



P U T U S A N

NOMOR 615/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

PT. TATA ARTHA ; -----

Beralamat di Komplek RUKO Redtop Blok E-1 Jalan Pecenongan Raya No. 72 Jakarta Pusat, diwakili oleh HARUN ABIDIN selaku PRESIDEN DIREKTUR PT. TATA ARTHA, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. M. Hendra Kusumah Jaya, S.H., 2. Amelia Denty, S.H., 3. Erry Sulaksono, S.H., 4. Wisnu Firmansyah, S.H. Para Advokat pada Kantor Hukum HENDRAKUSUMAH & REKAN “ yang beralamat Perkantoran REDTOP Blok E-8 Jl. Raya Pecenongan No.72 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa Nomor 09/TA-SK/HK/V/2017, tanggal 12 Mei 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat ;**

L A W A N :

1. PT. CEDRUS INDONESIA ;

Beralamat di Antam Office Park Tower B 18 th fl Unit 1803-1805 Jalan TB. Simatupang No.1 Tanjung Barat Jagakarsa Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut **Terbanding semula Tergugat I ;**

2. RANI TAREK JARKAS, No.paspor x4592400, beralamat di 6 th floor No.8 Queen's Road Central, Hongkong, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 18 Desember 2015 didaftarkan tanggal 18 Desember 2015 di register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 787/Pdt.G/2015/ PN. Jkt.Sel yang telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Hal. 1 dari 20 hal Put.No. 615/Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah suatu badan usaha yang berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas (PT) yang memiliki beberapa gedung dan ruang untuk disewakan.
2. Bahwa Tergugat I adalah suatu badan hukum perseroan terbatas yang usahanya antara lain melakukan usaha-usaha dalam bidang investasi.
3. Bahwa Tergugat II adalah pihak yang mewakili Tergugat I dalam melaksanakan hubungan hukum dengan pihak ketiga, termasuk saat dibuat dan ditandatanganinya kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I, saat itu Tergugat I, PT Cedrus Indonesia belum memperoleh status badan hukum. Sehingga Tergugat II yang saat itu berkedudukan sebagai *Managing Director* mewakili Tergugat I.
4. Bahwa pada tanggal 1 Mei 2014 telah ditandatangani perjanjian sewa "Tata Service Office Rental Agreement" (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian") antara Penggugat dan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II yaitu perjanjian sewa dan jasa service di Komplek Ruko Redtop Blok E-7, E-8, E-9 lantai 3, Jalan Pecenongan Raya, Jakarta Pusat, terdiri dari :
 - a. Sewa ruang, yaitu:
 - Ruang kantor pribadi berukuran 6,50 m x 5,80 m
 - Ruang pertemuan dewan berukuran 4,00 m x 7,70 m
 - b. Jasa service, yaitu:
 - *Receptionist* atau penerima tamu;
 - *Office Boy* atau pesuruh kantor;
 - *Cleaning maids* atau petugas kebersihan.
5. Bahwa tujuan Para Tergugat menyewa ruang kantor milik Penggugat tersebut adalah untuk kegiatan kantor Para Tergugat, dengan jangka waktu sewa adalah 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Perjanjian (dhi. 1 Mei 2014) dan otomatis dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak Penggugat dan Para Tergugat.
6. Bahwa Penggugat dan Para Tergugat sepakat harga sewa atas sewa ruangan dan jasa service pada poin 3 adalah :
 - a. Harga sewa ruang dan jasa service sebesar USD 5500 (lima ribu lima ratus Dollar Amerika Serikat) per bulan (untuk selanjutnya disebut "harga sewa");
 - b. Biaya lain-lain berupa pemakaian listrik dan telepon, adalah sesuai dengan tagihannya masing-masing.
7. Bahwa sebelum ruangan ditempati Para Tergugat, Para Tergugat telah meminta Penggugat untuk merenovasi ruangan sesuai dengan rancangan

Hal. 2 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.

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

dan keinginan Penggugat, dengan biaya renovasi akan ditanggung oleh Penggugat terlebih dahulu untuk kemudian ditagihkan kepada Para Ter-gugat.

