



PUTUSAN

NOMOR: 343/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. HK. REALTINDO, berkedudukan di ANTAM Office Park, Tower B, 8th Floor, Jalan TB. Simatupang Nomor 1 Jakarta selatan, diwakili oleh MUHAMMAD FAUZAN M.M., selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MAULANI R. SIBURIAN, SH., YUTCESYAM, SH., Para Advokat dan Konsultan hukum pada Kantor Hukum MAULANI SIBURIAN LAW OFFICE, berkedudukan di Jakarta Indonesia di AXA TOWER 45th Floor, Jalan Prof. DR. SATRIO Kav.18 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1747/SK./Penge/insdt/2016, tertanggal 25 Oktober 2016 Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**; -----

LAWAN

PT. ASACREATIVE TECHNOLOGY INDONESIA, berkedudukan di Perum Jati Bening 2, Jalan Hanjuang 7 Nomor 88, RT.008 RW.008 Jati Bening Baru Pondok Gede Bekasi, yang diwakili oleh ERWIN YUDA PRATAMA selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NURUL SYAFUAN,SH,M.M.M.H ,SAHAT HARAHAH,SH Advokat dan Konsultan Hukum di Kantor Advokat SYAFUAN & HARAHAH , beralamat di Komplek Ruko Sentra Niaga, RSN 7 No.9 .Grand Galaxy City Kotamadya Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 058/SKK-Pdt./S&H/PT.DK/III/2017, tanggal 27 Maret 2017 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT** ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Hal 1 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat gugatannya tertanggal 31 Agustus 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Register perkara Gugatan pada tanggal 01 September 2015 dengan Nomor : 321/Pdt. G/2015/PN.Jkt.Tim, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

Bahwa Gugatan Wanprestasi ini, diajukan Penggugat berdasarkan alasan, fakta dan dasar hukum sebagai berikut :

I. ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT TELAH TERIKAT DALAM PERJANJIAN PENYEDIAAN JASA LAYANAN INFORMATION AND COMMUNICATION TECHNOLOGY THE H TOWER NO.219/HKR.DU/RYN/PERJ.84/III/2013, TANGGAL 11 MARET 2013

1. Bahwa Penggugat adalah perusahaan pengembang atas properti yang dikenal dengan The H Tower, terletak di Jl. Rasuna Said Kavling C 20-21, Jakarta Pusat.
2. Bahwa pada tanggal 11 Maret 2013, Penggugat dan Tergugat telah mengadakan dan menandatangani sehingga terikat dalam Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower antara PT HK Realtindo dengan PT Asacreative Technology No.219/HKR.DU/Ryn/Perj.84/III/2013, tanggal 11 Maret 2013. Selanjutnya dalam Gugatan ini, perjanjian dimaksud disebut sebagai "**Perjanjian 219**".
3. Bahwa sesuai "**MAKSUD DAN TUJUAN**" (angka 22 s/d 25) dari Perjanjian 219, **kerjasama** antara Penggugat dan Tergugat, pada pokoknya adalah dimana Penggugat menunjuk Tergugat:
 - (i) Untuk **menyediakan peralatan untuk layanan ICT (information and communication technology)**;
 - (ii) Sebagai operator, penyedia jasa dan penyelenggara **layanan ICT** termasuk **layanan Triple Play** (layanan telpon, data/internet dan TV) di The H Tower.
4. Sedangkan yang menjadi OBJEK PERJANJIAN (angka 32 Perjanjian 219), adalah :
 - (i) **Penyediaan peralatan, pemberian jasa layanan ICT dan layanan Triple Play di The H Tower oleh Tergugat; dan**
 - (ii) **Pembagian hasil (keuntungan) dari Tergugat kepada Penggugat.**
5. Bahwa, terkait dengan OBJEK PERJANJIAN maka Kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang diatur dalam Perjanjian 219, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

No. Pasal Kewajiban Tergugat

Hal 2 No.343/PDT/2017/PT.DKI



1. 19, 26, 27, 29 Pembagian pendapatan progresif kepada Penggugat, sebesar 4,5% dihitung dari total revenue sebelum dikurangi biaya-biaya, dengan melampirkan Laporan Keuangan Tergugat.
2. 28, 30, 31 Penyediaan dan perawatan Peralatan secara rutin sehingga peralatan berfungsi dengan kecepatan 10 Mbs.
3. 42, 43 Pengoperasian dan perbaikan Peralatan.
4. 44 Bila ada teguran karena peralatan atau kualitas tidak berfungsi benar, maka Tergugat wajib diselesaikan tidak lebih dari 3x24 jam. Dan bila terlampaui maka merupakan kelalaian Tergugat.
5. 46, 47 Melakukan/membuat pembukuan atas penjualan kepada penghuni dan memberikan Laporan pembukuan setiap triwulan kepada Penggugat.

II. TERGUGAT TELAH WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT KARENA (i) TIDAK PERNAH MEMBERIKAN PEMBAGIAN PENDAPATAN (REVENUE SHARING); DAN (ii) TIDAK MENYAMPAIKAN LAPORAN KEUANGAN KEPADA PENGGUGAT

6. Bahwa berdasarkan angka 19, 26, 27 dan 29 Perjanjian 219, Tergugat memiliki kewajiban memberikan pembagian pendapatan yang bersifat progresif setiap tahunnya kepada Penggugat, yang dihitung sebesar 4.5% dari total *revenue* (sebelum dikurangi biaya-biaya) kepada Tergugat.
7. Namun, sejak Perjanjian 219 efektif berlaku tanggal 11 Maret 2013, hingga Gugatan ini didaftarkan, atau selama lebih dari 2 (dua) tahun, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat. Tergugat tidak pernah memberikan pembagian pendapatan sesuai ketentuan Perjanjian 219.
8. Demikian juga berdasarkan Angka 46 dan 47 Perjanjian 219 Tergugat wajib membuat dan menyampaikan laporan keuangan/pembukuan terkait penjualan/pemasaran di The H Tower setiap jangka waktu 3 bulan. Namun kewajiban ini pun diabaikan oleh Tergugat.
9. Bahwa Penggugat telah berulang kali menyampaikan surat dan teguran kepada Tergugat dan meminta Tergugat menyerahkan laporan keuangan yang disyaratkan dalam Perjanjian 219 dan melakukan pembagian pendapatan (*revenue sharing*), antara lain sebagaimana dibuktikan dengan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (i). Email Penggugat kepada Tergugat, tanggal 16 September 2014, 5 Nopember 2014, dan tanggal 15 Desember 2014
- (ii). Surat Penggugat kepada Tergugat No.828/SMAM/KM/Div.447/XII/14, tanggal 15 Desember 2014, perihal Permintaan Laporan Revenue;
- (iii). Surat Penggugat kepada Tergugat No.133/DU/KM/Div.75/II/2015, tanggal 12 Februari 2015, perihal Permintaan Kedua Laporan Revenue; dan
- (iv). Surat Penggugat kepada Tergugat No.205/Dkeu/FY/Div.113/III/2015, tanggal 6 Maret 2015, perihal Peringatan Terakhir.

10. Selain itu dalam setiap rapat/pertemuan dengan Tergugat, Penggugat juga telah berulang kali menyampaikan pemberitahuan, supaya Tergugat menyerahkan Laporan Keuangan dan melakukan pembagian keuntungan. Sebagaimana tertuang dalam Notulen Rapat tanggal 17 Maret dan 26 Maret 2015.

