



**PUTUSAN**

Nomor : 174/ PDT / 2018/ PT .BDG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

PT. HERO SUPERMARKET, beralamat di Lantai dasar Mal Lincsquare Bekasi  
Jalan Pemuda Siliwangi No.126 RT.004 RW 001  
Bojong Rawa Lumbu, Rawa Lumbu Bekasi 17116 ,  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya :  
Muchtar Ali, SH, LLM, MCI Arb, Gisca, Nurannisa  
SH.LL.M, Lindha Mutiya, SH, Nicolas Desta  
Pramana SH, Haris Septiansyah, SH, Endra  
Endra.JP.Harjanto, SH.LL.M, berdasarkan surat  
Kuasa yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Bekasi tanggal 14 Maret 2017 Nomor  
354/SK/2017/PN.Bks;  
selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING  
semula TERGUGAT ;

Lawan

PT. LINGKAR CIPTA SELARAS, berkedudukan di Jalan Pemuda Siliwangi Kav AN 45  
No. 126 RT.004 RW.001 Bojong Rawa Lumbu  
Bekasi 17116 yang dalam hal ini diwakili dan  
memberikan kuasa kepada YVONNE M  
NURIMA, SH, & ASSOCIATES berkedudukan di  
Jalan Arjuna Utara Kav 8 No.14 E Tomang Tol,  
Jakarta Barat yang saat ini juga berkantor di  
Gedung Lincsquare lantai 2 Jalan Pemuda  
Siliwangi No.126 RT.004 RW 001 Bojong Rawa  
Lumbu , Perumahan Kemang Pratama Bekasi,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01  
selanjutnya disebut sebagai TERBANDING  
semula PENGGUGAT ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

Halaman 1 dari 61 Putusan Nomor: 174/PDT/2018/PT.BDG.

**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

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 17 April 2018, Nomor: 174/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor: 174/PEN/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 14 April 2018 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara tanggal 26 September 2017, Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Bks. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatannya tanggal 02 Maret 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 02 Maret 2017 dan dicatat dalam register perkara perdata gugatan Nomor : 120/Pdt.G/2017/PN.Bks, pada pokoknya telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 1 Desember 2006 antara Penggugat dan Tergugat terjalin hubungan sewa menyewa ruangan dimana Penggugat adalah Pemilik bangunan sedangkan Tergugat adalah Penyewa ruangan yang berada dalam Gedung milik Penggugat yang dituangkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 01/LS-PSM/XII/06;
2. Bahwa selama sewa yaitu dari bulan Desember tahun 2006 sampai dengan bulan Nopember tahun 2016 semua berjalan dengan baik dan lancar dimana antara Penggugat dan Tergugat tidak ada permasalahan sehingga sewa menyewa itu berakhir dengan baik;
3. Bahwa namun pada tanggal 4 Nopember 2011 Tergugat mengirim surat kepada Penggugat perihal : 'Memorandum of Understanding ("MOU") perpanjangan atas perjanjian sewa menyewa no. 01/LS-PSM/XII/06
4. Bahwa Memorandum of Understanding (MOU) inilah yang menimbulkan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat; dimana Tergugat berusaha sedemikian rupa untuk menyatakan bahwa MOU itu adalah suatu "perjanjian", padahal jelas suatu MOU adalah suatu Nota Kesepakatan/praperjanjian.
5. Bahwa dalam MOU, kesepakatan para pihak yang tertuang dalam bentuk tertulis dimaksudkan sebagai pertemuan keinginan antara pihak yang membuatnya. Sedangkan akibat dari MOU apakah ada dan mengikat kepada para pihak tergantung dari kesepakatan awal pada saat pembuatan MOU tersebut. Karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang kekuatan mengikat dari MOU. Ikatan yang muncul dari MOU adalah ikatan moral yang

Halaman 2 dari 61 Putusan Nomor: 174/PDT/2018/PT.BDG.

### 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)



berlandaskan etika bisnis, sedangkan ikatan dalam perjanjian merupakan ikatan hukum yang berlandaskan pada aturan hukum.

6. Bahwa menyadari hal tersebut maka Tergugat berusaha mengingkari MOU tersebut dengan mengirim surat dan perwakilan Tergugat untuk minta penurunan harga dan jangka waktu sewa hanya 5 (lima) tahun saja artinya tidak perlu menghiraukan MOU tertanggal 4 Nopember 2011 karena MOU tersebut hanya suatu nota kesepakatan dan bukanlah suatu perjanjian.

7. Bahwa sebagaimana diketahui Memorandum of Understanding (MOU) atau disebut juga nota kesepahaman merupakan suatu bagian yang tidak terpisahkan dalam kehidupan bisnis dan hukum. Banyak orang, perusahaan atau para pelaku bisnis, memakai istilah itu untuk aktivitas bisnisnya. Akan tetapi seringkali istilah tersebut menimbulkan kerancuan. Orang banyak merasa rancu untuk membedakan antara pengertian Memorandum of Understanding (MOU) dengan sebuah perjanjian.

Nota Kesepahaman atau juga biasa disebut dengan *Memorandum of Understanding* ("MoU") atau pra-kontrak, pada dasarnya tidak dikenal dalam hukum konvensional di Indonesia. Akan tetapi dalam praktiknya, khususnya bidang komersial, MoU sering digunakan oleh pihak yang berkaitan.

MoU merupakan suatu perbuatan hukum dari salah satu pihak (subjek hukum) untuk menyatakan maksudnya kepada pihak lainnya akan sesuatu yang ditawarkannya ataupun yang dimilikinya. Dengan kata lain, MoU pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan, yang mengatur dan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mengadakan studi kelayakan terlebih dahulu sebelum membuat perjanjian yang lebih terperinci dan mengikat para pihak pada nantinya.

8. Bahwa untuk itu perlu diketahui sejauh mana perbedaan Perjanjian dengan Memorandum of Understanding (MoU).

Memorandum of Understanding (MOU) lebih menunjuk kepada bentuk kesamaan pandangan bagi para pihak pembuatnya. Kesamaan pandangan bagi para pihak dan kesamaan kehendak yang kemudian diwujudkan dalam bentuk tertulis. Adanya kesepahaman itu bisa menimbulkan akibat bisnis bagi para pihak tergantung sejauh mana para pihak saling bersepahaman, namun belum mempunyai akibat hukum. MoU ibarat ikatan pertunangan diantara dua orang yang dapat diputus oleh salah satu pihak dan bila pertunangan itu diputus atau tidak diwujudkan



dalam tali perkawinan, tidak membawa konsekuensi hukum apapun. Berbeda halnya dengan Perjanjian yang ibarat perkawinan tidak dapat diputus begitu saja tanpa adanya putusan hukum dimana pemutusan itu menimbulkan akibat hukum terhadap anak dan harta.

9. Bahwa adapun pendapat tentang “Memorandum of Understanding (MOU)”,

yaitu :

- Secara gramatikal Memorandum of Understanding (MoU) berarti sebuah nota kesepahaman, dan dikenal sebagai janji-janji pra kontrak (preliminary negotiation);
- Berdasarkan Black's Law Dictionary Memorandum of Understanding (MoU) berasal dari dua kata, yaitu: Memorandum dan Understanding. Memorandum, is to serve a basis of future formal contract (merupakan dasar untuk memulai penyusunan kontrak secara formal di masa yang akan datang); dan Understanding, an implied agreement resulting from the express term of another agreement, whether written or oral (merupakan pernyataan persetujuan secara tidak langsung terhadap hubungannya dengan persetujuan lain, baik secara lisan maupun tertulis) [yang termuat pada hal 37 buku yang berjudul : “Aspek Hukum dalam Bisnis” , karangan Dhaniswara K. Harjono, 2009]
- Menurut Munir Fuady memberikan definisi MoU sebagai perjanjian pendahuluan, yang nanti akan dijabarkan dan diuraikan dengan perjanjian lainnya yang memuat aturan dan persyaratan secara lebih detail. Sebab itu materi MoU berisi hal-hal yang pokok saja. [dimuat dalam ulasan Dyah Aryani P yang berjudul : “Sekilas Tentang Memorandum of Understanding”; 2008]
- Menurut Erman Radjagukguk menyatakan MoU sebagai dokumen yang memuat saling pengertian dan pemahaman para pihak sebelum dituangkan dalam perjanjian yang formal yang mengikat kedua belah pihak. Oleh sebab itu muatan MoU harus dituangkan kembali dalam perjanjian sehingga menjadi kekuatan yang mengikat. [dimuat dalam ulasan Dyah Aryani P yang berjudul : “Sekilas Tentang Memorandum of Understanding”; 2008]

10. Bahwa karena jelas dan terbukti secara otentik bahwa suatu MOU bukanlah suatu Perjanjian, dan memang terbukti pula Tergugat memang tidak mau berpatokan terhadap MOU itu, maka itu Penggugat pada



tanggal 2 Februari 2017 telah mengirim surat teguran dan pemberitahuan pengosongan kepada Tergugat agar Tergugat segera mengosongkan ruangan Penggugat yang dipakainya karena masa sewa telah lama berakhir dan faktanya Tergugat juga belum membayar sewanya.

11. Bahwa namun surat teguran Penggugat kepada Tergugat hanya ditanggapi Tergugat dengan menjawab surat tersebut tanpa bertindak untuk segera mengosongkan ruang tersebut; sehingga Penggugat memberikan peringatan keras kepada Tergugat untuk sesegera mungkin mengosongkan ruangan milik Penggugat; namun hingga diajukannya Gugatan ini Tergugat tetap menempati ruangan itu dengan tetap berdagang artinya mengambil keuntungan.
12. Bahwa mengingat Tergugat bukan saja melakukan penyimpangan dengan menempati ruangan milik Penggugat secara melawan hukum namun juga tetap berdagang tanpa menghiraukan kerugian yang diderita Penggugat dengan dipakainya ruang tersebut.
13. Bahwa dari hal-hal tersebut diatas jelas dan terbukti secara otentik bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati ruangan milik Penggugat tanpa status sewa atau mendapat ijin dari pemilik ruangan yaitu Penggugat.
14. Bahwa menurut pasal 1365 KUHPerdata dikatakan : *"tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian"*.  
Jadi secara prinsip, pelaku Perbuatan Melawan Hukum telah melakukan perbuatan yang mengakibatkan yang bersangkutan wajib mengganti kerugian (moril dan materil) terhadap pihak-pihak yang telah dirugikan (dalam hal ini Penggugat) sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata.
15. Bahwa dari hal-hal tersebut diatas terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga wajib dikenakan sanksi berupa ganti rugi materil berupa denda penalty sebesar yaitu :Rp. 716.352.000 – Rp. 263.356.640,- = Rp. 452.995.360,- (empat ratus lima puluh dua juta Sembilan ratus Sembilan puluh lima ribu tiga ratus enam puluh rupiah) dan immateril sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) berikut bunga sebesar 1 ½ % (satu setengah persen) perbulan terhitung mulai bulan Maret 2017  
Adapun perincian kerugian materil yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harga sewa Rp. 100.000,- /m2/bulan [sesuai harga penawaran dari Penggugat]
- Service Charges Rp. 40.000,-/m2/bulan
- Luas ruang yang ditempati : 1.705,6M2
- Denda Penalty yang harus dibayar perbulan @ Rp. 238.784.000,-
- Untuk bulan Desember 2016, Januari dan Februari 2017 : Rp. 716.352.000,-
- Uang Tergugat di Penggugat sebesar Rp. 263.356.640,-

16. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar dialami oleh Penggugat dan agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia jika dikabulkan, maka dengan ini Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Bekasi berkenan meletakkan Sita Jaminan (CB) atas harta Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan sekaligus memerintahkan agar Tergugat segera mengosongkan ruangan di lantai dasar Mal Lincsquare milik Penggugat yang ditempatinya yaitu berupa :

- “ Tanah dan bangunan di atasnya maupun benda-benda bergerak yang ada didalamnya yang dikenal sebagai : sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Graha Hero, CBD Bintaro Jaya, Sektor 7 Blok B7/A7, Pondok Jaya.

17. Bahwa oleh karena Sita Jaminan dan pengosongan ruangan yang diajukan Penggugat memenuhi syarat, alasan dan dasar hukum yang cukup; maka sangatlah patut dan adil agar permohonan Sita Jaminan dimaksud dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan Verzet (Perlawanan), Banding maupun Kasasi.

18. Bahwa Gugatan tertanggal 1 Maret 2017 ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan berharga menurut hukum sehingga tidak dapat disangkal lagi kebenarannya; karenanya adalah wajar apabila Gugatan Penggugat ini dikabulkan untuk seluruhnya.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk berkenan memutus sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

- Menetapkan dan memerintahkan kepada Pegawai Pengadilan yang cakap dan berwenang untuk meletakkan Sita Jaminan (CB) atas harta kekayaan Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yaitu :

Halaman 6 dari 61 Putusan Nomor: 174/PDT/2018/PT.BDG.



- “ Tanah dan bangunan di atasnya maupun benda-benda bergerak yang ada didalamnya yang dikenal sebagai : sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Graha Hero, CBD Bintaro Jaya, Sektor 7 Blok B7/A7, Pondok Jaya
- Memerintahkan Tergugat untuk segera mengosongkan ruangan seluas 1.705,6M2 yang ditempatinya yang terletak di lantai dasar Mal Lincsquare, Bekasi milik Penggugat terhitung sejak tanggal dikeluarkannya Penetapan ini.
- Menyatakan Penggugat berhak untuk menyewakan ruangan seluas 1.705,6 M2 di lantai dasar Mal Lincsquare , Bekasi milik Penggugat kepada Pihak lain.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sewa menyewa ruangan seluas 1.705,6 M2 di lantai dasar Mal Lincsquare , Bekasi antara Penggugat selaku Pemilik dan Tergugat selaku Penyewa telah berakhir pada tanggal 30 Nopember 2016
4. Menyatakan Memorandum of Understanding (“MOU”) tertanggal 4 Nopember 2011 antara Penggugat dan Tergugat adalah suatu Nota Kesepakatan/perjanjian dan bukanlah suatu Perjanjian.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil berupa denda penalty kepada Penggugat yaitu sebesar : = Rp. 452.995.360,- (empat ratus lima puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh lima ribu tiga ratus enam puluh rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) berikut bunga sebesar 1 ½ % (satu setengah persen) perbulan terhitung mulai bulan Maret 2017 hingga adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) dan pengosongan ruangan lantai dasar Mal Lincsquare, Bekasi yang dimohonkan oleh Penggugat dalam Gugatan ini.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) secara tunai sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh Juta rupiah) perhari jika tidak mentaati penetapan dan atau putusan atas perkara ini hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi.