Adapun biaya yang telah dikeluarkan

a. <u>Pemasangan kaca lantai 3 ruang kantor sebesar</u>	Rp 66.000.000,-
b. <u>Pemesanan dan pemasangan logo Cedrus</u>	Rp 25.000.000,-
c. <u>Instalasi telp dan stop kontak</u>	Rp 7.500.000,-
d. <u>Pemasangan wall paper</u>	Rp 10.000.000,-
e. <u>Pemasangan CCTV</u>	Rp 10.000.000,-
f. <u>Pemasangan krei</u>	Rp 8.000.000,-
g. <u>Pemasangan telp 2 line</u>	Rp 2.000.000,-
h. <u>Pemasangan pengaman, kunci pintu otomatis</u>	Rp 5.000.000,-
i. <u>Traktor untuk parkit lantai dan partisi, serta</u>	
<u>Intalasi ac</u>	Rp 260.000.000,-
<u>TOTAL</u>	<u>Rp 387.000.000,-</u>

8. Bahwa sejak awal mula masa sewa ruangan Para Tergugat hanya 1 (satu) kali membayar harga sewa yaitu pembayaran sewa untuk bulan Agustus 2014, selain itu Para Tergugat juga tidak pernah melakukan pembayaran biaya lain (listrik dan telepon) kepada Penggugat, bahkan biaya renovasi yang seharusnya dibayarkan sebelum Para Tergugat menempati ruangan juga tidak dibayarkan, hal mana kesemua hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam Perjanjian.

9. Bahwa adapun bentuk dan nilai dari tunggakan sewa Para Tergugat tersebut adalah sebagaimana yang diuraikan berikut ini :

a. Tunggakan Pembayaran untuk sewa ruang dan jasa service:

Jangka Waktu Sewa	Jumlah
Sewa Ruang Kantor Periode September – Oktober 2014	\$ 11.000
Sewa Ruang Kantor Periode November – Januari 2015	\$ 16.500
Sewa Ruang Kantor Periode Februari – April 2015	\$ 16.500
Sewa Ruang Kantor Periode Mei – Juli 2015	\$ 16.500
TOTAL	\$ 60.500

Hal. 3 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tunggakan lain-lain Tergugat adalah tagihan listrik sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan tagihan telepon sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- c. Biaya renovasi : Rp 387.000.000,-
- Sehingga total seluruh tunggakan yang harus dibayarkan Para Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar USD 60.500 (enam puluh ribu lima ratus Dollar Amerika Serikat) dan Rp 412.000.000,- (empat ratus dua belas juta rupiah) (untuk selanjutnya disebut "Tunggakan Biaya Sewa").
10. Bahwa atas seluruh Tunggakan Biaya Sewa aquo, Penggugat telah berkali-kali melalui stafnya mengirimkan surat tagihan biaya sewa kepada Para Tergugat, akan tetapi tidak mendapat tanggapan dari Para Tergugat.
11. Bahwa akibat tidak dibayarkannya Tunggakan Biaya Sewa aquo, Penggugat juga telah mengirim surat pemberitahuan dan peringatan kepada Para Tergugat agar melaksanakan kewajibannya tepat waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan, namun tidak ada tanggapan dari Para Tergugat. Bahkan tanpa sepengetahuan Penggugat, Para Tergugat telah diam-diam kabur meninggalkan ruang sewa dengan membawa semua barangnya, tanpa ada pemberitahuan dan juga tanpa ada keinginan untuk menyelesaikan pembayaran Tunggakan Biaya Sewa aquo kepada Penggugat.
12. Bahwa selain melakukan penagihan melalui surat-surat sebagaimana tersebut pada poin 10 di atas, Penggugat juga seringkali menghubungi Para Tergugat maupun stafnya via telepon, namun berbagai upaya tersebut sama sekali tidak membuahkan hasil atau sama sekali tidak mendapatkan tanggapan positif dari Para Tergugat, hal tersebut menunjukkan itikad tidak baik Para Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya tersebut atau mau menghindarkan diri dari kewajibannya.
13. Bahwa selain menyampaikan tagihan-tagihan tertulis, perihal tersebut di atas, Penggugat juga pernah menyampaikan Surat Peringatan I No. 010/HK/Som/XI/2015 kepada Tergugat I tanggal 16 November 2015, dan Surat Peringatan II tanggal No. 14/HK/Som/XI/2015 tanggal 30 November 2015, namun lagi-lagi tidak mendapat tanggapan dari Para Tergugat.
14. Bahwa sehingga sampai dengan diajukannya gugatan aquo Para Tergugat sama sekali tidak ada keinginan Para Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya atas hutang Tunggakan Biaya Sewa tersebut.
15. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat sangat dirugikan secara materiil, kerugian mana sebagaimana yang telah Penggugat uraikan di atas.

