



PUTUSAN

Nomor 27 /PDT/2021/PT BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten di Serang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- **PT. CENTREPARK CITRA CORPORA**, tempat kedudukan Jl. Biak Raya XI No. 48D, Jakarta Pusat 10160, Dalam hal ini diwakili oleh CHARLES R. OENTOMO selaku Direktur Utama dan CHRIS HARYADI selaku Direktur telah memberikan kuasa kepada : 1. LOUIS C. SCHRAMM, SH.,MH., 2. RONY A. SIHOTANG,SH., Keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor SCHRAMM & PARTNERS LAW FIRM, beralamat di Jalan Kebayoran Lama No. 9 Suka bumi Utara, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2020 yang selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGGUGAT;

Melawan

- **PT. DEYON RESOURCES**, berkedudukan di Jalan Pahlawan Seribu CBD Lot VII B Lengkong Gudang, Serpong, BSD City 15322, Dalam hal ini diwakili oleh MUHAMMAD YUSRIZKI MULIAWAN selaku Direktur Utama telah memberikan kuasa kepada : 1. R. RORO DEASY DEWAYANI, SH., 2. RONNY OKTAHANDIKA, SH.,MH., 3. SATWIKA PUTRI, SH., Para Advokat dan Praktisi Hukum yang berkantor pada DHS LAW FIRM ADVOKATES AND LEGAL CONSULTANT beralamat di Jalan RS. Fatmawati, Ruko Fatmawati Mas No. 312, Cilandak Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 001/PTDR-1512/DHS.XII/2020 tanggal 15 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula TERGUGAT;

Membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 1 Maret 2021 Nomor 27/PDT/2020/PT BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN



2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 11 Februari 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 11 Februari 2020 dalam Register Nomor 182/Pdt.G/2020/PN Tng telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan suatu badan hukum perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia yang didirikan berdasarkan Akte Notaris Jafrizolfi, SH., di Tangerang Nomor 06 tanggal 12 November 2009, yang telah disahkan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU-57197.AH.01.01.Tahun 2009 tanggal 23 November 2009, yang bergerak di bidang jasa pengelolaan parkir;
2. Bahwa Tergugat adalah pemilik dan pengelola kawasan Teraskota Entertainment Centre dan Penggugat ditunjuk sebagai Pengelola Perpustakaan kawasan milik Tergugat;
3. Bahwa Penggugat adalah pihak yang ditunjuk oleh Tergugat untuk melakukan pengelolaan parkir dikawasan Teraskota Entertainment Center berdasarkan Surat Penunjukkan Nomor: 130/DR-TK/PGA/IX/2013 tertanggal 11 September 2013 yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam Perjanjian Jasa Pengelolaan Perpustakaan Nomor : 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 September 2013 (Perjanjian);
5. Bahwa terhadap Perjanjian tersebut kemudian dibuatkan Addendum I Perjanjian Jasa Pengelolaan Perpustakaan Nomor : 028/ DR/ TK/ TR&L/ DIR/IX/2013 tertanggal 17 Juli 2014 (Addendum I Perjanjian);
6. Bahwa isi dari Addendum I Perjanjian adanya perubahan dan penambahan materi pada Pasal 3 ayat (2) Perjanjian tentang struktur keuangan dan Pasal 5 ayat (2) Perjanjian tentang kewajiban Penggugat;
7. Bahwa kemudian atas Perjanjian tersebut kembali dibuat Addendum II Perjanjian Jasa Pengelolaan Perpustakaan Nomor : 028/ DR/TK/TR&L/ DIR/IX/2013 tertanggal 4 Januari 2015 (Addendum II Perjanjian). Dimana dalam Addendum II Perjanjian ini kembali merubah dan menambah ketentuan Pasal 3 perihal struktur keuangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa kemudian terhadap Perjanjian, Addendum I Perjanjian, dan Addendum II Perjanjian kembali dilakukan Addendum III Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran Nomor : 2598/ADD/CP-LGL/PP/IX/2016 tertanggal 16 November 2016 (Addendum III Perjanjian);
9. Bahwa dalam Addendum III Perjanjian ini, antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perubahan pada Pasal 2 Perjanjian yang mengatur tentang Jangka Waktu Perjanjian dan Pasal 3 ayat (2) huruf a mengenai struktur keuangan;
10. Bahwa perubahan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada Pasal 2 Addendum III Perjanjian adalah sebagai berikut :
 - 1) Perjanjian ini efektif berlaku dan akan berlangsung untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal 01 Oktober 2013 dan akan berakhir pada tanggal 30 September 2018. Apabila Pihak Kedua di bulan November 2017 (terhitung 1 tahun sejak tanggal ditandatangani Perjanjian ini) berkomitmen untuk menggunakan system automate self parking payment di Teraskota maka para pihak sepakat dan setuju untuk memperpanjang kembali Jangka Waktu Perjanjian ini selama 5 (lima) tahun ke depan yang terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2023;
 - 2) Melanjudi jangka waktu Perjanjian pada ayat 1 Pasal ini, Pihak Kedua secara otomatis diberikan perpanjangan masa waktu kerjasama pengelolaan perparkiran dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan berikutnya berdasarkan ketentuan yang akan disepakati bersama pada waktu itu, yaitu sejak tanggal 1 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 30 September 2028;
 - 3) Apabila Perpanjangan Perjanjian ini tidak dilakukan Para Pihak (periode perpanjangan tahun 2018 – tahun 2028) maka Pihak Pertama setuju dan sepakat untuk membayarkan nilai investasi Pihak Kedua sebesar Rp. 5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah) secara prorata (proporsional) sesuai dengan masa/jangka waktu yang belum dilalui oleh Para Pihak;
11. Bahwa Penggugat dengan itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya kemudian memasang peralatan Auto Payment System (APS) di Teraskota Entertainment Center pada periode Agustus 2018 dengan nilai investasi

Halaman 3 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN



sebesar Rp. 5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah);

12. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan memasang peralatan APS, peralatan tersebut perlu diaktifkan terlebih dahulu. Kemudian untuk mengaktifkan peralatan APS tersebut Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat dengan Nomor : 1458/SPM/CP-BD/HK/VIII/2018 tertanggal 15 Agustus 2018 perihal Konfirmasi Waktu Pelaksanaan ("Surat 1458"). Pada pokoknya Surat 1458 ini meminta Tergugat untuk memberitahukan kepada Penggugat mengenai waktu pelaksanaan untuk mengaktifkan peralatan APS yang telah terpasang di lokasi Teraskota Entertainment Center atau juga disebut Mall Teras Kota;
13. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memberikan tanggapan apapun kepada Penggugat atas Surat 1458 dari Penggugat, maka kemudian Penggugat kembali mengirimkan surat tertulis kepada Tergugat melalui Surat Nomor ; 1539/SPM/CP-BD/HK/VIII/2018 tanggal 31 Agustus 2018 perihal Konfirmasi Kembali Waktu Pelaksanaan ("Surat 1539"). Adapun isi dari Surat 1539 ini yaitu Penggugat kembali meminta kepada Tergugat untuk memberikan konfirmasi waktu untuk pelaksanaan kegiatan pengaktifan peralatan APS;
14. Bahwa kemudian Tergugat menanggapi surat-surat dari Penggugat melalui surat Nomor : 074/DR/TK/OM/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 ("Surat 074"), namun isi dari Surat 074 tidaklah menjawab Surat 1458 dan Surat 1539, sebab Tergugat tidak menunaikan kewajibannya dengan memberikan waktu pelaksanaan kegiatan pengaktifan peralatan APS, Tergugat malah meminta Penggugat untuk memindahkan peralatan mesin APS dengan alasan yang dibuat-buat, yakni peralatan APS telah mengganggu aspek estetika;
15. Bahwa bahkan Tergugat memberitahukan kepada Penggugat melalui surat elektronik pada tanggal 28 Agustus 2018 akan diadakan Aanwijzing Tender untuk pengelolaan parkir di Mall Teraskota;
16. Bahwa atas rangkaian perbuatan Tergugat yang telah lalai untuk melaksanakan kewajibannya, Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat dengan Nomor 1568/SPM/CP-BD/HK/IX/2018 tertanggal 4 September 2018 ("Surat 1568"), yang melalui Surat 1568 Penggugat memperingatkan Tergugat untuk tetap patuh dan tunduk terhadap Addendum III Perjanjian, dimana dalam Addendum III Perjanjian disebutkan Penggugat adalah pengelola parkir di Mall Teraskota sampai



30 September 2023 dan memiliki klausul perpanjangan otomatis tambahan untuk 5 (lima) tahun kedepan sampai dengan 30 September 2028;

17. Bahwa Tergugat kembali lalai melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat, karena secara sepihak mengakhiri kerja sama antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian, Addendum 1 Perjanjian, Addendum 2 Perjanjian, dan Addendum 3 Perjanjian. Pengakhiran kerjasama secara sepihak yang dilakukan oleh Tergugat disampaikan kepada Penggugat melalui surat Nomor 080/DR/TK/BOD/IX/18 tertanggal 17 September 2018;
18. Bahwa berdasarkan atas Pasal 11 ayat (2) Perjanjian disebutkan bahwa Pembatalan Perjanjian hanya dapat dilakukan apabila Penggugat ataupun Tergugat melakukan pelanggaran atas Perjanjian sebagaimana disebutkan dibawah ini :
 - 1) Pihak Pertama atau Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini serta kesepakatan lainnya, dan/atau
 - 2) Pernyataan dan jaminan yang diberikan oleh Pihak Pertama atau Pihak Kedua ternyata tidak benar atau menyesatkan pada saat diberikan; dan/atau
 - 3) Salah satu pihak dari Para Pihak dibubarkan atau membubarkan diri dan/atau pailit atau dimohonkan pailit; dan/atau
 - 4) Ijin usaha atau ijin lain-lain yang penting yang dimiliki oleh salah satu pihak dari Para Pihak dibatalkan atau dicabut oleh pihak yang berwenang;
19. Bahwa dalam perkara aquo tidak ada satupun keadaan atau perbuatan Penggugat yang masuk dalam kualifikasi Pelanggaran yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) Perjanjian. Penggugat selalu melaksanakan kewajibannya, Penggugat memberikan pernyataan dan jaminan secara benar, Penggugat tidak dalam status dimohonkan pailit, dan Penggugat tetap memegang ijin usaha atau ijin-ijin lain yang dianggap penting;
20. Bahwa setelah diperingati Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya, Tergugat tetap tidak mengindahkan peringatan itu dengan tetap melakukan Aanwijzing Tender untuk pengelolaan parkir di Mall Teraskota, bahkan melalui Surat Nomor : 079/DR/TK/OM/IX/2018 tertanggal 24 September 2018 perihal Meeting Koordinasi ("Surat 079"), Tergugat meminta Penggugat untuk datang dan melakukan serah terima pengelolaan parkir Mall Teraskota;