11. Setelah berkali-kali didesak barulah Tergugat menyerahkan rincian penjualan pada bulan Maret 2015 di kantor Penggugat. Selanjutnya Tergugat menyebutkan nilai *revenue sharing* untuk tahun 2013 dan 2014. Penggugat menyebutkan bahwa untuk tahun 2013 total *revenue sharing* yang dapat diberikan adalah Rp.35.745.885 dan untuk tahun 2014 adalah Rp.60.028.650.

12. Bahwa karena itu Penggugat berpegang pada komitmen Tergugat untuk memenuhi kewajibannya membayar *revenue sharing* tahun 2013 dan 2014 dengan jumlah tersebut di atas. Namun demikian sampai dengan diajukannya Gugatan ini Tergugat tidak memenuhi kewajibannya tersebut.

13. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, maka Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat, karena tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Laporan Keuangan/Penjualan dan melakukan pembagian keuntungan/*revenue sharing* sesuai ketentuan Perjanjian 219.

III. TERGUGAT WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT KARENA TIDAK MELAKSANAKAN LAYANAN ICT DI GEDUNG THE H TOWER SESUAI KETENTUAN PERJANJIAN 219

14. Bahwa, Tergugat juga telah lalai memenuhi kewajibannya, dalam penyediaan jasa layanan ICT (khususnya layanan telepon) di gedung The H Tower. Pada faktanya para tenan telah mengalami beberapa kali pemutusan

Hal 4 No.343/PDT/2017/PT.DKI



sambungan telpon di gedung The H Tower. Hal demikian terjadi karena Tergugat tidak melakukan pembayaran biaya pemakaian ke Telkom (PT Telekomunikasi Indonesia, Tbk), padahal para penghuni/tenan di gedung The H Tower, telah melakukan pembayaran tagihan pemakaian telepon dan internet yang ditagihkan Tergugat.

15. Bahwa, pemutusan/blokir sambungan telpon terjadi antara lain pada bulan Juni 2014 dan Maret 2015. Bahkan pada bulan Pebruari hingga Maret 2015 tenan tidak dapat menggunakan telpon dengan lancar selama kurang lebih 3 (tiga) minggu. Dibukanya blokir terjadi setelah Penggugat melakukan **talangan** pembayaran atas kewajiban Tergugat ke PT Telkom.

16. Dana talangan pembayaran kewajiban Tergugat tersebut total sejumlah Rp 426.226.159, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Dana Talangan pembayaran telepon dan internet s/d Februari 2015, sebesar **Rp.268.947.136**;
- b. Dana Talangan pembayaran internet (Astinet) s/d Februari 2015, sebesar **Rp.156.279.023**.

17. Talangan atas kewajiban Tergugat terkait pembayaran tagihan telepon dan internet tersebut diakui oleh Tergugat, sebagaimana Notulen Meeting tanggal 26 Maret 2015. Dalam Notulen yang ditandatangani pihak Tergugat tersebut, Tergugat berjanji untuk membayar dana talangan dan kewajiban-kewajibannya dalam beberapa tahap pada akhir Maret 2015 dan April 2015, namun hingga saat ini Tergugat tidak membayar kewajibannya tersebut.

18. Terkait permasalahan tidak dapat digunakannya telepon dan internet sebagai akibat tunggakan tagihan oleh Tergugat ke pihak PT Telkom di atas, para tenan telah mengirimkan surat-surat/email yang berisi komplek terhadap Penggugat maupun *Building Management*, yaitu pihak ketiga yang ditunjuk Penggugat untuk menjalankan operasional pengelolaan gedung dan pelayanan terhadap para tenan/penghuni.

19. Bahwa Penggugat dan *Building Management* telah beberapa kali menegur Tergugat, antara lain sebagaimana dibuktikan dalam :

- (i). Surat *Building Management* The H Tower kepada Tergugat, tanggal 1 Desember 2014, perihal Surat Peringatan Ke-1;
- (ii). Surat *Building Management* The H Tower kepada Tergugat, tanggal 3 Maret 2015, perihal Surat Peringatan Ke-2
- (iii). Surat *Building Management* The H Tower kepada Tergugat, tanggal 5 Maret 2015, perihal Surat Peringatan Ke-3



(iv). Surat Penggugat kepada Tergugat No.205/Dkeu/FY/Div.113/III/2015, tanggal 6 Maret 2015, perihal Peringatan Terakhir.

20. Bahwa pada Angka 44 Perjanjian 219, telah diatur Kewajiban Tergugat, *"Bila ada teguran-teguran karena peralatan atau kualitas tidak berfungsi dengan benar, maka Tergugat wajib menyelesaikannya tidak lebih dari 3x24 jam. Dan bila terlampaui maka merupakan kelalaian Tergugat"*.

21. Bahwa, dengan fakta tidak dapat digunakannya sarana telepon oleh para tenan lebih dari 3 hari bahkan sampai berminggu-minggu, merupakan fakta yang membuktikan bahwa Tergugat telah tidak melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan Perjanjian 219 karena itu Tergugat lalai/wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya terkait layanan telpon di gedung The H Tower. Sehingga Tergugat telah ingkar janji kepada Penggugat, berdasarkan Perjanjian 219.

IV. PERMOHONAN UNTUK MENYATAKAN SAH SECARA HUKUM BAHWA TERGUGAT TELAH WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT BERDASARKAN PERJANJIAN 219

22. Merujuk fakta dan alasan hukum, yang telah Penggugat kemukakan dalam angka Romawi II dan III di atas, maka jelaslah bahwa Tergugat telah INGKAR JANJI (Wanprestasi) kepada Penggugat, berdasarkan Angka 56 huruf b, c dan e Perjanjian 219, sebagaimana dikutip di bawah ini.

INGKAR JANJI

56. Dinyatakan ingkar janji apabila :

- a. **PIHAK KEDUA tidak menyediakan PERALATAN sebagaimana mestinya yang dimaksud dalam PERJANJIAN ini atau;**
- b. **PIHAK KEDUA tidak perform dalam memberikan jasa layanan ICT kepada penghuni The H Tower dengan baik sebagai mana fungsinya tanpa merespon surat teguran;**
- c. **PIHAK KEDUA tidak memberikan revenue sharing sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN ini; atau**
- d. **PIHAK KEDUA tidak mematuhi aturan yang dimiliki PIHAK PERTAMA atau**
- e. **PIHAK KEDUA tidak menjalankan sebagian atau seluruh PERJANJIAN ini.**

23. Bahwa, pengertian Wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUH Perdata"):

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri,



ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

24. Bahwa Penggugat telah menegur Tergugat secara langsung tentang pembayaran *revenue sharing* dan laporan pembukuan, sebagaimana surat-surat teguran yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya. Demikian juga, melalui *Building Management*, Tergugat telah ditegur sehubungan dengan layanan ICT yang tidak dilaksanakan dengan baik namun Tergugat tidak berupaya memperbaiki dan memenuhi prestasinya berdasarkan Perjanjian 219.
25. Bahwa berdasarkan Angka 56 Perjanjian 219 dan ketentuan undang-undang di atas, sangat jelas bahwa Tergugat telah wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayarkan *revenue sharing* dan memberikan laporan/pembukuan sesuai ketentuan Perjanjian 219 serta tidak melaksanakan layanan ICT yang merupakan tanggungjawabnya dengan baik sesuai dengan ketentuan Perjanjian 219.
26. Selanjutnya, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan secara hukum bahwa **“Tergugat Wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian 219”**.