Hal. 4 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan uraian-uraian serta bukti-bukti yang Penggugat kemukakan dalam gugatan *aquo*, jelas terbukti bahwa Para Tergugat telah tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat, oleh karenanya perbuatan Para Tergugat tersebut telah memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan wanprestasi atau ingkar janji.
17. Bahwa oleh karena Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji, maka layak dan adil secara hukum apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat sebesar USD 60.500 (enam puluh ribu lima ratus Dollar Amerika Serikat) dan Rp 412.000.000,- (empat ratus dua belas juta rupiah).
18. Bahwa tuntutan Penggugat agar Para Tergugat membayar hak Penggugat berupa harga sewa milik Penggugat di Komplek Ruko Redtop Blok E-7, E-8, E-9 lantai 3, Jalan Pecenongan Raya, Jakarta Pusat, bukan mengada-ada, melainkan semata-mata merupakan upaya Penggugat untuk memperjuangkan apa yang menjadi haknya sebagai pemilik gedung, apalagi tuntutan/gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti *authentic* yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, sehingga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, oleh karena itu layak apabila gugatan Penggugat ini dikabulkan dan selanjutnya mohon agar putusan dalam perkara *aquo* dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*Uit voerbaar bij voorrad*).
19. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat menjalankan putusan ini secara patut, wajar kiranya jika Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara *aquo*, terhitung sejak putusan perkara *aquo* telah berkekuatan hukum tetap.
20. Bahwa agar gugatan Penggugat *aquo* tidak menjadi sia-sia atau ilusi, satu dan lain hal agar Para Tergugat melaksanakan isi putusan perkara *aquo* sebagaimana mestinya, maka sudah sepatutnya agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Para Tergugat berupa :
- sebuah bangunan kantor berikut seluruh peralatan dan perlengkapan kantor didalamnya, yang terletak di Antam Office Park Tower B 18th fl

Hal. 5 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unit 1803-1805 Jl. TB Simatupang No.1, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan.

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan di atas, Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji;
3. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya membayar Tunggakan Biaya Sewa di Komplek Ruko Redtop Blok E-7, E-8, E-9 lantai 3, Jalan Pecenongan Raya, Jakarta Pusat milik Penggugat, yang selama ini digunakan Para Tergugat sebagai kantor Para Tergugat, serta membayar biaya-biaya lainnya sebagaimana yang telah Penggugat uraikan di atas yang belum dibayarkan oleh Para Tergugat, paling lambat sepuluh hari sejak putusan perkara aquo sebesar USD 60.500 (enam puluh ribu lima ratus Dollar Amerika Serikat) dan Rp 412.000.000,- (empat ratus dua belas juta rupiah);
4. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan adalah sah dan berharga, yaitu sita terhadap bangunan kantor berikut seluruh peralatan dan perlengkapan kantor didalamnya, yang terletak di Antam Office Park Tower B 18th fl Unit 1803-1805 Jl. TB Simatupang No.1, Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan.
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan aquo berkekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Perkara.

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap kuasanya seperti tersebut diatas, untuk Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya A. WIRAWAN ADNAN,SH,RINNI ARIANY, SH.MH.,ILM ABDUL HALIM.,SH. dan FALAKI K. MUHAMMAD, SH. Advokat-Advokat pada Law Firm Sholeh, Adnan & Associates, beralamat di Jl. Teuku Cik Ditiro No.53, Jakarta Pusat 10310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2016 dan tanggal 17 Mei 2016;

Hal. 6 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.

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

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak hadir di persidangan, maka sesuai ketentuan Pasal 130 HIR Jo. PERMA No. 1 tahun 2008 oleh Majelis Hakim telah di upayakan untuk menempuh jalan damai terlebih dahulu dengan menunjuk H. RATMOHO, SH.MH. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator, namun upaya mediasi tersebut tidak berhasil (gagal), sesuai dengan Surat Laporan Mediator tanggal 23 Agustus 2016, maka selanjutnya persidangan di lanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap di pertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban tanggal 20 April 2015 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Salah Alamat (Error in Persona), kualifikasi Gemis Aanhodanig Heid oleh karenanya Gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

1. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat dengan menarik Rani T Jarkas sebagai Tergugat II, dengan dalil bahwa Tergugat II adalah pihak yang mewakili Tergugat I dalam melaksanakan hubungan dengan Pihak Ketiga termasuk saat dibuat dan ditandatanganinya kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I, saat itu Tergugat I, PT. Cedrus Indonesia belum memperoleh status badan hukum sehingga Tergugat II yang saat itu berkedudukan sebagai Managing Director mewakili Tergugat I (dalil Posita angka 3 halaman 2).

Bahwa dalil aquo sama sekali tidak benar dan tidak berdasar karena :

Bahwa pada saat ditandatanganinya Perjanjian Sewa Menyewa (Tata Service Office Rental Agreement) tanggal 1 Mei 2014 antara PT. Tata Artha (Penggugat) dengan PT. Cedrus Indonesia (Tergugat I), Akta PT. Cedrus Indonesia Nomor 25 tanggal 30 April 2013, telah mendapatkan pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam surat keputusan No. AHU-35249.AH.01.01.Tahun2013 tanggal 28 Juni 2013.