9. Menetapkan biaya perkara menurut hukum

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon Keputusan yang seadil-adilnya. (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi tertanggal 16 Mei 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Adapun yang menjadi alasan-alasan diajukannya Eksepsi, Jawaban, dan Gugatan Rekonvensi ini adalah sebagai berikut:

I. LATAR BELAKANG, FAKTA DAN PERISTIWA YANG RELEVAN DENGAN PERKARA AQUO

Agar lebih memudahkan Majelis Hakim Yang Terhormat memeriksa, mengadili dan memutus Perkara *aquo*, perkenankanlah Tergugat terlebih dahulu menguraikan secara ringkas latar belakang, peristiwa dan fakta yang relevan dengan Perkara No. 120, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa permasalahan utama dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada intinya adalah hubungan dengan sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat atas ruangan sewa milik Penggugat seluas 1.698 m<sup>2</sup> yang terletak di Gedung Lincsquare yang beralamat di Jl. Pemuda Siliwangi No. 126, RT 004, RW 001, Bojong Rawa Lumbu, Rawa Lumbu, Bekasi ("Gedung Lincsquare") yang disewa oleh Tergugat, dimana sewa-menyewa tersebut dituangkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa No. 01/LS-PSM/XII/06 tertanggal 01 Desember 2006 ("Perjanjian Sewa") untuk jangka waktu sewa selama 10 (sepuluh) tahun (dimulai sejak tanggal 1 Desember 2006 sampai dengan 30 November 2016).
- b. Bahwa sebelum Perjanjian Sewa berakhir pada tanggal 30 November 2016, Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk memperpanjang jangka waktu sewa selama 10 (sepuluh) tahun (dimulai sejak tanggal 01 Desember 2016 hingga 30 November 2026) dengan peningkatan harga sewa secara bertahap melalui penandatanganan *Memorandum of Understanding* Perpanjangan Atas Perjanjian Sewa Menyewa No. 01/LS-PSM/XII/06 tertanggal 4 November 2011 antara Penggugat dan Tergugat ("MOU 4 November 2011").
- c. Bahwa sehubungan dengan perpanjangan masa sewa ruangan di Gedung Lincsquare sebagaimana disepakati dalam MOU 4 November 2011, Tergugat telah melakukan pembayaran Uang



Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) kepada Penggugat untuk periode sewa bulan Desember 2016 dan bulan Januari 2017 berdasarkan tagihan (*invoice*) dari Penggugat.

- d. Bahwa pada tanggal 30 November 2016, Penggugat mengirimkan No. 14/LO-DirKeu/LINCS/XI/2016 tertanggal 30 November 2016 (“Surat Penggugat 14/2016”) perihal Surat Penawaran Harga Baru kepada Tergugat yang berisi mengenai permintaan kenaikan Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) untuk periode sewa 01 Desember 2016 sampai dengan 30 November 2026 dari harga yang telah disepakati dalam MOU 4 November 2011.
- e. Bahwa Tergugat menolak kenaikan Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) sebagaimana disampaikan Penggugat dalam Surat Penggugat 14/2016, dan Tergugat tetap pada pendiriannya untuk menghormati dan melaksanakan kesepakatan-kesepakatan di dalam MOU 4 November 2011.
- f. Bahwa secara tiba-tiba pada tanggal 2 Februari 2017, para Advokat dari kantor Advokat dan Pengacara (Law Office) Yvonne M. Nurima & Associates selaku kuasa hukum Penggugat mengirimkan Surat Teguran/Somasi dan Pemberitahuan Pengosongan kepada Tergugat (“Surat 2 Februari 2017”) dan Surat tertanggal 14 Februari 2017 Perihal Jawaban dan Pemberitahuan Pengosongan (“Surat 14 Februari 2017”) yang pada intinya meminta Tergugat mengosongkan Gedung Lincsquare.
- g. Bahwa atas Surat 2 Februari 2017 dan Surat 14 Februari 2017, Tergugat melalui MHP Law Office selaku kuasa hukum memberikan tanggapan sebagaimana Surat No. 015/HERO/GNL/MHP/II/2017 tertanggal 13 Februari 2017 Perihal Tanggapan dan Somasi dan Surat Somasi Balik – PT Lingkar Cipta Selaras (“Surat MHP 13 Februari 2017”) dan Surat No. 018/HERO/GNL/MHP/II/2017 tertanggal 23 Februari 2017 Perihal Tanggapan atas Jawaban dan Somasi Kedua (“Surat MHP 23 Februari 2017”) yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat adalah penyewa yang sah berdasarkan MOU 4 November 2011 *juncto* Perjanjian Sewa dan meminta Penggugat untuk senantiasa menghormati dan melaksanakan MOU 4 November 2011 *juncto* Perjanjian Sewa.



- h. Bahwa pada tanggal 2 Maret 2017, Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan Gugatan dalam perkara *aquo* terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Bekasi.
- i. Bahwa sementara proses pemeriksaan Perkara *aquo* masih berjalan, Penggugat melalui kuasa hukumnya mengirimkan Surat tertanggal 31 Maret 2017 Perihal Permintaan Pengosongan Terakhir (“Surat Permintaan Pengosongan”) kepada Tergugat yang diterima oleh Tergugat pada tanggal yang sama. Dimana pada pokoknya dalam Surat Permintaan Pengosongan, Penggugat meminta Tergugat untuk segera melakukan pengosongan di Gedung Lincsquare dalam waktu 2 x 24 jam terhitung sejak tanggal diterimanya Surat Permintaan Pengosongan atau paling lambat pada hari Minggu tanggal 2 April 2017. Dalam Surat Permintaan Pengosongan, Penggugat mengancam Tergugat apabila Tergugat tidak mentaati permintaan pengosongan termaksud, maka tepat pukul 00.00 WIB pada hari Minggu tanggal 2 April 2017, Penggugat akan menghentikan seluruh fasilitas yang selama ini tersedia dalam Gedung Lincsquare.
- j. Bahwa atas Surat Permintaan Pengosongan, Penggugat Rekonvensi mengirimkan Surat No. 031/HERO/GNL/MHP/III/2017 tertanggal 31 Maret 2017 perihal Tanggapan atas Permintaan Pengosongan Terakhir dan Teguran Keras (“Surat MHP 31 Maret 2017”) yang antara lain menyampaikan teguran keras kepada Kuasa Hukum Penggugat dan Penggugat agar Penggugat menghormati proses hukum yang sedang berjalan hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *aquo*.
- k. Bahwa pada tanggal 2 April 2017 tepat pada pukul 00.53 WIB Penggugat telah mematikan aliran listrik di Gedung Lincsquare, khususnya aliran listrik pada tempat toko supermarket milik Tergugat beserta seluruh *tenant* yang menyewa ulang dari Tergugat, hal mana nyata-nyata telah merugikan kepentingan Tergugat dan juga para *tenant* yang menyewa ulang dari Tergugat.
- l. Bahwa Eksepsi, Jawaban, dan Gugatan Rekonvensi Tergugat berikut ini akan menguraikan bahwa Penggugat nyata-nyata mengingkari kesepakatan dalam MOU 4 November 2011 *juncto*



Perjanjian Sewa yang secara sah telah dibuat dengan Tergugat, dan bahwa tindakan Tergugat tidak melaksanakan MOU 4 November 2011 *juncto* Perjanjian Sewa jelas-jelas merupakan wanprestasi dan karenanya Tergugat mengajukan Gugatan rekonsvansi terhadap Penggugat dalam perkara *aquo*.

II. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat membantah dan menolak seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang tegas-tegas diakui Tergugat.

Adapun yang menjadi alasan-alasan diajukannya Eksepsi Tergugat adalah sebagai berikut:

A. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF

PENGADILAN NEGERI BEKASI TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI, DAN MEMUTUS PERKARA *AQUO* KARENA YANG BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI, DAN MEMUTUS PERKARA *AQUO* ADALAH PENGADILAN NEGERI TANGERANG

1. Bahwa dalam halaman 1 Gugatan, Penggugat mengajukan Gugatan terhadap PT. HERO SUPERMARKET, Tbk (*in casu Tergugat*) yang beralamat di Lantai Dasar Mal Lincsquare Bekasi, Jl. Pemuda Siliwangi No. 126, RT. 004 RW. 001, Bojong Rawa Lumbu, Rawa Lumbu Bekasi 17116.

2. Bahwa pada faktanya, Gugatan Penggugat dalam Perkara *aquo* salah alamat, karena Tergugat tidak beralamat di Lantai Dasar Mal Lincsquare Bekasi, Jl. Pemuda Siliwangi No. 126, RT. 004 RW. 001, Bojong Rawa Lumbu, Rawa Lumbu Bekasi 17116 melainkan di Graha Hero, CBD Bintaro Jaya, Sektor 7, Blok B7/A7, Pondok Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten 15224. Selama Penggugat dan Tergugat berkomunikasi satu dengan yang lainnya, Penggugat jelas-jelas mengetahui bahwa alamat Tergugat adalah di Graha Hero, CBD Bintaro Jaya, Sektor 7, Blok B7/A7, Pondok Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten 15224. Hal ini sebagaimana dapat dibuktikan antara lain dengan:

a. Surat Tergugat No. Ref.01071/LRH-NJ/X/2016 tanggal 4 Oktober 2016 perihal Surat Minat Untuk Menyewa Gedung Mall milik PT Lingkar Cipta Selaras, yang dalam kop suratnya secara jelas dan terang benderang menyebutkan bahwa alamat Tergugat adalah di



Graha Hero, CBD Bintaro Jaya, Sektor 7, Blok B7/A7, Pondok Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten 15224; dan

- b. Tanda terima pembayaran Penggugat atas Invoice No. 267/INV-LSB/S/XI/16 untuk harga sewa bulan Januari 2017 yang ditujukan kepada Tergugat di alamat CBD Bintaro Jaya, Sektor 7, Blok B7/A7, Pondok Jaya, Pondok Aren, Tangerang Selatan.
3. Bahwa berdasarkan uraian pada butir 2 di atas, NYATA-NYATA Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara *aquo* adalah Pengadilan Negeri Tangerang, bukan Pengadilan Negeri Bekasi.
4. Bahwa suatu gugatan harus diajukan pada pengadilan negeri dimana Tergugat berdomisili sebagaimana ketentuan Pasal 118(1) *Herzien Inlandsch Reglement* ("HIR") yang berbunyi sebagai berikut:

*"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya."*
5. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2558 K/Pdt/1984 tertanggal 20 Januari 1986 menjelaskan bahwa dalam sengketa mengenai ganti rugi atas perbuatan melawan hukum, kompetensi relatif yang ditegakkan adalah asas *Actor sequitur forum rei* (tempat tinggal tergugat). Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2558 K/Pdt/1984 dikutip sebagai berikut:

*"karena yang disengketakan bukan benda tetap, melainkan ganti kerugian atas dasar Perbuatan Melawan Hukum kebun Penggugat terbakar maka kompetensi relative yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara adalah berdasarkan asas Actor sequitur forum rei (tempat tinggal tergugat) bukan asas Forum rei sitae (letak barang) yang digariskan pasal 142 ayat (4) RBG atau pasal 118 ayat (3) HIR."*
6. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Sinar Grafika (2005: Hlm. 191) menjelaskan mengenai kewenangan mengadili Pengadilan Negeri hanya terbatas pada daerah hukumnya, dan diluar daerah hukumnya tidak berwenang. Selengkapnya pendapat tersebut sebagai berikut:

*"Berdasarkan pasal itu, kewenangan mengadili PN hanya terbatas pada daerah hukumnya, di luar itu tidak berwenang. Daerah hukum masing-masing PN hanya meliputi wilayah Kotamadya atau Kabupaten, tempat*



*dia berada dan berkedudukan.PN yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi, daerah hukumnya terbatas meliputi wilayah Kabupaten Bekasi.Tegasnya, daerah hukum yang menjadi kewenangan setiap PN mengadili perkara, sama dengan wilayah Kotamadya atau Kabupaten, tempat dia berada atau berkedudukan.”*

7. Bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, Liberty Yogyakarta (1999: Hlm. 65) berpendapat bahwa gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri di tempat tergugat tinggal, selengkapnya dikutip sebagai berikut:

*“Sebagai asas ditentukan, bahwa Pengadilan Negeri di tempat tergugat tinggal (mempunyai alamat, berdomicilie) yang wenang memeriksa gugatan atau tuntutan hak: actor sequitur forum rei (ps. 118 ayat 1 HIR, 142 ayat 1 Rbg). Jadi gugatan harus diajukan kepada pengadilan Negeri di tempat tergugat tinggal.”*

8. Bahwa Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*”, Mandar Maju (1995: Hlm. 11) menjelaskan bahwa wewenang relatif mengatur pembagian kekuasaan mengadili antara pengadilan yang serupa, tergantung dari tempat tinggal tergugat. Pendapat Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. selengkapnya dikutip sebagai berikut:

*“Wewenang relatif mengatur pembagian kekuasaan mengadili antara pengadilan yang serupa, tergantung dari tempat tinggal tergugat.Pasal 118 H.I.R. menyangkut kekuasaan relatif, yang dalam bahasa Belanda disebut distributie van rechsmacht.Azasnya adalah “yang berwenang adalah pengadilan negeri tempat tinggal tergugat”.Azas ini dalam bahasa Latin dikenal dengan sebutan “Actor Sequitur Forum Rei.”*

9. Bahwa Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H. dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, PT. Citra Aditya Bakti (2012: Hlm. 40) berpendapat bahwa gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat. Pendapat Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H. dikutip sebagai berikut:

*“Menurut ketentuan hukum acara perdata, permohonan gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat.”*

10. Bahwa lebih lanjut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, Sinar Grafika (2005: Hlm. 191) berpendapat bahwa dalam hal terjadi pelampauan batas daerah hukum, berarti Pengadilan Negeri yang bersangkutan melakukan tindakan melampaui batas kewenangan (exceeding its power) dan mengakibatkan pemeriksaan dan putusan yang dijatuhkan dalam



perkara tersebut tidak sah. Pendapat M. Yahya Harahap, S.H. selengkapnya dikutip sebagai berikut:

*“Tempat kedudukan daerah hukum, menentukan batas kompetensi relatif mengadili bagi setiap PN. Meskipun perkara yang disengketakan termasuk yurisdiksi absolut lingkungan Peradilan Umum, sehingga secara absolut itu, dibatasi oleh kewenangan mengadili secara relatif. Jika perkara yang terjadi berada di luar daerah hukumnya, secara relatif PN tersebut tidak berwenang mengadilinya. Apabila terjadi pelampauan batas daerah hukum, berarti PN yang bersangkutan melakukan tindakan melampaui batas kewenangan (exceeding its power). Tindakan itu berakibat, pemeriksaan dan putusan yang dijatuhkan dalam perkara itu, tidak sah. Oleh karena itu, harus dibatalkan atas alasan pemeriksaan dan putusan yang dijatuhkan, dilakukan oleh PN yang tidak berwenang untuk itu.”*

11. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”*, Sinar Grafika (2005: Hlm. 192) menjelaskan mengenai patokan menentukan kompetensi relatif berdasarkan Pasal 118 HIR, yaitu *actor sequitur forum rei* atau *forum domisili*, dimana tidak dibenarkan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri di luar wilayah tempat tinggal tergugat karena kepentingan tergugat harus dilindungi dengan cara melakukan pemeriksaan di Pengadilan Negeri tempat tinggalnya. Selengkapnya dikutip sebagai berikut:

*“Mengajukan gugatan kepada PN di luar wilayah tempat tinggal tergugat, tidak dibenarkan. Dianggap sebagai pemerkosaan hukum terhadap kepentingan tergugat dalam membela diri. Rasio penegakan patokan actor sequitur forum rei atau forum domisili, bertujuan untuk melindungi tergugat. Siapa pun tidak dilarang menggugat seseorang, tetapi kepentingan tergugat harus dilindungi dengan cara melakukan pemeriksaan di PN tempat tinggalnya, bukan di tempat tinggal penggugat jauh dari tempat tinggal tergugat...”*

*Patokannya bukan locus delicti seperti yang diterapkan dalam perkara pidana. Dalam perkara pidana, patokan kompetensi relatif berdasarkan Pasal 84(1) KUHP, bukan tempat tinggal terdakwa, tetapi di PN yang meliputi daerah hukum tempat terjadinya peristiwa pidana (locus delicti). Dengan demikian, sangat keliru penerapan yang mendasarkan patokan kompetensi relatif PN*



*mengadili perkara perdata, bertitik tolak dari tempat terjadinya peristiwa yang disengketakan.”*

12. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dan Doktrin-Doktrin di atas jelas bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* harus diajukan ke Pengadilan Negeri Tangerang, sesuai dengan domisili Tergugat, bukan ke Pengadilan Negeri Bekasi, sehingga Gugatan Penggugat dalam perkara *aquo* harus ditolak.
13. Bahwa oleh karena secara relatif Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara *aquo*, maka Majelis Hakim dalam perkara *aquo* wajib menyatakan dirinya tidak berwenang karena terdapat cukup alasan objektif bahwa perkara *aquo* termasuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana diatur Pasal 136 HIR yang dikutip sebagai berikut:

*“Eksepsi (penangkisan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh yang digugat, kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara.”*

14. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”*, Sinar Grafika (2005: Hlm. 426) berpendapat bahwa apabila Tergugat mengajukan eksepsi kompetensi relatif, maka berdasarkan Pasal 136 HIR Majelis Hakim wajib memeriksa dan memutus lebih dahulu eksepsi tersebut sebelum pemeriksaan pokok perkara. Pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dikutip sebagai berikut:

*“Apabila tergugat mengajukan eksepsi kompetensi absolut atau relatif, Pasal 136 HIR memerintahkan hakim:*

- *Memeriksa dan memutus lebih dahulu tentang eksepsi tersebut;*
- *Pemeriksaan dan pemutusan tentang itu, diambil dan dijatuhkan sebelum pemeriksaan pokok perkara.*

*Berarti apabila tergugat mengajukan eksepsi yang berisi pernyataan PN tidak berwenang mengadili perkara, baik secara absolut atau relatif:*

- *Hakim menunda pemeriksaan pokok perkara;*
- *Tindakan yang dapat dilakukan, memeriksa dan memutus eksepsi terlebih dahulu;*
- *Tindakan demikian bersifat imperatif, tidak dibenarkan memeriksa pokok perkara sebelum ada putusan yang menegaskan apakah PN yang bersangkutan berwenang atau tidak memeriksanya.”*



15. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo* karena yang berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo* adalah Pengadilan Negeri Tangerang. Oleh karena itu, Tergugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* untuk mengabulkan Eksepsi Kompetensi Relatif yang Tergugat ajukan dan menjatuhkan Putusan Sela yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *aquo*.

