



P U T U S A N

NOMOR 501/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 :

PT. ANUGERAH PERMATA HEALTHINDO, beralamat di Apartemen Mediterania Garden I Unit B-C, GF/01/02/05, Jalan Tanjung Duren Raya Kav 5-9, Grogol, Petamburan, Jakarta Barat DKI Jakarta dalam hal ini diwakili oleh Dwi Tjahjono Karyawan Swasta, beralamat di Apartemen Mediterania Garden I Unit B-C, GF/01/02/05, Jalan Tanjung Duren Raya Kav 5-9, Grogol, Petamburan, Jakarta Barat DKI Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT II**;

AMELIA INANTA, beralamat di Apartemen Mediterania G. TWR. G-17 GJ.RT.003/RW.005, Tanjung Duren Selatan, Grogol, Petamburan Jakarta Barat, DKI Jakarta, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT I**

M E L A W A N

PT. JAVA LESTARI PERSADA, beralamat di Apartemen Mediterania Garden Residences 1, Tower Azalea, Lt. 2, Jalan Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Grogol Petamburan Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, **MULIADI, SH.MH., YULIANA, SH.MH., ABDUL SUJADI, SH., IBNU AKHYAT, SH., ARYANTO**

Hal. 1 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



HARUN, SH., FEUX KESUMA, SH., GERALD HADIMAN, SH., dan HERBERT, SH., Advokat dan Konsultan Hukum dari **Law Firm MULIADI, RIVANO, YULIANA & PARTNERS**, beralamat di Agung Podomoro Land Tower, 38th Floor, Suite T3, Jalan. Let. Jend. S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :27/S.Kuasa/Pdt/MRYPNII/ 2015 tanggal 01 Juli 2015, yang telah didaftarkan di Kepnaiteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Agustus 2015 dibawah Nomor 1069, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 10 Agustus 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Agustus 2015 dalam register perkara Nomor: 489/PDT.G/2015/PN.JKT.BRT, telah mengemukakan hal –hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas beberapa ruangan sebagai berikut:
 - a. 1 (satu) unit ruangan, berlokasi di Apartemen Mediterania Garden Residences 1, Unit BC/01/05, Jalan Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat;

Hal. 2 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. 1 (satu) unit ruangan, berlokasi di Apartemen Mediterana Garden Residences, 1 Unit BC/02/05, Jalan Tanjung Duren Raya Kav. 5-9, Jakarta Barat ;
- Dengan luas total ruangan seluas 691,7 M2 (enam ratus sembilan puluh satu koma tujuh meter persegi) ; (selanjutnya disebut sebagai RUANGAN);
2. Bahwa Tergugat II merupakan badan hukum yang menyewa Ruangan dari Penggugat dengan berdasarkan surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No. 046/PSM-DEV/MGR1NIII/2010 tanggal 14 Agustus 2010 yang dilengkapi dengan 1 (satu) lampiran mengenai ketentuan dan syarat perjanjian tersebut serta 2 (-dua) perubahan atas perjanjian tersebut yang tertuang dalam Addendum 01 tanggal 01 Agustus 2012 dan Addendum-02 tanggal 25 Agustus; (selanjutnya disebut sebagai PERJANJIAN) ;
3. Bahwa Tergugat I merupakan Komisaris dan pemegang saham dari Tergugat II dan merupakan pihak yang menggantikan Tergugat II untuk menjadi penyewa Ruangan setelah diadakan perubahan atas Perjanjian tersebut yang mana dituangkan ke dalam Addendum-02 tanggal 25 Agustus 2014:
4. Bahwa Ruangan yang disewa oleh Para Tergugat dari Penggugat tersebut diperuntukkan sebagai pusat olahraga kebugaran tubuh (gym) dan dioperasikan dengan nama Titans Gym ;
5. Bahwa jangka waktu sewa yang disepakati bersama oleh Penggugat bersama dengan Tergugat II dalam Perjanjian adalah selama 5 (lima) tahun dengan rincian biaya sewa sebagai berikut :
- Tahun I : Rp. 332.016.000 (tiga ratus tiga puluh dua juta enam belas ribu rupiah), belum termasuk PPN 10%;

Hal. 3 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

Tahun II : Rp. 365.217.600,- (tiga ratus enam puluh lima juta dua ratus tujuh belas ribu enam ratus Rupiah), belum termasuk PPN 10%;

Tahun III : Rp. 401.739.360,- (empat ratus satu juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu tiga ratus enam puluh Rupiah), belum termasuk PPN 10% ;

Tahun IV : Rp. 462.000.264,- (empat ratus enam puluh dua juta dua ratus enam puluh empat Rupiah), belum termasuk PPN 10%;

Tahun V : Rp. 531.300.303,- (lima ratus tiga puluh satu juta tiga ratus ribu tiga ratus tiga Rupiah), belum termasuk PPN 10%;

Sehingga total biaya sewa selama 5 (lima) tahun adalah sejumlah Rp.2.092.273.527,- (dua miliar sembilan puluh dua juta dua ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tujuh rupiah) belum termasuk PPN 10%, yang mana harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat dalam beberapa tahap pembayaran untuk setiap tahunnya ;

6. Bahwa sejak tanggal 11 Desember 2014 Tergugat II selaku penyewa Ruangan mulai lalai dalam melaksanakan kewajiban pembayaran uang sewa kepada Penggugat, hal ini dapat dibuktikan dengan diterbitkannya Surat Pemberitahuan I No. 013/PT.JLP/III/2014, Surat Pemberitahuan II No.021/PT.JLP/V/2014 dan Surat Pemberitahuan III No.031/PT.JLP N/2014 oleh Penggugat kepada Para Tergugat. Namun, oleh karena masih adanya itikad baik berupa upaya: upaya pembayaran secara bertahap yang ditunjukkan oleh Para Tergugat pada saat itu, maka Penggugat tetap melanjutkan pelaksanaan Perjanjian ;
7. Bahwa dengan tujuan untuk mempermudah Para Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya, maka atas permintaan dari Para Tergugat
Hal. 4 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

yang tertuang dalam surat dari Tergugat II No. 001/DJ/TFCNII-14 tanggal 10 Juli 2014, Penggugat bersama dengan para Tergugat kemudian melakukan penyesuaian atas Perjanjian yang dituangkan kedalam Addendum-02 tanggal 25 Agustus 2014, yang pada intinya berisi kesepakatan untuk mengubah beberapa hal sebagai berikut :