Oleh karenanya Tergugat I adalah Subjek hukum yang sah dan mandiri sebagai badan hukum dan direksi bertanggung jawab secara terbatas, sehingga tidak tepat jika Penggugat menarik individu sebagai pihak (termasuk dalam hal ini Rani T Jarkas/Tergugat II) sebagai pihak yang harus bertanggung jawab karena yang bertanggung jawab terhadap

Hal. 7 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perseroan adalah direksi. Sedangkan didalam susunan pengurus Perseroan, Tergugat II tidak tercatat sebagai direksi Perseroan. Oleh karenanya, gugatan Penggugat salah alamat (Error in persona) dengan menarik Rani T Jarkas sebagai pihak yang ikut digugat.

B. Gugatan harus dinyatakan ditolak, karena Perjanjian yang menjadi dasar gugatan Penggugat dibuat dalam bahasa Inggris. Hal ini bertentangan dengan Pasal 31 ayat (1) UU Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara serta Lagu Kebangsaan.

2. Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah adanya wan prestasi atas sewa ruangan dan jasa service yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (selanjutnya disebut "Para Tergugat") berdasarkan perjanjian sewa "Tata Service Office Rental Agreement" tanggal 1 Mei 2014 yang selanjutnya disebut "Perjanjian" (vide titel gugatan dan posita angka 4 halaman 2 gugatan).
3. Bahwa Tergugat II adalah orang yang berkewarganegaraan Swiss dan Penggugat adalah orang yang berkewarganegaraan Indonesia. Perjanjian "Tata Service Office Rental Agreement" dibuat dan ditandatangani di Indonesia dalam bahasa Inggris tanpa terjemahan bahasa Indonesia. Berdasarkan Pasal 31 ayat (1) UU Nomor. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa Dan Lambang Negara serta Lagu Kebangsaan, dinyatakan :

"Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta Indonesia atau perseorangan warga negara Indonesia "

4. Berdasarkan hal tersebut, oleh karena Perjanjian aquo nyata-nyata dibuat dalam bahasa Inggris, maka Perjanjian aquo batal demi hukum sehingga tidak dapat digugat pelaksanaannya melalui Pengadilan. Perjanjian aquo tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
5. Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No. 601 K/PDT/2015 telah menguatkan 2 (dua) putusan pada tingkat peradilan sebelumnya yaitu pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 48/PDT/2014/PT.DKI tertanggal 7 Mei 2014 dan putusan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 451/PDT.G/2013/PN.JKT.BRT tertanggal 20 Juni 2013, yang menyatakan Perjanjian Kredit antara Nine AM Ltd dan BKPL tertanggal 23 April 2010 yang dibuat dalam bahasa Inggris batal demi hukum.

Hal. 8 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka amat beralasan jika gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

PENGUGAT tidak mempunyai alas hak untuk menggugat, karena tidak ada wan prestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

6. Bahwa dalil-dalil yang tertuang dalam Eksepsi mohon dijadikan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara dalam Konpensi.
7. Bahwa kami menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas kami akui kebenarannya.
8. Bahwa benar. Penggugat dan Para Tergugat telah membuat Perjanjian "Tata Service Office Rental Agreement" tanggal 1 Mei 2014 sebagaimana didalilkan dalam posita gugatan Penggugat posita 1 s.d. 6.
9. Bahwa kami menolak dalil Penggugat sebagaimana tertuang dalam posita gugatan angka 7. Dalil aquo hanyalah pernyataan sepihak Penggugat dan dalil yang mengada-ada, karena Para Tergugat tidak pernah meminta Penggugat untuk melakukan renovasi sebagaimana didalilkan. Antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak pernah ada kesepakatan renovasi yang dibuat sebelumnya.
10. Bahwa dalil Penggugat telah melakukan renovasi sama sekali tidak benar dan bohong belaka, hal ini dapat dibuktikan dengan :
 - a. Pada saat akan digunakan, ruangan sama sekali tidak terlihat seperti ruangan yang baru di renovasi.
 - b. Terdapat kebocoran pada dinding yang menyebabkan wallpaper basah.
 - c. Kaca jendela terlihat sangat kotor.
 - d. Kebersihan sangat buruk, ruangan tidak dibersihkan setiap hari. Tergugat I harus selalu meminta kepada Penggugat agar mengirimkan petugas kebersihan untuk membersihkan ruangan.
 - e. Ditemukan banyak sekali kecoa di sela-sela ruangan dan bahkan di meja karena ruangan kotor sekali.
 - f. Petugas cleaning service tidak membuang sampah setiap hari bahkan meminta Tergugat I untuk membuangnya sendiri.
 - g. Tergugat I harus membawa perlengkapan gelas-gelas/cangkir dan air karena Penggugat tidak pernah menyediakannya.