21. Bahwa atas rangkaian perbuatan Tergugat yang telah lalai menunaikan kewajibannya yaitu dengan cara melakukan Aanwijzing Tender untuk pengelolaan parkir di Mall Teraskota yang mengakibatkan Penggugat tidak lagi menjadi pihak yang melakukan pengelolaan parkir di Mall Teraskota, serta perbuatan Tergugat yang telah lalai melaksanakan kewajibannya dengan cara tidak memberikan waktu konfirmasi untuk mengaktifkan peralatan mesin APS, membuktikan bahwa Tergugat telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya (wanprestasi);
22. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan Wanprestasi Tergugat, Penggugat saat ini mengalami kerugian dengan tidak lagi menjadi pihak yang mengelola parkir di Mall Teraskota. Seharusnya berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Addendum III Perjanjian Penggugat adalah pengelola parkir di Mal Teraskota sampai 30 September 2023 dan memiliki klausul perpanjangan otomatis tambahan 5 tahun kedepan yakni sampai dengan 30 September 2028 jika dilakukan penggunaan APS. Adapun isi dari Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Addendum III Perjanjian adalah sebagaimana dijabarkan dibawah ini :
 1. Perjanjian ini efektif berlaku dan akan berlangsung untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2013 dan akan berakhir pada tanggal 30 September 2018. Apabila Pihak Kedua di bulan November 2017 (terhitung 1 tahun sejak tanggal ditandatangani Perjanjian ini) berkomitmen untuk menggunakan system automate self parking payment di Teraskota maka para pihak sepakat dan setuju untuk memperpanjang kembali Jangka Waktu Perjanjian ini selama 5 (lima) tahun ke depan yang terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2023;
 2. Melanjudi jangka waktu Perjanjian pada ayat 1 Pasal ini, Pihak Kedua secara otomatis diberikan perpanjangan masa waktu kerjasama pengelolaan perparkiran dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan berikutnya berdasarkan ketentuan yang akan disepakati bersama pada waktu itu, yaitu sejak tanggal 1 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 30 September 2028”;
23. Bahwa Tergugat juga kembali melakukan Wanprestasi dengan tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Addendum III Perjanjian yang menyatakan : Apabila Perpanjangan Perjanjian ini tidak



dilakukan oleh PARA PIHAK (periode perpanjangan tahun 2018 – tahun 2028) maka Pihak Pertama setuju dan sepakat untuk membayarkan nilai investasi Pihak Kedua sebesar Rp. 5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah) secara prorata (proporsional) sesuai dengan masa/jangka waktu yang belum dilalui oleh PARA PIHAK;

24. Bahwa atas Wanprestasi Tergugat terhadap Penggugat, dimana Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan atas Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Addendum III Perjanjian, Penggugat sudah melayangkan 2 (dua) Somasi kepada Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya dalam Pasal 2 ayat (3) Addendum III Perjanjian yakni mengganti atau membayarkan nilai investasi Penggugat atas pembelian peralatan mesin APS sebesar Rp. 5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah);
25. Bahwa Tergugat faktanya tidak mengindahkan somasi dari Penggugat, sehingga sudah sepatutnya dan selayaknya tindakan Tergugat masuk dalam kualifikasi Wanprestasi karena tidak melaksanakan isi dari Pasal 2 ayat (3) Addendum III Perjanjian maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tengerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan Tergugat lalai dalam melaksanakan kewajibannya (Wanprestasi) terhadap Penggugat karena tidak melaksanakan ketentuan Pasal 2 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Addendum III Perjanjian;
26. Bahwa atas perbuatan Wanprestasi Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban kepada Penggugat, sudah sepatutnya Penggugat meminta ganti rugi atas potensi keuntungan yang akan didapatkan oleh Penggugat dalam hal Penggugat tetap menjadi pihak yang melakukan pengelolaan parkir di Mall Teraskota hingga periode September 2028 yaitu sebesar Rp. 12.488.958.306,00 (dua belas miliar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus enam rupiah);
27. Bahwa atas perbuatan Wanprestasi Tergugat yang tidak melaksanakan kewajiban kepada Penggugat dan berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Addendum III Perjanjian, maka sudah sepatutnya Tergugat mengganti kerugian atas investasi yang sudah dilakukan oleh Penggugat untuk mesin peralatan APS yakni sebesar Rp. 5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah), dengan perincian sebagai berikut :



HARDWARE, SYSTEMS, AND TECHNOLOGY INVESTMENT PLANNING
TERAS KOTA
AI T/O PAYMENT PARKING SYSTEM (SUPPORTED BY ZEAG)

7-Nov-16

ACCESS ANALYSIS		
ENTRY ACCESS	4	UNIT
EXIT ACCESS	4	UNIT
MANUAL CASHIER STATION	1	UNIT
AUTO PAYMENT STATION	3	UNIT
	12	UNIT

ENTRY ACCESS			
	EUR/Unit	Qty.	Total EUR.
ENTRY CONTROL SYSTEM & HARDWARE			
Power Gate	14,260	4	57,040
- Dispenser Standing Holder (60mm)	288	4	1,150
Barrier Gate**	2,542	-	-
Smart LPR (License Plate Recognition) Access	3,065	4	12,259
- Accessories (Bracket/housing, etc.)	934	4	3,738
			74,187

EXIT ACCESS			
EXIT CONTROL SYSTEM & HARDWARE			
Power Gate	11,960	4	47,840
- Dispenser Standing Holder (60mm)	288	4	1,150
Barrier Gate**	2,542	-	-
Smart LPR (License Plate Recognition) Access	3,065	4	12,259
- Accessories (Bracket/housing, etc.)	934	4	3,738
			64,987

FULL AUTOMATIC SYSTEM			
FULL AUTOMATIC SYSTEM & HARDWARE			
Manual Cashier Station	6,095	1	6,095
- Software License (pre-installed in factory)	1,978	1	1,978
Auto Payment Station	28,693	3	86,078
- Additional Stacker	575	3	1,725
- APS Standing Holder (400mm)	575	3	1,725
Parking Guidance (Single LED Display)**	3,093	-	-
			97,601

CONTROL ROOM			
CONTROL ROOM			
Communication Interface for Smart LPR Access	1,159	1	1,159
Server Unit	2,875	1	2,875
- JMS License	19,090	1	19,090
- Monitor LED 20"	187	1	187
CCTV in Parking Area	70	38	2,663
- TV 32"	327	3	981
- DVR (16 channel)	654	3	1,962
- Installation +Accessories	7,475	1	7,475
Valimate Encoder for Discount/Surcharge Tariff	4,221	1	4,221
Coding Station (for Hotel/Long Stay Guest)	2,772	1	2,772
- CDS Software License	2,300	1	2,300
- Configuration of Coding Station	284	1	284
Admin Computer**	516	-	-
Admin Printer	155	1	155
			46,122

***) EXISTING HARDWARE

PACKAGING DELIVERY	
HARDWARE DELIVERY	44,850

ADDITIONAL PERIPHERALS			
Spare Parts	11,500	1	11,500
Network & Cabling	23,000	1	23,000
Installation (Testing & Commissioning)	5,750	1	5,750
Onsite Support:	11,500	1	11,500
- 10 days on-site support for installation, configuration, testing & commissioning			
- 30 days Technician stand-by on site and training for 1 month			
- 30 days Travelling Accomodation			
- 30 days Travelling Allowances			
			51,750

TOTAL HARDWARE IN EURO	379,496
IN RUPIAHS*	5,502,691,350
*IDR VALUE REGARDING TO VALID CURRENCY	



28. Bahwa sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat oleh karena Wanprestasi Tergugat adalah sejumlah Rp. 17.991.649.656,00 (tujuh belas milyar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh sembilan ribu enam ratus lima puluh enam rupiah);
29. Bahwa permintaan ganti rugi Penggugat kepada Tergugat adalah hal yang wajar, hal inisejalan dengan Pasal 1243 dan Pasal 1246 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut :
- Pasal 1243
- “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”;
- Pasal 1246
- “Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini”;
30. Bahwa selain itu, atas perbuatan Wanprestasi Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Penggugat, maka sudah sepatutnya Penggugat menuntut bunga yang wajar berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu sebesar 6 % (enam persen) per tahun Rp. 17.991.649.656,00 (tujuh belas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh sembilan ribu enam ratus lima puluh enam rupiah) terhitung sejak tanggal 1 November 2018 (tanggal dimulainya perpanjangan kerjasama berdasarkan Addendum III Perjanjian) sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
31. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat dari upaya Tergugat mengalihkan hartanya kepada pihak lain yang akan mengakibatkan gugatan ini menjadi sia-sia (illusoir), maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag/CB) atas satu bidang tanah berikut bangunan serta seluruh turutan-turutan yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Pahlawan Seribu, CBD Lot VII B, Lengkong Gudang, Serpong, BSD City, Tangerang Selatan – Banten, yang akan dimohonkan Penggugat secara terpisah;



32. Bahwa karena tuntutan Penggugat didasarkan pada alat bukti autentik yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Tergugat sebagaimana yang disyaratkan ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon agar Pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad), walaupun Tergugat melakukan bantahan, verzet, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan bukti-bukti hukum tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tangerang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan aquo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran Nomor : 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 September 2013;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Addendum I Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran Nomor : 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013 tertanggal 17 Juli 2014;
4. Menyatakan Sah dan Berharga Addendum II Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran Nomor : 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013 tertanggal 4 Januari 2015;
5. Menyatakan Sah dan Berharga Addendum III Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran Nomor : 2598/ADD/CP-LGL/PP/IX/2016 tertanggal 16 November 2016;
6. Menyatakan Tergugat telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap Penggugat (Wanprestasi) karena tidak melaksanakan Pasal 2 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Addendum III Perjanjian;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar potensi keuntungan yang akan didapatkan oleh Penggugat dalam hal Penggugat tetap menjadi pihak yang melakukan pengelolaan parkir di Mal Teraskota hingga periode September 2028 yaitu sebesar Rp. 12.488.958.306,00 (dua belas miliar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus enam rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian atas investasi yang sudah dilakukan oleh Penggugat untuk mesin peralatan APS yakni sebesar Rp. 5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah);
9. Menghukum Tergugat bunga yang wajar berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu sebesar 6 % (enam persen) per tahun dari Rp.