- a. Pihak yang menyewa Ruangan yang semua Tergugat II menjadi Tergugat I;
 - b. Luas total Ruangan yang disewa pada Tahun V menjadi 590,5 m² (lima ratus sembilan puluh koma lima meter persegi);
 - c. Uang sewa pada Tahun V menjadi Rp.453.567.774,- (empat ratus lima puluh tiga juta lima ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh empat Rupiah), belum termasuk PPN 10%, yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat dalam 4 (empat) tahap pembayaran ;
 - d. Total biaya sewa selama 5 (lima) tahun menjadi sejumlah Rp.2.014.540.998,- (dua miliar empat belas juta lima ratus empat puluh ribu sembilan ratus sembilan puluh delapan Rupiah), belum termasuk PPN 10%;
8. Bahwa ternyata Para Tergugat tetap lalai dalam melaksanakan pembayaran biaya sewa. oleh karena itu, Penggugat kembali melakukan upaya dengan mengirimkan surat No. 1002/ICM/XII/14 yang pada intinya mengingatkan Para Tergugat bahwa per tanggal 22 Desember 2014 Para Tergugat sudah memiliki total hutang yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih sejumlah Rp.295.462.276,- (dua ratus sembilan puluh lima juta empat ratus enam puluh dua ribu dua ratus tujuh puluh enam Rupiah) sudah termasuk PPN 10%;
9. Bahwa atas hutang milik Para Tergugat tersebut, Para Tergugat kemudian mengajukan permohonan penangguhan pembayaran
- Hal. 5 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

hutang yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Komitmen Pembayaran yang dtb-uat dan ditanda tangani oleh Bapak Dwi Tjahjono selaku Direktur dari Tergugat II. sejalan dengan permohonan penangguhan pembayaran tersebut, Para Tergugat juga membayar biaya sejumlah Rp. 48.500.000,- (empat puluh delapan juta lima ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat untuk melunasi sebagian hutangnya ;

10. Bahwa setelah melihat adanya upaya pembayaran hutang yang ditunjukkan oleh Para Tergugat tersebut, Penggugat kemudian mengirimkan Surat Konfirmasi No. 039/ICM/1/2015 tanggal 19 Januari 2015 yang pada intinya berisi mengenai persetujuan Penggugat untuk memberikan tambahan waktu kepada Para Tergugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran biaya sewa Ruangan sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh Para Tergugat dalam Surat Pernyataan Komitmen Pembayaran ;
11. Bahwa kemudian ternyata Para Tergugat menonaktifkan kegiatan usaha dalam Ruangan yang ia sewa dan tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang telah ia perjanjikan dalam Surat Pernyataan Komitmen Pembayaran yang dibuat dan ditandatangani oleh Bapak Dwi Tjahjono selaku Direktur dari Tergugat II;
12. Bahwa melihat hal tersebut, Penggugat sudah melakukan upaya-upaya untuk menghubungi dan mengundang Para Tergugat dengan tujuan agar permasalahan yang timbul dapat diselesaikan dengan baik, namun upaya-upaya dari Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Para Tergugat sampai dengan saat Gugatan ini diajukan;
13. Bahwa tindakan Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kebingungan dan kerugian bagi Penggugat karena ketidak jelasan atas status sewa Ruangan ditambah lagi Ruangan tidak dapat digunakan atau disewakan

Hal. 6 dari 38 Hal Putusan No. 501/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)



kepada pihak lain karena dipenuhi oleh barang-barang milik Para Tergugat;

14. Bahwa untuk mencegah semakin bertambahnya nilai tunggakan biaya sewa dan biaya-biaya lain yang tidak kunjung dibayarkan oleh Para Tergugat, maka dengan berdasarkan ketentuan Pasal 16 dalam Ketentuan dan Syarat Perjanjian, pada tanggal 06 Februari 2015 Penggugat telah melakukan pemutusan secara sepihak atas Perjanjian sewa menyewa tersebut di atas, dan memberitahukannya kepada Para Tergugat melalui surat No. 185/ICM/2015 tanggal 02 Maret 2015;

TENTANG CASAR HUKUM GUGATAN PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI)

15. Bahwa perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh Penggugat dengan Para Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yakni sebagai berikut:

a. Adanya kesepakatan

Bahwa Penggugat selaku Pemilik Ruangan telah sepakat dengan Para Tergugat selaku Penyewa Ruangan untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa Ruangan dan karena itu unsur kesepakatan telah terpenuhi ;

b. Terpenuhinya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Bahwa Penggugat selaku Pemilik Ruangan dan Para Tergugat selaku Penyewa Ruangan memiliki kemampuan serta kedudukan hukum untuk membuat perjanjian ini, sehingga unsur para pihak /kecakapan dalam perjanjian telah terpenuhi ;

c. Adanya objek dalam perjanjian

Bahwa perjanjian sewa menyewa yang diadakan oleh Penggugat dan Para Tergugat mengacu pada satu objek yaitu Ruangan yang disewa

Hal. 7 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



oleh Para Tergugat dari Penggugat, karena itu unsur adanya objek yang diperjanjian telah terpenuhi dan Perjanjian ;

d. Terpenuhiya kausa yang halal

Bahwa perjanjian sewa menyewa yang diadakan oleh Penggugat dan Para Tergugat tidak melanggar ketentuan hukum, norma dan etika apapun, dengan demikian unsur kausa yang halal atas perjanjian ini juga telah terpenuhi.

16. Bahwa oleh Karena semua unsur Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi dalam Perjanjian aquo maka kewajiban-kewajiban yang melekat bagi Penggugat dan Para Tergugat telah sah dan mengikat oleh karena itu harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang pada hakikatnya menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang (hukum) bagi para pembuatnya atau yang dikenal dengan asas pacta sunt servanda;

TENTANG PERBUATAN INKAR JANJI (WANPRESTASI) TERGUGAT I

17. Bahwa berdasarkan Perjanjian dalam perkara aquo, Tergugat I memiliki beberapa kewajiban dan tanggung jawab sebagai berikut :

- a. Pasal 3 angka 6 huruf a Perjanjian Sewa Menyewa Ruang No. 046/PSM-DEV/MGR1/VIII/2010 tanggal 14 Agustus 2010 jo, Addendum 02 tanggal 25 Agustus 2014:
- "Uang Sewa:
- Tahun I : Rp.332.016.000,-
- Tahun II : Rp.365.217.600,-
- Tahun III : Rp.401.739.360,-
- Tahun IV : Rp.462.000.264,-
- Tahun V : Rp.453.567.774,-

Hal. 8 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pasal 6 ayat 6.2. pada Ketentuan dan Syarat Sewa Menyewa Ruang:

"Semua pembayaran Uang Sewa dalam Perjanjian ini harus dibayarkan penuh oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama paling lambat pada saat tanggal jatuh tempo, ...