Hal. 9 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Toilet kotor dan bau. Tergugat I harus membawa tissue dan sabun cuci tangan sendiri.
 - i. AC hanya 4 (empat) yang berfungsi dari 5 (lima) yang tersedia dan seluruh perangkat AC tersebut sangat kotor sehingga terkadang menyebabkan batuk setelah dihidupkan kecuali 1 (satu) yang diruangan server.
 - j. Lift beberapa kali rusak dan Tergugat I beberapa kali terjebak didalam lift.
 - k. Beberapa karyawan Penggugat tidak kooperatif dan bahkan kasar kepada karyawan Tergugat I.
 - l. Beberapa kali Tergugat I diminta untuk segera menyelesaikan pekerjaan pada saat overtime dengan alasan kantor akan segera tutup dan Penggugat akan segera pulang.
11. Bahwa kami juga menolak dalil posita angka 8 Penggugat, karena Tergugat I telah melaksanakan seluruh kewajiban sewanya terhadap Penggugat. Tergugat I telah melaksanakan kewajiban pembayaran sewa melalui transfer ke rekening Penggugat di Cedrus Investment Limited sesuai dengan kesepakatan dengan Penggugat sebelumnya. Pembayaran dilakukan dengan cara transfer langsung kepada PT. Tata Artha Investama dan dengan mengkredit kedalam rekening a.n. Harun Abidin di Cedrus Investment Limited dengan account Nomor CERJ11018 dan Penggugat tidak pernah menyatakan keberatannya atas metode pembayaran yang telah dilakukan sehingga hal tersebut merupakan persetujuan diam-diam dari Penggugat.

Menurut Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan : “ Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam- diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. “

Sejalan dengan hal tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2178 K/Pdt/2008 menyebutkan :

“Dengan kesepakatan diam-diam itu, maka berlaku mutlaklah asas konsensualitas (Pasal 1320 KUH Perdata) yang merupakan kekuatan sebagai Undang-Undang bagi para pihak (Pasal 1338 KUH Perdata).”

Hal. 10 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.

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)



Rekening listrik dan tilpon, juga selalu dibayarkan tepat waktu sesuai dengan pemakaian yang sedang berjalan oleh Tergugat I. Pembayaran dilakukan dengan menggunakan transfer ATM Mandiri.

Dalil bahwa Tergugat I tidak membayar tagihan rekening listrik dan tilpon adalah dalil yang sama sekali tidak benar. Terlihat Penggugat memang tidak jujur dan mengada-ada karena, nyatanya selama sewa menyewa berjalan listrik dan tilpon tetap jalan dan bisa digunakan karena Tergugat I selalu membayarnya tepat waktu setiap bulan. Seandainya Tergugat I tidak membayarnya, tentu listrik dan tilpon tidak dapat dipergunakan dan Tergugat I akan mendapatkan surat peringatan dari PLN dan Telkom. Selama masa sewa menyewa berjalan, dari pihak manajemen gedung pun, tidak pernah ada pemberitahuan dan atau peringatan tentang pembayaran listrik dan tilpon karena Tergugat I selalu membayarnya tepat waktu.

Dan, bahkan Tergugat I telah menginstali/memasang sendiri tilpon sebelum menggunakan ruangan dan membayar sendiri tagihannya. Penggugat justru telah menggunakan fasilitas tilpon milik Tergugat I sebelum Tergugat I menggunakannya demikian juga fasilitas ruangan kantor telah digunakan oleh Penggugat tanpa seizin Tergugat I.

12. Bahwa kami menolak dalil angka 9, 10 dan 11 gugatan Penggugat, karena senyatanya Tergugat I telah melakukan pembayaran sebagaimana disebutkan dalam Jawaban Tergugat I angka 9 dimuka. Tergugat I telah mengajukan pemberhentian sewa menyewa secara patut pada tanggal 1 April 2015, yang menyatakan, bahwa efektif terhitung tanggal 30 Juni 2015 Para Tergugat menghentikan Perjanjian sewanya dengan PT. Tata Artha (Penggugat).