17.991.649.656,00 (tujuh belas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh sembilan ribu enam ratus lima puluh enam rupiah) terhitung sejak tanggal 1 November 2018 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;

10. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan atas satu bidang tanah berikut bangunan serta seluruh turutan-turutan yang berada di atasnya yang terletak Jl. Pahlawan Seribu, CBD Lot VII B, Lengkong Gudang, Serpong, BSD City, Tangerang Selatan – Banten;
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Vooraad), walaupun Tergugat melakukan bantahan, verzet, banding atau kasasi;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa benar apa yang telah diuraikan Penggugat/Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya pada angka 2 sampai dengan angka 10 antara Penggugat/Tergugat Rekonpensi dan Tergugat/Penggugat Rekonpensi terikat dalam sebuah Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran No. 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013 tertanggal 11 September 2013 (untuk selanjutnya kami sebut sebagai "Perjanjian") dan dilanjutkan dengan perubahan dan penambahan Addendum I Perjanjian No. 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013 tertanggal 17 Juli 2014 (untuk selanjutnya kami sebut sebagai "Addendum I"), Addendum II Perjanjian No. 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013 tertanggal 4 Januari 2015 (untuk selanjutnya kami sebut sebagai "Addendum II"), serta perubahan Addendum III Perjanjian No. 2598/ADD/CP-LGL/PP/XI/2016 tertanggal 16 November 2016 (untuk selanjutnya kami sebut sebagai "Addendum III");
2. Bahwa Tergugat/Penggugat Rekonpensi menolak dalil gugatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi pada angka 11 yang menyatakan bahwa Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah memenuhi kewajibannya dengan memasang peralatan Auto Payment System ("APS") pada bulan Agustus 2018 dimana hal tersebut jelas bertentangan dan melanggar Pasal 2 Ayat 1 yang



berbunyi sebagai berikut “Apabila Pihak Kedua di bulan November 2017 (terhitung 1 tahun sejak tanggal ditandatangani Perjanjian ini) berkomitmen untuk menggunakan system automate self parking payment di Teraskota maka para pihak sepakat dan setuju untuk memperpanjang kembali Jangka Waktu Perjanjian ini selama 5 (lima) tahun ke depan yang terhitung sejak tanggal 2 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2023”;

3. Bahwa dalam gugatan angka 12, Penggugat / Tergugat Rekonpensi mengakui pemasangan peralatan APS baru dapat dilakukan pada bulan Agustus 2018 dikarenakan adanya keterlambatan penyerahan APS oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi kepada Tergugat/Penggugat Rekonpensi sehingga penyerahan yang seharusnya terjadi pada bulan November 2017 sebagaimana telah diatur dalam Addendum III mundur menjadi 23 Maret 2018;
4. Bahwa selain terlambat 4 (bulan) dalam menyerahkan APS kepada Tergugat/Penggugat Rekonpensi, Penggugat / Tergugat Rekonpensi juga lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagai pihak penyelenggara sistem parkir untuk melakukan pemasangan APS tersebut. Sehingga pemasangan APS baru dilakukan oleh Penggugat / Tergugat Rekonpensi 5 (lima) bulan setelah penyerahan yaitu pada bulan Agustus 2018;
5. Bahwa keterlambatan penyerahan dan pemasangan APS tersebut dilakukan oleh Penggugat / Tergugat Rekonpensi tanpa adanya pemberitahuan dan persetujuan dari Tergugat/ Penggugat Rekonpensi;
6. Bahwa Tergugat/ Penggugat Rekonpensi pernah mengirimkan Surat No. 074/DR/TK/OM/VIII//2018 tertanggal 30 Agustus 2018 yang ditujukan kepada Penggugat / Tergugat Rekonpensi yang pada intinya membuktikan adanya kelalaian yang terus dilakukan oleh Penggugat / Tergugat Rekonpensi dengan meletakkan APS di area lobby secara ceroboh dan tanpa persetujuan Tergugat/ Penggugat Rekonpensi dimana hal tersebut jelas mengganggu estetika dan kenyamanan pengunjung Mall Teraskota;
7. Bahwa peletakkan APS seharusnya dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi dengan konsultasi dan persetujuan terlebih dahulu dari Tergugat/ Penggugat Rekonpensi sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Ayat 1 Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran No. 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013 terkait spesifikasi program peningkatan estetika untuk lokasi parkir yang berbunyi sebagai berikut : “Konsultasi operasional pengelolaan perparkiran yang berkelanjutan pada Lokasi Parkir, termasuk pengadaan peralatan-peralatan operasional, penawaran rancangan, penempatan dan spesifikasi



dari peralatan-peralatan operasional di atas akan diserahkan kepada Pihak Pertama untuk persetujuan akhir sebelum dimulai penerapannya, mencakup Spesifikasi program peningkatan estetika untuk Lokasi Parkir;

8. Bahwa akibat kelalaian yang terus menerus dilakukan oleh Penggugat/ Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat/ Penggugat Rekonpensi mengadakan Rapat Internal pada tanggal 26 Maret 2018 dan meminta kepada Manajer Operasional Tergugat/ Penggugat Rekonpensi yang merupakan bagian penanggung jawab operasional mall Teraskota untuk segera menegur Penggugat/ Tergugat Rekonpensi secara lisan, namun hal tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Penggugat/ Tergugat Rekonpensi;
9. Bahwa setelah dilakukan peneguran secara lisan dan tidak adanya tanggapan dan penyelesaian dari Penggugat/ Tergugat Rekonpensi dan mengingat besar kerugian yang dialami Tergugat akibat kelalaian – kelalaian Penggugat/ Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat/ Penggugat Rekonpensi memutuskan untuk mengelola sendiri sistem perparkiran Teraskota untuk menghindari dampak kerugian yang lebih besar yaitu rusaknya nama baik dan reputasi Tergugat/ Penggugat Rekonpensi sebagai pihak Mall apabila terjadi kehilangan dan kecurian dalam lokasi parkir Mall Teraskota;
10. Bahwa nama baik dan reputasi Tergugat/Penggugat Rekonpensi yang terancam dalam hal ini adalah keamanan perparkiran di lokasi parkir dimana hal tersebut tidak berjalan secara maksimal melihat fakta sering terjadinya kehilangan dan pencurian barang milik pengunjung Mall Teraskota, seperti helm dan laptop yang mana hal tersebut seharusnya menjadi tanggung jawab Penggugat/ Tergugat Rekonpensi sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Ayat 12 Perjanjian yang mengatur tentang Kewajiban Pihak Kedua dengan bunyi sebagai berikut : Pihak Kedua bertanggung jawab terhadap ketertiban, kenyamanan, serta keamanan bagi pengunjung yang menitipkan kendaraannya dalam Lokasi Parkir”;
11. Bahwa Tergugat/Penggugat Rekonpensi kemudian mengadakan Aanwijzing Tender dengan hasil PT. Lembayung Hijau Nusantara sebagai pemenang tender terkait penyewaan alat parkir untuk digunakan dalam sistem perparkiran yang akan dikelola sendiri oleh Tergugat/Penggugat Rekonpensi sebagaimana tercatat dalam Bidding Form No. 04/Tender/PGA/IX/2018 tertanggal 26 September 2018;



12. Bahwa selain itu ketika akan mengadakan tender Tergugat/Penggugat Rekonpensi mengundang dan meminta Penggugat/ Tergugat Rekonpensi untuk mengikuti tender tersebut;
13. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat/ Tergugat Rekonpensi pada Angka 15 Surat gugatan yang menyatakan bahwa Aanwijzing Tender yang dilakukan oleh Tergugat/Penggugat Rekonpensi merupakan hal yang mengada-ada adalah tidak benar dan tidak memiliki dasar hukum;
14. Bahwa selanjutnya dalam gugatannya Angka 16 sampai dengan Angka 21 Penggugat/Tergugat Rekonpensi yang mendalilkan mengenai perpanjangan jangka waktu Perjanjian seharusnya berlaku secara otomatis adalah salah dan tidak memiliki dasar hukum, dimana hal tersebut telah diatur pada Pasal 2 Addendum III yang berbunyi sebagai berikut :
 - 1) Perjanjian ini efektif berlaku dan akan berlangsung untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal 01 Oktober 2013 dan akan berakhir pada tanggal 30 September 2018. Apabila Pihak Kedua di bulan November 2017 (terhitung sejak tanggal ditandatangani Perjanjian ini) berkomitmen untuk menggunakan sistem automate self parking payment di Teraskota maka para pihak sepakat dan setuju untuk memperpanjang kembali Jangka Waktu Perjanjian ini selama 5 (lima) tahun ke depan yang terhitung sejak tanggal 2 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2023;
 - 2) Melanjudi jangka waktu Perjanjian pada ayat 1 Pasal ini, Pihak Kedua secara otomatis diberikan perpanjangan masa waktu kerjasama pengelolaan perparkiran dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan berikutnya berdasarkan ketentuan yang akan disepakati bersama pada waktu itu, yaitu sejak tanggal 1 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 30 September 2028;
15. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Addendum III tersebut, jelas dinyatakan bahwa perpanjangan jangka waktu Perjanjian akan berlaku secara otomatis apabila Tergugat/Penggugat Rekonpensi dapat menggunakan APS pada bulan November 2017, namun pada kenyataannya APS baru dipasang oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi pada Agustus 2018, sehingga sudah sepantasnya perpanjangan jangka waktu perjanjian secara otomatis tidak dapat diberlakukan karena tidak memiliki dasar hukum;
16. Bahwa menurut Pasal 11 ayat (2) poin 1 Perjanjian yang berbunyi sebagai berikut :



1. Pihak Pertama atau Pihak Kedua tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini serta kesepakatan lainnya;
2. Pihak Pertama atau Pihak Kedua melakukan pelanggaran atas Perjanjian ini jika:
3. Apabila salah satu pihak dari Para Pihak melakukan pelanggaran atas Perjanjian ini, maka Pihak yang tidak melanggar akan memberikan peringatan kepada pihak yang melanggar dengan merinci pelanggaran yang dilakukan dan memberikan jangka waktu untuk melakukan perbaikan, jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan pihak yang melanggar masih melakukan pelanggaran yang sama maka kepadanya dapat diberikan peringatan II dan III dengan jangka waktu yang ditentukan, dan jika masih terjadi pelanggaran tersebut maka Pihak yang tidak melanggar atas pertimbangannya sendiri berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini dan berlaku sejak diterimanya surat pemberitahuan pengakhiran tersebut oleh Pihak yang melakukan pelanggaran. Apabila Perjanjian ini berakhir karena sebab sebagaimana diatur dalam pasal 11 Perjanjian ini atau karena sebab lain, maka segala hak dan kewajiban yang belum dipenuhi atau dilaksanakan harus dipenuhi atau dilaksanakan dan Perjanjian ini tetap berlaku hingga dipenuhinya atau dilaksanakannya hak atau kewajiban tersebut;
17. Bahwa mengingat teguran secara lisan telah dilakukan oleh Tergugat / Penggugat Rekonpensi kepada pihak Penggugat/Tergugat Rekonpensi namun tidak pernah ditanggapi dan Penggugat/Tergugat Rekonpensi justru terus lalai dalam menjalankan kewajibannya sehingga Tergugat / Penggugat Rekonpensi memutuskan untuk mengakhiri Perjanjian dengan mengirimkan Surat Pemberitahuan No. 080/DR/TK/BOD/IX/18 perihal Surat Pengakhiran Kerjasama, tertanggal 17 September 2018 yang berlaku efektif sejak tanggal 30 September 2018;
18. Bahwa berdasarkan surat undangan Meeting Koordinasi Nomor 079/DR/TK/OM/IX/2018 tertanggal 24 September 2018 telah dilakukan serah terima pengelolaan parkir Mall Teraskota antara Tergugat/Penggugat Rekonpensi dan Penggugat/Tergugat Rekonpensi;
19. Bahwa selanjutnya dalam gugatannya angka 23 sampai dengan 25 dan angka 27, dimana Penggugat/Tergugat Rekonpensi meminta ganti rugi atas nilai investasi berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Addendum III sebesar Rp. 5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh



satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah) patut dibatalkan karena tidak memiliki dasar hukum. Dimana hal tersebut tercantum dalam Pasal 2 Addendum III yang berbunyi sebagai berikut :