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA PENGGUGAT MENCAMPUR-ADUKKAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI DALAM GUGATANNYA

16. Bahwa dalam Halaman 1 Gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Gugatan yang diajukan dalam perkara *aquo* adalah gugatan perbuatan melawan hukum. Namun demikian, secara keseluruhan dalil-dalil dalam Gugatan, Penggugat jelas-jelas menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat terjalin hubungan sewa menyewa Gedung Lincsquare berdasarkan Perjanjian Sewa.

17. Bahwa dalam Butir 2 Petitumnya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebagaimana diketahui perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPerduta").

Namun, dalam Butir 3 Petitum Gugatannya, Penggugat justru meminta kepada Majelis Hakim Perkara *aquo* agar menyatakan sewa menyewa Gedung Lincsquare telah berakhir pada tanggal 30 November 2016 karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Pembatalan suatu perjanjian secara jelas diatur dalam ketentuan Pasal 1267 KUHPerduta, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

*"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."*

Oleh karenanya, Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur mengenai apa yang dituntut oleh Penggugat terhadap Tergugat. Apakah Penggugat meminta Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara *aquo* untuk menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, atau apakah meminta Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang telah melakukan wanprestasi sehingga Perjanjian Sewa antara Penggugat dan Tergugat harus dinyatakan diakhiri.



18. Bahwa dalam Yurisprudensi-Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia di bawah ini secara tegas, lugas dan nyata telah disebutkan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi tidak dibenarkan dan harus diselesaikan secara tersendiri. Yurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung RI berbunyi sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 29 April 1986:

*"Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan tersendiri pula."*

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001:

*"Penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscuur libel, sehingga tidak dapat diterima. "*

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2452 K/Pdt/2009 tanggal 28 Oktober 2010:

*"Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel)."*

19. Bahwa pendapat dari M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", (2005: Hal. 455) menyatakan sebagai berikut:

*"..., pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:*

- *Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;*
- *Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi, in konkreto secara realistik adalah wanprestasi;*
- *Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif adalah PMH;"*



20. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dan Doktrin sebagaimana diuraikan di atas, terlihat jelas bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah membingungkan, kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) karena Penggugat telah mencampuradukkan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan. Oleh karena itu, kami mohon Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

III. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa Tergugat mohon agar segala jawaban yang telah dikemukakan dalam Eksepsi di atas secara mutatis mutandis dianggap termasuk dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara di bawah ini

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

- A. MOU 4 NOVEMBER 2011 MERUPAKAN KESEPAKATAN YANG SAH DITANDATANGANI PARA PIHAK, OLEH KARENANYA MOU 4 NOVEMBER 2011 MENGIKAT PARA PIHAK DAN TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI SECARA SEPIHAK

21. Bahwa dalam Butir 5 Halaman 2 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa ikatan yang muncul dari MOU adalah ikatan moral yang berlandaskan etika bisnis, sedangkan ikatan dalam perjanjian merupakan ikatan hukum yang berlandaskan pada aturan hukum. Selanjutnya dalam Butir 6 Halaman 2 dan Butir 10 Halaman 3 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa MOU 4 November 2011 hanya merupakan suatu nota kesepakatan dan bukanlah suatu perjanjian.
22. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana diuraikan di atas sangat mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan terlihat jelas bahwa Penggugat tidak memahami atau seolah-olah tidak memahami apa yang dimaksud dengan perjanjian menurut ketentuan KUHPerdara.
23. Bahwa dalam Butir 3 Halaman 1 Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 4 November 2011, Tergugat mengirimkan MOU 4 November 2011 kepada Penggugat. Dalil Penggugat tersebut merupakan bukti yang tidak terbantahkan (*prima facie*) bahwa MOU 4 November 2011 antara Tergugat dan Penggugat adalah dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 3.2 Perjanjian Sewa yang menentukan bahwa Tergugat selaku penyewa wajib memberitahukan maksud



perpanjangan jangka waktu sewa kepada Penggugat sebelum Perjanjian Sewa berakhir.

Pasal 3.2 Perjanjian Sewa dikutip sebagai berikut:

*"Penyewa wajib memberitahukan maksud perpanjangan jangka waktu sewa tersebut secara tertulis kepada Pemilik selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir."*

24. Bahwa di dalam MOU 4 November 2011, Tergugat nyata-nyata telah memberitahukan maksud perpanjangan jangka waktu sewa secara tertulis kepada Penggugat selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak 1 Desember 2016 sampai 30 November 2026, dimana Penggugat nyata-nyata telah menerima dan menyetujui pemberitahuan perpanjangan tersebut bahkan menandatangani MOU 4 November 2011.

Paragraf 1 MOU 4 November 2011 selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

*"Berkenaan dengan rencana untuk me-renovasi ruang Hero Supermarket di Gedung Mal Lincsquare Kemang Pratama menjadi kelas Premium, kami berminat untuk mempertpanjang sewa selama 10 tahun lagi setelah berakhirnya masa sewa pada tanggal 30 November 2016 yang akan datang."*

Paragraf 1 MOU 4 November 2011 nyata-nyata merupakan pelaksanaan Pasal 3.2 Perjanjian Sewa tentang kewajiban pemberitahuan perpanjangan jangka waktu sewa. Lebih lanjut MOU 4 November 2011 mengatur tentang besaran kenaikan uang sewa per-tiga tahun terhitung sejak 1 Desember 2016 hingga 30 November 2026.

25. Bahwa isi MOU 4 November 2011 telah sejalan dan merupakan pelaksanaan Pasal 3.4 Perjanjian Sewa, karena semata-mata berisi kesepakatan mengenai perubahan besarnya Uang Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) tanpa mengubah syarat dan ketentuan di dalam Perjanjian Sewa. Adapun syarat dan ketentuan lain dalam perpanjangan sewa tetap mengikuti syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian Sewa.

Pasal 3.4 Perjanjian Sewa dikutip sebagai berikut:

*"Syarat-syarat dan ketentuan untuk perpanjangan sewa adalah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan di dalam Perjanjian ini, kecuali perubahan atas besarnya uang sewa, biaya pelayanan dan biaya lainnya yang mengikuti harga pasar dari pusat perbelanjaan di Kota Jakarta."*

26. Bahwa dengan demikian, MOU 4 November 2011 antara Penggugat dan Tergugat merupakan suatu pemberitahuan sekaligus kesepakatan untuk perpanjangan masa sewa Gedung Lincsquare untuk periode 10 tahun terhitung sejak 1 Desember 2016 sampai 30 November 2026, hal mana merupakan



pelaksanaan Pasal 3.2 Perjanjian Sewa. Lebih lanjut, hal-hal yang diatur di dalam MOU 4 November 2011 juga nyata-nyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 3.4 Perjanjian Sewa, yakni hanya mengatur tentang perubahan atas besarnya harga sewa, biaya pelayanan dan biaya lainnya. Adapun syarat-syarat dan ketentuan lainnya tetap sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan di dalam Perjanjian Sewa.

27. Bahwa disepakatinya Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) di dalam MOU 4 November 2011 juga merupakan pengakuan Penggugat bahwa Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) di dalam MOU 4 November 2011 telah sesuai dengan harga pasar yang wajar di pusat perbelanjaan di Kota Jakarta. Oleh karena itu, dalil-dalil Penggugat yang secara sepihak memberlakukan kenaikan Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) jelas-jelas bertentangan dengan MOU 4 November 2011 yang merupakan hukum pagi para pihak untuk dihormati dan dilaksanakan (*Vide Pasal 1338 KUHPerdara*).

28. Bahwa oleh karena MOU 4 November 2011 memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diuraikan di atas, maka MOU 4 November 2011 merupakan perjanjian yang berlaku sah dan mengikat para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan mengenai syarat sahnya perjanjian yang berbunyi sebagai berikut:

*"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. Suatu hal tertentu;*
- 4. Suatu sebab yang halal"*

29. Bahwa bahkan MOU 4 November 2011 ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat secara sadar, sukarela tanpa adanya kekhilafan, paksaan, dan/atau penipuan, sehingga MOU 4 November berlaku sah dan mengikat para pihak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut:

*"Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan."*

30. Bahwa MOU 4 November 2011 sebagai kesepakatan tertulis yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat dan tidak dapat ditarik kembali selain atas kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Hal ini sebagaimana diatur Pasal 1338 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut:

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."*



*Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”*

31. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1788 K/Pdt/2014 tertanggal 28 Januari 2015 menyebutkan bahwa atas *Memorandum of Understanding* (MOU) yang memuat hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dan telah sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta, para pihak wajib untuk melaksanakan isi MOU dengan itikad baik. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1788 K/Pdt/2014 tertanggal 28 Januari 2015 dikutip sebagai berikut:

*“Bahwa, telah benar terlepas dari jadwalnya, nota kesepakatan (memorandum of understanding/MoU), dalam perkara a quo telah mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak dan sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta maka para pihak wajib melaksanakan isi kesepakatan dengan itikad baik,...”*

32. Bahwa R. Setiawan, S.H. dalam bukunya *“Pokok-Pokok Hukum Perikatan”*, Binacipta (1987: Hlm. 64) berpendapat bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pendapat R. Setiawan, S.H. dikutip sebagai berikut:

*“Pasal 1338 ayat 1 menentukan bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti setiap persetujuan mengikat para pihak. Dari perkataan “setiap” dalam pasal di atas dapat disimpulkan azas kebebasan berkontrak.*

*Kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa. Sehingga para pihak yang membuat persetujuan harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut, misalnya, terhadap pasal 1320”*

33. Bahwa Djaja S. Meliala, S.H., M.H. dalam bukunya *“Hukum Perdata Dalam Perspektif BW”*, Nuansa Aulia (2012: Hlm. 175) berpendapat sebagai berikut:

*“Bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta). Demikian pula suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga harus untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339 KUHPerduta).”*



34. Bahwa berdasarkan uraian fakta, yurisprudensi, dan doktrin di atas, MOU 4 November 2011 jelas merupakan kesepakatan yang sah dan ditandatangani para pihak, berisi hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dan telah sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara sebagaimana maksud Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1788 K/Pdt/2014 tertanggal 28 Januari 2015. Oleh karena itu, MOU 4 November 2011 wajib dilaksanakan oleh Penggugat dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab serta tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh Penggugat. Sehubungan dengan hal tersebut, perkenankanlah Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *aquomenolak* Gugatan Penggugat.
- B. PENGUGAT NYATA-NYATA TELAH MENAKUI MOU 4 NOVEMBER 2011 SEBAGAI PERJANJIAN UNTUK PERPANJANGAN WAKTU SEWA GEDUNG LINC SQUARE, DIMANA PENGUGAT TELAH MENERBITKAN INVOICE UNTUK PERIODE SEWA YANG BARU DAN MENERIMA PEMBAYARAN ATAS SEWA GEDUNG LINC SQUARE DARI TERGUGAT
35. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Sewa, jangka waktu sewa Gedung Lincsquare berakhir pada 30 November 2016. Hal mana dalam MOU 4 November 2011, Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk memperpanjang jangka waktu sewa terhitung sejak 1 Desember 2016 sampai dengan 30 November 2026.
36. Bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) kepada Penggugat untuk periode yang baru berdasarkan MOU 4 November 2011, yaitu periode sewa bulan Desember 2016 dan bulan Januari 2017. Hal mana berdasarkan Pasal 9.1 Perjanjian Sewa pembayaran Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) dihitung untuk 1 (satu) bulan di muka. Pembayaran Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) dilakukan oleh Tergugat berdasarkan tagihan (*invoice*) yang diterbitkan oleh Penggugat sebagai berikut:
- Invoice PT.LCS No. 241/INV-LSB/S/X/16 tanggal 15 Oktober 2016 untuk menagih pembayaran sewa Gedung Lincsquare periode bulan Desember 2016 dengan total tagihan Rp.131.678.320 (Seratus Tiga Puluh Satu Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) ("Invoice No. 241").
  - Invoice PT.LCS No. 267/INV-LSB/S/XI/16 tanggal 15 November 2016 untuk menagih pembayaran sewa Gedung Lincsquare periode bulan Januari 2017 dengan total tagihan Rp.131.678.320 (Seratus Tiga Puluh



Satu Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) ("Invoice No. 267").

37. Bahwa atas Invoice No. 241 dan Invoice No. 267 yang diterbitkan oleh Penggugat sehubungan dengan sewa Gedung Lincsquare, Penggugat telah melakukan pembayaran uang sewa Gedung Lincsquare yang dibuktikan dengan tanda terima pembayaran dari Penggugat sebagai berikut:
- Tanda Terima Pembayaran atas Invoice No. 241 sebesar Rp.131.678.320 (Seratus Tiga Puluh Satu Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) tertanggal 15 Oktober 2016 melalui transfer ke rekening Penggugat pada Bank Danamon Cabang Kemang Pratamadengan rekening No. 10 400 1557.
  - Tanda Terima Pembayaran atas Invoice No. 267 sebesar Rp.131.678.320 (Seratus Tiga Puluh Satu Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Tiga Ratus Dua Puluh Rupiah) tertanggal 15 November 2016 melalui transfer ke rekening Penggugat pada Bank Danamon Cabang Kemang Pratama ke rekening No. 10 400 1557.
38. Bahwa dalil Penggugat dalam Butir 15 Halaman 4 Gugatannya yang menyatakan bahwa uang sejumlah Rp.263.356.640 (Dua Ratus Enam Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Lima Puluh Enam Ribu Enam Ratus Empat Puluh Rupiah) sebagai "*Uang Tergugat di Penggugat*" tanpa menyebutkan peruntukannya adalah dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta, sehingga harus dikesampingkan dan ditolak.
39. Bahwa berdasarkan uraian pada Butir 38 di atas, jelas terbukti bahwa uang tersebut merupakan uang pembayaran Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) dari Tergugat kepada Penggugat untuk periode sewa bulan Desember 2016 dan Januari 2017, yakni sebesar Rp.131.678.320 + Rp.131.678.320 = Rp.263.356.640, dimana uang tersebut dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Invoice No. 241 dan Invoice No. 267 yang keduanya dikirim oleh Penggugat kepada Tergugat.
40. Bahwa, dengan diterbitkannya Invoice No. 241 dan Invoice No. 267 oleh Penggugat sehubungan dengan sewa Gedung Lincsquare dan dengan telah diterimanya pembayaran uang sewa Gedung Lincsquare dari Tergugat kepada Penggugat, maka hal tersebut merupakan pengakuan Penggugat di hadapan persidangan dan merupakan bukti yang tak terbantahkan (*prima facie*) tentang berlakunya kesepakatan dalam MOU 4 November 2011 sebagai bentuk perpanjangan jangka waktu sewa Gedung Lincsquare.