Dengan demikian, secara jelas, perjanjian sewa menyewa antara Para Tergugat dan Tergugat telah berakhir terhitung sejak tanggal 30 Juni 2015. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat ini semata-mata diajukan hanya untuk mengganggu konsentrasi dan bisnis Para Tergugat belaka. Gugatan ini sama sekali tidak memiliki dasar oleh karenanya harus ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa sebagaimana telah dikemukakan, tidak ada kesepakatan renovasi antara Penggugat dan Tergugat I oleh karenanya dalil aquo harus dikesampingkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kami menolak dalil angka 10 Penggugat **yang menyatakan bahwa Tergugat telah berkali-kali mengirimkan surat tagihan sewa kepada Para Tergugat karena** permasalahan sewa menyewa ini dimunculkan oleh Penggugat setelah Tergugat II melalui Perusahaannya di Hongkong (Cedrus Investment Ltd.) memperlakukan kewajiban hutang Sdr. Harun Abidin kepada Tergugat II sebesar lebih kurang US \$ 2.074.885,02 (per 30 Maret 2015) yang tidak dibayar yang kemudian Sdr. Harun Abidin (secara pribadi) dan Tata Artha Group digugat oleh Tergugat II di Wilayah Hukum Pengadilan Cayman Island.

Demikian pula pembayaran rekening listrik dan tilpon, telah dibayar oleh Tergugat I sesuai dengan tagihan bulan yang berjalan. Tergugat I akan membuktikannya di persidangan.

Bahwa dalil Penggugat posita 11 yang menuduh Para Tergugat telah diam-diam kabur meninggalkan ruang sewa dengan membawa semua barangnya tanpa ada pemberitahuan, dst... adalah tuduhan yang sama sekali tidak berdasar. Tuduhan tersebut adalah fitnah belaka, karena pada waktu pengosongan karyawan dan staff Penggugat membantu Para Tergugat dalam mengosongkan tempat sewa. Penggugat waktu itu membantu mengkoordinasikan pemindahan peralatan kantor dan perabot milik Para Tergugat. Jadi, pindahnya Para Tergugat tidak hanya dilakukan dengan sepengetahuan Penggugat, tetapi juga dengan persetujuan Penggugat.

Dan, sebelum pindah, Tergugat II telah memberitahukan dan berkomunikasi tentang rencana kepindahannya tersebut dengan Penggugat melalui email. Oleh karenanya, dalil bahwa Para Tergugat seolah-olah pergi diam-diam (kabur) adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar oleh karenanya harus ditolak.

13. Bahwa kami menolak dalil posita Penggugat angka 12, 13 dan 14 karena dalil aquo sama sekali tidak berdasar. Tergugat I telah membayar seluruh biaya sewa melalui rekening Penggugat di Cedrus Investment Limited dan tidak pernah dilakukan penolakan oleh Penggugat terhadap proses pembayaran aquo.

14. Bahwa dalil angka 15 s.d. 20 haruslah ditolak dan dikesampingkan, oleh karena sama sekali tidak ada tindakan wan prestasi yang dilakukan oleh Tergugat I. Tergugat I telah membayar seluruh biaya sewa dan tagihan listrik serta rekening tilpon yang berjalan, sehingga dalil tuntutan ganti kerugian

Hal. 12 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.

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

dan permohonan sita serta uang paksa (dwangsom) haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak berdasar. Khusus tentang dalil tuntutan PENGUGAT agar Para Tergugat dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagaimana dalil angka 19, haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena gugatan PENGUGAT sama sekali tidak beralasan. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Pebruari 1973 No. 791 K/Sip/1972 menyatakan, uang paksa (dwangsom, tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, tetapi untuk hukuman melakukan suatu perbuatan tertentu.

Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak beralasan, maka patut dan beralasan jika dalil-dalil Penggugat untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard).

DALAM REKONPENSİ :

15. Bahwa didalam gugatan Rekonsensi ini, Tergugat I dan Tergugat II dalam konsensi mohon disebut Para Penggugat Rekonsensi, sedangkan Penggugat dalam konsensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonsensi.
16. Bahwa dalil-dalil gugatan dalam Konsensi mohon dijadikan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Penggugat dalam Rekonsensi.
17. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi yang telah menuduh Para Penggugat Rekonsensi tidak melaksanakan pembayaran sewa sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya merupakan bentuk fitnah yang amat menyakitkan Para Penggugat Rekonsensi. Tergugat Rekonsensi telah membuat cerita yang tidak benar yang dibuat dengan sengaja untuk menjatuhkan nama baik dan reputasi Para Penggugat Rekonsensi.
18. Mohon perhatian Majelis Hakim yang kami Muliakan.

Bahwa gugatan Tergugat Rekonsensi sebagaimana telah dikemukakan dalam Jawaban Konsensi, sama sekali tidak berdasar karena tidak ada tindakan wan prestasi yang dilakukan oleh Penggugat Rekonsensi.