- “1) Perjanjian ini efektif berlaku dan akan berlangsung untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 Oktober 2013 dan akan berakhir pada tanggal 30 September 2018. Apabila Pihak Kedua di bulan November 2017 (terhitung sejak tanggal ditandatangani Perjanjian ini) berkomitmen untuk menggunakan sistem automate self parking payment di Teraskota maka para pihak sepakat dan setuju untuk memperpanjang kembali Jangka Waktu Perjanjian ini selama 5 (lima) tahun ke depan yang terhitung sejak tanggal 2 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2023;
- 2) Melanjuti jangka waktu Perjanjian pada ayat 1 Pasal ini, Pihak Kedua secara otomatis diberikan perpanjangan masa waktu kerjasama pengelolaan perparkiran dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan berikutnya berdasarkan ketentuan yang akan disepakati bersama pada waktu itu, yaitu sejak tanggal 1 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 30 September 2028;
- 3) Apabila Perpanjangan Perjanjian ini tidak dilakukan oleh Para Pihak (periode perpanjangan tahun 2018 – tahun 2028), maka Pihak Pertama setuju dan sepakat untuk membayarkan nilai investasi Pihak Kedua sebesar Rp 5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh Rupiah) secara prorata (proporsional) sesuai dengan masa/jangka waktu yang belum dilalui oleh Para Pihak;

20. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Addendum III di atas jelas tertulis bahwa Perjanjian dapat dianggap berlaku secara otomatis apabila Tergugat / Penggugat Rekonpensi dapat menggunakan sistem Automate Self Parking Payment di Teraskota pada bulan November 2017. Sehingga dapat disimpulkan permintaan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya patut dibatalkan karena tidak memiliki kekuatan Hukum;

21. Bahwa dalam gugatannya angka 26 Penggugat/Tergugat Rekonpensi meminta Tergugat/Penggugat Rekonpensi untuk membayar potensi keuntungan sebesar Rp. 12.488.958.306,00 (dua belas miliar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga



ratus enam rupiah) dimana hal tersebut sangat tidak masuk akal dan tidak memiliki dasar hukum;

22. Bahwa terlihat jelas Penggugat / Tergugat Rekonpensi berusaha mengaburkan fakta-fakta penting dalam perkara a quo yaitu justru sejak awal Penggugat /Tergugat Rekonpensi lah yang telah lalai dan tidak pernah tepat waktu dalam melaksanakan seluruh kewajibannya;
23. Bahwa kami menolak dengan tegas dalil gugatan Angka 28 sampai dengan Angka 30 Penggugat / Tergugat Rekonpensi yang meminta ganti rugi yang disertakan dengan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun atau Rp 17.991.649.656,00 (tujuh belas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh sembilan ribu enam ratus lima puluh enam rupiah) terhitung sejak tanggal 1 November 2018 karena sesuai Yurisprudensi dari Putusan Mahkamah Agung No. 63 K/Pdt/1987 tanggal 23 Juli 1986 dengan tegas menetapkan : Tergugat telah melakukan wanprestasi dan mempunyai hutang atau pinjaman kepada Penggugat sebesar harga barang tersebut dan tentang ganti rugi karena si pembeli terlambat membayar, maka ganti rugi tersebut adalah ganti rugi atas dasar bunga yang tidak diperjanjikan, yaitu 6% (enam persen) setahun;
24. Bahwa terhadap dalil kerugian berikut bunga maka Tergugat/Penggugat Rekonpensi tetap pada fakta yang telah diuraikan sebelumnya bahwa pembayaran ganti rugi dan bunga tersebut tidak dapat diberlakukan karena:
 - a. Tergugat/Penggugat Rekonpensi tidak terbukti melakukan wanprestasi;
 - b. Tergugat/Penggugat Rekonpensi tidak memiliki hutang atau pinjaman dalam bentuk apapun terhadap Penggugat/Tergugat Rekonpensi;
25. Bahwa dalil gugatan Penggugat / Tergugat Rekonpensi pada angka 31 yang meminta untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag/CB) atas satu bidang tanah berikut bangunan serta seluruh turutan-turutan yang berada di atasnya milik Tergugat/Penggugat Rekonpensi dengan alasan karena khawatir Tergugat/Penggugat Rekonpensi akan mengalihkan hartanya kepada pihak lain adalah sangat berlebihan dan tidak memiliki dasar hukum;
26. Bahwa Penggugat / Tergugat Rekonpensi harus diberikan pemahaman hukum mengenai syarat-syarat permohonan Sita Jaminan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 227 Ayat (1) H.I.R. RIB (S. 1941-44) yang berbunyi :Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan



menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya;

27. Bahwa melihat fakta yang terjadi Tergugat/Penggugat Rekonpensi tidak pernah memiliki hutang piutang terhadap Penggugat / Tergugat Rekonpensi, justru Tergugat/Penggugat Rekonpensi adalah pihak yang telah dirugikan oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi akibat dari perbuatannya yang telah lalai dalam menjalankan kewajibannya;
28. Bahwa Mahkamah Agung juga menegaskan melalui Yurisprudensi, yaitu Putusan No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, dengan kaidah hukum yang dikutip sebagai berikut: Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang diisyaratkan dalam pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan;
29. Bahwa berdasarkan rambu-rambu sebagaimana dikutip di atas, maka adalah tidak wajar apabila Penggugat/Tergugat Rekonpensi mengajukan permintaan Sita Jaminan kepada Majelis perkara a quo sebab hubungan hukum antara Tergugat/Penggugat Rekonpensi dengan Penggugat/Tergugat Rekonpensi bukanlah hutang piutang;

DALAM REKONPENSI

Penggugat/Tergugat Rekonpensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Kompensi termasuk Pokok Perkara dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Tergugat Rekonpensi / Penggugat dalam Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam Rekonpensi kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat;

1. Bahwa rumusan Wanprestasi berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang. Hukum Perdata adalah : Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu;
2. Bahwa dalam Pasal 2 Ayat 1 Addendum III, jelas – jelas menyatakan “... Apabila Pihak Kedua di bulan November 2017 (terhitung sejak tanggal ditandatangani Perjanjian ini) berkomitmen untuk menggunakan sistem automate self parking payment di Teraskota maka para pihak sepakat dan setuju untuk memperpanjang kembali Jangka Waktu Perjanjian ini selama 5 (lima) tahun ke depan yang terhitung sejak tanggal 2 Oktober 2018 sampai



dengan 30 September 2023.” Berdasarkan hal tersebut maka seharusnya Tergugat Rekonpensi/Penggugat berkewajiban menyerahkan serta memasang APS pada bulan November 2017 yang mana hal tersebut seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya diatas tidak dilakukan dengan tepat waktu oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat;

3. Bahwa dari rumusan Wanprestasi di atas maka jelas terlihat Tergugat Rekonpensi/Penggugat terbukti telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Ayat 2 poin (a) Addendum III mengenai struktur keuangan:

“(a)Terhitung sejak tanggal 1 Desember 2017, Pihak Pertama dan Pihak Kedua setiap bulannya akan melakukan perhitungan Bagi Hasil (“Bagi Hasil”) atas operasional perparkiran bulan sebelumnya dengan struktur sebagai berikut :

Pendapatan Tetap Pihak Pertama yang berjalan pada tahun tersebut + 20% (dua puluh persen) maksimal kenaikannya, belum termasuk PPN. Apabila ada perubahan tarif di kemudian hari, maka Pendapatan Tetap akan ikut menyesuaikan;

Contoh Perhitungan:

Pendapatan Tetap pada bulan Juni 2017 Rp. 190.000.000,00 (dengan menggunakan system existing);

Usulan Pendapatan Tetap yang baru terhitung 1 Januari 2018 adalah Rp 190.000.000,00 + 20% kenaikan yaitu menjadi Rp 228.000.000,00 (dengan menggunakan automate self parking payment).”

Maka sudah sepantasnya Penggugat Rekonpensi/Tergugat meminta ganti rugi atas perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat berdasarkan sisa hasil potensi keuntungan yang seharusnya diperoleh Tergugat/Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah) perbulannya, kemudian dikalikan dengan sisa jangka waktu periode berakhirnya kerjasama selama 9 (sembilan) bulan, maka jumlah kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat/ Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);

5. Bahwa berdasarkan laporan keuangan Tergugat Rekonpensi/Penggugat periode 1 Januari 2018 hingga 31 Januari 2018, pendapatan yang diterima Tergugat Rekonpensi/Penggugat hanyalah sebesar Rp 187.000.000,00



(seratus delapan puluh tujuh juta Rupiah), dimana angka ini tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan Penggugat dalam Pasal 3 Ayat 2 poin (a) Addendum 3;

6. Bahwa melihat besar potensi keuangan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat pada bulan Januari 2018, maka terlihat jelas bahwa perhitungan ganti kerugian yang dimintakan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat dalam gugatannya tidak berdasar dan jelas memutarbalikkan fakta seakan-akan Penggugat Rekonpensi/Tergugat adalah pihak yang mengalami kerugian;
7. Bahwa selain itu tidak ada itikad baik terlihat datang dari pihak Tergugat Rekonpensi/Penggugat setelah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk memberikan APS tepat waktu. Pemberian APS yang terlambat diikuti dengan pelanggaran lain terhadap spesifikasi program peningkatan estetika untuk lokasi parkir yang juga merupakan bagian dari kewajiban Tergugat Rekonpensi/Penggugat, seperti yang diatur dalam Pasal 5 Ayat 1 Perjanjian mengenai Kewajiban Pihak Kedua dalam Perjanjian Jasa Parkir di mana peletakkan APS tersebut ditempatkan di area yang mengganggu kenyamanan pengunjung Mall Teraskota. Adapun isi ketentuan Pasal 5 Ayat 1 Perjanjian yang dimaksud berbunyi sebagai berikut : "Konsultasi operasional pengelolaan perparkiran yang berkelanjutan pada Lokasi Parkir, termasuk pengadaan peralatan-peralatan operasional, penawaran rancangan, penempatan dan spesifikasi dari peralatan-peralatan operasional di atas akan diserahkan kepada Pihak Pertama untuk persetujuan akhir sebelum dimulai penerapannya, mencakup: Spesifikasi program peningkatan estetika untuk Lokasi Parkir;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 1243, Pasal 1244, dan Pasal 1246 KUHPerdota yang berbunyi tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat merupakan hal yang berdasar dan masuk akal karena sesuai dengan dengan kutipan masing-masing sebagai berikut :
Pasal 1243
"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"
Pasal 1244



“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikat buruk kepadanya.”