41. Bahwa pengakuan Penggugat di atas memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik yaitu sempurna dan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1925 KUHPerdara sebagai berikut:

Pasal 1925 KUHPerdara:

*“Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu.”*

42. Bahwa ketentuan Pasal 1925 KUHPerdara didukung pula oleh penjelasan M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika (2005: Hal. 728) sebagai berikut:

*“- Pengakuan yang demikian dikategori sebagai pengakuan yang bulat dan murni, sehingga tidak ada lagi yang disengketakan antara penggugat dan tergugat*

*Dalam pengakuan yang demikian, melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat, dan menentukan (volledig, bindende en beslissende, bewijskracht).”*

43. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terlihat dengan jelas bahwa Penggugat mengakui MOU 4 November 2011 sebagai perjanjian untuk perpanjangan waktu sewa Gedung Lincsquare, dimana Penggugat telah menerbitkan invoice untuk periode sewa yang baru dan telah pula menerima pembayaran atas sewa Gedung Lincsquare dari Tergugat. Oleh karena itu, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menolak Gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa MOU 4 November 2011 adalah sah untuk perpanjangan waktu sewa Gedung Lincsquare.

- C. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT KARENATERGUGAT ADALAH PENYEWA YANG SAH DAN BERHAK MENEMPATI GEDUNG LINC SQUARE YANG DISEWA DARI PENGGUGAT BERDASARKAN MOU 4 NOVEMBER 2011 JO. PERJANJIAN SEWA

44. Bahwa dalam Butir 13 Halaman 3 Gugatan, Penggugat mendalihkan bahwa Tergugat menempati ruangan milik Penggugat tanpa status sewa atau mendapat ijin dari Penggugat.

45. Bahwa dalil Penggugat yang mendalihkan bahwa Tergugat menduduki ruangan tanpa status sewa sangatlah mengada-ngada dan tidak berdasar. Bahwa sangat jelas dalam MOU 4 November 2011, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk memperpanjang jangka waktu sewa Gedung Lincsquare untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun hingga 30 November 2026 dengan rincian Harga



Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) sebagaimana tertuang dalam MOU 4 November 2011 yang merupakan hukum yang harus dipatuhi oleh Penggugat dan Tergugat (*Vide Pasal 1338 KUHPerdara*).

46. Bahwa dengan ditandatanganinya MOU 4 November 2011 oleh Penggugat, maka Penggugat telah sepakat dengan segala hal yang tertuang dalam MOU 4 November 2011. Hal ini sebagaimana telah Tergugat uraikan dalam Butir 21 sampai dengan Butir 34 Bagian A di atas. Oleh karenanya sebagai penyewa yang sah, Tergugat berhak untuk menempati Gedung Lincsquare yang disewakan oleh Penggugat selama jangka waktu sebagaimana tertuang di dalam MOU 4 November 2011.

Adapun dalam MOU 4 November 2011 disepakati, antara lain, hal-hal sebagai berikut:

*"Berkenaan dengan rencana untuk me-renovasi ruang Hero Supermarket di Gedung Mal Lincsquare Kemang Pratama menjadi kelas premium, kami berminat untuk memperpanjang sewa selama 10 tahun lagi setelah berakhirnya masa sewa pada tanggal 30 November 2016 yang akan datang.*

*Adapun harga Sewa dan Biaya Pelayanan yang telah kita sepakati dengan Ibu adalah sebagai berikut:*

*Harga Sewa awal*

*per 01-12-2016 s/d 30-11-2019 sebesar Rp.43.258,-/m<sup>2</sup>*

*per 01-12-2019 s/d 30-11-2022 sebesar Rp.45.421,-/m<sup>2</sup> (naik 5%)*

*per 01-12-2022 s/d 30-11-2025 sebesar Rp.49.963,-/m<sup>2</sup> (naik 10%)*

*per 01-12-2025 s/d 30-11-2026 sebesar Rp. 54,959,-/m<sup>2</sup> (naik 10%)*

*Biaya Pelayanan awal per 01-12-2016 sebesar Rp.33.942,-/m<sup>2</sup> dengan kenaikan per tahun 7,5%."*

47. Bahwa selain itu, Tergugat juga senantiasa membayar Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) Gedung Lincsquare kepada Penggugat tepat waktu sesuai dengan invoice yang dikirimkan oleh Penggugat sebagaimana telah Tergugat uraikan pada Butir 37 di atas.

48. Bahwa J. Satrio, S.H. dalam bukunya "*Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*", Alumni (1999: Hlm. 39) berpendapat bahwa dengan adanya kesepakatan antara kedua pihak untuk saling mengikatkan diri antara yang satu terhadap yang lain untuk memberikan suatu prestasi tertentu, maka antara mereka ada perikatan. Pendapat J. Satrio, S.H. dikutip sebagai berikut:

*"Dengan demikian, maka karena kedua-duanya telah saling sepakat untuk saling mengikatkan diri – yang satu terhadap yang lain – untuk memberikan suatu prestasi tertentu, maka antara mereka ada perikatan,*



*dimana pihak yang satu ada hak dan pada pihak yang lain ada kewajiban."*

49. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat karena Tergugat adalah penyewa yang sah dan berhak menempati Gedung Lincsquare yang disewa dari Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa dan MOU 4 November 2011. Oleh karena itu, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menolak Gugatan Penggugat.

**D.** JUSTRU PENGGUGAT SENANTIASA MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP TERGUGAT DENGAN MENINGKARI KESEPAKATAN DI DALAM MOU 4 NOVEMBER 2011 DAN MENGAJUKAN GUGATAN DALAM PERKARA *AQUO* SEBAGAI UPAYA UNTUK MELEGALKAN WANPRESTASI YANG TELAH DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT ATAS KESEPAKATAN DI DALAM MOU 4 NOVEMBER 2011

50. Bahwa dalam pelaksanaan MOU 4 November 2011 pada awalnya Penggugat taat dan patuh melaksanakan kesepakatan-kesepakatan di dalam MOU 4 November 2011 yang antara lain dengan disediakannya ruang sewa, listrik dan *maintenance* atas Gedung Lincsquare yang telah disewa oleh Tergugat dan ditagihnya Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana diuraikan pada Butir 36 di atas.

51. Bahwa namun demikian dalam perjalanannya Penggugat telah secara sepihak meminta kenaikan harga sewa per meter persegi, padahal Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) yang disepakati dalam MOU 4 November 2011 adalah sebagai berikut:

Harga Sewa:

- Periode 1 Desember 2016 s/d 30 November 2019 sebesar Rp.43.258/m<sup>2</sup>
- Periode 1 Desember 2019 s/d 30 November 2022 sebesar Rp.45.421/m<sup>2</sup>
- Periode 1 Desember 2022 s/d 30 November 2025 sebesar Rp.49.963/m<sup>2</sup>
- Periode 1 Desember 2025 s/d 30 November 2026 sebesar Rp. 54.959/m<sup>2</sup>

Biaya Pelayanan:

Per tanggal 1 Desember 2016 sebesar Rp.33.942/m<sup>2</sup> dengan kenaikan per tahun 7,5%.

52. Bahwa di dalam Surat Penggugat 14/2016, Penggugat meminta kenaikan Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) dengan alasan kondisi perusahaan Penggugat yang tidak mungkin dapat bertahan



dengan Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) yang lama dan Penggugat akan merenovasi Gedung Lincsquare, dimana permintaan kenaikan harga tersebut tanpa mengindahkan adanya kesepakatan yang telah dibuat oleh Penggugat dalam MOU 4 November 2011. Penawaran Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) dalam Surat Penggugat 14/2016 adalah sebagai berikut:

Harga Sewa:

- Periode 1 Desember 2016 s/d 30 November 2019 sebesar Rp.100.000/m<sup>2</sup>
- Periode 1 Desember 2019 s/d 30 November 2022 sebesar Rp.110.000/m<sup>2</sup>
- Periode 1 Desember 2022 s/d 30 November 2025 sebesar Rp.121.000/m<sup>2</sup>
- Periode 1 Desember 2025 s/d 30 November 2026 sebesar Rp.133.100/m<sup>2</sup>

Biaya Pelayanan:

Per tanggal 1 Desember 2016 sebesar Rp.40.000/m<sup>2</sup> dengan kenaikan per tahun 7,5%.

53. Bahwa Tergugat menolak kenaikan Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) sebagaimana disampaikan Penggugat dalam Surat Penggugat 14/2016, dan Tergugat tetap pada pendiriannya untuk menghormati dan melaksanakan kesepakatan-kesepakatan di dalam MOU 4 November 2011.
54. Bahwa nyata-nyata gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat dalam perkara *aquo* adalah bentuk nyata tindakan Penggugat tidak menghormati kesepakatan yang merupakan undang-undang bagi para pihak sebagaimana tertuang di dalam MOU 4 November 2011 *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara. Oleh karena itu, kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim dalam Perkara *aquo* untuk menolak Gugatan Penggugat.
- E. TERGUGAT TIDAKMELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT, OLEH KARENANYA PERMOHONAN GANTI RUGI YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM SEHINGGGA HARUS DINYATAKAN DITOLAK**
55. Bahwa dalam Butir 15 Halaman 4 Gugatannya, Penggugat menuntut ganti rugi materiil kepada Tergugat berupa penalti sebesar Rp.716.352.000 – Rp.263.356.640 = Rp.452.995.360 (Empat Ratus Lima Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
- a. Harga sewa Rp.100.000/m<sup>2</sup>/bulan (sesuai harga penawaran dari Penggugat).
  - b. Service charges Rp.40.000/m<sup>2</sup>/bulan.
  - c. Luas ruang yang ditempati: 1.705,6 m<sup>2</sup>



- d. Denda penalty yang harus dibayar perbulan @ Rp.238.784.000.
- e. Untuk bulan Desember 2016, Januari 2017 dan Februari 2017 sebesar Rp.716.352.000.
- f. Uang Tergugat di Penggugat sebesar Rp.263.356.640.

Selanjutnya, Penggugat juga mendalilkan ganti rugi immateriil sebesar Rp.100.000.000.000 (Seratus Milyar Rupiah) dan bunga sebesar 1½ % (satu setengah persen) per bulan terhitung sejak bulan Maret 2017.

56. Bahwa sangat jelas nilai ganti rugi yang diakukan oleh Penggugat dalam Butir 15 Halaman 4 Gugatannya sebagaimana diuraikan pada Butir 54 di atas semata-mata didasarkan pada hitungan sepihak dari Penggugat dengan merujuk pada nilai peningkatan Harga Sewa sebesar Rp.100.000/m<sup>2</sup>/bulan dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) sebesar Rp.40.000/m<sup>2</sup>/bulan yang telah diajukan kepada Tergugat berdasarkan Surat Penggugat 14/2016 yang sudah ditolak oleh Tergugat sehingga tidak mengikat para pihak. Padahal Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) Gedung Lincsquare yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah harga sewa sebagaimana tertuang dalam MOU 4 November 2011 adalah sebagai berikut:

*"Harga Sewa awal*

*per 01-12-2016 s/d 30-11-2019 sebesar Rp.43.258,-/m2*

*per 01-12-2019 s/d 30-11-2022 sebesar Rp.45.421,-/m2 (naik 5%)*

*per 01-12-2022 s/d 30-11-2025 sebesar Rp.49.963,-/m2 (naik 10%)*

*per 01-12-2025 s/d 30-11-2026 sebesar Rp. 54.959,-/m2 (naik 10%)*

*Biaya Pelayanan awal per 01-12-2016 sebesar Rp.33.942,-/m2 dengan kenaikan per tahun 7,5%."*

57. Bahwa denda penalty per bulan yang didalilkan Penggugat juga tidak berdasar hukum karena merujuk pada uang sewa dan *service charge* yang tersebut dalam Surat Penggugat 14/2016 yang tidak pernah disetujui dan bahkan ditolak oleh Tergugat. Seharusnya Penggugat dalam menghitung uang sewa dan *service charge* senantiasa merujuk pada MOU 4 November 2011 yang merupakan hukum yang harus dipatuhi dan dihormati oleh para pihak (*Vide Pasal 1338 KUHPerdara*). Selain itu, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar diajukannya bunga 1½ % yang dihitung sejak bulan Maret 2017.
58. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada Butir 37 di atas, pembayaran uang sewa dan *service charge* yang telah dilakukan oleh Tergugat untuk periode sewa bulan Desember 2016 dan Januari 2017 berdasarkan Invoice No. 241 dan Invoice No. 267 yang diterbitkan oleh Penggugat dengan nilai sesuai dengan harga sewa dan *service charge* yang disepakati dalam MOU 4 November 2011 tidak diakui oleh Penggugat sebagai pembayaran Harga Sewa dan Biaya



Pelayanan (*Service Charge*). Namun kedua pembayaran tersebut dianggap sebagai "*Uang Tergugat di Penggugat sebesar Rp.263.356.640*", hal mana sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sehingga dalil Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.

Selain itu, Perjanjian Sewa juga tidak mengatur mengenai denda penalti sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Butir 15 Huruf (d) Halaman 4 Gugatannya. Pasal 9.3 Perjanjian Sewa hanya mengatur denda keterlambatan pembayaran Harga Sewa atau Biaya Pelayanan (*Service Charge*) atau uang jaminan atau biaya-biaya lainnya sebesar 3% per bulan.