Gugatan Tergugat Rekonsensi telah didasari itikad tidak baik, hanya semata-mata bertujuan ingin membuat reputasi dan nama baik Para Penggugat Rekonsensi jatuh. Tergugat I Konsensi / Penggugat I Rekonsensi adalah perusahaan yang bergerak di bidang Konsultasi Manajemen bisnis dengan reputasi baik. Sedangkan Tergugat II Konsensi / Penggugat II Rekonsensi

Hal. 13 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.

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)



adalah Pengusaha yang memiliki mitra bisnis dan relasi di berbagai negara, termasuk di Indonesia.

Didalam perkara lain, saat ini Tergugat Rekonpensi sedang digugat oleh Penggugat II Rekonpensi karena Tergugat Rekonpensi bersama dengan PT. Tata Artha memiliki kewajiban hutang kepada Penggugat II Rekonpensi yang tidak dibayar senilai lebih kurang US \$ 2.074.885,02 (per 30 Maret 2015) Para Penggugat Rekonpensi menilai, gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi hanyalah tindakan yang sengaja dibuat untuk merusak kredibilitas Para Penggugat Rekonpensi.

19. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi diajukan semata-mata untuk merusak nama baik dan reputasi Para Penggugat Rekonpensi tanpa didasari oleh alasan hukum yang benar, maka tindakan Tergugat Rekonpensi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Bahwa menurut ketentuan Pasal Pasal 1365 KUH Perdata dinyatakan :

“ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang merugikan Penggugat, yakni :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat
- b. Melanggar Hak Subyektif Penggugat dalam hal ini hak-hak pribadi Penggugat
- c. Melanggar kaidah tata susila, dan
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat.

20. Bahwa tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dengan mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang beralasan, jelas-jelas telah merugikan Para Penggugat Rekonpensi. Para Penggugat Rekonpensi merasa telah dirugikan baik secara moril maupun materiil akibat perasaan malu, tertekan dan terganggunya aktivitas bisnis Para Penggugat Rekonpensi. Para Penggugat Rekonpensi merasa telah dianggap sebagai

Hal. 14 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.



pihak yang tidak patuh hukum dan tukang ngemplang. Secara materiil, Para Penggugat Rekonpensi juga merasa telah dirugikan karena harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi terkait gugatan Tergugat Rekonpensi. Para Penggugat Rekonpensi harus bolak balik ke Pengadilan yang menghabiskan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit. Selain itu, Para Penggugat Rekonpensi juga harus melakukan konsultasi dan membayar fee (jasa) Pengacara untuk membantu Para Penggugat Rekonpensi menyelesaikan permasalahan ini.

21. Bahwa kerugian akibat tekanan rasa malu, geram dan ketidaknyamanan Para Penggugat Rekonpensi akibat adanya gugatan Tergugat Rekonpensi sangat sulit dinilai dengan materi namun, adalah patut dan adil jika Para Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonpensi akibat kerugian immateriil yang diderita oleh Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) dan menghukum Tergugat Rekonpensi akibat kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan dibayarkan secara tunai dan seketika.

22. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini dapat dilaksanakan, kami mohon agar Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi dan selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut, yang untuk sementara berupa :

- Bangunan yang dikenal dengan Ruko Redtop E-1 di Jalan Pecenongan Raya No. 72, Jakarta Pusat.

dan Penggugat tetap mereservir haknya untuk mengajukan susulan daftar barang sitaan lainnya selama persidangan berlangsung terhadap barang-barang tetap dan barang-barang bergerak milik Tergugat Rekonpensi **yang saat ini sedang dilakukan investigasi.**

23. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, kami mohon agar terhadap perkara ini dapat dilaksanakan Putusan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun terdapat upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi.

Hal. 15 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

P R I M A I R

DALAM KONPENSI

• DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat Konpensi
- Menolak gugatan Penggugat Konpensi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (Niet onvankeiljk verklaard).

• DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (Niet onvankeiljk verklaard).

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan, bahwa TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 50.000.000.000,- (Lima puluh milyar rupiah).
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta kekayaan TERGUGAT I REKONPENSI berupa ;
 - Bangunan yang dikenal dengan Ruko Redtop E-I di Jalan Pecenongan Raya No. 72, Jakarta Pusat.
5. Menyatakan secara hukum, bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbar bij voorrad) meskipun terdapat upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum PENGGUGAT KONPENSI/ TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya perkara.