Pasal 1246

“Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini”;

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat akibat perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat;
10. Bahwa sebagaimana telah kami jelaskan pada poin 12, halaman 6 dalam Jawaban kami, perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat menyebabkan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat mengalami kerugian sebesar Rp 135.973.058,00 (seratus tiga puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu lima puluh delapan rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - a) Biaya karyawan: Rp 47.300.000.00 (empat puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah);
 - b) Biaya administrasi sebesar Rp. 21.977.860,00 (dua puluh satu juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus enam puluh rupiah); dan
 - c) Biaya sewa peralatan per bulan sebesar Rp 43.096.568.00 (empat puluh tiga juta sembilan puluh enam ribu lima ratus enam puluh delapan rupiah);
11. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Ayat (2) poin (a) Addendum III yang mengatur bahwa : “Terhitung sejak tanggal 1 Desember 2017, Pihak Pertama dan Pihak Kedua setiap bulannya akan melakukan perhitungan bagi hasil atas operasional parkir bulan sebelumnya dengan struktur sebagai berikut :
Pendapatan tetap Pihak Pertama yang berjalan pada tahun tersebut + 20% (dua puluh persen) maksimal kenaikannya, belum termasuk PPN. Apabila ada perubahan tarif di kemudian hari, maka Pendapatan Tetap akan ikut menyesuaikan;
Contoh Perhitungan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendapatan Tetap pada bulan Juni 2017 Rp. 190.000.000,00 (dengan menggunakan system existing)

Usulan Pendapatan Tetap yang baru terhitung 1 Januari 2018 adalah Rp 190.000.000,00 + 20% kenaikan yaitu menjadi Rp 228.000.000,00 (dengan menggunakan automate self parking payment).”

12. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat menyebabkan kerugian oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat yang apabila diperhitungkan maka kerugian-kerugian tersebut adalah sebagai berikut:

Potensi keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat

a) Berdasarkan perhitungan pendapatan tetap Penggugat Rekonpensi/Tergugat sesuai Addendum III di mana terdapat kenaikan sebesar 20% (dua puluh persen)

Rp. 228.000.000,00
(dua ratus dua puluh delapan juta rupiah)

b) Keuntungan yang telah didapat Penggugat Rekonpensi/Tergugat terhitung tanggal 1 Januari 2018

Rp. 190.000.000,00
(seratus sembilan puluh juta rupiah)

(-)

Rp. 38.000.000,00
(tiga puluh delapan juta rupiah)

c) Dikalikan sisa periode kerjasama berdasarkan Perjanjian yaitu 9 (sembilan) bulan (Januari 2018 – September 2018)

9 (sembilan)

_____ (x)
Rp. 342.000.000,00
(tiga ratus empat



puluh dua juta
rupiah)

13. Bahwa sesuai dengan perhitungan kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi/Tergugat sebesar Rp 135.973.058,00 (seratus tiga puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu lima puluh delapan rupiah) ditambah dengan potensi keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat adalah Rp. 342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah), maka jumlah keseluruhan yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonpensi /Penggugat kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat adalah sebesar Rp. 477.973.058,00 (empat ratus tujuh puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu lima puluh delapan rupiah);

PETITUM

Berdasarkan pada uraian fakta hukum, dasar hukum dan argumentasi yang telah dipaparkan di atas, Penggugat Rekonpensi/Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

Dalam Penetapan Sita Jaminan

- Menolak Permohonan Sita Jaminan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara;

II. DALAM REKONPENSI

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan tidak sah, membatalkan dan menyatakan permintaan Tergugat Rekonpensi tidak berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Ganti rugi biaya karyawan, administrasi dan sewa peralatan sebesar Rp 135.973.058,00 (seratus tiga puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu lima puluh delapan rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Ganti rugi potensi keuntungan sebesar Rp. 342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, kami memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 182/Pdt.G/2020/PN Tng tanggal 14 Oktober 2020, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp441.000,00 (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 182/Pdt.G/2020/PN Tng tanggal 14 Oktober 2020, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 182/Pdt.G/2020/PN Tng tanggal 27 Oktober 2020 dan Pembanding semula Penggugat telah menyampaikan memori banding pada tanggal 20 Nopember 2020 dan Memori Banding telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 1 Desember 2020;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat telah menyampaikan kontra memori banding pada tanggal 18 Desember 2020 dan Kontra Memori Banding telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 Februari 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara ini dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara sebagaimana Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 1 Februari 2021 dan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 5 Januari 2021, kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut adalah dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori banding Pembanding semula Penggugat mengajukan keberatan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie tidak cermat dengan mengabaikan fakta-fakta hukum yang menyatakan alasan pihak Tergugat tidak melaksanakan Addendum III tentang memperpanjang kerjasama dengan Pembanding sampai dengan tahun 2028, dikarenakan Pembanding telah lewat waktu dalam memenuhi prestasinya kepada Terbanding dalam menyerahkan APS yang dilakukan pada bulan Maret 2018 sedangkan dalam Addendum III disepakati bahwa penggunaan APS dilakukan pada bulan November 2017 oleh karena itu Terbanding memutuskan untuk mengakhiri perjanjian setelah perjanjian pokok berakhir dan tidak memperpanjang perjanjian sesuai dengan Addendum III;
3. Bahwa Judex Factie dalam pertimbangannya telah salah menafsirkan makna dan arti kata "komitmen" sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Addendum III. Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Addendum III tidak ada kalimat yang mengatur penggunaan System Automate Self Parking Payment (APS) pada November 2017 sebagaimana dipertimbangkan oleh Judex Factie, didalam Pasal 2 ayat (1) Addendum III hanya diatur mengenai komitmen untuk menggunakan System Automate Self Parking Payment (APS) di Teraskota, berdasarkan hal tersebut jelas Judex Factie telah keliru dalam memberikan pertimbangan yang mengesampingkan kata "komitmen" dalam menentukan Terbanding tidak Wanprestasi;
4. Bahwa Judex Factie sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan Dr. FRANS ASISI DATANG, SS.,M.Hum sebagai Ahli Bahasa yang memberikan pendapat tentang arti kata komitmen dalam suatu perjanjian.

Halaman 25 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN

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)



Berkomitmen itu lebih luas dan tidak fokus pada yang dijanjikan dalam kontrak saja. Bahwa berkomitmen mengarah pada menjaga hubungan, jadi tidak fokus pada perjanjian tersebut dan merupakan kesungguhan dalam arti kaitannya dengan tanggung jawab. Jadi kalau dalam konteks ini dipakai kata berkomitmen, itu beda halnya dengan kekuatannya dengan kata berjanji atau berkewajiban. Kata komitmen tidak harus terwujud pada saat yang ditentukan. Sehingga apabila *Judex Factie* mempertimbangkan keterangan Dr. FRANS ASISI DATANG, SS.,M.Hum maka terlihat jelas Pembanding telah melakukan komitmennya sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) Addendum III;

5. Bahwa sebagai bukti Pembanding telah melaksanakan komitmennya sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Addendum III, pada tanggal 11 September 2017 Pembanding telah melakukan Purchase Order (PO) (bukti surat P-11) alat-alat untuk menunjang system automate self parking payment di Teraskota selanjutnya telah mengkomunikasikan mengenai Purchase Order (PO) secara lisan kepada Saksi ANDRI yang merupakan General Manager pihak Terbanding selanjutnya mengirimkan Surat No: .../SPM/CP-BDG/IG/IX/2017 tertanggal 11 September 2017 perihal Informasi Teknis Implementasi Self Auto Payment Parking Untuk Mal Teraskota (bukti surat P-12). Bahwa Saksi ANDRI dalam keterangannya dipersidangan pada intinya membenarkan adanya Surat No: .../SPM/CP-BD/IG/IX/2017 tertanggal 26 September 2017 tersebut (bukti surat P-13). Dengan adanya Purchase Order (PO) sebelum November 2017 adalah merupakan bentuk komitmen dari Pembanding. Berdasarkan hal tersebut diatas, sangatlah jelas Pembanding telah berkomitmen untuk menggunakan system automate self parking payment di Teraskota sejak 11 September 2017 tersebut sebelum November 2017 sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Addendum III, sehingga pertimbangan *Judex Factie* yang menyatakan tidak ada prestasi dilakukan oleh Pembanding adalah sangat tidak tepat;
6. Bahwa sebagai tindak lanjut dari komitmen Pembanding tanggal 22 Maret 2018 alat APS yang dipesan Pembanding berdasarkan PO telah sampai dan diletakkan dilokasinya Terbanding untuk kemudian menunggu dilakukannya pemasangan peralatan APS di Teraskota Entertainment Center dengan nilai investasi sebesar Rp.5.502.691.350,00 (lima miliar



lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh ribu Rupiah) sebagaimana bukti surat P-20;

7. Bahwa mengenai pemasangan peralatan APS di Teraskota Entertainment Center telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pihak Terbanding, oleh karenanya pemasangan APS di Teraskota Entertainment Center oleh Pembanding telah memenuhi ketentuan Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran (Bukti surat P-19) hal ini dibenarkan oleh Saksi ANDRI yang merupakan General Manager di Tergugat sejak Februari 2010 sampai Maret 2018, pada intinya menerangkan lokasi titik-titik mesin APS yang akan dipasang oleh Pembanding sudah diketahui oleh kedua belah pihak dan juga telah disetujui oleh Terbanding atau pada intinya juga membenarkan terkait keberadaan Denah Lokasi Penempatan Auto Payment Station (APS) tertanggal 29 Agustus 2017 (Bukti surat P-19);
8. Bahwa keterangan Saksi ANDRI bersesuaian dengan keterangan Saksi FARID BUDIMAN, dalam persidangan pada pokoknya menerangkan lokasi-lokasi pemasangan APS sudah disetujui oleh kedua belah pihak baik Pembanding maupun Terbanding, dan Saksi FARID BUDIMAN yang memasang langsung APS berdasarkan lokasi-lokasi yang sudah disetujui tersebut dan dari pihak Terbanding ikut menyaksikan pemasangan APS dan tidak ada protes dari pihak Terbanding yang menyaksikan pemasangan tersebut;
9. Bahwa untuk mengaktifkan alat APS tersebut, Pembanding mengirimkan surat Nomor : 1458/SPM/CP-BD/HK/VIII/2018 tertanggal 15 Agustus 2018 kepada Terbanding, Perihal : Konfirmasi Waktu Pelaksanaan (bukti surat P-21). Adapun isi surat ini meminta Terbanding untuk memberitahukan kepada Pembanding mengenai waktu pelaksanaan untuk mengaktifkan peralatan APS yang telah terpasang di lokasi Teraskota Entertainment Center, akan tetapi Terbanding tidak menanggapi lalu Pembanding kembali mengirimkan surat yang kedua Nomor : 1539/SPM/CP-BD/HK/VIII/2018 tanggal 31 Agustus 2018 : Perihal Konfirmasi Kembali Waktu Pelaksanaan (bukti surat P-22). Adapun isi surat tersebut, kembali meminta kepada Terbanding untuk memberikan konfirmasi waktu untuk pelaksanaan kegiatan pengaktifan peralatan APS;
10. Bahwa Terbanding menanggapi surat Pembanding melalui surat Nomor : 074/DR/TK/OM/VIII/2018, tanggal 30 Agustus 2018 (bukti surat P-23), namun isi dari surat 074 tidak menjawab surat 1458 dan surat 1539, sebab