V. PERMOHONAN : MENYATAKAN MENURUT HUKUM BAHWA PERJANJIAN 219 PUTUS DENGAN SEGALA AKIBAT HUKUMNYA

27. Bahwa, karena Tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan Perjanjian 219 sebagaimana seharusnya dan tidak mengindahkan teguran-teguran Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, maka melalui Kuasa Hukumnya, Penggugat telah menyatakan Pemutusan Perjanjian 219 berdasarkan Surat Ref. No.034/MS/Ltr.Som/V/2015 tanggal 25 Mei 2015, perihal Pemutusan Perjanjian dan Somasi yang diterima dan diketahui Tergugat pada tanggal 26 Mei 2015. Penggugat juga telah menegur dalam surat dimaksud, agar dalam **jangka waktu 10 hari** sejak diterimanya Surat Pemutusan Perjanjian dan Somasi ini, melakukan pembayaran atas kewajibannya, berupa: (i) *Revenue Sharing*; (ii) Dana Talangan telpon dan internet s/d Februari 2015; (iii) Dana Talangan pembayaran Internet (Astinet) s/d Februari 2015; dan (iv) Pembayaran telepon dan internet untuk bulan Maret s/d Mei 2015.
28. Namun, hingga batas waktu yang ditentukan dalam Surat Pemutusan Perjanjian dan Somasi, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya tersebut. Bahkan Tergugat tidak memberikan respon apa pun tentang hal tersebut.



Selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat mengirimkan Somasi Terakhir sesuai Surat Ref.No. 042/MS/Ltr.Som/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 yang berisi penegasan bahwa Perjanjian 219 telah diakhiri/diputus dan juga teguran agar Tergugat segera menyelesaikan kewajibannya terhadap Penggugat sehubungan dengan Perjanjian 219. Namun hingga saat ini Tergugat tidak juga menunjukkan itikad baiknya untuk menyelesaikan kewajiban kepada Penggugat.

29. Bahwa dalam Perjanjian 219, telah di atur bahwa akibat lalai/ wanprestasinya Tergugat kepada Penggugat adalah Penggugat dapat memutus Perjanjian 219 secara sepihak, sebagaimana bunyi ketentuan Angka 59 Perjanjian 219 berikut:

59. Pemutusan PERJANJIAN dapat dilakukan secara sepihak apabila PIHAK KEDUA lalai melaksanakan PERJANJIAN ini.

30. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang dan Perjanjian 219 yang diuraikan di atas, Tergugat telah wanprestasi dalam melaksanakan Perjanjian 219 yang menimbulkan hak bagi Penggugat untuk melakukan Pemutusan Perjanjian 219.

31. Bahwa berdasarkan ketentuan angka 60 Perjanjian 219, dalam hal dilakukannya Pemutusan sepihak oleh Penggugat, Tergugat wajib mengeluarkan peralatan-peralatannya dari The H Tower dalam 3X24 jam setelah seluruh kewajiban kepada Penggugat, *Building Management* dan penghuni/tenan diselesaikan. Karena itu dalam Surat Pemutusan Perjanjian dan Somasi Penggugat juga menegaskan hal tersebut di atas.

32. Maka selanjutnya, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menyatakan sah secara hukum Pemutusan/pengakhiran Perjanjian 219 berdasarkan Surat dari Kuasa Hukum Penggugat No.034/MS/Ltr.Som/V/2015 tertanggal 25 Mei 2015 perihal Pemutusan Perjanjian dan Somasi yang diterima Tergugat pada tanggal 26 Mei 2015, sehingga Perjanjian 219 Putus dengan segala akibat hukumnya sejak tanggal 26 Mei 2015.

VI. PERMOHONAN : AGAR TERGUGAT DIHUKUM MEMBAYAR KEWAJIBANNYA KEPADA PENGGUGAT SEBESAR Rp 581.029.344, SECARA SEKETIKA DAN SEKALIGUS.

33. Tuntutan pembayaran Revenue Sharing

Hal 8 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Bahwa sebagaimana uraian di atas, setelah berkali-kali diminta dan diberi tiga kali teguran sehubungan dengan laporan pembukuan penjualan dan pembagian pendapatan/*revenue sharing*, Tergugat pada akhirnya menyampaikan jumlah *revenue sharing* untuk tahun 2013 dan 2014, yang hingga saat ini belum dibayarkan. Dengan telah diakhirinya Perjanjian 219 pada tanggal 26 Mei 2015 oleh Penggugat, maka patut dan berdasarlah jika Tergugat juga dihukum membayar *revenue sharing* untuk tahun 2015, setidaknya-tidaknya sebesar *revenue sharing* tahun 2014, mengingat, sesuai kesepakatan Perjanjian 219, nilai *revenue sharing* setiap tahunnya meningkat (progresif).

Bahwa karena itu patutlah Tergugat dinyatakan memiliki kewajiban dan dihukum membayar *revenue sharing* senilai total Rp 155,803.185, dengan rincian:

- 32.1. Tahun 2013 sebesar **Rp.35.745.885,-** (tiga puluh lima juta tujuh ratus empat puluh lima ribu delapan ratus delapan puluh lima Rupiah)
- 32.2. Tahun 2014 sebesar **Rp.60.028.650,-** (enam puluh juta dua puluh delapan ribu enam ratus lima puluh Rupiah).
- 32.3. Tahun 2015 sebesar **Rp. 60.028.650,-** (enam puluh juta dua puluh delapan ribu enam ratus lima puluh Rupiah).

34. Tuntutan penggantian/pengembalian "Dana Talangan"

Bahwa sebagaimana diuraikan pada bagian sebelumnya, Penggugat telah Rp.426.226.159,- (empat ratus dua puluh enam juta dua ratus dua puluh enam ribu seratus lima puluh sembilan rupiah) dengan rincian:

- 33.1. Dana Talangan pembayaran telepon dan internet s/d Februari 2015, sebesar **Rp.268.947.136,-** (dua ratus enam puluh delapan juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu seratus tiga puluh enam Rupiah)
- 33.2. Dana Talangan pembayaran internet (Astinet) s/d Februari 2015, sebesar **Rp.156.279.023,-** (seratus lima puluh enam juta dua ratus tujuh puluh sembilan ribu dua puluh tiga Rupiah).

35. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang belum diselesaikan oleh Tergugat hingga saat ini adalah sejumlah **Rp581.029.344,-** (lima ratus delapan puluh satu juta dua puluh Sembilan ribu tigaratus empat puluh empat rupiah), selanjutnya disebut "**Kewajiban**".