- c. Pasal 6 ayat 6.3. huruf c. pada Ketentuan dan Syarat Sewa Menyewa Ruang:

"Bilamana Pihak Kedua lalai membayar kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, maka Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa kepada Pihak Pertama untuk menggunakan Uang Jaminan atau Security Deposif untuk membayar kewajibannya tersebut.... Apabila jumlah kewajiban tersebut lebih besar dari pada Uang Jaminan atau Security Deposit maka Pihak Kedua wajib membayar kekurangannya."

- d. Pasal 10 ayat 10.1. pada Ketentuan dan Syarat Sewa Menyewa Ruang:

"Membayar Uang Sewa dan biaya-biaya di luar Uang Sewa kepada Pihak Pertama, sesuai dengan jumlah dan waktu sebagaimana telah ditetapkan dalam Ketentuan dan Syarat Perjanjian ini"

- e. Pasal 10 ayat 10.2. pada Ketentuan dan Syarat Sewa Menyewa Ruang:

"Mengganti kerugian kepada Pertama untuk membayar honorarium pengacara yang harus dibayar Pihak Pertama karena kealpaan Pihak Kedua untuk memenuhi kewajiban-kewajiban pembayaran dan/atau kewajiban kewajiban lain berdasarkan Perjanjian ini."

- f. Pasal 17 ayat 17.1. pada Ketentuan dan Syarat Sewa Menyewa Ruang:

"Sebagai akibat pengakhiran tersebut ... Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar biaya pengakhiran sebesar 1 (satu) bulan Uang

Hal. 9 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

Sewa, berikut denda-denda, biaya penagihan dan biaya-biaya lain yang terhutang ..."

18. Bahwa dengan berdasarkan fakta dan penjelasan atas kewajiban-kewajiban Tergugat tersebut, maka pertanggal pemutusan perjanjian tersebut di atas, Tergugat I memiliki kewajiban pembayaran dengan perincian sebagai berikut :

Total uang sewa (setelah pemutusan Rp. 1.787.757.110,- perjanjian)

Total uang yang telah dibayar : Rp. 1.573.473.224,-

Total uang sewa yang belum dibayar : Rp. 214.283.886,-

PPN : Rp. 22.678- 389,-

Denda keterlambatan pembayaran : Rp. 21.504-059,-

Biaya pengakhiran sewa : Rp. 41.577.046,-

Tunggakan biaya pemeliharaan Jangkungan+

iuran listrik dan air :Rp.60.316.869,-

Total : Rp 360.360.249,-

Security Deposito : Rp.83.004.000,-

Kewajiban Tergugat I : Rp.277.356.249,-

Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat I tidak kunjung melaksanakan seluruh kewajiban-kewajiban yang telah diperjanjikan sebagaimana dipaparkan di atas, dimana sampai saat ini masih terdapat biaya sewa dan biaya-biaya lain yang belum dilunasi oleh Tergugat I kepada Penggugat yakni sejumlah Rp. 277.356-249,- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh enam ribu dua ratus empat puluh sembilan Rupiah);

19. Bahwa atas perbuatan Tergugat I tersebut, maka Tergugat I jelas terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian yang telah disepakati dan dituangkan ke dalam surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No.

Hal. 10 dari 38 Hal Putusan No. 501/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)



046/PSM-DEV/MGR1/VIII/2010 tanggal 14 Agustus 2010 yang dilengkapi dengan 1 (satu) lampiran mengenai ketentuan dan syarat perjanjian tersebut serta 2 (dua) perubahan atas perjanjian tersebut yang tertuang dalam Addendum-01 tanggal 01 Agustus 2012 dan Addendum-02 tanggal 25 Agustus 2014;

TENTANG PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) TERGUGAT II

20. Bahwa tindakan Para Tergugat yang meminta untuk mengakhiri Pihak Penyewa dari Tergugat II menjadi Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Addendum-02 dari Perjanjian tersebut tidak semata-mata menghilangkan tanggung jawab Tergugat II sebagai sebuah badan hukum;
21. Bahwa Tergugat II merupakan sebuah badan hukum yang harus bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh organ-organnya, yang dalam hal ini merupakan Tergugat I yang mana merupakan Komisaris dan pemegang saham dari Tergugat II, terlebih lagi perjanjian yang dibuat oleh Tergugat I dengan Penggugat merupakan hubungan hukum yang semata-mata dilaksanakan untuk memenuhi kepentingan Tergugat II, hal ini sejalan dengan Pasal 1367 KUHPdata yang pada hakikatnya menyatakan bahwa setiap orang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau yang dikenal dengan sebutan prinsip vicarious liability;
22. Bahwa dengan berdasarkan landasan hukum tersebut di atas, maka tindakan ingkar janji (wanprestasi) yang terbukti secara sah dan meyakinkan dilakukan oleh Tergugat I seyogianya juga merupakan tanggung jawab yang harus ditanggung oleh Tergugat II ;

Hal. 11 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



23. Bahwa selain dari hal-hal tersebut di atas, Tergugat II sendiri juga terbukti lalai dalam melaksanakan hal-hal yang telah ia perjanjikan dalam Surat Pernyataan Komitmen Pembayaran yang dibuat dan ditandatangani oleh Bapak Dwi Tjahjono selaku Direktur dari Tergugat II;
24. Bahwa dengan berdasarkan fakta dan penjelasan di atas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan menghukum Para Tergugat untuk membayar sisa biaya sewa dan biaya-biaya lain yang belum dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat ;

TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT.