Terbanding tidak menunaikan kewajibannya dengan memberikan waktu pelaksanaan kegiatan pengaktifan peralatan APS bahkan Terbanding meminta Pembanding untuk memindahkan peralatan mesin APS dengan alasan yang dibuat-buat, yakni peralatan APS telah mengganggu aspek estetika. Bahwa Pembanding berpendapat surat Terbanding tersebut merupakan alasan yang mengada-ada oleh karena pemasangan alat-alat APS pada tanggal 29 Maret 2018 (Bukti surat P-20) telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pihak Terbanding (Bukti surat P-19), sehingga keberatan Terbanding dengan pemasangan alat yang dilakukan oleh Pembanding yang dianggap mengganggu estetika dan kenyamanan pengunjung mall Teraskota merupakan alasan yang mengada-ada;

11. Bahwa Judex Factie tidak mempertimbangkan sama sekali keterangan Dr. GHANSAM ANAND, SH., M.Kn, sebagai Ahli Perdata yang pada pokoknya berpendapat : Perjanjian itu hanya dapat di ubah, di tarik oleh para pihak yang membuatnya atau terdapat alasan-alasan oleh undang-undang cukup untuk itu, misalnya dengan keputusan hakim. Artinya kalau ternyata ada addendum atau perubahan yang kemudian disepakati oleh para pihak yang membuatnya, tentu saja addendum itu mengikat karena dengan adanya addendum itu para pihak sepakat mengubah atau menambah klausul dari perjanjian awal;
12. Bahwa tindakan Terbanding yang mengirimkan Surat Pemberitahuan No.080/DR/TK/BOD/IX/18, Perihal : Surat Pengakhiran Kerjasama tertanggal 17 September 2018 (bukti surat P-26) serta Aanwijzing Tender (bukti surat P-24) adalah tidak tepat oleh karena berdasarkan ketentuan Pasal 2 Addendum III, Penggugat masih merupakan pengelola parkir di Mall Teraskota sampai 30 September 2023 dan memiliki klausul perpanjangan otomatis tambahan untuk 5 (lima) tahun kedepan sampai dengan 30 September 2028 hal ini merupakan suatu bentuk kelalaian dan merupakan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding kepada Pembanding. Bahwa karena Terbanding telah Wanprestasi terhadap Pembanding, maka tuntutan mengenai ganti rugi sebesar Rp. 12.488.958.306,00 (dua belas miliar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus enam rupiah) dan nilai investasi sebesar Rp.5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh ribu rupiah) serta bunga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu sebesar 6 %



(enam persen) per tahun dari Rp. 17.991.649.656,00 (tujuh belas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh sembilan ribu enam ratus lima puluh enam rupiah) terhitung sejak tanggal 1 November 2018 (tanggal dimulainya perpanjangan kerjasama berdasarkan Addendum III) sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap telah berdasar hukum dan harus dikabulkan;

13. Bahwa untuk melindungi kepentingan Pemanding dari upaya Terbanding mengalihkan hartanya kepada pihak lain yang akan mengakibatkan gugatan menjadi sia-sia (illusoir), maka wajar apabila Pemanding mohon agar Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan (CB) atas satu bidang tanah berikut bangunan serta seluruh turutan-turutan yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Pahlawan Seribu, CBD Lot VII B, Lengkong Gudang, Serpong, BSD City, Tangerang Selatan – Banten;
14. Bahwa apa yang telah Pemanding uraikan didalam bagian Kompensi diatas, dianggap diuraikan kembali dan menjadi satu kesatuan dengan bagian Rekompensi;
15. Bahwa Pemanding dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Rekompensi Terbanding pada bagian pokok perkara kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Pemanding;
16. Bahwa oleh karena tidak ada tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Pemanding terhadap Terbanding sebagaimana yang telah Pemanding jelaskan, maka Terbanding tidak berhak mengajukan penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada Pemanding;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pemanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Kompensi

1. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil Pemanding karena dalil tersebut sama sekali tidak didukung dengan bukti dan tidak didasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya. Selain itu apa yang diuraikan oleh Pemanding tidak lebih dari pengulangan dalil yang telah diungkapkan dalam proses pemeriksaan terdahulu yang telah dipertimbangkan oleh Judex Factie Tingkat Pertama;



2. Bahwa Pembanding yang mengartikan komitmen dalam Pasal 2 ayat (1) Addendum III hanya sebagai suatu bentuk kesepakatan antara Pembanding dan Terbanding untuk menggunakan peralatan Auto Payment System (APS) tanpa memberikan suatu pemenuhan kewajiban yang nyata dalam pemenuhan komitmen tersebut adalah tidak tepat oleh karena pengertian komitmen dalam pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama sesuai Pasal 2 Addendum III alat APS yang seharusnya diberikan pada bulan November 2017 namun pada kenyataannya baru diberikan pada tanggal 23 Maret 2018 sehingga Pembanding terbukti secara nyata melakukan wanprestasi dengan adanya keterlambatan pemenuhan prestasi yang dijanjikan kepada Terbanding;
3. Bahwa dalil Pembanding terkait keterangan Ahli Dr. FRANS ASISI DATANG, SS.,M.Hum dikatakan : “Mengukur bentuk kesungguh-sungguhan menurut dalam kamus bahasa Indonesia dalam kaitannya dengan ini misalnya ada tindakan-tindakan yang dilakukan mengarah ke pemenuhan itu”. Faktanya, Pembanding tidak melakukan tindakan apapun yang mengarah kepada pemenuhan komitmen justru Pembanding mengesampingkan keterangan Ahli Dr. FRANS ASISI DATANG, SS.,M.Hum yaitu : Apabila terdapat jangka waktu yang tertulis kemudian dibatalkan, komitmen tersebut tetap berupa pengingkaran. Berdasarkan pendapat Ahli tersebut dapat disimpulkan bahwa jelas Pembanding telah mengingkari komitmen yang disepakati dengan tidak memenuhi jangka waktu yang ditentukan untuk melakukan penyerahan alat APS sesuai dengan Addendum III sehingga Pembanding terbukti melakukan wanprestasi;
4. Bahwa PO merupakan kesepakatan antara Pembanding dengan pihak ketiga dan sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan Terbanding. Bahwa PO tersebut dilakukan tanpa konfirmasi, pemberitahuan ataupun persetujuan Terbanding sehingga tidak masuk akal apabila PO digunakan sebagai bentuk pemenuhan komitmen sebagaimana apa yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Addendum III. Bahwa Saksi ANDRI menerangkan sama sekali tidak mengetahui surat menyurat yang terjadi antara kedua belah pihak karena segala bentuk komunikasi langsung ditangani oleh bagian operasional yang mana bukanlah bagian dari tanggung jawab Saksi ANDRI sebagai General Manager;
5. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) Addendum III : “Konsultasi operasional pengelolaan perparkiran yang berkelanjutan pada Lokasi Parkir, termasuk pengadaan peralatan-peralatan operasional, penawaran



rancangan, penempatan dan spesifikasi dari peralatan-peralatan operasional di atas akan diserahkan kepada Pihak Pertama untuk persetujuan akhir sebelum dimulai penerapannya, mencakup: Spesifikasi program peningkatan estetika untuk Lokasi Parkir;

6. Bahwa terbukti Pembanding melakukan kelalaian dengan meletakkan APS secara ceroboh di lingkungan Mall Teraskota (bukti surat T-8) tanpa adanya persetujuan dari Terbanding, dengan tidak memperhatikan spesifikasi estetika sesuai dengan kewajiban Pembanding dalam Pasal 5 ayat (1) Addendum III. Oleh karena Pembanding dengan sengaja meletakkan APS tersebut di area lobby sehingga mengganggu kenyamanan pengunjung Mall Teraskota, maka Terbanding akhirnya menyampaikan keberatannya dengan memberikan teguran kepada Pembanding melalui Surat No. 074/DR/TK/OM/VIII/2018 tertanggal 30 Agustus 2018 (bukti surat T-11) namun tidak ada itikad baik dari Pembanding untuk menanggapi hal tersebut;
7. Bahwa Terbanding menolak dalil Pembanding mengenai Saksi ANDRI dan Saksi FARID BUDIMAN yang menerangkan tentang letak denah lokasi penempatan APS dan menyetujui lokasi pemasangan APS. Namun, pada kenyataannya Saksi FARID BUDIMAN hanya menyaksikan pemasangan 3 (tiga) unit mesin APS saja sementara Saksi ANDRI tidak mengetahui secara pasti apakah penempatan APS sudah sesuai dengan denah lokasi penempatan APS. Berdasarkan fakta ini dapat disimpulkan peletakan alat APS di lobby Mall Teraskota tidak pernah disetujui oleh Terbanding sehingga untuk kedua kalinya Pembanding terbukti lalai dalam memenuhi tanggung jawabnya;
8. Bahwa tuduhan Pembanding yang menyatakan Terbanding melakukan aanwijzing tender untuk menggantikan peran Pembanding sebagai pengelola parkir di Mall Teraskota merupakan hal yang keliru dan tidak berdasar karena aanwijzing tender yang dilakukan bukanlah untuk mencari pengganti pengelola parkir di Mall Teraskota, melainkan untuk menyewa alat parkir dalam sistem perparkiran yang akan dikelola sendiri oleh Terbanding (bukti surat T-14). Pelaksanaan aanwijzing tender oleh Terbanding terbukti tidak mempengaruhi dan tidak memiliki relevansi terhadap jangka waktu kerjasama sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Addendum III;
9. Bahwa pelaksanaan aanwijzing tender bukanlah suatu bentuk kelalaian sebab tidak ada satupun ketentuan yang diatur dalam Perjanjian,



Addendum I, Addendum II, dan Addendum III yang melarang Terbanding untuk mengadakan *aanwijzing* tender, bahkan Terbanding telah mengundang dan meminta Pembanding untuk mengikuti *aanwijzing* tender tersebut (bukti surat P-24). Hal ini menunjukkan Terbanding memiliki itikad baik untuk melakukan kerjasama lainnya dengan Pembanding;

10. Bahwa pemenang tender PT. Lembayung Hijau Nusantara hanya terbatas pada jasa sewa peralatan, sistem dan sumber daya manusia (bukti surat T-16) dan bukan mengenai pengelolaan parkir di Mall Teraskota sebagaimana dituduhkan oleh Pembanding;

11. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* mengenai pengakhiran kerja sama secara sepihak berdasarkan Surat Pemberitahuan No. 080/DR/TK/BOD/IX/18, tertanggal 17 september 2018, sudah benar dan berdasar hukum karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Addendum III sebagai berikut :

1). Perjanjian ini efektif berlaku dan akan berlangsung untuk jangka waktu 60 (enam puluh) bulan atau 5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal 01 Oktober 2013 dan akan berakhir pada tanggal 30 September 2018. Apabila pihak Kedua di bulan November 2017 (terhitung sejak tanggal ditandatangani Perjanjian ini) berkomitmen untuk menggunakan system automate self parking payment di Teraskota maka para pihak sepakat dan setuju untuk memperpanjang kembali jangka waktu perjanjian selama 5 (lima) tahun ke depan yang terhitung sejak tanggal 2 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2023;