VII. PERMOHONAN : AGAR TERGUGAT DIHUKUM MEMBAYAR BUNGA AKIBAT WANPRESTASI

Hal 9 No.343/PDT/2017/PT.DKI



36. Bahwa menurut hUkum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut sesuai dengan Pasal 1243 KUHPer, sehingga patut dan berdasar bagi Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mengabulkan tuntutan ganti rugi berupa bunga sebagai akibat dan ya wanprestasi Tergugat, sebagaimana diuraikan di atas.
37. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan:
"Biaya, rugidanbunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantianannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut dibawah ini."
38. Bahwa atas Kewajiban yang tidak dibayarkan oleh Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menggunakan/menginvestasikan dana tersebut. Karenanya, sesuai praktek yang diterima di pengadilan dan yurisprudensi di Indonesia, **sepatutnya Tergugat dihukum membayar ganti kerugian berupa bunga kepada Penggugat, setidaknya berdasarkan rata-rata besaran bunga deposito pada bank-bank pemerintah di Indonesia, yaitu 7% per tahun.**
39. Bahwa dengan diputusnya Perjanjian 219 Penggugat telah memberi kesempatan untuk Tergugat menyelesaikan Kewajibannya selambat-lambatnya 7 hari sejak tanggal Somasi terakhir, sehingga selambat-lambatnya Tergugat telah menyelesaikan kewajibannya pada tanggal 18 Juni 2015. Dengan demikian seharusnya Penggugat telah dapat menggunakan dan memanfaatkan sejumlah uang tersebut terhitung sejak tanggal 18 Juni 2015. Karena itu patutlah Tergugat dihukum membayar bunga Terhitung sejak **18 Juni 2015** dengan perhitungan 7% per tahun dari total Rp 581.029.344, sampai dengan dilunasinya seluruh kewajiban Tergugat berdasarkan putusan perkara ini.

VII. PERMOHONAN : AGAR TERGUGAT DIHUKUM MEMBAYAR GANTI KERUGIAN IMATERIL KEPADA PENGGUGAT SEBESAR Rp.10.000.000.000,- (SEPULUH MILYAR RUPIAH), SECARA SEKETIKA DAN SEKALIGUS.



40. Bahwa akibat dari kelalaian Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian 219 telah merusak nama baik dan reputasi Penggugat dihadapan para tenan gedung The H Tower maupun rekanan bisnisnya. Penggugat juga mendapat komplek-komplek yang sangat mengganggu nama baik serta prospek usaha Penggugat.

41. Bahwa karenanya, **adalah sangat adil** bila Tergugat dihukum membayar Ganti Kerugian Imateril kepada Penggugat. Untuk ini Penggugat mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk menghukum Tergugat membayar Ganti Rugi Imateril kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah), dibayar secara seketika dan sekaligus.

VIII. PERMOHONAN : PELETAKAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) TERHADAP HARTA KEKAYAAN TERGUGAT

42. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi Penggugat, agar apabila Gugatannya dikabulkan oleh Majelis Hakim tidak menjadi sia-sia dan mengingat Tergugat ada kemungkinan akan mengalihkan harta bendanya kepada pihak ketiga, maka kiranya cukup beralasan menurut hukum bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta milik Tergugat, yang akan diuraikan secara rinci dalam permohonan sita jaminan secara tersendiri.

43. Selanjutnya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menyatakan bahwa permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat dinyatakan sah dan berharga.

IX. PERMOHONAN : PEMBAYARAN UANG PAKSA (DWANGSOM).

44. Bahwa jika sekiranya Tergugat tidak melaksanakan isi Putusan dengan sebaik-baiknya, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) setiap hari Tergugat terlambat atau lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

X. PERMOHONAN : PEMBAYARAN BIAYA PERKARA DAN PUTUSAN SERTA MERTA.



45. Bahwa mengingat Gugatan ini timbul karena kelalaian yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat.
46. Bahwa Gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum, karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan/perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorrad*).

PERMOHONAN DALAM PUTUSAN

Bahwa Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat pada **angka 68 Perjanjian 219** yang telah memilih Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagai forum untuk menyelesaikan perselisihan terkait Perjanjian 219.

Bahwa, berdasarkan fakta dan alasan hukum terurai di atas, selanjutnya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk memutus:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower antara PT HK Realtindo dengan PT Asacreative Technology No.219/HKR.DU/Ryn/Perj.84/III/2013, tanggal 11 Maret 2013.
3. Menyatakan sah pemutusan Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower antara PT HK Realtindo dengan PT Asacreative Technology No.219/HKR.DU/Ryn/Perj.84/III/2013, tanggal 11 Maret 2013 berdasarkan surat dari Kuasa Hukum Penggugat No.034/MS/Ltr.Som/V/2015 tertanggal 25 Mei 2015 yang diterima Tergugat pada tanggal 26 Mei 2015.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower antara PT HK Realtindo dengan PT Asacreative Technology No.219/HKR.DU/Ryn/Perj.84/III/2013 tanggal 11 Maret 2013, **PUTUS** dengan segala akibat hukumnya sejak tanggal 26 Mei 2015.
5. Menghukum Tergugat membayar Kewajibannya kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus, sebesar Rp. 581.029.344 (lima ratus delapan puluh satu juta dua puluh Sembilan ribu tigaratus empat puluh empat rupiah) dengan seketika dan sekaligus.

Hal 12 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi akibat wanprestasi sebesar 7% per tahun, terhitung sejak 18 Juni 2015 sampai dilaksanakannya seluruh kewajiban berdasarkan putusan perkara ini.
7. Menghukum Tergugat membayar Ganti Kerugian Immaterial kepada Penggugat, secara seketika dan sekaligus, sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar Rupiah).
8. Menghukum Tergugat membayar kepada Penggugat, uang paksa sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta Rupiah) setiap hari Tergugat lalai atau terlambat melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.
9. Menyatakan sah dan berharga, Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan atas harta benda milik Tergugat yang akan diuraikan dalam permohonan sita jaminan secara tersendiri.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan/perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorrad*).
11. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawabannya dipersidangan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TIDAK BERWENANG MENGADILI GUGATAN PENGGUGAT, (ECEPTIE VAN ONBEVOEGHEID VAN DE RECHTER).

1. **Mohon Perhatian Majelis Hakim**, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, akan tetapi yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya adalah **BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA "BANI" (Kompetensi Absolut).**

Hal ini berdasarkan pilihan domisili hukum yang disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT di dalam Perjanjian Pekerjaan Nomor : 217/HKR.SMP/Ryn/Pernj .83/III/2013 tanggal 11 Maret 2013 PT. HK. Realtindo dengan PT. Asacreative Technology Indonesia Tentang Jasa berlangganan Internet & IPTV The H Tower Citadines Rasuna Jakarta,

Hal 13 No.343/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



(disingkat ; Perjanjian 217) pada pasal 8 ayat (1), (2), dan (3) menerangkan sebagai berikut :

Pasal 8

PILIHAN HUKUM DAN PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1). Perjanjian ini tunduk pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
- (2). Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menyelesaikan segala perselisihan yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan PERJANJIAN ini dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat.
- (3). Setiap Perselisihan yang timbul akibat PERJANJIAN dan/atau pelaksanaannya yang tidak dapat diselesaikan oleh PARA PIHAK secara musyawarah, maka PARA PIHAK setuju dan mufakat dan karenanya diselesaikan berdasarkan aturan-aturan **BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA** atau disingkat : **BANI** yang berada di Jakarta.

Oleh karena itu, karena gugatan/tuntutan yang diajukan Penggugat bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, melainkan kewenangan BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA "BANI" (Kompetensi Absolut) untuk memeriksa dan mengadilinya, maka pokok perkara sebagaimana dalam gugatan Penggugat tidak dapat dilanjutkan pemeriksaannya di Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum, hubungan kerjasama antara Tergugat dan Penggugat dalam gugatan a quo memiliki 4 (empat) bentuk Surat Perjanjian dibawah tangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan objek perjanjiannya adalah sama yaitu kerja sama dalam Pekerjaan Pelayanan Informasi dan Communication Technology (ICT) atau Tripel Play meliputi di dalamnya (layan telp, data/Internet dan IPTV) di Gedung The H Tower.