S U B S I D E R

Mohon Putusan yang seadil-adilnya. (Ex Aequo et Bono);

Hal. 16 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan Nomor 787/Pdt.G.2015/PN.Jkt.Utr. tanggal 9 Mei 2017 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vankelijke Verklaring) ;

DALAM REKONPENSASI :

- Menyatakan Gugatan Rekonsensi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensasi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.131.000.-(satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 787/PDT.G/2015/PN.JKT.Sel. tanggal 22 Mei 2017 yang dibuat oleh : **I GDE NGURAH ARYA WINAYA, S.H.,M.H.**, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum **Pembanding** semula **Penggugat** telah menyatakan banding terhadap putusan Akhir Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 787/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 9 Mei 2017 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan/ di sampaikan kepada para **Terbanding I dan II** semula **Tergugat I dan II** pada tanggal 14 Agustus 2017 dan 16 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum **Pembanding** semula **Penggugat** telah mengajukan memori banding tertanggal 28 Agustus 2017 dan diterima dibagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 31 Agustus 2017, memori banding tersebut telah disampaikan/ diberitahukan kepada para pihak **Terbanding I dan II** semula **Tergugat I dan II** pada tanggal 11 September 2017 dan 6 September 2017 ;

Menimbang, bahwa Pata **Terbanding** semula **Para Tergugat** tidak mengajukan Kontra Memori Banding dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kepada **Pembanding** semula **Penggugat** dan kepada para **Terbanding I dan II** semula para **Tergugat I dan II**, masing-masing pada tanggal 16 Agustus 2017 dan pada tanggal 14 Agustus 2017, telah diberi

Hal. 17 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.

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

kesempatan memeriksa berkas perkara (Inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diucapkan pada tanggal 9 Mei 2017, kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat menyatakan banding pada tanggal 22 Mei 2017, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut Undang-undang maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya tanggal 28 Agustus 2017, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah keliru dengan menyatakan menerima Eksepsi para Terbanding/para Tergugat tentang perjanjian yang menjadi dasar gugatan Pembanding/ Penggugat dibuat dalam bahasa Inggris ;
2. Bahwa gugatan Penggugat tentang perjanjian tanpa didukung bukti terjemahannya disamping itu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak telah dipermasalahkan tentang penerapannya oleh para Tergugat sedangkan perjanjian dibuat bukan dengan bahasa Indonesia, sehingga sulit untuk di taksirkan oleh karena itu dalil dari penggugat tidak ber-alasan hukum maka harus dikesampingkan ;
3. Bahwa dengan demikian dikarenakan Pembanding/ Penggugat telah sangat jelas mengalami kerugian dikarenakan tindakan Para Terbanding/ para Tergugat yang tidak membayar kewajibannya kepada Pembanding/ Penggugat yaitu tidak membayar uang sewa atas ruangan kantor yang telah disewa dari Pembanding/ Penggugat, maka seharusnya Majelis Hakim tetap memeriksa pokok perkara karena kerugian yang cukup besar yang dialami oleh Pembanding/ Penggugat ;
4. Bahwa berdasarkan uraian serta bukti-bukti yang Pembanding/ Penggugat kemukakan dalam gugatan aquo, jelas terbukti bahwa Para Terbanding/ para Tergugat telah tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam perjanjian antara Penggugat dan Para Terbanding/ Para Tergugat oleh krenanya perbuatan para Terbanding/

Hal. 18 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.

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)



para Tergugat tersebut telah memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita Acara persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pembuktian serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 787/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Mei 2017 yang dimohonkan banding, Memori banding dari Pembanding semula Penggugat Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari memori banding sebagaimana yang telah diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa terhadap alasan-alasan atau keberatan-keberatan didalam memori banding Pembanding semula Penggugat, sesungguhnya hanya merupakan pengulangan saja, karena hal tersebut telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Tingkat pertama dalam putusannya, dengan pertimbangan dan dasar hukum yang cukup karena itu keberatan Pembanding semula Penggugat dalam upaya hukum banding ini tidak beralasan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 787/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 9 Mei 2017 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan ;

Menimbang ,bahwa sebagai pihak yang kalah Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini.

Memperhatikan, Undang-undang No. 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan.

M E N G A D I L I :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 787/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 9 Mei 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal. 19 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Senin tanggal 20 November 2017** oleh Kami **ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang ditunjuk selaku Hakim Ketua Majelis, **HANIZAH IBRAHIM M, S.H.,M.H.**, dan **SRI ANGGARWATI, S.H.,M.Hum.**, masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 615/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 23 Oktober 2017, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan mana pada hari **Senin tanggal 11 Desember 2017**, diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang di dampingi oleh Hakim-hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh **Hj. SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut, berdasarkan surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 615/PDT/ 2016 /PT.DKI. tanggal 23 Oktober 2017, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara. -----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **HANIZAH IBRAHIM, S.H.,M.H.**

ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.

2. **SRI ANGGARWATI, S.H.,M.Hum.**

PANITERA PENGGANTI,

Hj.SRI IRIANI PUDJIATI, S.H.,M.H.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,-

Hal. 20 dari 20 hal Put.No.615/Pdt/2017/PT.DKI.