya dan beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi untuk mematuhi dan memenuhi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Build Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 3 tertanggal 6 Februari 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Mulyatie, S.H. Jo. Adendum Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa *Take Over Build Operate Transfer* yang dimuat dalam Akta Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013 yang dibuat oleh Notaris Drs. Arief Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn. Jo. Berita Acara Kesepakatan tertanggal 7 Juni 2015;
25. Bahwa karena Pemohon Kasasi telah memberlakukan SOP demi keamanan, ketertiban, kebersihan serta kenyamanan bersama para *tenant* serta telah sesuai dengan kebiasaan yang ada di berbagai pusat bisnis/perbelanjaan, maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum SOP Nomor:THECKT.003. Tertanggal 15 Juli 2015 Jo. Surat PT. Korea World Center Indonesia (PT. KWCI) Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/Lgl.108 tertanggal 22 November 2014 Jo. Surat PT. KWCI Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014 dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
26. Bahwa karena SOP tersebut telah dibuat secara sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat maka sudah selayaknya dan sangat beralasan menurut hukum untuk memerintahkan Termohon Kasasi untuk mematuhi seluruh isi SOP Nomor:THECKT.003. Tertanggal 15 Juli 2015 Jo. Surat PT. Korea World Center Indonesia (PT. KWCI) Nomor 196/OL/K-AF/XI-2014/Lgl.108 tertanggal 22 November 2014 Jo. Surat PT. KWCI Nomor 233/OL/K-AF/XII-2014/Lgl.127 tertanggal 11 Desember 2014;
27. Bahwa uraian fakta hukum tersebut di atas, terbukti putusan *Judex Factie in casu* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 134/PDT/2016/ PT.DKI., tanggal 31 Maret 2016, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM. Tanggal 18 Desember 2015 bertentangan

Halaman 70 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah beralasan hukum untuk dibatalkan;

28. Bahwa secara *a contrario* maka *Tergugat* Konvensi/Penggugat Rekonvensi-Terbanding/Pembanding/Pemohon Kasasi harus dinyatakan telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalilnya, sementara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi-Pembanding/Terbanding/Termohon Kasasi tidak ada satu pun dalilnya yang didukung bukti yang sah, sehingga karenanya adalah beralasan hukum bilamana permohonan kasasi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding/Pembanding/Pemohon Kasasi dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan Kasasi Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pengaturan tentang jam bongkar muat yang tercantum dalam *Standard Operating Procedure* (SOP) yang diterbitkan oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi secara sepihak tidak termasuk sebagai Kesepakatan Penggugat dan Tergugat dalam Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tanggal 30 Januari 2013, Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa tanggal 6 Februari 2013 dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/Take Over Buil Operate and Transfer Nomor 05 tanggal 20 Agustus 2013, sehingga perbuatan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi harus mengganti kerugian nyata yang dialami oleh Penggugat dalam konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi;

Bahwa namun demikian mengenai jumlah ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi haruslah kerugian yang nyata sebagaimana telah dipertimbangkan oleh *Judex facti* Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan benar, karena selain Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi juga sudah mendapatkan keuntungan, seharusnya juga dapat memperhitungkan kerugian yang akan diderita, karena Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi juga meminta pengakhiran sewa, oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara *a quo* harus diperbaiki sepanjang mengenai jumlah ganti rugi yang harus dibayarkan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

Halaman 71 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: PT. FRUIT LAND dan Pemohon Kasasi II: PT KOREA WORLD CENTER INDONESIA tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI., tanggal 31 Maret 2016 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM., tanggal 18 Desember 2015, sehingga amar selengkapannya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amar putusan, dan Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat/Terbanding, Pemanding berada di pihak yang kalah maka Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat/Terbanding, Pemanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PT. FRUIT LAND** dan Pemohon Kasasi II: **PT. KOREA WORLD CENTER INDONESIA** tersebut;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 134/PDT/2016/PT.DKI tanggal 31 Maret 2016 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 96/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM tanggal 18 Desember 2015 sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedadaad*) sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata;
- Menyatakan batal Surat Kesepakatan Bersama (SKB) tertanggal 30 Januari 2013, Akta Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/Take Over Build Operate and Transfer Nomor 3 tertanggal 6 Febuari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Mulyatie,S.H, Notaris di Jakarta dan Akta Addendum Perjanjian Kerjasama Sewa Menyewa/Take Over Build Operate and Transfer Nomor 5 tertanggal 20 Agustus 2013, yang dibuat

Halaman 72 dari 74 hal. Put. Nomor 3580 K/Pdt/2016

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat atas kerugian ganti kerugian materiil sebesar Rp13.232.275.863,00 (tiga belas miliar dua ratus tiga puluh dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu delapan ratus enam puluh tiga rupiah);
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap Putusan perkara ini;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat/Terbanding, Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.





Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
- Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001