Adapun ke-4 (empat) bentuk surat Perjanjiannya adalah sebagai berikut

1. Perjanjian Pekerjaan Nomor : 217/HKR.SMP/Ryn/Pernj.83/III/2013 tanggal 11 Maret 2013 PT. HK. Realtindo dengan PT. Asacreative Technology Indonesia Tentang Jasa berlangganan Internet & IPTV The H Tower Citadines Rasuna Jakarta, **(disingkat Perjanjian 217)**).
2. Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Maret 2013.

Hal 14 No.343/PDT/2017/PT.DKI



3. Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower Antara PT. HK. Realtindo Dengan PT. Asacreative Technology Nomor : 219/HKR.DU/Ryn/Pernj.84/III/2013 tanggal 11 Maret 2013.
(disingkat Perjanjian 219).

4. Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor : 416/HKR.SMP/Dh/SPMK.22/V/2013 tanggal 06 Mei 2013.
(disingkat Perjanjian 416).

Penjelasan :

1. Perjanjian Nomor Urut 1 Pilihan Domisili hukum apabila terjadi Perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat adalah **HARUS** diselesaikan melalui **BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA (BANI), (Mohon Periksa Pasal 8 ayat (1), (2), dan (3)).**
2. Perjanjian Nomor Urut 2 Pilihan Domisili hukum apabila terjadi Perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat adalah HARUS diselesaikan melalui Kantor Penitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, **(Mohon Periksa Pasal 12).**
3. Perjanjian Nomor Urut 3 Pilihan Domisili Hukum apabila terjadi Perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat adalah HARUS diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, **(Mohon Periksa butir 67 dan 68).**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan melihat Nomor Urut Surat perjanjiannya, MAKA Perjanjian No. 217 yang lebih dahulu dibuat dan ditanda tangani Penggugat dan Tergugat, sehingga harus diutamakan untuk dipergunakan memilih domisili hukum apabila terjadi Perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat, sebab hubungan yang terjadi adalah menyangkut hubungan kerja sama bisnis, sehingga tidak menimbulkan kerancuan hukum bagi Penggugat dan Tergugat.

Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur adalah salah alamat, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan a quo untuk menjatuhkan Putusan Sela terlebih dahulu sebelum pemeriksaan Pokok Perkaranya yaitu dengan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, oleh karenanya

Hal 15 No.343/PDT/2017/PT.DKI



gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (niet ont van kelijk ver klaard), karena bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memeriksa dan mengadilinya.

**GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) KURANG PIHAK
DALAM GUGATAN.**

3. **Bahwa mohon perhatian Majelis Hakim**, bahwa gugatan Penggugat didaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Register No. 321/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim. adalah tidak lengkap para pihaknya, karena tidak melibatkan pihak lain yang cukup menentukan untuk dilibatkan selaku pihak dalam gugatan a quo.
4. Bahwa adapun pihak yang tidak dilibatkan Penggugat dalam gugatannya adalah Pihak BUILDING MANAGEMENT yaitu PT. ASCOTT INTERNATIONAL MANAGEMENT INDONESIA ATAU NAMA BRANDNYA CITADINES RASUNA SAID JAKARTA (Kapasitasnya selaku Pengelola Gedung The H Tower ditunjuk Penggugat) berkantor di The H Tower lantai 21 Jalan HR. Rasuna Said Kav. 20 Kuningan Jakarta 12940, dimana posisinya bertanggung jawab penuh mengawasi (control) setiap Orang atau Badan Hukum yang menyewa Ruang Gedung The H Tower termasuk mengontrol Penggunaan Listrik, Telepon, sewa gedung, dan bidang keuangan yang dipergunakan Para Penyewa Gedung untuk kemudian BUILDING MANAGEMENT melaporkannya kepada Penggugat.
5. Bahwa sangat beralasan Pihak BUILDING MANAGEMENT yaitu PT. ASCOTT INTERNATIONAL MANAGEMENT INDONESIA ATAU NAMA BRANDNYA CITADINES RASUNA SAID JAKARTA haruslah diikut sertakan dalam gugatan a quo, sebab mengetahui secara langsung apabila setiap Penyewa Ruang Gedung melakukan kelalaian (wanprestasi) terhadap Perjanjian yang disepakati.
6. Bahwa sebagai bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya bahwa Pihak **BUILDING MANAGEMENT HARUS DILIBATKAN SELAKU PIHAK DALAM** Perkara a quo, tertuang kata-kata dalam Perjanjian Pekerjaan Nomor : 217/HKR.SMP/Ryn/Pernj.83/III/2013 tanggal 11 Maret 2013 PT. HK. Realtindo dengan PT. Asacreative Technology Indonesia Tentang Jasa berlangganan Internet & IPTV The H Tower Citadines Rasuna Jakarta, sebagai berikut :
 - Halaman 3 butir 7 huruf b menyebutkan :

Hal 16 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Sudah selesainya segala kewajiban PIHAK KEDUA dibidang keuangan kepada Penghuni, **BUILDING MANAGEMENT** dan Kepada PIHAK PERTAMA/PPRS. (huruf b).

7. Bahwa disamping Perjanjian No. 217, kemudian dipertegas lagi dalam Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower Antara PT. HK. Realtindo dengan PT. Asacreative Technology Nomor : 219/HKR.DU/Ryn/Pernj..84/III/2013 tanggal 11 Maret 2013 (perjanjian 219), sebagai berikut :

- **Halaman 3 Definisi butir 1 Perjanjian menyebutkan :**

Building Management berarti Pihak yang ditunjuk PIHAK PERTAMA untuk melakukan Pengelolaan gedung The H Tower.

Halaman 5 Hak Khusus butir 40, 41, dan 44 menyebutkan :

Selama Pengoperasian PERALATAN dan Pemberi Jasa Layanan ICT kepada Penghuni The H Tower maka, baik bersama-sama ataupun sendiri-sendiri PIHAK PERTAMA atau **BUILDING MANAGEMENT** berhak untuk bertanya, menegur dan/atau mempertanyakan kinerja PIHAK KEDUA keterkaitan dengan pemberian Jasa layanan ICT serta fungsi PERALATAN kepada penghuni, (butir 40).

Dalam hal adanya teguran-teguran secara tertulis kepada PIHAK KEDUA secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri oleh PIHAK PERTAMA atau **BUILDING MANAGEMENT** keterkaitan tidak berfungsi PERALATAN sebagaimana mestinya atau kualitas layanan ICT yang tidak berfungsi dengan benar, maka hal-hal tersebut merupakan kelalaian PIHAK KEDUA, (butir 41).

Dalam hal adanya teguran-teguran baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri oleh PIHAK PERTAMA atau **BUILDING MANAGEMENT** keterkaitan tidak berfungsi PERALATAN sebagaimana mestinya atau kualitas Jasa layanan ICT yang tidak berfungsi dengan benar, PIHAK KEDUA berjanji akan menyelesaikan permasalahan tersebut tidak lebih dari 3 X 24 jam atas setiap peristiwa, kecuali adanya persetujuan tertulis dari **BUILDING MANAGEMENT** untuk dilakukan perpanjangan waktu perbaikan, (butir 44).