25. Bahwa sebagai akibat dari tindakan Para Tergugat yang telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dalam membayar sisa uang sewa, maka Penggugat telah mengalami kerugian karena tidak dapat menggunakan uang milik Penggugat sebagai modal usaha, selain itu Penggugat juga mengalami kerugian karena Ruangan dalam perkara a quo juga tidak dapat disewakan kepada pihak lain untuk beberapa waktu karena dipenuhi dengan aset-aset milik Para Tergugat, hal ini jelas merupakan kerugian yang diderita langsung oleh Penggugat sebagai akibat dari perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Para Tergugat, oleh karena itu berdasarkan hukum dan prinsip keadilan sudah sepantasnya Penggugat berhak menuntut Para Tergugat untuk membayar kerugian, biaya dan bunga dengan perincian sebagaiberikut :

a. Kerugian Materil.

- 1) Biaya sewa dan biaya-biaya lain yang belum dilunasi oleh Tergugat I kepada Penggugat yakni sejumlah Rp. 277.356.249,- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh enam ribu dua ratus empat puluh sembilan Rupiah);

Hal. 12 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



- 2) Biaya yang dipergunakan untuk membela hak dan kepentingan Penggugat serta mengemukakan kenyataan dan fakta-fakta yang sebenarnya di muka Pengadilan, yaitu dengan membayar biaya untuk jasa hukum yang mewakili Penggugat, sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- 3) Kerugian yang timbul akibat tidak dapat menyewakan Ruangan yang dipenuhi dan ditelantarkan oleh Para Tergugat sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) ;

Sehingga, jumlah kerugian Penggugat secara materil adalah sebesar Rp.877.356.249,-(delapan ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh enam ribu dua ratus empat puluh sembilan Rupiah);

b. Kerugian Immateril.

Bahwa secara immateril kerugian Penggugat tidak dapat dinilai dengan uang karena menyangkut rasa khawatir dan stress yang timbul karena menderita kerugian dan tidak adanya kejelasan yang diberikan oleh Para Tergugat. Oleh karena itu sudah sepantasnya Para Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah);

Bahwa dengan demikian, jumlah seluruh kerugian baik materil maupun immateril yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp.1.877.356.249,- (satu miliar delapan ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh enam ribu dua ratus empat puluh sembilan Rupiah);

26. Dengan demikian, Para Tergugat harus dihukum untuk menanggung kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut secara tanggung renteng, tunai, seketika dan sekaligus baik kerugian materil maupun immateril;

TENTANG SITAJAMINAN (CONSERVATOIR BESTAGI)

Hal. 13 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa dengan berdasarkan tindakan Para Tergugat yang sama sekali tidak menunjukkan usaha maupun itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan yang sedang terjadi, maka muncul kekhawatiran Penggugat bahwa Para Tergugat akan mengabaikan kewajibannya setelah mengambil barang-barang milik Para Tergugat yang sekarang masih berada dalam bangunan Penggugat, oleh karena itu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar kiranya berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang-barang sebagai berikut :

No	NAMA / JENIS BARANG	JUMLAH BARANG
1	T 652 (110 volt) SA Treadmill	1
2	T 625 SA Treadmill	2
3	T 670 SA Treadmill	2
4	T 680 SA Treadmill	2
5	C 570 U SA Bike	2
6	E 870 SA Elliptical	1
7	E 880 SA Elliptical	1
8	XT20 SA	1
9	Elliptical Spirit Fitness (Red)	2
10	Treadmill Spirit Steel Flex	1
11	Spining Bike (Hi Gol & BF)	2
12	Adjustable Bench Body Craft	2
13	Adjustable Bench Body Solid	2
14	Flat Bench Body Solid	1
15	Sit Up Bench Body Solid	2
16	45 Degree SA code A993	1

Hal. 14 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



17	Rack Dumble 3 Tiers Body Solid	1
18	Rack Segitiga Merk Alex	1
19	CCTV Kamera	2
20	Dumbell Set Alex	24
21	Plat Barbell warna	8
22	Chin Dip / Pull UP Local	1
23	Twister Bench Local	1
24	TV LG 321nch	1
25	TV Samsung 42 Inch	1
26	Kursi Tunggu 3 Sitter	1
27	Lampu Hias Gantung	1
28	Plate Rack Standing	1
29	Dispenser	3
30	Locker Pria	10
31	Locker Wanita	9
32	Kipas Industri	2
33	Wall Picture Exercise	2
34	AC 314 Pk Panasonic	2
35	Shower + Kran Pria	5
36	Shower + Kran Wanita	5

37	Rak Promosi	3
38	Papan Pengumuman	1
39	Pemadam Kebakaran 6 kg	1
40	AC Panasonic Standing	1
41	Adjustable Sit UP Body Solid	2
42	EZ Curl	2

Hal. 15 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



43	Plat Hitam	53
44	Olympic Bar	2
45	Sauna	2
46	Toilet Pria dan Wanita	2
47	Meja	1
48	Aerobic Step	27
49	Boxing BX-PA 2185	1
50	Body Pump	20
51	Dumble Rack 3 Tiers	1
52	Rack Dumble SA	1
53	Incline Bench SA	1
54	Decline Bench Body Solid	1
55	Plate Barbell warna merah	43
56	Plate Alex 5, 10, 15,20,25	4/2/2/4/2
57	Dumble Abu -Abu	20
58	Olympic Bar	2
59	Meja Taman	
60	Gym Ball	3
61	Dumble Hitam Merk Alex	4
62	Locker Wanita	1
63	KipasAngin	1
64	Galon	13
65	Plat Hitam	17
66	Meja (dim ruang VIP)	
67	Sofa Kuning	
68	Matras	26
69	Meja Kantor	5

Hal. 16 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70	Pigeon Box	2
71	File Cabinet	11
72	Neon Sign Titan	
73	Lemari Gantung	5

74	Kursi	
75	Dongkrak	
76	Meja Receptionist	1
77	File Cabinet	1
78	Independent Chest Press SA	1
79	Pee Deck SA	1
80	Independent Lat Pull Down SA	1
81	Lat Pull Down SA	1
82	Leg Extension SA	1
83	Leg Press SA	1
84	Leg Curl Body Solid	1
85	Cable Cross Over Body Solid	1
86	Tricep Extension	1
87	Bicep Curl SA	1
88	AB /Aductor Body Solid	1
89	Abdominal Crunch Body Solid	1
90	The Jones	1
91	Cable Tower Body Solid	1
92	Rotary Torso Body Solid	1
93	Abduction SA	1
94	Shoulder Press SA (dim ruang VIP)	1