2). Melanjuti jangka waktu Perjanjian pada ayat 1 pasal ini, pihak kedua secara otomatis diberikan perpanjangan masa waktu kerjasama pengelolaan perparkiran dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan berikutnya berdasarkan ketentuan yang akan disepakati bersama pada waktu itu, yaitu sejak tanggal 1 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 30 September 2028;

12. Bahwa dari bunyi kesepakatan yang tertuang dalam Addendum III terdapat hal pokok yang harus dilaksanakan sehingga dapat dilakukan perpanjangan waktu kerja sama, yakni menggunakan System Automate Self Parking Payment (APS) di Mall Teraskota-BSD pada bulan November 2017, akan tetapi ternyata Pembanding menyerahkan APS pada bulan Maret 2018 dan baru dipasang pada bulan Agustus 2018, sehingga dengan demikian Pembanding lah yang telah terlambat dalam melakukan prestasi yang disepakati yakni menggunakan APS dalam pelaksanaan perparkiran di mall



Teraskota BSD, Tangerang Selatan sementara perjanjian pokok berakhir pada bulan September 2018;

14. Bahwa terkait dengan penggunaan APS yang disepakati bermaksud untuk menaikkan income/keuntungan yang seharusnya diterima oleh Terbanding yang dimulai sejak penggunaan APS yakni pada bulan November 2017. Akan tetapi ternyata hal tersebut tidak terlaksana sesuai dengan kesepakatan (Addendum I dan Addendum II) sehingga Tergugat memutuskan untuk tidak memperpanjang perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran sebagaimana dituangkan dalam Addendum III Perjanjian tersebut, setelah perjanjian pokoknya berakhir;
15. Bahwa perjanjian pokok kedua belah pihak yang dituangkan dalam Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran No.028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013 tanggal 11 September 2013, selama jangka waktu 5(lima) tahun sampai dengan bulan September 2018 telah selesai, sedangkan Addendum I, II, dan III seluruhnya didasarkan atau disyaratkan pada penggunaan System Automate Self Parking Payment (APS) oleh Pembanding yang dilakukan pada bulan November 2017 akan tetapi ternyata penyerahan APS baru dilakukan pada bulan Maret 2018 yang pemasangannya pada bulan Agustus 2018, sehingga dengan demikian Pembanding dianggap telah terlambat dalam melakukan prestasinya sehingga Terbanding memilih untuk tidak melanjutkan perjanjian sebagaimana waktu yang ditentukan dalam Addendum I, II, dan III tersebut;
16. Bahwa Pembanding lagi-lagi terbukti melakukan wanprestasi dengan meletakkan APS secara ceroboh dan tidak memperhatikan spesifikasi estetika sesuai dengan kewajiban Pembanding dalam Pasal 5 ayat (1) Addendum III. Selain kelalaian estetika juga telah terjadi pencurian barang milik pengunjung Mall Teraskota, seperti helm dan laptop secara nyata membuktikan ketidakmampuan Pembanding dalam melaksanakan tanggung jawabnya sehubungan dengan keamanan di Lokasi Parkir (bukti surat T-21 s/d T-24) sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 12 Addendum III;
18. Bahwa mengenai tuntutan ganti kerugian nilai investasi atas pembelian peralatan mesin APS sebesar Rp. 5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah), ganti rugi potensi keuntungan yang akan didapatkan untuk pengelolaan parkir di Mall Teraskota hingga periode September 2028 yaitu sebesar Rp. 12.488.958.306,00 (dua belas miliar empat ratus delapan puluh delapan juta



sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus enam rupiah), serta membayarkan bunga sebesar 6% (enam persen) per tahun dari Rp 17.991.649.656,00 (tujuh belas miliar sembilan ratus sembilan puluh satu juta enam ratus empat puluh sembilan ribu enam ratus lima puluh enam Rupiah) terhitung sejak tanggal 1 November 2018 (tanggal dimulainya perpanjangan kerjasama berdasarkan Addendum III) sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap dan Sita Jaminan merupakan permintaan yang mengada-ngada, tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak;

Dalam Rekonvensi :

1. Bahwa Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa apa yang telah Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi uraikan Dalam Rekonvensi diatas dianggap sebagai satu kesatuan Dalam Rekonvensi;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (2) poin (a) Addendum III mengenai struktur keuangan:

“(a) Terhitung sejak tanggal 1 Desember 2017, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA setiap bulannya akan melakukan perhitungan Bagi Hasil atas operasional perparkiran bulan sebelumnya dengan struktur sebagai berikut:

Pendapatan Tetap Pihak Pertama yang berjalan pada tahun tersebut + 20% (dua puluh persen) maksimal kenaikannya, belum termasuk PPN. Apabila ada perubahan tarif di kemudian hari, maka Pendapatan Tetap akan ikut menyesuaikan.

Contoh Perhitungan:

Pendapatan Tetap pada bulan Juni 2017 Rp. 190.000.000,00 (dengan menggunakan system existing). Usulan Pendapatan Tetap yang baru terhitung 1 Januari 2018 adalah Rp 190.000.000,00 + 20% kenaikan yaitu menjadi Rp 228.000.000,00 (dengan menggunakan automate self parking payment). Maka sudah sepatasnya Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi meminta ganti rugi atas perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan sisa hasil potensi keuntungan yang seharusnya diperoleh Terbanding semula Tergugat



Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah) perbulannya, kemudian dikalikan dengan sisa jangka waktu periode berakhirnya kerjasama selama 9 (sembilan) bulan sehingga jumlah kerugian yang harus dibayarkan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);

4. Bahwa berdasarkan laporan keuangan Terbanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi periode 1 Januari 2018 hingga 31 Januari 2018 (bukti surat T-7), pendapatan yang diterima Terbanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi hanyalah sebesar Rp 187.000.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dimana angka ini tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 228.000.000,00 (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 ayat (2) poin (a) Addendum III;
5. Bahwa melihat besar potensi keuangan yang seharusnya diperoleh Terbanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi pada bulan Januari 2018, maka terlihat jelas bahwa perhitungan ganti kerugian yang dimintakan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam memori bandingnya tidak berdasar dan jelas memutarbalikkan fakta seakan-akan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pihak yang mengalami kerugian;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1243, Pasal 1244, dan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi tuntutan ganti rugi terhadap Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan hal yang berdasar dan masuk akal;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat menuntut ganti rugi kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akibat rangkaian perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Potensi keuntungan yang seharusnya diperoleh Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi :

- | | |
|---|---|
| a) Berdasarkan perhitungan pendapatan tetap Terbanding semula Tergugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sesuai | Rp. 228.000.000,00
(dua ratus dua puluh delapan juta rupiah) |
|---|---|



Addendum III di mana terdapat kenaikan sebesar 20% (dua puluh persen)

- b) Keuntungan yang telah didapat Terbanding semula Tergugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi terhitung tanggal 1 Januari 2018 Rp.190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) ----- (-)
Rp. 38.000.000,00 (tiga puluh delapan juta rupiah)
- c) Dikalikan sisa periode kerjasama berdasarkan Perjanjian yaitu 9 (sembilan) bulan (Januari 2018 – September 2018) ----- (x)
Rp. 342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah)

8. Bahwa sesuai dengan perhitungan di atas, maka jumlah yang harus dibayarkan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 182/Pdt.G/2020/PN.Tng tanggal 12 Agustus 2020, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan alasan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa kedua belah pihak adalah sebagaimana disebutkan diatas yakni tentang perbuatan Terbanding semula Tergugat yang telah melakukan Wanprestasi kepada Pembanding semula Penggugat oleh karena secara sepihak mengakhiri kerja sama kedua belah pihak sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pengelolaan Perparkiran di kawasan Teraskota Entertainment Center yang telah di Addedum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa kali dan yang terakhir dengan Addendum III tanggal 16 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengetahui Apakah Terbanding semula Tergugat telah melakukan Wanprestasi, terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah telah ada hubungan hukum antara kedua belah pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa Surat Penunjukan Nomor 130/DR-TK/ PGA/IX/2013 tanggal 11 September 2013 dengan jelas mengatur hubungan hukum kedua belah pihak diawali dengan Terbanding semula Tergugat telah menunjuk Pembanding semula Penggugat untuk melakukan pengelolaan parkir di kawasan Teraskota Entertainment Center;

Menimbang, bahwa kemudian sebagai tindak lanjut Surat Penunjukan tersebut, kedua belah pihak membuat Surat Perjanjian Pengelolaan Perparkiran di kawasan Teraskota Entertainment Center Nomor 028/DR-TK/TR&L/DIR/IX/2013 tanggal 18 September 2013;

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian Pengelolaan Parkir di kawasan Teraskota Entertainment Center tanggal 18 September 2013 tersebut telah di Addendum sebanyak 3 (tiga) kali : Addendum I tanggal 17 Juli 2014, Addendum II tanggal 4 Januari 2015 yang terakhir Addendum III tanggal 16 November 2016;

Menimbang, bahwa keberadaan dan keabsahan Surat Perjanjian Pengelolaan Perparkiran di kawasan Teraskota Entertainment Center tanggal 18 September 2013 dengan Addendum I, II dan III secara jelas diakui oleh Terbanding semula Tergugat dalam posita jawabannya pada point 1 maka dengan demikian Pembanding semula Penggugat telah dapat membuktikan antara kedua belah pihak telah ada hubungan hukum Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran di kawasan Teraskota Entertainment Center;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat telah dapat membuktikan hubungan hukum kedua belah pihak maka petitum pada poin 2, poin 3, poin 4 dan poin 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang Wanprestasi Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya Pembanding semula Penggugat menyatakan Terbanding semula Tergugat telah Wanprestasi oleh karena tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Addendum III Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran Tentang Jangka Waktu Perjanjian yang berlangsung selama 60 (enam puluh)

Halaman 37 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN

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

bulan terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013 akan berakhir tanggal 30 September 2018. Apabila pihak kedua di bulan Nopember 2017 (terhitung 1 tahun sejak tanggal ditandatangani perjanjian ini) berkomitmen untuk menggunakan Auto Payment System (APS) di Teraskota maka para pihak setuju untuk memperpanjang kembali jangka waktu perjanjian ini selama 5 (lima) tahun kedepan terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2023 dan memiliki klausul perpanjangan otomatis tambahan 5 tahun kedepan yakni sampai dengan 30 September 2028 jika dilakukan penggunaan APS;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat secara tegas menolak dalil posita tersebut dengan alasan bahwa kesepakatan yang tertuang dalam Pasal 2 ayat (1) Addendum III berlangsung selama 60 (enam) puluh bulan atau 1 (satu) tahun terhitung sejak 1 Oktober 2013 s/d 30 September 2018, terdapat syarat utama untuk dapat dilakukan perpanjangan waktu kerja sama yaitu pihak kedua menggunakan System Automate Self Parking Payment (APS) di Mall Teraskota-BSD sejak bulan November 2017, akan tetapi APS diserahkan pada bulan Maret 2018 dan dipasang pada bulan Agustus 2018 dengan demikian Pembanding semula Penggugat telah terlambat untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak saling mengklaim pihak lawan telah Wanprestasi maka Majelis Hakim berpendapat untuk menentukan apakah Pembanding semula Penggugat telah Wanprestasi haruslah disyaratkan kepada syarat utama yaitu tentang komitmennya untuk menggunakan APS System Automate Self Parking Payment (APS) di Mall Teraskota-BSD sejak bulan November 2017;