- **Halaman 7 Pemutusan Perjanjian butir 57 huruf a,b,c,d,f,g dan butir 60 menyebutkan:**

Hal 17 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Pemutusan Perjanjian ini dapat dilakukan sepihak oleh PIHAK PERTAMA dan/ataupun atas rekomendasi **BUILDING MANAGEMENT** sebagai operator gedung The H Tower apabila terpenuhi di bawah ini, (butir 57).

Dalam kurun waktu 72 (tujuh puluh dua jam) tidak dilakukan perbaikan sejak Surat Teguran 1 (pertama) disampaikan kepada PIHAK KEDUA oleh PIHAK PERTAMA atau **BUILDING MANAGEMENT** atas tidak perform nya PRALATAN ICT sebagaimana fungsinya, huruf a).

Dalam kurun waktu 72 (tujuh puluh dua jam) tidak dilakukan perbaikan sejak Surat Teguran 2 (kedua) disampaikan kepada PIHAK KEDUA oleh PIHAK PERTAMA atau **BUILDING MANAGEMENT** atas tidak perform nya PRALATAN ICT sebagaimana fungsinya, huruf b).

Dalam kurun waktu 72 (tujuh puluh dua jam) tidak dilakukan perbaikan sejak Surat Teguran 3 (ketiga) disampaikan kepada PIHAK KEDUA oleh PIHAK PERTAMA atau **BUILDING MANAGEMENT** atas tidak perform nya PRALATAN ICT sebagaimana fungsinya, huruf c).

Setiap bentuk perbaikan yang telah dilakukan oleh PIHAK KEDUA dan yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA atau **BUILDING MANAGEMENT** wajib dibuat berita acara pemeriksaan dan penerimaan perbaikan, (huruf d).

PARA PIHAK sepakat bahwa, hanya teguran tertulis baik yang disampaikan secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri oleh PIHAK PERTAMA atau **BUILDING MANAGEMENT** yang disampaikan secara resmi dapat diperhitungkan sebagai bentuk kelalaian, (huruf f).

Adapun yang dimaksud dengan penyampaian resmi adalah sebagai berikut : surat teguran tertulis yang dikirimkan baik yang disampaikan secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri oleh PIHAK PERTAMA atau **BUILDING MANAGEMENT** melalui Jasa Pengiriman ataupun langsung sendiri yang diikuti dengan tanda bukti terima dari PIHAK KEDUA, huruf g).

Dalam hal dilakukan pemutusan sepihak oleh PIHAK PERTAMA karena PIHAK KEDUA tidak melaksanakan sebagian dan/atau seluruh isi PERJANJIAN ini maka, PIHAK KEDUA wajib menarik

Hal 18 No.343/PDT/2017/PT.DKI



PERALATAN tersebut dalam kurun waktu 3 X 24 jam setelah kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA telah selesai baik kepada Penghuni, **BUILDING MANAGEMENT** dan PIHAK PERTAMA, (butir 60).

- **Halaman 8 butir 61 huruf b menyebutkan :**

Sudah selesainya segala kewajiban PIHAK KEDUA dibidang keuangan kepada Penghuni, **BUILDING MANAGEMENT**, dan kepada PIHAK PERTAMA/PPRS, (butir 61 huruf b).

8. Bahwa disamping isi dalam Perjanjian No. 217 dan No. 219, semestinya Pihak **BUILDING MANAGEMENT** haruslah dilibatkan selaku pihak dalam gugatan a quo, terbukti Penggugat sendiri dalam dalil-dalil posita gugatannya pada halaman 7 butir 18 huruf (i), (ii), (iii) telah memasukkan surat-surat **BUILDING MANAGEMENT** dengan menyebutkan sebagai berikut :

Bahwa Penggugat dan **BUILDING MANAGEMENT** telah beberapa kali menegur Tergugat, antara lain sebagaimana dibuktikan dalam :

- (i). Surat **Building Management** The H Tower kepada Tergugat, tanggal 1 Desember 2014, Perihal : Surat Peringatan ke-1 ;
- (i). Surat **Building Management** The H Tower kepada Tergugat, tanggal 3 Maret 2015, Perihal : Surat Peringatan ke-2 ;
- (i). Surat **Building Management** The H Tower kepada Tergugat, tanggal 5 Maret 2015, Perihal : Surat Peringatan ke-3 ;

9. Bahwa dengan dimasukkannya Surat-surat **BUILDING MANAGEMENT** dalam dalil-dalil posita gugatannya, sementara Subjek hukumnya **BUILDING MANAGEMENT (PT. ASCOTT INTERNATIONAL MANAGEMENT INDONESIA ATAU NAMA BRANDNYA CITADINES RASUNA SAID JAKARTA)**, selaku pihak yang mengeluarkan surat-surat tersebut **TIDAK** dimasukkan Penggugat selaku pihak dalam gugatannya a quo, semakin jelas menunjukkan bahwa gugatan Penggugat mengandung kekeliruan yang nyata (Obscuur Libel) kurang pihak dalam gugatan.

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan Tergugat pada butir 3 s/d 9 diatas, bersama ini mohon kepada Majelis Hakim menerima Eksepsi Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dan haruslah **dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (niet ont van kelijk ver klaard).**

II. DALAM POKOK PERKARA.-

Hal 19 No.343/PDT/2017/PT.DKI



1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan tergugat di dalam Eksepsi di atas, sepanjang berkaitan langsung dengan apa-apa yang diuraikan dalam Pokoki Perkara di bawah ini, mohon dianggap berlaku lagi dan termasuk di dalamnya serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat menolak keras seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Pokok Perkara a quo, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Bahwa Tergugat menolak keras dalil-dalil gugatan Penggugat yang hanya mencantumkan Perjanjian No. 219 dalam gugatan a quo, sementara Perjanjian 217 disembunyikan, hal ini terbukti dalam dalil positanya gugatannya mengatakan :

ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT TELAH TERIKAT DALAM PERJANJIAN PENYEDIAAN LAYANAN INFORMATION AND COMMUNICATION TECHNOLOGY THE H TOWER No. 219/HKR.DU/Ryn/Pernj.84/III/2013 TANGGAL 11 MARET 2013.

Tanggapan Tergugat :

Bahwa tidak benar antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam Perjanjian No. 219 saja, akan tetapi antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam 4 (empat) Perjanjian yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan (satu paket), adapun perjanjian-perjanjiannya sebagai berikut:

1. Perjanjian Pekerjaan Nomor : 217/HKR.SMP/Ryn/Pernj.83/III/2013 tanggal 11 Maret 2013 PT. HK. Realtindo dengan PT. Asacreative Technology Indonesia Tentang Jasa berlangganan Internet & IPTV The H Tower Citadines Rasuna Jakarta, (**disingkat Perjanjian 217**).
2. Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Maret 2013.
3. Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower Antara PT. HK. Realtindo Dengan PT. Asacreative Technology Nomor : 219/HKR.DU/Ryn/Pernj. 84/III/2013 tanggal 11 Maret 2013. (**disingkat Perjanjian 219**).
4. Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor : 416/HKR.SMP/Dh/SPMK.22/V/2013 tanggal 06 Mei 2013. (**disingkat Perjanjian 416**).