59. Bahwa sebagaimana telah Tergugat uraikan pada Butir 44 sampai dengan 48 Bagian (C) di atas, sangat jelas dan berdasar hukum bahwa Tergugat merupakan penyewa yang sah dan berhak atas penggunaan ruang sewa milik Penggugat sesuai dengan MOU 4 November 2011 *jo.* Perjanjian Sewa.
60. Bahwa sangat tidak berdasar kiranya seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati ruangan milik Penggugat tanpa status sewa atau ijin dari Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Butir 13 Gugatannya karena jangka waktu sewa atas Gedung Lincsquare telah diperpanjang untuk jangka waktu sewa sampai dengan 30 November 2026.
61. Bahwa permintaan Penggugat untuk mengganti kerugian baik materiil maupun immaterial sebagaimana diuraikan di dalam dalil gugatannya haruslah ditolak karena tidak sesuai dengan fakta yang ada dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971  
*"Apabila gugatan ganti rugi tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan tidak dapat dikabulkan oleh pengadilan, oleh karena dasar hukum untuk ganti kerugian tersebut tidak berdasarkan fakta dan hukum, karenanya gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima."*
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983  
*"Tuntutan penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."*



62. Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas bahwa permintaan ganti rugi materiil dan immateriil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili Perkara *aquo* untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *aquo*.
- F. PERMINTAAN PENGGUGAT AGAR TERGUGAT MEMBAYAR UANG PAKSA (DWANGSOM) BERSAMA-SAMA DENGAN TUNTUTAN MEMBAYAR GANTI KERUGIAN TIDAK BERDASAR HUKUM SEHINGGA HARUS DITOLAK
63. Bahwa dalam Butir 7 Petitem Gugatannya, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim perkara *aquo* untuk menghukum Tergugat membayar *dwangsom* sebesar Rp.10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) per hari apabila Tergugat tidak menaati putusan perkara *aquo* hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.
64. Bahwa selain meminta Tergugat untuk membayar *dwangsom*, dalam Butir 15 Halaman 4 Gugatan, Penggugat juga mengajukan permohonan ganti rugi materiil dan immateriil kepada Tergugat.
65. Bahwa permohonan untuk membayar *dwangsom* dan permohonan untuk membayar ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar hukum, karena permohonan untuk membayar *dwangsom* tidak dapat diajukan sekaligus dengan permohonan untuk membayar ganti rugi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 606a Rv yang berbunyi sebagai berikut:
- “Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.”*
66. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 79k/Sip/1972 menentukan bahwa *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang sebagai berikut:
- “Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang”.*
67. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa permintaan Penggugat agar Tergugat membayar *dwangsom* dalam Gugatannya tidak berdasarkan hukum. Oleh karena itu, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak permintaan membayar *dwangsom* yang diajukan oleh Penggugat.



**G. SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASAR HUKUM SEHINGGA HARUS DITOLAK**

68. Bahwa dalam Butir 16 Gugatannya, Penggugat meminta untuk diletakkan sita jaminan terhadap harta Tergugat berupa tanah dan bangunan di atasnya maupun benda-benda bergerak yang ada didalamnya yang dikenal sebagai: sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Graha Hero, CBD Bintaro Jaya Sektor 7 Blok B7/A7, Pondok Jaya ("Graha Hero").

69. Bahwa permintaan sita jaminan terhadap harta Tergugat berupa tanah dan bangunan di atasnya maupun benda-benda bergerak yang ada di dalamnya yang dikenal sebagai Graha Hero sebagaimana didalilkan dalam Gugatan Penggugat tidak berdasar dengan alasan sebagai berikut:

**G.1 Penggugat Tidak Dapat Membuktikan Kekhawatirannya Atas Tindakan Tergugat Terhadap Barang Yang Dimohonkan Sita Jaminan**

70. Bahwa dalam mengajukan sita jaminan, Penggugat harus memiliki bukti yang kuat untuk membuktikan adanya kekhawatiran Tergugat akan melakukan upaya-upaya penggelapan atas objek yang dimintakan sita jaminan.

71. Bahwa tidak masuk akal apabila Tergugat akan melakukan upaya-upaya penggelapan atas objek yang dimintakan sita jaminan tersebut, dikarenakan objek sita jaminan tersebut merupakan kantor pusat tempat dijalankannya usaha Tergugat.

72. Bahwa Penggugat tidak memberikan bukti yang kuat mengenai adanya dugaan dan kekhawatiran atas tindakan Tergugat terhadap harta kekayaannya, sehingga permohonan sita jaminan harus ditolak. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1121 K/Sip/1971 tanggal 5 April 1972 yang dikutip sebagai berikut:

*"Apabila para penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan."*

73. Bahwa Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Liberty Yogyakarta (1999: Hal. 70-71) berpendapat bahwa apabila Penggugat tidak mempunyai bukti kuat ada kekhawatiran Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dapat dilakukan. Pendapat Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo dikutip sebagai berikut:

*"Untuk mengajukan sita jaminan, haruslah ada dugaan yang beralasan, bahwa orang yang berutang selama belum dijatuhkan putusan oleh"*



*hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Apabila Penggugat tidak mempunyai bukti kuat bahwa ada kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dilakukan."*

74. Bahwa selanjutnya, M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Sinar Grafika(2005: Hal. 289) menyatakan bahwa alasan sita jaminan adalah sebagai berikut:

- "1) *Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa tergugat:*
- *mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan*
  - *hal itu akan dilakukan selama proses pemeriksaan berlangsung.*
- 2) *Kekhawatiran/persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif:*
- *penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung,*
  - *paling tidak penggugat dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan.*
- 3) *Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian kepada Penggugat."*

75. Bahwa berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata jo. Pasal 227 HIR jo. Pasal 261 Rbg jo. Pasal 720 dan 971 Rv Sita jaminan (*conservatoir beslag*) harus berdasarkan alasan yang kuat, alasan dan adanya indikasi Tergugat dikhawatirkan sebelum dijatuhkan putusan atau sebelum putusan yang mengalahkan Tergugat dijalankan, Tergugat melakukan upaya untuk menghilangkan barang bergerak atau tidak bergerak miliknya dengan maksud menjauhkan barang itu dari Penggugat.

76. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. K/Sip/1971 menyatakan sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 597 K/Sip/1983:

*"Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan."*

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. K/Sip/1971:



*"Pen-sitaan tidak dilakukan dalam hal penggugat tidak mempunyai bukti kuat."*

- G.2 Penggugat Tidak Menjelaskan Secara Rinci Barang Yang Dimohonkan Sita Jaminan
77. Bahwa dalam mengajukan sita jaminan, Penggugat juga harus menjelaskan secara rinci barang yang dimohonkan sita jaminan. Namun di dalam Gugatannya, Penggugat tidak merinci barang yang dimohonkan sita jaminan, melainkan hanya menyebutkan nama dan alamat Graha Hero yang diajukan sebagai objek sita jaminan.
78. Bahwa tidak dijelaskannya secara detail dan rinci permintaan peletakan sita jaminan atas harta kekayaan milik Tergugat, dapat menyebabkan adanya kekeliruan atau kesalahan dalam penyitaan. Barang yang diminta untuk diletakkan sita jaminan harus dijelaskan secara terperinci. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 226 Ayat (2) HIR yang dikutip sebagai berikut:
- "Barang yang hendak disita itu harus diterangkan dengan seksama dalam permintaan itu."*
79. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *"Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"* Sinar Grafika (2005: Hal. 332) menyatakan sebagai berikut:
- "Apabila Penggugat dalam surat permintaan tidak mampu menjelaskan dengan terang barang yang hendak disita, hal tersebut dapat dijadikan dasar alasan oleh pengadilan untuk menolak permintaan. Seperti yang telah dijelaskan, salah satu prinsip yang mesti ditegakkan dalam penyitaan pada umumnya, yaitu penggugat harus mengemukakan dengan seksama dan terang identitas barang yang hendak disita, meliputi jenis, letak, jumlah, luas, nilai barang, tertentu atau pasti sehingga penyitaan tidak mengalami kesalahan atau kekeliruan."*
80. Bahwa Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 ("SEMA 5/1975") secara tegas menentukan agar Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sekali-sekali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh undang-undang maupun dalam cara pelaksanaannya.
81. Bahwa berdasarkan uraian di atas, permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas Graha Hero tanpa memberi penjelasan secara rinci barang yang dimohonkan sita jaminan dan tanpa dasar



hukum tersebut sepatutnya diabaikan dan ditolak oleh Majelis Hakim Yang Terhormat dalam Perkara *aquo*.

IV. GUGATAN REKONVENSİ

Bahwa terhadap tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi (selanjutnya disebut "Tergugat Rekonvensi") terhadap Tergugat dalam Konvensi (selanjutnya disebut "Penggugat Rekonvensi") sehubungan dengan Perjanjian Sewa dan MOU 4 November 2011, dengan ini Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan GUGATAN REKONVENSİ terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, dan mohon agar dalil-dalil yang telah disampaikan pada bagian Dalam Konvensi di atas, dianggap termuat kembali dan secara *mutatis mutandis* menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian kami pada bagian Gugatan Rekonvensi ini. Adapun alasan-alasan Gugatan Rekonvensi adalah sebagai berikut:

**A. TERGUGAT REKONVENSİ TELAH WANPRESTASI TERHADAP PENGGUGAT REKONVENSİ KARENA TIDAK MELAKSANAKAN KESEPAKATAN DALAM MOU 4 NOVEMBER 2011 YANG MERUPAKAN BAGIAN YANG TIDAK TERPISAHKAN DARI PERJANJIAN SEWA**

82. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3.2 Perjanjian Sewa, Penggugat Rekonvensi selaku penyewa wajib memberitahukan maksud perpanjangan jangka waktu sewa kepada Tergugat Rekonvensisebelum Perjanjian Sewa berakhir. Pasal 3.2 Perjanjian Sewa dikutip sebagai berikut:

*"Penyewa wajib memberitahukan maksud perpanjangan jangka waktu sewa tersebut secara tertulis kepada Pemilik selambatlambatnya 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir."*

83. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 3.2 Perjanjian Sewa, Penggugat Rekonvensi memberitahukan maksud perpanjangan jangka waktu sewa secara tertulis kepada Tergugat Rekonvensi dalam MOU 4 November 2011. Paragraf 1 MOU 4 November 2011 selengkapnyaberbunyi sebagai berikut:

*"Berkenaan dengan rencana untuk me-renovasi ruang Hero Supermarket di Gedung Mal Lincsquare Kemang Pratama menjadi kelas Premium, kami berminat untuk memperpanjang sewa selama 10 tahun lagi setelah berakhirnya masa sewa pada tanggal 30 November 2016 yang akan datang."*

Lebih lanjut MOU 4 November 2011 mengatur tentang besaran uang sewa per-tiga tahun terhitung sejak 1 Desember 2016 hingga 30 November 2026.

84. Bahwa, berdasarkan MOU 4 November 2011, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah sepakat untuk memperpanjang masa sewa selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak 1 Desember 2016 sampai 30 November



2026. MOU 4 November 2011 telah disepakati dan disetujui oleh Tergugat Rekonvensi dengan dibubuhkannya tandatangan Presiden Direktur dan Direktur Finance Tergugat Rekonvensi.

85. Bahwa isi MOU 4 November 2011 telah sejalan dan merupakan pelaksanaan Pasal 3.4 Perjanjian Sewa, karena semata-mata berisi kesepakatan mengenai perubahan besarnya Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (Service Charge) tanpa mengubah syarat dan ketentuan di dalam Perjanjian Sewa. Adapun syarat dan ketentuan lain dalam perpanjangan sewa tetap mengikuti syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian Sewa. Pasal 3.4 Perjanjian Sewa dikutip sebagai berikut:

*"Syarat-syarat dan ketentuan untuk perpanjangan sewa adalah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan di dalam Perjanjian ini, kecuali perubahan atas besarnya uang sewa, biaya pelayanan dan biaya lainnya yang mengikuti harga pasar dari pusat perbelanjaan di Kota Jakarta."*

86. Bahwa dengan demikian, MOU 4 November 2011 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi merupakan suatu perpanjangan masa sewa Gedung Lincsquare untuk periode 10 tahun dihitung sejak 1 Desember 2016 sampai 30 November 2026 dengan besaran uang sewa, kenaikan Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (Service Charge) sebagaimana tercantum dalam MOU 4 November 2011. Adapun syarat dan ketentuan lain dalam perpanjangan sewa tetap mengikuti syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian Sewa.

87. Bahwa Pasal 1338 KUHPerduta dan Pasal 1340 KUHPerduta menentukan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Pasal 1338 KUHPerduta dan Pasal 1340 KUHPerduta dikutip sebagai berikut:

Pasal 1338 KUH.Perdata:

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."*

Pasal 1340 KUH. Perdata:

*"Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya."*

88. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta dan Pasal 1340 KUHPerduta di atas, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi menghormati dan melaksanakan MOU 4 November 2011. Namun Tergugat Rekonvensi malah menggugat Penggugat Rekonvensi dalam perkara *aquo* dengan mendalilkan Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati ruangan milik Tergugat Rekonvensi tanpa status sewa atau mendapat izin dari Tergugat Rekonvensi selaku pemilik ruangan, hal mana jelas tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.



89. Bahwa adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi semakin terlihat, karena pada saat pemeriksaan perkara *aquo* sedang berjalan dan belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, pada tanggal 2 April 2017 Tergugat Rekonvensi secara sewenang-wenang telah menghentikan fasilitas-fasilitas pada Gedung Lincsquare yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi sebagai penyewa yang sah.
90. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas yang tidak melaksanakan dan mengingkari adanya MOU 4 November 2011 jo. Perjanjian Sewa jelas-jelas merupakan tindakan wanprestasi. Oleh karenanya Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut ganti rugi terhadap Tergugat Rekonvensi berdasarkan Pasal 1239 KUHPerduta dan Pasal 1243 KUHPerduta yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 1239 KUHPerduta:

*"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan pengantian biaya, rugi dan bunga."*

Pasal 1243 KUHPerduta:

*"Pengantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."*

91. Bahwa R. Setiawan, S.H. dalam bukunya "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*", Binacipta (1987: Hlm. 17) berpendapat bahwa debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji. Pendapat R. Setiawan, S.H. dikutip sebagai berikut:
- "Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi. Dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji."*
92. Bahwa J. Satrio, S.H. dalam bukunya "*Hukum Perikatan*", Alumni (1999: Hlm. 122) berpendapat bahwa debitur yang tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi janji sebagaimana mestinya, debitur tersebut dianggap melakukan wanprestasi. Pendapat R. Setiawan, S.H. dikutip sebagai berikut:
- "Kalau debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur wanprestasi"*.
93. Bahwa Prof Subekti, S.H. dalam bukunya "*Hukum Perjanjian*", PT Intermedia (1987: Hlm. 45) berpendapat bahwa debitur yang tidak melakukan janjinya,



maka debitur tersebut dianggap melakukan wanprestasi. Pendapat Prof Subekti, S.H. dikutip sebagai berikut:

*“Apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi” “*

- B.** TERGUGAT REKONVENSİ TELAH WANPRESTASI KARENA TELAH GAGAL MEMENUHI KEWAJIBANNYA UNTUK MENYEDIAKAN FASILITAS-FASILITAS PADA GEDUNG LINCSSQUARE YANG SEHARUSNYA DIPEROLEH TERGUGAT SELAKU PENYEWAWA GEDUNG LINCSSQUARE SESUAI KETENTUAN PASAL 12.1(B) DAN 10.1 (A), (C), (D) DAN (E), DAN 10.2 PERJANJIAN SEWA
- B.1 Tergugat Rekonvensi Telah Wanprestasi karena Telah Gagal Memenuhi Kewajibannya untuk Menyediakan Fasilitas Listrik dan Air Conditioner yang Menyebabkan Barang-Barang Tergugat Rusak dan Toko Tergugat di Gedung Lincsquare Tidak Dapat Beroperasi
94. Bahwa sebagai penyewa, Penggugat senantiasa memenuhi kewajibannya berdasarkan MOU 4 November 2011 jo. Perjanjian Sewa, termasuk membayar Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) atas Gedung Lincsquare kepada Penggugat sebagaimana Tergugat uraikan dalam Butir 37 Bagian Konvensi di atas.
95. Bahwa namun sangat disayangkan pada tanggal 31 Maret 2017, Tergugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya mengirimkan Surat Permintaan Pengosongan kepada Penggugat Rekonvensi. Pada pokoknya dalam Surat Permintaan Pengosongan, Tergugat Rekonvensi meminta Penggugat Rekonvensi untuk segera melakukan pengosongan di Gedung Lincsquare dalam waktu 2 x 24 jam terhitung sejak tanggal diterimanya Surat Perintah Pengosongan atau paling lambat pada hari Minggu tanggal 2 April 2017. Dalam hal Penggugat Rekonvensi tidak mentaati perintah pengosongan termaksud, maka tepat pukul 00.00 wib pada hari Minggu tanggal 2 April 2017, Tergugat Rekonvensi akan menghentikan seluruh fasilitas yang selama ini tersedia dalam Gedung Lincsquare.
96. Bahwa lebih lanjut pada tanggal 2 April 2017 tepat pada pukul 00.53 WIB Tergugat Rekonvensi telah mematikan aliran listrik di Gedung Lincsquare, padahal Penggugat Rekonvensi adalah penyewa Gedung Lincsquare yang sah berdasarkan MOU 4 November 2011 jo. Perjanjian Sewa.
97. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah mematikan aliran listrik pada Gedung Lincsquare secara sepihak dan tanpa dasar merupakan



tindakan wanprestasi terhadap Pasal 12.1(b), Pasal 10.1 (a), (d) dan (e), dan Pasal 10.2 Perjanjian Sewajo. MOU 4 November 2011 yang mengharuskan Tergugat Rekonvensi untuk menyediakan fasilitas-fasilitas yang antara lain merupakan fasilitas listrik pada Gedung Lincsquare. Pasal 12.1(b), Pasal 10.1 (a), (d) dan (e), dan Pasal 10.2 Perjanjian Sewa dikutip sebagai berikut:

Pasal 12.1(b) Perjanjian Sewa:

*“Sehubungan dengan penyediaan Ruang Sewa oleh Pemilik untuk dipergunakan Penyewa, maka Pemilik berkewajiban dan bertanggung jawab:*

- a. ...
- b. Memberikan pelayanan secara teratur pada semua Fasilitas Umum dan fasilitas lainnya dari Gedung dan Ruang Sewa, agar fasilitas tersebut dapat bekerja dengan baik setiap saat, serta memperbaiki dengan segera segala kerusakan apapun daripadanya yang disebabkan oleh karena bahan atau pekerjaan yang kurang sempurna.
- c. ...
- d. ...”