Hal. 17 dari 38 Hal Putusan No. 501/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)



95	Smith Machine SA	1
96	Haq Squad Body Craft	1
97	Low Row SA	1
98	SA A 999 (Scott Curl Bench)	1

TENTANG UANG PAKSA DAN LAINNYA

28. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini maka perlu upaya paksa terhadap Para Tergugat, dengan demikian Para Tergugat patut dihukum untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terutama dalam hal pembayaran ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh Penggugat baik kerugian materil maupun immateril;

29. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorrad);

30. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat maka sudah sepantasnya dan selayaknya pula Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan ini;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Hal. 18 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No.046/PSM-DEV/MGR1/VIII/2010 tanggal 14 Agustus 2010 yang dilengkapi dengan 1 (satu) lampiran mengenai ketentuan dan syarat perjanjian tersebut serta 2 (dua) perubahan atas perjanjian tersebut yang tertuang dalam Addendum-01 tanggal 01 Agustus 2012 dan Addendum-02 tanggal 25 Agustus 2014;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian secara seketika, tunai dan sekaligus kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil.
 - i. Biaya sewa dan biaya-biaya lain yang belum dilunasi oleh Tergugat I kepada Penggugat yakni sejumlah Rp. 277.356.249,- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta tiga ratus lima puluh enam ribu dua ratus empat puluh sembilan Rupiah);
 - ii. Biaya yang dipergunakan untuk membela hak dan kepentingan Penggugat serta mengemukakan kenyataan dan fakta-fakta yang sebenarnya di muka Pengadilan, yaitu dengan membayar biaya untuk jasa hukum yang mewakili Penggugat, sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah) ;
 - iii. Kerugian yang timbul akibat tidak dapat menyewakan Ruangan yang dipenuhi dan ditelantarkan oleh Para Tergugat sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);
 - b. Kerugian Immateril sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang-barang sebagaimana dirinci dalam gugatan Penggugat ;

Hal. 19 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dengan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorrad);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya masing-masing sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas atas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tertanggal 10 Agustus 2015, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa sesuai dengan Addendum-02 atas Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No.: 046/PSM-DEV/MGR 1/III/2010 tertanggal 25 Agustus 2014, Tergugat I merupakan pihak penyewa ruangan milik Penggugat sebagai berikut :
 - a. 1 (satu) unit ruangan yaitu Unit BC/01/05, berlokasi di Apartemen Mediterania Garden Residences 1.
 - b. 1 (satu) unit ruangan yaitu Unit BC/02/05, berlokasi di Apartemen Mediterania Garden Residences 1.

Hal. 20 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

3. Bahwa pada tanggal 6 Pebruari 2015 Penggugat melakukan cut-off atas Perjanjian Sewa Menyewa Ruang No.: 046/PSM-DEV/MGR1/VIII/2010 dan melakukan penahanan/penyegelan terhadap barang-barang milik Tergugat II;
4. Bahwa tindakan Penggugat tersebut mengakibatkan kerusakan dan menonaktifkan kegiatan usaha Tergugat II sehingga menimbulkan kerugian serta menghilangkan pendapatan bagi Tergugat I.
5. Bahwa Penggugat telah menahan barang-barang di dalam ruangan sewa secara sepihak tanpa adanya Berita Acara dan tanpa persetujuan pemilik yang sah atas barang tersebut.
6. Bahwa Penggugat telah menahan barang-barang di dalam ruangan sewa selama kurang lebih 6 (enam) bulan terhitung sejak 6 Pebruari 2015 s.d. gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri, bahkan barang-barang tersebut sempat dipindahkan tanpa konfirmasi dan bantuan tenaga ahli yang berkompeten sehingga berpotensi menimbulkan kerusakan alat.
7. Bahwa sebelum cut-off (pemutusan) dari Penggugat, telah terjadi suatu hal yang tidak terduga yaitu terungkapnya dugaan penggelapan oleh para karyawan terhadap hasil keuntungan usaha Tergugat II pada sekitar bulan Januari 2015.
8. Bahwa dalam pengakuan salah seorang member/pelanggan dari Tergugat II, hal tersebut sudah berlangsung sejak bulan November 2014 yang lalu. Hal ini yang kemudian membuat Tergugat I sulit menjalankan kewajibannya kepada Penggugat.
9. Bahwa dugaan penggelapan tersebut merupakan suatu keadaan memaksa yang tidak dapat diduga-duga sebelumnya dan telah dilaporkan ke pihak berwajib serta sedang dalam proses penanganan pihak kepolisian.

Hal. 21 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

10. Bahwa pada tanggal 6 Pebruari 2015, Penggugat mengundang Tergugat I yang diwakili oleh suaminya untuk bertemu guna mencari penyelesaian yang baik tetapi malahan Penggugat hanya melakukan pemutusan secara sepihak atas perjanjian sewa menyewa yang menyebabkan Tergugat I harus kehilangan kesempatan usahanya.
11. Bahwa sekali-kali Tergugat I tidak memiliki itikad buruk untuk tidak membayar biayasewa ruangan kepada Penggugat, mengingat barang/asset dari usaha yang juga menjadi hak Tergugat I masih ada di lokasi Penggugat dan bersama Tergugat II berusaha untuk membangkitkan usaha dengan mencari jalan keluar meneruskan kegiatan fitness yang masih diminati masyarakat.
12. Bahwa akibat dari terjadinya keadaan memaksa atau hal tak terduga tersebut, Tergugat I mohon kiranya agar diberi kesempatan sekali lagi untuk bangkit dan diberikan kelonggaran untuk bernafas dalam pembayaran tunggakan (outstanding), hal ini sesuai dengan Pasal 1245 KUHPerdara yaitu :

"Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya."
13. Bahwa dalil Penggugat pada poin 26 huruf a angka 3 adalah sangat tidak beralasan dan mengada-ada, yaitu Penggugat tidak memiliki kerugian karena tidak dapat menyewakan ruangan. Hal ini dilandasi sudah dialihkannya kuasa penyewa dari semula Tergugat I kepada pihak lain atas ruangan tersebut dan telah dipindahkannya barang-barang Tergugat II ke balai warga setempat.
14. Bahwa biaya untuk jasa hukum atau honorarium Advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, hal ini tertera dalam Yuriprudensi
Hal. 22 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

Mahkamah Agung No. 635K/Sip/1973 dengan kaidah hukum sebagai berikut:

"Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak."