Menimbang, bahwa sebagai bukti komitmennya berdasarkan bukti P-11, ternyata Pembanding semula Penggugat telah membuat Purchase Order (PO) tanggal 11 September 2017 Nomor 2017.09.57, untuk memesan alat-alat yang menunjang System Automate Self Parking Payment (APS) yang akan dipasang di Teraskota, selanjutnya melalui bukti P-12 ternyata Pembanding semula Penggugat telah mengirimkan surat kepada Saksi ANDRI selaku General Manager pihak Terbanding semula Tergugat tertanggal 11 September 2017 perihal : Informasi Teknis Implementasi Self Auto Payment Parking (APS) untuk Mal Teraskota dan atas keberadaan dan kebenaran bukti P-12 tidak pernah dibantah oleh Saksi ANDRI selaku General Manager pihak Terbanding semula Tergugat;

Halaman 38 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah memeriksa bukti P-19 ternyata rencana peletakan APS di Teraskota Entertainment Center telah dikonsultasikan kedua belah pihak dan disetujui oleh pihak Terbanding semula Tergugat hal ini dibenarkan oleh Saksi ANDRI selaku General Manager pihak Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi FARID BUDIMAN yang memasang langsung APS di 8 (delapan) titik di lokasi-lokasi yang sudah disetujui dan dari pihak Terbanding semula Tergugat ikut menyaksikan pemasangan APS dan tidak ada protes;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa bukti P-21 ternyata Pembanding semula Penggugat telah mengirimkan surat Nomor : 1458/SPM/CP-BD/HK/VIII/2018 tertanggal 15 Agustus 2018 kepada Terbanding semula Tergugat Perihal : Konfirmasi Waktu Pelaksanaan. Adapun isi surat ini meminta Terbanding semula Tergugat untuk memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat mengenai waktu pelaksanaan untuk mengaktifkan peralatan APS yang telah terpasang di lokasi Teraskota Entertainment Center, akan tetapi Terbanding tidak menanggapi lalu Pembanding kembali mengirimkan surat yang kedua Nomor : 1539/SPM/CP-BD/HK/VIII/2018 tanggal 31 Agustus 2018, Perihal : Konfirmasi Kembali Waktu Pelaksanaan (bukti P-22). Yang kembali meminta agar Terbanding semula Tergugat memberikan konfirmasi waktu untuk pelaksanaan kegiatan pengaktifan peralatan APS, akan tetapi kedua surat tersebut tidak pernah dibalas oleh Terbanding semula Tergugat melainkan Terbanding semula Tergugat mengirimkan surat 074/DR/TK/OM/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 (bukti P-23) yang pada pokoknya menyatakan keberadaan mesin APS di area lobby saat ini tidak selaras dan mengganggu estetika dan memberitahukan kepada PT. Centerpark agar memindahkan mesin APS ke area lain;

Menimbang, bahwa jika bukti P-23 ini diperhadapkan dengan keterangan Saksi ANDRI selaku General Manager pihak Terbanding semula Tergugat dan keterangan Saksi FARID BUDIMAN yang memasang langsung APS di 8 (delapan) titik di lokasi-lokasi yang sudah disetujui pihak Terbanding semula Tergugat maka Majelis Hakim berpendapat adalah sangat tidak beralasan jika Terbanding semula Tergugat meminta kepada PT. Centerpark agar membongkar dan memindahkan mesin APS ke area lain oleh karena 8 (delapan) titik lokasi penempatan mesin APS sebelumnya telah disetujui Terbanding semula

Halaman 39 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat melalui Saksi ANDRI selaku General Manager pihak Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, dapat disimpulkan sejak tanggal 11 September 2017 Pembanding semula Penggugat telah melaksanakan komitmennya dan selalu berkoordinasi dengan pihak Terbanding semula Tergugat hingga mesin APS telah terpasang di Mall Teraskota-BSD hal ini sesuai dengan jawaban Terbanding semula Tergugat yang menyatakan Pembanding semula Penggugat menyerahkan APS pada bulan Maret 2018 dan baru dipasang pada bulan Agustus 2018 sehingga ada keterlambatan kurang lebih 4 bulan;

Menimbang, bahwa jawaban Terbanding semula Tergugat yang menyatakan Pembanding semula Penggugat menyerahkan APS pada bulan Maret 2018 dan baru dipasang pada bulan Agustus 2018 sehingga ada keterlambatan kurang lebih 4 bulan jika diperhadapkan dengan bukti P-21 dan bukti P-22 Perihal : Konfirmasi Pengaktifan Mesin APS, maka keterlambatan tersebut semata-mata kelalaian Terbanding semula Tergugat dengan tidak segera merespon bukti P-21 dan bukti P-22 tersebut;

Menimbang, bahwa Apakah dengan keterlambatan kurang lebih 4 bulan, Terbanding semula Tergugat beralasan hukum untuk mengakhiri hubungan kerja sama secara sepihak sebagaimana disebutkan dalam bukti P-26 tersebut;

Menimbang, bahwa jika diteliti Pasal 2 ayat (1) Addendum III tersebut dengan kalimat sebagai berikut “ Apabila pihak kedua di bulan Nopember 2017 (terhitung 1 tahun sejak tanggal ditandatangani perjanjian ini) berkomitmen untuk menggunakan sistem APS di Teraskota, dst..... maka dengan mengacu kepada pendapat Ahli Bahasa Indonesia Dr. FRANS ASISI DATANG,S.S,M.Hum., dipersidangan berpendapat tentang Perjanjian yang mencantumkan kata “komitmen” berbeda dengan berjanji atau berkewajiban. Berjanji lebih kuat karena harus dilaksanakan sedangkan kata “komitmen” tidak punya acuan jelas yang bermakna mengarah pada menjaga hubungan, jadi tidak focus pada perjanjian tersebut, dan merupakan kesungguhan dalam arti kaitannya dengan tanggung jawab. Jadi kata “berkomitmen” tidak mengandung konsekwensi sedangkan berjanji mengandung konsekwensi;

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada pendapat tersebut, dengan keterlambatan lebih kurang 4 (empat) bulan pemasangan mesin APS tidaklah mengandung konsekwensi hukum yang dapat dijadikan alasan untuk memutuskan hubungan kerja kedua belah pihak, apalagi dalam Perjanjian Addendum III tidak ada ketentuan yang mengatur tentang apabila Pembanding

Halaman 40 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat terlambat memenuhi komitmennya atau prestasinya maka pihak Terbanding semula Tergugat dapat mengakhiri atau memutuskan kerja sama kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat telah mengakhiri atau memutuskan kerja sama secara sepihak dengan tidak melaksanakan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Addendum III yaitu tidak memperpanjang kerja sama selama 5 (lima) tahun ke depan yang terhitung sejak tanggal 2 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2023 dan dapat diperpanjang lagi sejak tanggal 1 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 30 September 2028 maka Terbanding semula Tergugat telah Wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat telah Wanprestasi maka petitum pada poin 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi sebesar Rp. 12.488.958.306,00 (dua belas miliar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus enam rupiah) untuk membayar potensi keuntungan dalam pengelolaan perparkiran hingga periode September 2028 sebagaimana disebutkan pada petitum poin 7 haruslah ditolak karena potensi keuntungan dalam pengelolaan perparkiran tidak diperinci secara jelas;

Menimbang, bahwa sebagai akibat dari perbuatan Wanprestasi Terbanding semula Tergugat dengan tidak memperpanjang kembali jangka perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (3) Addendum III maka tuntutan pada poin 8 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum poin 7 telah ditolak yang merupakan bagian petitum poin 9 maka petitum poin 9 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selama persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama tidak pernah diletakkan sita jaminan atas satu bidang tanah berikut bangunan serta seluruh turutan-turutan yang berada di atasnya yang terletak Jl. Pahlawan Seribu, CBD Lot VII B, Lengkong Gudang, Serpong, BSD City, Tangerang Selatan – Banten sebagaimana dimohonkan dalam petitum poin 10 maka permohonan sita jaminan tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang permohonan putusan serta merta, oleh karena tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) maka petitum poin 11 beralasan hukum untuk ditolak;

Halaman 41 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN

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 dari keseluruhan pertimbangan tersebut, maka gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 182/Pdt.G/2020/PN Tng tanggal 14 Oktober 2020 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekompensinya, Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekopensi menuntut ganti rugi biaya karyawan, administrasi dan sewa peralatan sebesar Rp. 135.973.058,00 (seratus tiga puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu lima puluh delapan rupiah dan ganti rugi potensi keuntungan sebesar Rp. 342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah) kepada Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi akibat rangkaian perbuatan wanprestasi yang telah dilakukannya;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan hukum Dalam Pokok Perkara yang pada pokoknya menyatakan Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekopensi telah terbukti ingkar janji/Wanprestasi maka petitum poin 4 (a) dan (b) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekopensi ditolak, maka dengan demikian gugatan Rekompensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI/DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi sebagian dikabulkan sedangkan gugatan Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi ditolak untuk seluruhnya, maka Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah karenanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara biaya;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Halaman 42 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 182/Pdt.G/2020/PN. Tng tanggal 14 Oktober 2020 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran Nomor : 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013 yang dibuat dan ditandatangani Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 September 2013;
3. Menyatakan sah Addendum I Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran Nomor : 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013, tanggal 17 Juli 2014;
4. Menyatakan sah Addendum II Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran Nomor : 028/DR/TK/TR&L/DIR/IX/2013, tanggal 4 Januari 2015;
5. Menyatakan sah Addendum III Perjanjian Jasa Pengelolaan Perparkiran Nomor : 2598/ADD/CP-LGL/PP/IX/2016, tanggal 16 November 2016;
6. Menyatakan Terbanding semula Tergugat telah Wanprestasi karena tidak melaksanakan Pasal 2 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Addendum Perjanjian;
7. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk mengganti kerugian atas investasi yang sudah dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat untuk mesin peralatan APS yakni sebesar Rp. 5.502.691.350,00 (lima miliar lima ratus dua juta enam ratus sembilan puluh satu ribu tiga ratus lima puluh rupiah);
8. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI/DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari Senin tanggal 22 Maret 2021 oleh kami RESPATUN WISNU WARDOYO, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, KUSRIYANTO, SH., MH dan POSMAN BAKARA, SH., MH masing-masing Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banten sebagai Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25 Maret 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh CHRISTANTO PUDJIONO, SH.,MH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

KUSRIYANTO, SH.,MH

RESPATUN WISNU WARDOYO, SH

POSMAN BAKARA, SH., MH

PANITERA PENGGANTI,

CHRISTANTO PUDJIONO, SH.,MH

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan Rp. 10.000,-
2. Redaksi putusan Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan Rp. 130.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