Pasal 10.1 Perjanjian Sewa:

*“Fasilitas-fasilitas Gedung.*

*Atas biaya Pemilik, Gedung akan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang biasa diberikan kepada Penyewa sebagai berikut:*

- a. *Air Conditioning (tidak termasuk Ruang Sewa);*
- b. *Fire Alarm, Hydrant dan Fire Extinguisher;*
- c. *Sarana parkir, lengkap dengan penerangannya yang dapat menampung kurang lebih 30 Mobil;*
- d. *Emergency Power, sebagai cadangan bilamana aliran listrik Perusahaan Listrik Negara (PLN) padam untuk memenuhi kebutuhan listrik fasilitas umum;*
- e. *Listrik dari PLN;*
- f. *Air bersih, baik dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) maupun sumur/ Deep Well*
- g. *Escalator dan tangga atau pintu darurat;*
- h. *Toilet;*
- i. *Tempat pembuangan sampah;*
- j. *Keamanan;*



- k. Sistem drainase dan pembuangan limbah;
- l. Car Call.”

Pasal 10.2 Perjanjian Sewa:

*“Fasilitas-fasilitas Gedung tersebut tersedia dan berfungsi bagi Penyewa selama Jam Operasi Gedung sebagaimana ditetapkan, kecuali Fire Alarm, Hydrant, Listrik, Emergency Power, Air, Keamanan dan fasilitas-fasilitas lainnya yang berfungsi terus-menerus selama 24 (dua puluh empat) jam sehari.”*

- 98. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi mematikan aliran listrik pada Gedung Lincsquare telah mengakibatkan lampu, *air conditioner*, lemari pendingin dan ruang penyimpanan pendingin menjadi tidak dapat berfungsi sehingga mengakibatkan barang-barang dagangan toko milik Penggugat Rekonvensi yang sangat rentan apabila tidak dijaga kadar suhunya seperti susu segar, keju, es krim, daging, ikan, buah-buahan, jamur, coklat, sayur mayor, sosis, yoghurt, dll menjadi hancur, rusak, basi, dan tidak lagi dapat dijual kepada konsumen. Selain itu, tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut mengakibatkan supermarket Penggugat Rekonvensi di Gedung Lincsquare tidak dapat beroperasi.
- 99. Bahwa tidak beroperasinya supermarket Penggugat Rekonvensi di Gedung Lincsquare akibat wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas telah mengharuskan Penggugat Rekonvensi melakukan pemutusan hubungan kerja dan membayar uang pesangon dan/atau uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada karyawan-karyawannya yang bekerja di toko Penggugat Rekonvensi di Gedung Lincsquare sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. Pemutusan hubungan kerja tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi dengan rincian kerugian sebagaimana diuraikan pada Bagian (F) Butir 119 Huruf (f) di bawah ini.
- 100. Bahwa kegagalan Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi kewajibannya untuk menyediakan fasilitas listrik pada Gedung Lincsquare yang seharusnya diperoleh Tergugat selaku penyewa Gedung Lincsquare merupakan bukti yang sangat jelas dan kuat bahwa Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi terhadap Penggugat karena telah melanggar ketentuan Pasal 12.1(b), Pasal 10.1 (a), (d) dan (e), dan Pasal 10.2 Perjanjian Sewa jo. MOU 4 November 2011. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata, Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut ganti rugi terhadap Tergugat Rekonvensi. Pasal 1239 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata sebagaimana dikutip pada Butir 89 di atas.



101. Adapun uraian ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat kegagalan Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi kewajibannya untuk menyediakan fasilitas listrik pada Gedung Lincsquare yang seharusnya diperoleh Tergugat selaku penyewa Gedung Lincsquare adalah sebagaimana diuraikan dalam Bagian (F) Butir 119 Huruf (a), (c), dan (d) di bawah ini.

B.2 Tergugat Rekonvensi Telah Wanprestasi karena Telah Gagal Memenuhi Kewajibannya Menyediakan Fasilitas Lahan Parkir yang Dapat Menampung Kurang Lebih 30 Mobil Sesuai Ketentuan Pasal 10.1 (C) Perjanjian Sewa

102. Bahwa pada awalnya, halaman Gedung Lincsquare memiliki kapasitas parkir yang dapat menampung kurang lebih 30 mobil. Namun pada tahun 2016, Tergugat Rekonvensi justru menambah bangunan baru untuk kegiatan komersial di Gedung Lincsquare, padahal lahan tersebut seharusnya menjadi tempat parkir mobil.

103. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menyatakan keberatan atas tindakan Tergugat Rekonvensi yang menambah bangunan baru pada lahan parkir yang seharusnya disediakan untuk Penggugat Rekonvensi sebagaimana ketentuan Pasal 10.1 (c) Perjanjian Sewa.

Pasal 10.1 (c) Perjanjian Sewa dikutip sebagai berikut:

*"Fasilitas-fasilitas Gedung.*

*Atas biaya Pemilik, Gedung akan dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas yang biasa diberikan kepada Penyewa sebagai berikut:*

- a. *Air Conditioning (tidak termasuk Ruang Sewa);*
- b. *Fire Alarm, Hydrant dan Fire Extinguisher;*
- c. *Sarana parkir, lengkap dengan penerangannya yang dapat menampung kurang lebih 30 Mobil;*
- d. *..."*

104. Bahwasampai dengan diajukannya Gugatan Rekonvensi ini, Tergugat Rekonvensi hanya menyediakan fasilitas parkir untuk kurang lebih 10 mobil yang mana sangat jauh dari jumlah fasilitas lahan parkir yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Sewa.

105. Bahwa fasilitas parkir pada Gedung Lincsquare yang hanya untuk 10 mobil tidak mampu menampung jumlah mobil konsumen yang ingin berbelanja di Gedung Lincsquare. Hal tersebut mengakibatkan berkurangnya minat konsumen untuk berbelanja pada toko milik Penggugat Rekonvensi di Gedung Lincsquare dan mengakibatkan penurunan penjualan pada toko Penggugat Rekonvensi.

106. Bahwa kegagalan Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi kewajibannya untuk menyediakan fasilitas lahan parkir yang dapat menampung kurang lebih 30 mobil sebagaimana telah dijelaskan di atas merupakan bukti yang sangat jelas



dan kuat bahwa Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi terhadap Pasal 10.1 (c) Perjanjian Sewa, sehingga berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata, Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut ganti rugi terhadap Tergugat Rekonvensi. Adapun uraian ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat berkurangnya fasilitas parkir yang seharusnya disediakan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan dalam Bagian (F) Butir 119 Huruf (b) di bawah ini.

**C. TERGUGAT REKONVENSITELAH WANPRESTASI TERHADAP PENGGUGAT REKONVENSI DENGAN MENGIKARI KESEPAKATAN DI DALAM MOU 4 NOVEMBER 2011 DAN GUGATAN DALAM PERKARA AQUOMERUPAKAN UPAYA UNTUK MELEGALKAN WANPRESTASI YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT REKONVENSI ATAS KESEPAKATAN DI DALAM MOU 4 NOVEMBER 2011**

107. Bahwa dalam pelaksanaan MOU 4 November 2011 pada awalnya Tergugat Rekonvensi taat dan patuh melaksanakan kesepakatan-kesepakatan di dalam MOU 4 November 2011 yang antara lain dengan disediakan ruang sewa, listrik dan *maintenance* atas Gedung Lincsquare yang telah disewa oleh Penggugat Rekonvensi dan ditagihnya Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi.
108. Bahwa sebagai pelaksanaan MOU 4 November 2011, Tergugat Rekonvensi telah melakukan penagihan Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) kepada Penggugat Rekonvensi berdasarkan Invoice No. 241 dan Invoice No. 267 yang diterbitkan oleh Tergugat Rekonvensi untuk periode sewa Gedung Lincsquare bulan Desember 2016 dan Januari 2017, sebagaimana diuraikan dalam Butir 36 di atas.
109. Bahwa namun demikian dalam perjalanannya Tergugat Rekonvensi telah secara sepihak meminta kenaikan harga sewa per meter persegi, padahal Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) yang disepakati dalam MOU 4 November 2011 sebagaimana diuraikan dalam Bagian (C) Butir 45 bagian Konvensi di atas.
110. Bahwa di dalam Surat Tergugat Rekonvensi No. 14/LO-DirKeu/LINCS/XI/2016 tertanggal 30 November 2016 ("Surat Tergugat Rekonvensi 14/2016"), Tergugat Rekonvensi meminta kenaikan Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*), dimana permintaan kenaikan harga tersebut tanpa mengindahkan adanya kesepakatan yang



telah dibuat oleh Tergugat Rekonvensi dalam MOU 4 November 2011. Penawaran Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) dalam Surat Tergugat Rekonvensi 14/2016 sebagaimana diuraikan dalam Bagian (D) Butir 51 bagian Konvensi di atas.

111. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menolak kenaikan Harga Sewa dan Biaya Pelayanan (*Service Charge*) sebagaimana disampaikan Tergugat Rekonvensi dalam Surat Tergugat Rekonvensi 14/2016. Penggugat Rekonvensi tetap pada pendiriannya untuk menghormati dan melaksanakan kesepakatan-kesepakatan di dalam MOU 4 November 2011.

112. Bahwa nyata-nyata gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi dalam perkara *aquo* adalah bentuk nyata tindakan Tergugat Rekonvensi tidak menghormati kesepakatan yang merupakan undang-undang bagi para pihak sebagaimana tertuang di dalam MOU 4 November 2011 *juncto* Pasal 1338 KUHPerdota.

**D. TINDAKAN WANPRESTASI TERGUGAT REKONVENSİ TERHADAP MOU 4 NOVEMBER 2011 JO. PERJANJIAN SEWA TELAH MERUGIKAN PIHAK KETIGA YANG MENYEWAKAN KEMBALI RUANGAN DI GEDUNG LINCSSQUARE DARI PENGGUGAT REKONVENSİ**

113. Bahwa berdasarkan Pasal 19.1 dan 19.2 Perjanjian Sewa, Penggugat Rekonvensi mempunyai hak untuk mengalihkan Perjanjian Sewa kepada pihak lain dan memperbolehkan pihak-pihak lain untuk menggunakan sebagian ruang pada Gedung Lincsquare.

Pasal 19.1 dan 19.2 Perjanjian Sewa dikutip sebagai berikut:

*“19.1 Penyewa mempunyai hak untuk memperbolehkan pihak-pihak lain menggunakan bagian dari pada Ruang Sewa dan menyewakan kembali sebagian Ruang Sewa kepada pihak lain dan Guardian Pharmacy merupakan satu kesatuan dari Penyewa yang akan beroperasi di Ruang Sewa.*

*19.2 Penyewa mempunyai hak untuk mengalihkan Perjanjian ini kepada pihak lainnya dengan persetujuan Pemilik, persetujuan mana tidak dapat ditahan tanpa alasan yang wajar.”*

114. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19.1 dan 19.2 Perjanjian Sewa tersebut, Penggugat Rekonvensi menyewakan kembali sebagian ruangan pada Gedung Lincsquare kepada pihak ketiga, yaitu PT. Bank Permata, Tbk. (ATM Permata), PT. Trans Ice (Baskin Robbins) (“Baskin Robbins”), PT. Prima Usaha Era Mandiri (A&W Restaurant), dan PT. Bank Central Asia, Tbk. (ATM BCA) (“Subleases”).



115. Bahwa dengan dimatikannya aliran listrik pada Gedung Lincsquare secara sewenang-wenang oleh Tergugat Rekonvensi, menyebabkan Baskin Robbins yang merupakan salah satu Subleases juga menderita kerugian karena barang-barangnya menjadi rusak dan terpaksa menutup tokonya yang beroperasi di Gedung Lincsquare. Adapun uraian ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh Subleases adalah sebagaimana diuraikan dalam Bagian (F) Butir 119 Huruf (e) di bawah ini.
- E. PENGUGAT REKONVENSİ TELAH MENGIRIMKAN SOMASI KEPADA TERGUGAT REKONVENSİ ATAS WANPRESTASI YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT REKONVENSİ DALAM PELAKSANAAN MOU 4 NOVEMBER 2011 JO. PERJANJIAN SEWA
116. Bahwa atas wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat Rekonvensi telah mengirimkan Somasi kepada Tergugat Rekonvensi dalam Surat MHP 13 Februari 2017 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi menegur Tergugat Rekonvensi sehubungan dengan kesengajaan atau kelalaian Tergugat Rekonvensi karena tidak melaksanakan MOU 4 November 2011 jo. Perjanjian Sewa. Selanjutnya, Penggugat Rekonvensi juga menyatakan bahwa MOU 4 November 2011 merupakan perpanjangan jangka waktu sewa untuk periode 10 tahun sejak 1 Desember 2016 sampai dengan 30 November 2026 dan meminta kepada Tergugat Rekonvensi untuk senantiasa melaksanakan segala dan seluruh ketentuan dalam MOU 4 November 2011 jo. Perjanjian Sewa.
117. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi tetap tidak melaksanakan MOU 4 November 2011 jo. Perjanjian Sewa, maka Penggugat Rekonvensi kembali mengirimkan somasi kedua dan terakhir dalam Surat MHP 23 Februari 2017, yang pada intinya menyampaikan hal yang sama sebagaimana dalam Surat MHP 13 Februari 2017.
118. Bahwa pada tanggal 31 Maret 2017, Penggugat Rekonvensi mengirimkan Surat MHP 31 Maret 2017 yang antara lain menyampaikan teguran keras kepada Kuasa Hukum agar Tergugat Rekonvensi menghormati proses hukum yang sedang berjalan hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *aquo*. Selanjutnya, Penggugat Rekonvensi juga mengingatkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk senantiasa melaksanakan seluruh ketentuan dalam MOU 4 November 2011 jo. Perjanjian Sewa dan tidak mengambil langkah untuk menghentikan seluruh fasilitas sewa yang merupakan hak Penggugat Rekonvensi.