15. Bahwa mengenai uang paksa (dwangsom) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.: 7 9K/Sip/1972 dengan kaidah hukumnya:

"Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV, sesuatu tuntutan dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang penghukuman untuk melakukan pembayaran sejumlah uang"

Maka berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, Tergugat I dengan kerendahan hati, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dugaan tindak penggelapan karyawan Tergugat II merupakan keadaan memaksa (overmacht/force majeure) bagi Tergugat-I.
3. Menyatakan akibat terjadinya keadaan memaksa (overmacht/force majeure) bagi Tergugat I, maka Tergugat I tidak dapat dibebankan biaya, ganti kerugian dan bunga untuk Perjanjian Sewa Menyewa Ruang No. 146/PSM-DEV/MGR1NIII/2010 tanggal 14 Agustus 2010 sesuai dengan Pasal 1245 KUHPerdara.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

ATAU

Hal. 23 dari 38 Hal Putusan No. 501/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)



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequa Et Bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II juga telah mengajukan Jawaban dan Gugatan Rekanvensi yang pada pakaknya masing-masing sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II menalak secara tegas atas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tertanggal 10 Agustus 2015, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.

Gugatan Penggugat Salah Pihak (*Error In Persona*)

2. Bahwa Penggugat menarik Tergugat II sebagai pihak yang sebenarnya sudah tidak lagi menyewa ruangan, hal ini diakui sendiri oleh Penggugat dalam pain 3 Surat Gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I merupakan Komisaris dan pemegang saham dari Tergugat II dan merupakan pihak yang menggantikan Tergugat II untuk menjadi penyewa Ruangan..."

3. Bahwa Tergugat II tidak memiliki hubungan secara langsung dengan Penggugat, hal ini secara jelas dinyatakan dalam Pain 22 Surat Gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

"Bahwa Tergugat II merupakan sebuah badan hukum yang harus bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan oleh organ-organnya, yang dalam hal ini merupakan Tergugat I yang mana merupakan Komisaris dan pemegang saham dari Tergugat 1..."

4. Bahwa Tergugat I bertindak tidak dalam kapasitas mewakili kepentingan Tergugat II sebagai perseraan terbatas maupun atas nama dewan Kamisaris tetapi untuk dan atas nama diri sendiri, sehingga kerugian yang timbul menjadi tanggung jawab Tergugat I seluruhnya. Hal ini

Hal. 24 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



sesuai dengan Pasal 1340 Ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

"persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya."

Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur libel*)

5. Bahwa dalil Penggugat pada poin 22 sangatlah keliru dalam mengartikan prinsip *vicarious liability* di Pasal 1367 KUHPerdara terkait kedudukan dan posisi Para Tergugat.

a. Dalam hal ini Pasal 1367 adalah suatu akibat yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum oleh seseorang yang menjadi tanggungan orang lain dan bukanlah wanprestasi antara pihak-pihak yang membuat perjanjian;

b. Disebutkan juga salah satu hal terkait organ-organ suatu badan hukum dalam Pasal 1367 Ayat (3) KUHPerdara sebagai berikut: *"majikan dan orang yang mengangkat orang lain untuk mewakili urusan urusan mereka, bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang-orang itu."*

Dalam hal ini dinyatakan harus ada hubungan pekerjaan antara pihak yang memberi perintah dengan pihak yang menerima perintah, sedangkan antara Komisaris dan Direksi jelas bukan suatu hubungan pekerjaan maupun bawahan, hal ini karena Komisaris diangkat melalui RUPS dan bukan melalui kontrak kerja oleh Direksi.

6. Bahwa gugatan Penggugat yang menjelaskan hubungan Tergugat I dan Tergugat II sebagai hubungan pekerjaan adalah penafsiran yang keliru sehingga sudah seharusnya dinyatakan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*).

7. Bahwa Pasal 1367 KUHPerdara adalah konsekuensi yuridis dalam hal timbulnya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh seseorang yang

Hal. 25 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



membawa kerugian kepada orang lain, hal ini bertolak belakang dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan dalil Wanprestasi. Oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang diajukan Penggugat, tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), oleh karenanya Gugatan Penggugat harus ditolak secara tegas dan tidak dapat diterima (NO).

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas atas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tertanggal 10 Agustus 2015, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa Tergugat II sudah melaksanakan kewajiban serta tanggung jawabnya terkait Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No.: 046/PSM-DEV/MGR1/VIII/2010 tertanggal 14 Agustus 2010 yang dilengkapi dengan 1 (satu) lampiran mengenai ketentuan dan syarat perjanjian tersebut serta 2 (dua) perubahan yang tertuang dalam Addendum-01 tanggal 01 Agustus 2015 dan Addendum-02 tanggal 25 Agustus 2014 (selanjutnya disebut "PERJANJIAN").
3. Bahwa dalil Penggugat pada poin 11 itu **tidak benar, keliru dan sangat mengada-ada** karena Tergugat II tidak pernah menghentikan kegiatan operasional atau menonaktifkan kegiatan usahanya. Namun yang terjadi adalah Tergugat II mengalami kerugian usaha akibat dugaan tindakan penggelapan yang dilakukan oleh para karyawannya yang diperkirakan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sejak bulan November 2014 s.d. Januari 2015.

Hal. 26 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat II sedang dalam proses mengurus laporan polisi terkait dugaan penggelapan yang dilakukan para karyawannya yang sangat merugikan kegiatan operasional dan keuangan dari usaha Tergugat II.
5. Bahwa pada tanggal 6 Pebruari 2015, Penggugat melakukan pemutusan secara sepihak atas perjanjian sewa menyewa yang menyebabkan Tergugat II harus menonaktifkan kegiatan usahanya.
6. Bahwa biaya jasa hukum atau honorarium Advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, hal ini tertera dalam Pasal 379 HIR dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 635K/Sip/1973 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 379 HIR:

"Upah dan pengganti kerugian bagi pengacara, penasihat atau pembela dan wakil tidak dapat dimasukkan dalam biaya yang diputuskan, tetapi selalu harus ditanggung oleh pihak yang menyuruh orang yang sedemikian itu membantunya atau mewakilinya."