119. Bahwa dengan telah adanya somasi yang dikirimkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi berhak untuk meminta penggantian biaya, rugi, dan bunga kepada Tergugat Rekonvensi karena Tergugat Rekonvensi tetap lalai memenuhi MOU 4 November 2011 jo.Perjanjian Sewa. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut:

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."

F. TERBUKTI TERGUGAT REKONVENSİ TELAH INGKAR JANJİ (WANPRESTASI) TERHADAP PENGGUGAT REKONVENSİ KARENA TIDAK MELAKSANAKAN MOU 4 NOVEMBER 2011 JO. PERJANJIAN SEWA YANG MENGAKIBATKAN PENGGUGAT REKONVENSİ MENDERITA KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL

120. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar menyatakan Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji (wanprestasi). Hal mana akibat dari tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil dan immateriil. Oleh karenanya Tergugat Rekonvensi wajib dihukum dan diperintahkan untuk mengganti kerugian tersebut kepada Penggugat Rekonvensi. Adapun rincian kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

a) Kerugian sebesar Rp.261.923.669.256(Dua Ratus Enam Puluh Satu Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Tiga Juta Enam Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Dua Ratus Lima Puluh Enam Ratus Rupiah) sebagai akibat terhentinya usaha supermarket Penggugat Rekonvensi di Gedung Lincsquare yang menyebabkan gagalnya Penggugat Rekonvensi menjual barang-barang Penggugat Rekonvensi dalam Gedung Lincsquare karena toko Penggugat Rekonvensi tidak dapat beroperasi akibat dimatikannya aliran listrik di Gedung Lincsquare oleh Tergugat Rekonvensi terhitung sejak tanggal 2 April 2017 sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa Gedung Lincsquare berdasarkan MOU 4 November 2011, yaitu tanggal 30 November 2026 dengan perincian sebagai berikut:

Sisa masa sewa April 2017 sampai dengan November 2026:	116 bulan
--------------------------------------------------------	-----------



Penjualan rata-rata/bulan:	Rp.2.257.962.666
	_____x
Total Jumlah Kerugian =	Rp.261.923.669.256

- b) Keuntungan sebesar Rp.21.858.520.000(Dua Puluh Satu Miliar Delapan Ratus Lima Puluh Delapan Juta Lima Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah) yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi dari penjualan barang-barang yang dijual oleh Penggugat Rekonvensi dalam Gedung Lincsquare terhitung sejak tanggal 2 April 2017 sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa Gedung Lincsquare berdasarkan MOU 4 November 2011, yaitu tanggal 30 November 2026 dengan perincian sebagai berikut:

Sisa masa sewa April 2017 sampai dengan November 2026:	116 bulan
Keuntungan yang seharusnya didapat dari penjualan rata-rata/bulan:	Rp.188.436.000
	_____x
Jumlah Kerugian =	Rp. 21.858.520.000

- c) Keuntungan sebesar Rp.908.000.000 (Sembilan Ratus Delapan Juta Rupiah) yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi selama periode November 2016 sampai dengan Maret 2017 apabila Tergugat Rekonvensi tidak menambah bangunan baru untuk kegiatan komersial yang menyebabkan fasilitas lahan parkir berkurang dan mengakibatkan berkurangnya minat konsumen untuk berbelanja dan menurunnya keuntungan dari penjualan barang-barang yang dijual oleh Penggugat Rekonvensi dalam Gedung Lincsquare.
- d) Kerugian sebesar Rp.820.688.652(Delapan Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Enam Ratus Lima Puluh Dua Rupiah) atas barang-barang dagangan toko milik Penggugat Rekonvensi yang rusak karena dimatikannya aliran listrik di Gedung Lincsquare oleh Tergugat Rekonvensi.
- e) Kerugian sebesar Rp.3.364.805.439 (Tiga Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Ratus Lima Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Sembilan Rupiah) atas barang-barang dagangan toko milik Penggugat Rekonvensi yang terdapat di dalam gedung Lincsquare dan tidak dapat dijual kembalikarena terkena dampak barang-barang dagangan toko milik Penggugat Rekonvensi yang rusak (busuk).
- f) Kerugian sebesar Rp.89.441.766 (Delapan Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Empat Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Rupiah)atas barang-barang dagangan milik Baskin Robbins yang merupakan salah satu Subleases Penggugat Rekonvensiyang rusak



akibat dimatikannya listrik pada Gedung Lincsquare oleh Tergugat Rekonvensi.

- g) Kerugian sebesar Rp.3.063.182.908 (Tiga Milyar Enam Puluh Tiga Juta Seratus Delapan Puluh Dua Ribu Sembilan Ratus Delapan Rupiah) karena Penggugat Rekonvensi terpaksa berhenti beroperasi dan menyebabkan Penggugat Rekonvensi harus melakukan pemutusan hubungan kerja dan membayar uang pesangondan/atau uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada 45 (Empat Puluh Lima) karyawan yang bekerja di toko Penggugat Rekonvensi di Gedung Lincsquare sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

Kerugian Immateriil:

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah melecehkan dan merugikan nama baik/bonafiditas Penggugat Rekonvensi yang tidak dapat dinilai dengan uang, apabila hendak dibayar setelah diobjektifir dengan memperhatikan kedudukan dan kemampuan para pihak yang berperkara tidak kurang dengan jumlah senilai Rp.50.000.000.000 (Lima Puluh Miliar Rupiah).

**G. PERMOHONAN SITA JAMINAN ATAS HARTA MILIK TERGUGAT REKONVENSI**

121. Bahwa untuk menjamin Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia, dan untuk menghindari adanya tindakan Tergugat Rekonvensi untuk melarikan diri dari tanggung jawab kepada Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi up. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi, berupa:

- a. Gedung Lincsquare yang beralamat di Jl. Pemuda Siliwangi No. 126, RT 004, RW 001, Bojong Rawa Lumbu, Rawa Lumbu, Bekasi milik Tergugat Rekonvensi, antara lain sebagaimana Izin Mendirikan Bangunan No. 503/1438/I-B/Pemb; dan
- b. Benda tetap maupun benda bergerak milik Tergugat Rekonvensi lainnya.

122. Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan ini memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut, dimana perincian atas harta kekayaan baik berupa benda tetap maupun benda bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang kami mohonkan untuk dapat dilakukan sita jaminan akan kami uraikan dan kami sampaikan dalam Surat Permohonan Sita Jaminan yang terpisah, namun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Gugatan ini.

**H. PERMOHONAN UITVOERBAAR BIJ VOORAAD**



123. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini didasarkan alat buktiotentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya yang tidak dapat disangkal sehingga cukup berdasarkan hukum apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan dan banding (*Vide Pasal 180 Ayat (1) HIR*).

124. Bahwa Tergugat Rekonvensi ialah pihak yang dikalahkan, harus dihukum membayar biaya perkara (*Vide Pasal 181 Ayat 1 HIR*)

## I. PERMOHONAN PUTUSAN PROVISI

125. Bahwa sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi uraikan di atas, Penggugat Rekonvensi adalah penyewa Gedung Lincsquare yang sah berdasarkan MOU 4 November 2011 jo. Perjanjian Sewa. Hal mana Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*) dengan menghentikan seluruh fasilitas yang tersedia di Gedung Lincsquare yang menyebabkan barang-barang milik Penggugat Rekonvensi menjadi hancur, rusak, dan tidak dapat dipakai ataupun dijual. Selain itu, juga menyebabkan toko Penggugat Rekonvensi di Gedung Lincsquare menjadi tidak dapat beroperasi.

126. Bahwa untuk menghindari semakin bertambahnya kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan Putusan Provisi yang memerintahkan Tergugat Rekonvensi agar segera mengaktifkan kembali seluruh fasilitas pada Gedung Lincsquare yang disewa oleh Penggugat Rekonvensi.

127. Bahwa di dalam Butir 4petitum gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi meminta Majelis Hakim dalam Perkara *aquo* untuk: "*Menyatakan Memorandum of Understanding ("MOU") tertanggal 4 Nopember 2011 antara Penggugat dan Tergugat adalah suatu Nota Kesepakatan/Praperjanjian dan bukanlah suatu Perjanjian.*" Dalil gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tersebut merupakan pengakuan bahwa belum atau tidak ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa MOU 4 November 2011 bukanlah suatu perjanjian. Dengan kata lain, adalah nyata-nyata perbuatan main hakim sendiri dan tanpa berdasar hukum tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi menghentikan mematikan aliran listrik yang mengakibatkan tidak dapat beroperasinya supermarket Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di Gedung Lincsquare.

Oleh karena itu, sangat berdasar hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi meminta Yang Mulia Majelis Hakim dalam Perkara *aquo* untuk memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi mengaktifkan kembali aliran listrik di Gedung Lincsquare.



128. Bahwa berdasarkan Pasal 180 HIR, oleh karena gugatan rekonvensi ini didasarkan alat buktiotentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya yang tidak dapat disangkal sehingga cukup berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim mengeluarkan putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Pasal 180 HIR dikutip sebagai berikut:

*“Biarpun orang membantah keputusan hakim atau meminta banding, pengadilan boleh memerintahkan supaya keputusan hakim itu dijalankan dulu, jika ada suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti, atau jika ada keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, atau jika dikabulkan tuntutan sementara, pula dalam hal perselisihan tentang besit.”*

129. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 279 K/Sip/1957 tertanggal 11 Juni 1958 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 4 Desember 1984 No. 2491 K/Pdt/1983 menyatakan mengenai pertimbangan dijatuhkannya putusan provisi sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 279 K/Sip/1957 tertanggal 11 Juni 1958:

*“Tergugat asli yang karena merasa berhak atas sawah terperkara yang ada pada penggugat asli, dengan bertindak sendiri merampas sawah tersebut dari penggugat asli, tindakannya tidak dapat dibenarkan dan sawah harus dikembalikan kepada penggugat asli untuk memulihkan keadaan semula, dengan senantiasa terbuka kemungkinan bagi tergugat asli untuk mengajukan gugat terhadap penggugat asli untuk ditentukan siapa yang berhak atas sawah itu.”*

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2491 K/Pdt/1983 tertanggal 4 Desember 1984:

*“Karena Tergugat/Terbanding tersebut merupakan perbuatan melawan hukum atau main hakim sendiri yang harus dicegah demi ketertiban hukum di daerah-daerah, dan olehnya gugatan provisional dapat dikabulkan dengan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat/Pembanding dengan tidak menghilangkan hak Tergugat/Terbanding untuk mengajukan gugatan atas obyek sengketa kepada Pihak Penggugat/Pembanding dengan ketentuan mengenai gugatan pokok tidak dapat diterima karena sifatnya sama.”*

130. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *“Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”*, Sinar Grafika (2005: Hlm. 885) menjelaskan mengenai tata tertib dalam gugatan provisi sebagai berikut:



*"Apabila penggugat mengajukan gugatan provisi, pemeriksaan perkara harus tunduk pada tata tertib berikut:*

*(1) Mendahulukan pemeriksaan gugatan provisi*

*Dengan adanya gugatan provisi, hakim dilarang atau mesti menunda pemeriksaan pokok perkara, tetapi harus memeriksa lebih dahulu gugatan provisi.*

*(2) Sistem pemeriksaan gugatan provisi mempergunakan prosedur singkat*

*Pemeriksaan gugatan provisi dilakukan secara singkat atau secara kilat (expedited procedure) berpedoman kepada yang digariskan Pasal 283 Rv...*

*(3) Harus menjatuhkan putusan provisi*

*Pada dasarnya, secara tersirat Pasal 286 Rv tidak memberi pilihan kepada hakim, selain daripada mesti menjatuhkan putusan atas gugatan provisi tersebut. Menurut Pasal 286 Rv dimaksud, putusan provisi yang dijatuhkan tidak boleh menimbulkan kerugian terhadap perkara pokok."*

131. Bahwa permohonan putusan provisi adalah dipandang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi Penggugat Rekonvensi agar tidak membawa kerugian yang lebih besar akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi secara main hakim sendiri menghentikan fasilitas-fasilitas pada Gedung Lincsquare yang disewa oleh Penggugat Rekonvensi. Oleh karenanya Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengabulkan permohonan Putusan Provisi yang diajukan Penggugat Rekonvensi.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Tergugaturaikan di atas, maka sangat berdasarkan hukum apabila Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo*.
3. Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensiditolak seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## DALAM REKONVENSİ

### DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan putusan provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya.
2. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk segera mengaktifkan kembali seluruh fasilitas pada Gedung Lincsquare yang disewa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi terhitung sejak tanggal Putusan Provisi sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan *Memorandum of Understanding* Perpanjangan Atas Perjanjian Sewa Menyewa No. 01/LS-PSM/XII/06 tertanggal 4 November 2011 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi berlaku sah dan mengikat Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan wanprestasi.
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang terdiri dari sebagai berikut:
  - a. Kerugian sebesar Rp.261.923.669.256 (Dua Ratus Enam Puluh Satu Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Tiga Juta Enam Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Dua Ratus Lima Puluh Enam Ratus Enam Puluh Rupiah) sebagai akibat terhentinya usaha supermarket Penggugat Rekonvensi di Gedung Lincsquare yang menyebabkan gagalnya Penggugat Rekonvensi menjual barang-barang Penggugat Rekonvensi dalam Gedung Lincsquare karena toko Penggugat Rekonvensi tidak dapat beroperasi akibat dimatikannya aliran listrik di Gedung Lincsquare oleh Tergugat Rekonvensi terhitung sejak tanggal 2 April 2017 sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa Gedung Lincsquare berdasarkan MOU 4 November 2011, yaitu tanggal 30 November 2026;
  - b. Keuntungan sebesar Rp.21.858.520.000 (Dua Puluh Satu Miliar Delapan Ratus Lima Puluh Delapan Juta Lima Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah)

Halaman 50 dari 61 Putusan Nomor: 174/PDT/2018/PT.BDG.



yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi dari penjualan barang-barang yang dijual oleh Penggugat Rekonvensi dalam Gedung Lincsquare terhitung sejak tanggal 2 April 2017 sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa Gedung Lincsquare berdasarkan MOU 4 November 2011, yaitu tanggal 30 November 2026;

- c. Keuntungan sebesar Rp.908.000.000 (Sembilan Ratus Delapan Juta Rupiah) yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi selama periode November 2016 sampai dengan Maret 2017 apabila Tergugat Rekonvensi tidak menambah bangunan baru untuk kegiatan komersial yang menyebabkan fasilitas lahan parkir berkurang dan mengakibatkan berkurangnya minat konsumen untuk berbelanja dan menurunnya keuntungan dari penjualan barang-barang yang dijual oleh Penggugat Rekonvensi dalam Gedung Lincsquare;
  - d. Kerugian sebesar Rp.820.688.652 (Delapan Ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Enam Ratus Lima Puluh Dua Rupiah) atas barang-barang dagangan toko milik Penggugat Rekonvensi yang rusak karena dimatikannya aliran listrik di Gedung Lincsquare oleh Tergugat Rekonvensi;
  - e. Kerugian sebesar Rp.3.364.805.439 (Tiga Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Empat Juta Delapan Ratus Lima Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Sembilan Rupiah) atas barang-barang dagangan toko milik Penggugat Rekonvensi yang terdapat di dalam gedung Lincsquare dan tidak dapat dijual kembali karena terkena dampak barang-barang dagangan toko milik Penggugat Rekonvensi yang rusak (busuk).
  - f. Kerugian sebesar Rp.89.441.766 (Delapan Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Empat Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Rupiah) atas barang-barang dagangan milik Baskin Robbins yang merupakan salah satu Subleases Penggugat Rekonvensi yang rusak akibat dimatikannya listrik pada Gedung Lincsquare oleh Tergugat Rekonvensi.
  - g. Kerugian sebesar Rp.3.063.182.908 (Tiga Milyar Enam Puluh Tiga Juta Seratus Delapan Puluh Dua Ribu Sembilan Ratus Delapan Rupiah) karena Penggugat Rekonvensi terpaksa berhenti beroperasi dan menyebabkan Penggugat Rekonvensi harus melakukan pemutusan hubungan kerja dan membayar uang pesangon dan/atau uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada 45 (Empat Puluh Lima) karyawan yang bekerja di toko Penggugat Rekonvensi di Gedung Lincsquare sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/



Tergugat dalam Konvensisebesar Rp.50.000.000.000 (Lima Puluah Miliar Rupiah).

6. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh harta benda milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi adalah sah dan berharga.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan dan banding(*uit voorbaar bij voorraad*).
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan Nomor: 120/Pdt.G/2017/PN.Bks tanggal 26 September 2017 sebagai berikut :

M e n g a d i l i :

DALAM KONPENSI

Dalam Provisi :

- Menyatakan gugatan Provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara No.120/Pdt.G/2017/PN.Bks

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sewa menyewa ruangan seluas 1.705,6 M2 di Lantai Dasar Mal Linncsquare Bekasi antara Penggugat selaku Pemilik dan Tergugat selaku Penyewa telah berakhir pada tanggal 30 Nopember 2016 ;
4. Menyatakan Memorandum of Understanding ( MOU ) tertanggal 4 Nopember 2011 antara Penggugat dan Tergugat adalah suatu Nota Kesepakatan/Praperjanjian dan Bukanlah suatu Perjanjian ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp.716.352.000,- ( tujuh ratus enambelas juta tiga ratus limapuluh dua ribu rupiah ) Dan ganti rugi immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- ( sepuluh milyar rupiah )sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;



6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.401.000,- ( empat ratus satu ribu rupiah ) ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONPENSI

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Konpensi maupun Rekonpensi sebesar Rp.401.000,- ( empat ratus satu ribu rupiah ) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca berturut-turut :

1. Akta Permohonan Banding Nomor:120/Pdt.G./2017.PN.Bks. tanggal 06 Oktober 2017 yang dibuat oleh Bebet Ubaidillah Affandi,SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang menerangkan bahwa Lindhi Mutiya,SH,dkk Advokat , Muchtar Ali, SH, LLM, MCI Arb,Gisca ,Nurannisa SH.LL.M,LIndha Mutiya,SH,Nicolas Desta Pramana SH,Haris Septiansyah SH,Endra Endra.JP.Harjanto,SH.LL.M, berdasarkan surat Kuasa yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 14 Maret 2017, telah menyatakan permohonan bandingnya;
2. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Triskawati Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 Desember 2017 kepada Terbanding semula Penggugat secara sah dan saksma;
3. Tanda Terima Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Bebet Ubaidillah Affandi,SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 27 November 2017 bahwa Lindhi Mutya,SH . Kuasa Hukum Pemanding/ Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 4 Oktober 2017 dan telah menyerahkan Memori Banding ;
4. Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Friskawati Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri bekasi tanggal 13 Desember 2017 kepada Terbanding/ Penggugat ;



5. Tanda Terima Kontra Memori Banding yang dibuat oleh bebet Ubaidillah Affandi,SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 28 Desember 2017 Kuasa Hukum dari Terbanding/ Penggugat Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Faebruari 2017 telah menyerahkan Kontra Memori Banding;
6. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat oleh Romansyah,SH Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 08 Februari 2018 Kepada Kuasa Hukum Pemanding/Tergugat;
7. Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara tanggal 13 Desember 2017 dan tanggal 19 Desember 2017 yang dibuat oleh Romansyah,SH Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi kepada Kuasa Hukum Pemanding/ Tergugat dan Kuasa Hukum Terbanding/ Penggugat;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding / Tergugat terhadap Putusan Nomor: 120/Pdt.G./2017.PN.Bks. tanggal 26 September 2017 , diajukan pada tanggal 6 Oktober 2017 sehingga masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang ( PASAL 2 ayat (1) UU No.20 Tahun 1947 ), oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding dan tambahan memori banding yang diajukan Pemanding semula Para tergugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagaia berikut :

- Bahwa Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama telah menerapkan hukum yang salah, keliru serta tidak mempertimbangkan seluruh fakta di persidangan, keterangan saksi,keterangan ahli yang diajukan oleh pemanding dalam Konvensi/ Pemanding dalam Rekonvensi, sehingga Pengadilan tingkat pertama telah melakukan kesalahan dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara Nomor 120/Pdt.G/ 2017/PN.Bks tersebut;
- Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan putusannya dalam perkara aquo yang menyebabkan Pemanding Rekonvensi Terbanding dalam Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Terbanding Dalam Konvensi;
- Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan putusannya dalam perkara aquo yang menyebabkan Pemanding dalam Konvensi/ Pemanding rekonvensi dihukum untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 716.352.000 ( Tujuh ratus enam belas juta Tiga ratus Lima puluh Dua Ribu rupiah ) dan Immateril sebesar Rp. 10.000.000.000.- ( sepuluh milyar rupiah );

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, yang didukung dengan bukti –bukti outentik, maka sudah cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar berkenan memutus sebagai berikut :

## Mengadili

- Menerima permohonan banding dan memori banding yang diajukan oleh pbanding dalam Konvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri bekasi Nomor 120/ Pdt.G/ 2017/ PN.Bks tertanggal 26 September 2017 dan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagai berikut:

## Mengadili sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- . Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
  - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( Niet Ontvankelijk verklaard )

Dalam pokok perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi

Dalam Pokok perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan memorandum of Understanding ( MOR ) Perpanjangan atas Perjanjian Sewa menyewa Nomor 01/LS-PSM/ 06 tertanggal 4 November 2011 antara Penggugat Rekonvensi berlaku sah dan mengikat Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi material kepada Penggugat rekonvensi yang terdiri dari sebagai berikut :
  - a. Kerugian sebesar Rp261.923.669.256 ( DUa ratua enam puluh satu milyar Sembilan ratus dua puluh tiga juta enam ratus enam puluh Sembilan ribu Dua ratus lima puluh enam rupiah ) sebagai akibat

Halaman 55 dari 61 Putusan Nomor: 174/PDT/2018/PT.BDG.



terhentinya usaha supermarket Penggugat Rekonvensi di Gedung Linsquare yang menyebabkan gagalnya Penggugat Rekonvensi menjual barang-barang Penggugat Rekonvensi dalam gedung Linsquare karena took Penggugat Rekonvensi tidak dapat beroperasi akibat dimatikannya aliran listrik di Gedung Linsquare oleh tergugat Rekonvensi terhitung sejak tanggal 2 April 2017 sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa Gedung Linsquare berdasarkan MOU 4 Nopember 2011 yaitu tanggal 30 November 2026;

- b. Keuntungan sebesar Rp. 21.858.520.000 ( Dua puluh satu Miliar Delapan ratus lima puluh Delapan juta Lima ratus dua puluh ribu rupiah ) yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi dari penjualan barang-barang yang dijual oleh Penggugat rekonvensi dalam gedung Linsquare terhitung sejak tanggal 2 April 2017 sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa gedung Linsquare berdasarkan MOU Linsquare 4 Nopember 2011 yaitu tanggal 30 November 2026;
- c. Keuntungan sebesar Rp. 908.000.000 ( Sembilan ratus Delapan juta rupiah ) yang seharusnya diperoleh oleh penggugat Rekonvensi selama periode November 2016 samapai dengan Maret 2017 apabila Tergugat Rekonvensi tidak menambah bangunan baru untuk kegiatan komersial yang menyebabkan vesilitas lahan parkit berkurang dan mengakibatkan berkurangnya minat konsumen untuk berbelanja dan menurunnya keuntungan dari penjualan barang-barang yang dijual oleh penggugat Rekonvensi dalam Gedung Linsquare;
- d. Kerugian sebesar Rp. 820.688.652 ( delapan ratus Dua Puluh Juta Enam Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Enam Ratus Lima puluh Dua Rupiah) atas barang-barang dagangan took milik Penggugat rekonvensi yang rusak karena dimatikannya aliran listrik di Gedung Linsquare oleh Tergugat Rekonvensi;
- e. Kerugian sebesar Rp. 3.364.805.652 ( Tiga Milyar Tiga Rtus Enam Puluh Empat Delapan Ratus Lima Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Sembilan Rupiah ) atas barang- barang dagangan toko milik Penggugat Rekonvensi yang terdapat di dalam Gedung Linsquare dan tidak dapat dijual kembali karena terkena dampak barang-barang dagangan toko milik Penggugat Rekonvensi yang rusak (busuk)



- f. Kerugian sebesar Rp. 89.441.766 ( Delapan puluh Sembilan Juta Empat Ratus Empat Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Rupiah) atas barang –barang dagangan milik Baskin Robbins yang merupakan salah satu Subleases Penggugat Rekonvensi yang rusak akibat dimatikannya listrik pada gedung Linsquare oleh tergugat rekonvensi;
  - g. Kerugian sebesar Rp. 3.063.182.908 ( Tiga Milyar Enam puluh Tiga juta seratus Delapan Puluh Dua Ribu Sembilan Ratus delapan Rupiah) karena Penggugat Rekonvensi terpaksa berhenti beroperasi dan menyebabkan Penggugat Rekonvensi harus melakukan pemutusan hubungan kerja dan membayar uang pesangon dan/atau uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada 45 \*( Empat Puluh Lima ) Karyawan yang bekerja di Toko Penggugat Rekonvensi di Gedung Linsquare dengan ketentuan Undang-undang Nomor 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan;
  - 89.441.766 ( Delapan puluh Sembilan Juta Empat Ratus Empat Puluh Satu Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Rupiah) atas barang –barang dagangan milik Baskin Robbins yang merupakan salah satu Subleases Penggugat Rekonvensi yang rusak akibat dimatikannya listrik pada gedung Linsquare oleh tergugat rekonvensi;
  5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mebayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 50.000.000.000.- ( Lima puluh Milyar rupiah )
  6. Menyatakan Sita Jaminan ( conservatoir beslag ) terhadap seluruh harta benda milik tergugat Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi adalah Sah dan berharga;
  7. menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
- Atau
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa atas dasar memori banding tersebut. Kuasa Hukum dari Terbanding/ Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 28 Desember 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 28 Desember 2017 yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut:



- Bahwa Penggugat/ Terbanding Konvensi/ Terbanding Rekonvensi sependapat dengan pertimbangan Judex Factie pada halaman 96 tersebut, karena memang benar dan tidak terdapat pencampuran antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi;
- Bahwa ternyata setelah majelis Hakim mencermati petitum gugatan Penggugat Penggugat yang dimaksud oleh tergugat, tidak berisi frasa adanya wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat sebagaimana dinyatakan oleh tergugat dalam Eksepsinya pada halaman 10 ;
- Bahwa oleh Karena gugatan a quo adalah Pembanding Konvensi/ Pembanding rekonvensi/ Tergugat yang telah menempati Gedung milik Terbanding Konvensi / Terbanding Rekonvensi/ Penggugat tanpa adanya pembayaran serta tanpa adanya perjanjian sewa menyewa yang baru, karena perjanjian sewa menyewa aquo telah berakhir pada tanggal 1 Desember 2016;
- Bahwa berdasarkan bukti serta fakta persidangan serta pendapat Ahli tersebut, maka MOU tertanggal 4 November 2001 dapat dikatakan surat minat dan tidak berisi tentang sanksi-sanksi maupun hak ataupun kewajiban para pihak, sehingga secara jelas dan terang MOU tertanggal 4 November 2011 sebagaimana bukti P-2 dan bukti T-2 bukanlah perjanjian;
- Bahwa sesuai pendapat majelis hakim bahwa kerugian yang pantas dan beralasan hukum untuk diganti oleh Tergugat adalah bukan yang timbul dari hak dan kewajiban menurut perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan tergugat, yang sudah selesai masa berlakunya, namun kerugian yang timbul dari hilangnya manfaat yang seharusnya diperoleh oleh penggugat akibat perbuatan tergugat yang masih menempati ruang gedung yang di sewa tersebut;

Berdasarkan uraian-uraian Kontra memori banding tersebut, maka kami mohon kepada ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk dapat memutus perkara a quo sebagai berikut :

Mengadili

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

Menyatakan gugatan provisi untuk dapat diterima;

Dalam Eksepsi

Menolak Eksepsi terhadap Konvensi/ pembanding Rekonvensi/ Tergugat

Dalam Pokok perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak banding Pembanding Konvensi/ Pembanding Rekonvensi Tergugat seluruhnya;
2. menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada perkara Nomor 120/pdt.G/ 2017/ PN.Bks;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( CB ) dan pengosongan ruangan lantai dasar Mal Lincsquare, Bekasi yang di mohonkan penggugat dalam gugatan ini;

Dalam rekonvensi

Dalam Provisi

Menolak gugatan Provisi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam konvensi maupun rekonvensi sebesar Rp. 402.000 ( Empat ratus satu ribu rupiah )

Atau apabila majelis Hakim Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Bandung setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara, termasuk di dalamnya salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Bks secara jelas telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, sehingga oleh karena di dalam pertimbangan pertimbangan hukumnya Pengadilan tingkat pertama tersebut telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan yang harus dianggap sebagaimana tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

Menimbang, bahwa telah membaca pula dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding / Tergugat , Kontra memori banding ,ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang perlu untuk dipertimbangkan secara lebih mendasar, karena sifatnya hanyalah pengulangan saja terhadap hal-hal yang pernah disampaikan dalam persidangan tingkat pertama, dan yang segalanya telah dipertimbangkan secara jelas oleh Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, sehingga oleh karena di dalam pertimbangan- pertimbangan hukumnya Pengadilan tingkat pertama tersebut telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan -alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan yang harus dianggap sebagaimana tercantum pula dalam

Halaman 59 dari 61 Putusan Nomor: 174/PDT/2018/PT.BDG.

#### 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

putusan dalam dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka segala pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dapat disetujui, selanjutnya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi untuk dijadikan dasar dan pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding sehingga dengan demikian terhadap putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 26 September 2017 Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Bks ,tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Tergugat tetap berada di pihak yang kalah oleh karenanya ia dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan;

Mengingat dan ketentuan-ketentuan hukum dari Undang undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang 2 Tahun 1986 tentang peradilan Umum serta ketentuan lainnya yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 120/Pdt.G/2017/PN.Bks tanggal 26 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pemanding semula tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00. (seratus lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, pada hari : Senin, tanggal 14 Mei 2018, oleh kami, H.IMAM SU'UDI, SH.MH sebagai Ketua Majelis, DALI ZATULO ZEGA,SH. dan FIRZAL ARZY, S.H, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari : Senin , tanggal 21 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, HJ. NURMADIAH NURDIN S.H.,M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Halaman 60 dari 61 Putusan Nomor: 174/PDT/2018/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota:

Ttd

1. DALI ZATULO ZEGA,SH

Ttd

2. FIRZAL ARZY, S.H., M.H.,

Hakim Ketua,

Ttd

H.IMAM SU' UDI, SH.MH

Panitera Pengganti,

Ttd

HJ. NURMADIAH NURDIN, S.H.,M.H.

## Perincian biaya:

1. Materai .....	Rp 6.000,00.
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00.
3. Pemberkasan .....	Rp.139.000,00.+
Jumlah	= Rp.150.000,00.

(seratus lima puluh ribu rupiah)

### 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)