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 635K/Sip/1973 dengan kaidah hukum:

"Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak."
7. Bahwa biaya kerugian yang timbul akibat tidak dapat menyewakan ruangan terkesan hanya untuk mencari keuntungan melalui gugatan tersebut, karena jangka waktu dimulainya *cut-off* perjanjian sewa- menyewa ruangan sampai dengan pemindahan barang-barang milik Tergugat adalah sejak 6 Pebruari 2015 hingga 2 Juli 2015 (kurang lebih 5 bulan). Padahal biaya sewa untuk 5 bulan pada Tahun ke-V adalah hanya sekitar Rp.188.986.573,- (seratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu lima ratus tujuh puluh tiga).

Hal. 27 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

8. Bahwa biaya kerugian immateriil yang dipaparkan oleh Penggugat hanya untuk mencari kesempatan saja dari Para Tergugat, karena sebenarnya Tergugat II sudah memberikan kepastian akan membayar biaya tunggakan sewa setelah adanya penjualan salah satu *barang lasset* kepada pihak lain, namun upaya tersebut terkesan dihalang-halangi oleh Penggugat dengan melakukan penahanan/penyegelan secara sepihak mulai dari 6 Pebruari 2015 sampai dengan gugatan ini diajukan.
9. Bahwa mengenai sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan formalitas belaka, sebab Penggugat sudah melakukan penahanan terhadap seluruh *baranglasset* Tergugat II yang justru **bukan** jaminan dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan bahkan mengakibatkan kerugian bagi Tergugat II yang tidak bisa mendapatkan keuntungan melalui usahanya.
10. Bahwa atas penahanan yang cacat prosedur dan mengabaikan kepentingan Tergugat II tersebut, sudah sepatutnya Penggugat memiliki itikad baik untuk mengembalikan *barang lasset* milik Tergugat II agar memiliki kesempatan melanjutkan usahanya kembali guna melunasi hutangnya.
11. Bahwa estimasi nilai dari sita jaminan atas *asset/barang* Tergugat II kurang lebih sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) jauh melebihi hutang yang didalilkan oleh Penggugat sehingga seharusnya Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat II untuk menjalankan usahanya kembali demi mendapat keuntungan.

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam konvensi, mohon dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas ruangan sewa sbb.:

Hal. 28 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

- 1 (satu) Unit BC/01/05, Gedung Apartemen Mediterania Garden Residences 1
 - 1 (satu) Unit BC/02/05, Gedung Apartemen Mediterania Garden Residences 1
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah membuat Perjanjian Sewa Menyewa Ruang No.: 046/PSM-DEV/MGR 1NIII/2010 tertanggal 14 Agustus 2010 untuk menyewakan ruangan sewa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
4. Bahwa dalam periode Tahun ke-1 s.d. Tahun ke-IV, Penggugat Rekonvensi selalu membayar biaya sewa dan biaya lain-lain kepada Tergugat Rekonvensi secara penuh dan tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan.
5. Bahwa karena satu dan lain hal, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menyepakati Addendum-02 atas Perjanjian Sewa Menyewa Ruang No.: 046/PSM-DEV/MGR 1NIII/2010 tertanggal 25 Agustus 2014, yang pada intinya mengalihkan kewajiban dan hak sebagai penyewa ruangan beralih kepada Amelia Inanta (Tergugat I Rekonvensi);
6. Bahwa pada kurun waktu tersebut, Tergugat Rekonvensi sudah menghentikan *invoice* atau tagihan kepada Penggugat Rekonvensi dan mengalihkan kepada Amelia Inanta sejak 12 September 2014.
7. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2014 Tergugat Rekonvensi memberikan Surat Peringatan atas biaya tunggakan sewa ruangan yang digunakan Penggugat Rekonvensi untuk melakukan kegiatan usaha.
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi selaku pemilik usaha di ruangan sewa tersebut ingin menyelesaikan biaya tunggakan sewa tersebut secara baik-baik, agar kegiatan usaha dapat terus berjalan. Hal ini dilakukan dengan memberikan Surat Pernyataan Komitmen Pembayaran yang dibuat

Hal. 29 dari 38 Hal Putusan No. 501/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 ditandatangani oleh Dwi Tjahjono selaku Direktur dari Penggugat Rekonvensi.

9. Bahwa sekitar bulan November 2014 s.d. Januari 2015, Penggugat Rekonvensi mendapat musibah dan kerugian besar pada usahanya yang disebabkan dugaan tindak pidana penggelapan uang usaha oleh para karyawannya. Hal ini yang lalu menyebabkan Penggugat Rekonvensi sulit menjalankan kegiatan usaha seperti semula.
10. Bahwa pada tanggal 6 Pebruari 2015, Penggugat Rekonvensi berniat untuk mencari solusi atas permasalahan tersebut melalui pertemuan yang diadakan oleh Tergugat Rekonvensi dengan harapan dapat diberikan keringanan.
11. Bahwa tidak disangka-sangka hasil pertemuan tersebut justru membawa kerugian yang lebih besar kepada Penggugat Rekonvensi karena Sewa Ruangan tersebut dilakukan pemutusan atau *cut-off* pada tanggal 5 Pebruari 2015 serta penyegelan/penahanan seluruh *baranglaset* Penggugat Rekonvensi sampai ada pembayaran tunggakan (*outstanding*) biaya sewa.
12. Bahwa penyegelan/penahanan seluruh *baranglaset* Penggugat Rekonvensi tersebut bahkan bukan sebagai jaminan dari Perjanjian Sewa Menyewa atas ruangan tersebut.
13. Bahwa penahanan *baranglaset* milik Penggugat Rekonvensi dilakukan secara sepihak tanpa adanya kejelasan atas status dan kondisi barang/asset tersebut, padahal alat-alat khususnya untuk kegiatan *fitness/gym* harus dilakukan perawatan secara berkala.
14. Bahwa pada tanggal 2 Juli 2015 pihak dari Tergugat Rekonvensi menghubungi untuk melakukan pemindahan *baranglaset* milik Penggugat Rekonvensi ke balai warga tanpa ada konfirmasi sebelumnya.

Hal. 30 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

15. Bahwa proses pemindahan *barang/asset* tersebut adalah cacat hukum dan prosedur, karena tidak terlebih dulu dibuat kesepakatan maupun Berita Acara oleh kedua belah pihak dan juga dilakukan oleh orang yang bukan tenaga ahli berkompeten sehingga berpotensi merusak alat-alat khususnya alat *fitness/gym*, bahkan beberapa alat sudah rusak saat dipindahkan karena kurangnya kehati-hatian;
16. Bahwa sebelum pemindahan tersebut, Penggugat Rekonvensi sudah mengupayakan pembayaran sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi agar usahanya dapat berjalan kembali, namun tidak ada penyelesaian yang jelas;
17. Bahwa penahanan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sejak 6 Pebruari 2015 s.d. 2 Juli 2015 (\pm 5 bulan) seyogyanya dapat digunakan untuk menjalankan kegiatan usaha Penggugat Rekonvensi guna membayar tunggakan biaya sewa tersebut.
18. Bahwa selain barang/asset milik Penggugat Rekonvensi yang ditahan, ada beberapa barang/asset lainnya yang dikuasai serta digunakan tanpa izin oleh Tergugat Rekonvensi, diantaranya AC (*Air Conditione()*), Atap Polikarbonat, Lantai Vynil & Lantai Kayu milik Penggugat Rekonvensi.
19. Bahwa penahanan, penguasaan, penggunaan tanpa izin dan/atau kerusakan yang timbul atas barang/asset yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut dapat digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
20. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

Kerugian Materiil

Hal. 31 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

- a. Kerugian kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari hasil usahanya selama barang-barang tersebut dilakukan penahanan sejak tanggal 6 Pebruari 2015 sampai dengan gugatan ini mempunyai keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gwijsde*) sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) setiap bulannya.
- b. Kerugian terhadap kerusakan *baranglasset* yang dilakukan pemindahan oleh pihak yang bukan tenaga ahli/kompeten serta tidak dilakukannya perawatan secara berkala oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Kerugian Immateriil

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan cemar nama baik dan kerugian immaterial atas turunnya kreditibilitas Penggugat Rekonvensi dilingkungan handai taulan, dunia bisnis, keluarga dan masyarakat serta dampak psikologis. Oleh karena itu sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

21. Bahwa dalil-dalil Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi diperkuat dan didukung oleh bukti-bukti yang cukup dan sempurna, maka sudah sepatutnya Tergugat II Konvensi mohon agar terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun Kasasi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.
 22. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sudah patut dan adil dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Maka berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, Tergugat II dalam Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mohon kepada Bapak Ketua

Hal. 32 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

Pengadilan Negeri Jakarta Barat c.q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO).

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat mengembalikan kepada Tergugat II, seluruh barang/asset yang saat ini berada dalam penguasaan Penggugat.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah menahan, merusak, dan membiarkan barang/asset Penggugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ditambah kerugian kehilangan kesempatan usaha sebesar Rp. 120.000.000,- hingga ada putusan berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi.
5. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, Banding, Kasasi ataupun

Hal. 33 dari 38 Hal Putusan No. 501/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)



upaya hukuman lainnya dari Tergugat Rekonvensi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Membaca serta mengutip salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 489/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, tanggal 27 Januari 2016 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan No.046/PSM-DEV/MGR1/VIII/2010 tanggal 14 Agustus 2010 yang dilengkapi dengan 1 (satu) lampiran mengenai ketentuan dan syarat perjanjian tersebut serta 2 (dua) perubahan atas perjanjian tersebut yang tertuang dalam Addendum-01 tanggal 01 Agustus 2012 dan Addendum-02 tanggal 25 Agustus 2014 ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp. 236.962.276,- (Dua ratus tiga puluh enam juta empat ratus enam puluh dua ribu dua ratus tujuh puluh enam rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Hal. 34 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat Reconpensi/Penggugat Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Reconpensi/Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat I Konpensi dan Penggugat Reconpensi/Tergugat II Konpensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan berjumlah Rp.1.716.000,- (satu juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;

Membaca Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menyatakan bahwa pada hari Selasa tanggal 9 Februari 2016, Pembanding I semula Tergugat II telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 27 Januari 2016 Nomor 489 /Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 8 April 2016 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 3 Mei 2016;

Membaca Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menyatakan bahwa pada hari Selasa tanggal 10 Februari 2016, Pembanding II semula Tergugat I telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 27 Januari 2016 Nomor 489/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Pembanding II semula

Hal. 35 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

Tergugat I pada tanggal 8 April 2016 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 3 Mei 2016;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 489/Pdt.G/2015/PN.Jkt.BrT yang di mohonkan banding tersebut, masing-masing kepada Pembanding I semula Tergugat II pada tanggal 8 April 2016, kepada Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 8 April 2016, dan terakhir kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 3 Mei 2016 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkara tersebut di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat II dan permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat II dan permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat I dalam mengajukan banding tidak disertai memori banding, sehingga Pengadilan Tinggi sebagai peradilan ulangan tidak mengetahui apa yang menjadi keinginan diajukannya permohonan banding dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa akan tetapi sebagai peradilan ulangan Pengadilan Tinggi tetap mempelajari keseluruhan berkas perkara aquo, karena dengan diajukannya banding maka perkara harus disidangkan kembali;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 27 Januari 2016 Nomor 489/Pdt.G/2015/PN.Jkt.BrT, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dapat menyetujui

Hal. 36 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 27 Januari 2016 Nomor 489/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat I tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 27 Januari 2016 Nomor 489 /Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt, yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Rabu tanggal 8 Nopember 2017, oleh kami JAMES BUTAR-

Hal. 37 dari 38 Hal Putusan No. 501/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

BUTAR,S.H., M.Hum, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan DAHLIA BRAHMANA S.H.,M.H. dan ACHMAD YUSAK, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 September 2017 Nomor 501/PEN/PDT/2017/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 15 Nopember 2017 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta EFFENDI P.TAMPUBOLON, S.H.,M.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadir para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA, KETUA MAJELIS,

DAHLIA BRAHMANA, S.H.,M.H. JAMES BUTAR-BUTAR, SH. M.Hum,

ACHMAD YUSAK, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

EFFENDI P.TAMPUBOLON, S.H.,M.H.

Biaya-biaya :

1.	Pemberkasan	Rp. 139.000,-
2.	Redaksi	Rp. 5.000,-
3.	Meterai	<u>Rp. 6.000,-</u>
J u m l a h		Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 38 dari 38 Hal Putusan No. 501/Pdt/2017/PT.DKI.