Penjelasan :

Hal 20 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Perjanjian No. 217 dan No. 219 adalah mempunyai objek yang sama yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain yaitu menyangkut Pekerjaan Pelayanan Information dan Communication Technology (ICT) atau Tripel Play meliputi didalamnya (layanan telp, data/internet dan IPTV) di Gedung The H Tower, sebagai bentuk kerjasama yang telah disepakati Penggugat dan tergugat dalam Perjanjian tersebut.

Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Maret 2013 (butir 3) diatas adalah menyangkut Tergugat menyewa 1 (satu) ruangan di Lantai Basement 1 Gedung The H Tower milik Penggugat sebagai tempat Usaha bagi tergugat melaksanakan isi Perjanjian No. 217 jo. Perjanjian 219.

Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor : 416/HKR.SMP/Dh/SPMK.22?V/2013 tanggal 06 Mei 2013 adalah Surat Perintah kepada tergugat untuk melaksanakan Pekerjaan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian 217 jo. Perjanjian 219.

Dengan demikian dalil-dalil Penggugat pada butir 1,2,3 dan 4 haruslah ditolak, dengan alasan dalil-dalil posita gugatannya hanya mengutip Perjanjian No. 219 saja, mengabaikan isi Perjanjian No. 217 yang terlebih dahulu dibuat dan ditanda tangani Penggugat dan tergugat, mengakibatkan Posita gugatannya tidak jelas dan tidak lengkap.

4. Bahwa Tergugat menolak keras dalil-dalil Penggugat yang mengatakan :

TERGUGAT TELAH WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT KARENA (i) TIDAK PERNAH MEMBERIKAN PEMBAGAIAN PENDAPATAN (REVENUE SHARING); DAN (ii) TIDAK MENYAMPAIKAN LAPORAN KEUANGAN KEPADA PENGGUGAT.

Tanggapan Tergugat :

TERGUGAT TIDAK BENAR MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT

Bahwa Revenue Sharing yang dimintakan Penggugat dalam gugatan a quo untuk tahun 2013 sebesar Rp. 35.745.885 dan untuk tahun 2014 adalah sebesar Rp. 60.028.650 adalah perhitungan sepihak dari Penggugat sendiri, sehingga Tergugat menolak untuk membayarnya, selanjutnya Laporan keuangan Tergugat telah menyerahkannya kepada Penggugat pada tanggal 17 Maret 2015 dan detailnya Tergugat sudah menyerahkan softcopy-nya pada tanggal 26 Maret 2015 kepada Penggugat.

Hal 21 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Dengan demikian dalil-dalil Penggugat pada point 5 s/d 12 tidak mengandung kebenaran, mohon dikesampingkan Majelis Hakim.

5. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang mengatakan :

TERGUGAT WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT KARENA TIDAK MELAKSANAKAN LAYANAN ICT DI GEDUNG THE H TOWER SESUAI KETENTUAN PERJANJIAN 219.

Tanggapan Tergugat :

Bahwa Tergugat telah melaksanakan Layanan ICT Pekerjaan Pelayanan Information dan Communication Technology (ICT) atau Tripel Play meliputi didalamnya (layanan telp, data/internet dan IPTV) di Gedung The H Tower milik Penggugat, beralamat di Jalan HR.

Rasuna Said Kav. 20 Kuningan, Jakarta 12940, selanjutnya dalil-dalil Penggugat tentang Dana Talangan Pembayaran Telepon dan Internet s/d bulan Februari 2015 sebesar 268.947.136 dan Dana Talangan Pembayaran Internet (Astinet) s/d bulan Februari 2015 Rp. 156.279.023 adalah tidak benar karena hanya merupakan perhitungan dari Penggugat yang tidak dapat ditentukan darimana asal pemakaian tersebut.

Dengan demikian dalil-dalil Penggugat pada point 13 s/d 20 ditolak Tergugat, bersama ini mohon dikesampingkan Majelis Hakim.

6. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalilo Penggugat yang mengatakan :

PERMOHONAN UNTUK MENYATAKAN SAH SECARA HUKUM BAHWA TERGUGAT TELAH WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT BERDASARKAN PERJANJIAN 219.

Tanggapan Tergugat :

Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut adalah pengulangan saja yang tidak perlu ditanggapi Tergugat, namun pada hakikatnya dalil-dalil tersebut Tergugat menolaknya, oleh karena itu point 21 s/d 25 Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mengenyampingkannya.

7. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang mengatakan :

PERMOHONAN : MENYATAKAN MENURUT HUKUM BAHWA PERJANJIAN 219 PUTUS DENGAN SEGALA AKIBAT HUKUMNYA.

Tanggapan Tergugat :

Bahwa tindakan Penggugat memutus Perjanjian No. 219 secara sepihak tidak dapat dibenarkan, dengan alasan Perjanjian No. 219 jangka waktunya adalah 5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal 11

Hal 22 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Maret 2013, tata cara pemutusan perjanjian bertentangan dengan butir 57 menyebutkan :

Pemutusan Perjanjian ini dapat dilakukan sepihak oleh PIHAK PERTAMA dan/atau atas **Rekomendasi** BUILDING MANAGEMENT sebagai operator Gedung The H Tower.

Bahwa Pemutusan Perjanjian yang disampaikan Penggugat kepada tergugat terhadap Perjanjian 219 tidak ada dilampirkan Surat Rekomendasi dari BUILDING MANAGEMENT, maka Pemutusan yang dilakukan Penggugat **tidak sah**, bersama ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mengenyampingkan dalil-dalil Penggugat pada point 26 s/d 31 tersebut.

8. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang mengatakan :

PERMOHONAN : AGAR TERGUGAT DIHUKUM MEMBAYAR KEWAJIBANNYA KEPADA PENGGUGAT SEBESAR Rp. 581.029.344. SECARA SEKETIKA DAN SEKALIGUS.

Tanggapan Tergugat :

Bahwa Perhitungan pembayaran sebagaimana rincian Penggugat dengan total Rp. 581.029.344. adalah perhitungan sepihak yang dilakukan sendiri, oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mengenyampingkan dalil-dalil posita Penggugat pada point 32 s/d 34.

9. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang mengatakan :

PERMOHONAN : AGAR TERGUGAT DIHUKUM MEMBAYAR BUNGA AKIBAT WANPRESTASI.

Tanggapan Tergugat :

Bahwa dalil-dalil Penggugat agar Tergugat dihukum membayar bunga akibat wanprestasi adalah tidak benar, dengan alasan bahwa penerapan bunga sebagaimana maksud Penggugat tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu dalil-dalil Penggugat pada point 35 s/d 37 tersebut, Tergugat menolaknya.

10. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang mengatakan :

PERMOHONAN : AGAR TERGUGAT DIHUKUM MEMBAYAR GANTI KERUGIAN INMATERI8L KEPADA PENGGUGAT SEBESAR Rp. 10.000.000.000.- (SEPULUH MILYAR RUPIAH), SECARA SEKETIKA DAN SEKALIGUS.

Hal 23 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Tanggapan Tergugat :

Bahwa tuntutan Inmateril sebesar Rp. 10.000.000.000.- (sepuluh milyar rupiah) adalah tuntutan yang mengada-ngada, bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu dalil-dalil Penggugat pada point 39 dan 40, mohon ditolak Majelis Hakim.

11. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang mengatakan :

PERMOHONAN : PELETAKAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BERLAG) TERHADAP HARTA KEKAYAAN TERGUGAT.

Tanggapan Tergugat :

Bahwa permohonan Penggugat untuk melakukan Sita Jaminan (Conservator Beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat adalah tidak dapat dibenarkan, dengan alasan bahwa yang mengalami kerugian secara mendasar adalah dialami Tergugat, oleh karena itu dalil-dalil Penggugat Point 41 dan 42 harus ditolak..

12. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang mengatakan :

PERMOHONAN : PEMBAYARAN UANG PAKSA (DWANGSOM).

Tanggapan Tergugat :

Bahwa Penerapan uang paksa (dwangsom) tidak tepat diterapkan dalam gugatan a quo, dengan alasan tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada Point 43.

13. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat yang mengatakan :

PERMOHONAN : PEMBAYARAN BIAYA PERKARA DAN PUTUSAN SERTA MERTA.

Tanggapan Tergugat :

Tanpa ada Permohonan Penggugat pun, setiap pihak-pihak yang kalah berperkara di Pengadilan pasti dibebankan untuk membayar biaya perkara, oleh karena itu point 44 dalil-dalil Penggugat mohon ditolak.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Tergugat di atas, bersama ini Tergugat memohon kepada

Majelis Hakim untuk menolak seluruh gugatan dari Penggugat.

III. GUGATAN REKONPENSII.-

1. Bahwa antara Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) dan Tergugat Rekonpensi (Penggugat



Konpensi) telah terikat dalam 4 (empat) Surat Perjanjian yang merupakan satu kesatuan yang tidakterpisahkan (satu Paket), adapun perjanjian-perjanjiannya sebagai berikut :

1. Perjanjian Pekerjaan Nomor : 217/HKR.SMP/Ryn/Perj.83/III/2013 tanggal 11 maret 2013 PT.
HK. Realtindo dengan PT. Asacreative Technology Indonesia Tentang Jasa berlangganan Internet & IPTV The H Tower Citadines Rasuna Jakarta, (**disingkat Perjanjian 217**).
2. Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower Antara PT. HK. Realtindo Dengan PT. Asacreative Technology Nomor : 219/HKR.DU/Ryn/Perj.84/III/2013 tanggal 11 Maret 2013. (**disingkat Perjanjian 219**).
3. Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Maret 2013.
4. Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor : 416/HKR.SMP/Dh/SPMK.22/V/2013 tanggal 06Mei 2013. (**disingkat Perjanjian 416**).
2. Bahwa Perjanjian No. 217 dan Perjanjian No. 219 adalah menyangkut hubungan kerja sama dalam Pekerjaan Pelayanan Information dan Communication Technology (ICT) atau Tripel Play meliputi didalamnya (layanan telp, data/Internet dan IPTV) di Gedung The H Tower milik Tergugat Konpensi (Penggugat Rekonpensi) beralamat di Jalan HR. Rasuna Said Kav.20 Kuningan, Jakarta 12940.
3. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Maret 2013 adalah menyangkut Tergugat menyewa 1 (satu) ruangan di Lantai Basement 1 Gedung The H Tower milik Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi) untuk dipergunakan Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) sebagai tempat usaha melaksanakan Perjanjian No. 217 dan Perjanjian 219.
4. Bahwa Penggugat Rekonpensi (Tergugat Rekonpensi) mulai bekerja berdasarkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor : 416/HKR.SMP/Dh/SPMK.22/V/2013 tanggal 06 Mei 2013. yang dikeluarkan Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi).
5. Bahwa berdasarkan Perjanjian No. 219 Halaman 1 huruf F, Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) menyediakan PERALATAN-PERALATAN sebagai penunjang pekerjaan dengan nilai sebesar **Rp.**

Hal 25 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan ditempatkan dalam ruangan di Lantai Basement 1 Gedung The H Tower, yang disewa Penggugat Rekonpensi (Tergugat Kompensi) dari Tergugat Rekonpensi berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Maret 2013.

6. Bahwa adapun PERALATAN-PERALATAN milik Penggugat Rekonpensi (Tergugat Kompensi) yang ditempatkan dalam ruangan di Lantai Basement 1 Gedung The H tower, sebagai berikut :

1. ICT : Computer NB HP Pavilion G4-2216 TU, ASUS Note book N46VJ-V2G/V3035D.
2. Total Computer Equipment, Panasonic AC, TV Samsung 22 Inci UEA 225500, Senter Optic 20 Kg., TV LED Sharp, Digium 1 TE420BF,
3. Total Equipment Furniture : Sofa Dragon Fill.
4. Total Furniture Internet : Mikrotik CCR 1036-126-45, Patchord Lc to Lc Optic, SFP Transceiver Gigabit (single mode), Server IBM X3250, RB 7516-2HWD, RB 1100 AH, IP Phone Yealink T20, Rack Fortuna 42U 1100 depth, Mikrotik CCR 1036-126-45, cable Lan Cat6 AMP, IP Phone Yealink T20, Server Dell R720, Rack Fortuna 42U 1100 depth, Fc-Lc 10m DX SM, FC- LC 3 m DX SM, Fc-Lc 2 m Sx Sm, SM311LS GBIC Module SVP Upto 10 KM, Patschcord Fc Lc Optic Simplex 5 m Sm, UPS APC Surtid 5000 XLI.
5. Total Internet IPTV : Parabola lengkap terpasang, H.264 IPTV, 56 channel DVBS to IP, VOD & Middleware Server (2 unit Server), Multicast Switch L3, HD IPTV STB, 4 Channel Standart IPTV Encoder, 4 Channel Standart IPTV Encoder, Line Amplifier Zinwell Dekoder, Splitter 6 way ikusi, Kabel Coaxial RG-6, Konektor 5) (Ulir), HD IPTV STB.
6. Total IPTV Telephone Line : Windows 7 Pro 32 Bit, Datacom TMS Call Partners 320 Phone Partner. Nilai harga PERALATAN seluruhnya sebesar **Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah)**.

7. Bahwa selama Penggugat Rekonpensi (Tergugat Kompensi) melaksanakan Pekerjaan Pelayanan Information dan Communication Technology (ICT) atau Tripel Play meliputi didalamnya (layanan telp, data/internet dan IPTV) di Gedung The H Tower, menghasilkan

Hal 26 No.343/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



pendapatan sebesar **Rp. 141.768.000.- /bulan (seratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah per bulan)**

8. Bahwa Sejak Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) melaksanakan Pekerjaan Pelayanan Information dan Communication Technology (ICT) atau Tripel Play meliputi didalamnya (layanan telp, data/internet dan IPTV) di Gedung The H Tower, berdasarkan Perjanjian No. 217 dan Perjanjian No. 219, awalnya berjalan cukup lancar sesuai dengan rencana, tidak ada komplin dari Pihak Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi, Building Management, dan Para Tenant Penghuni Gedung (PPRS)
9. Bahwa Pada sekitar bulan Desember 2014, diluar dugaan Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi), tiba-tiba Tergugat Rekonpensi (Penggugat Rekonpensi) dan Pihak Buliding Management **yaitu PT. ASCOTT INTERNATIONAL MANAGEMENT INDONESIA ATAU NAMA BRANDNYA CITADINES RASUNA SAID JAKARTA (Kapasitasnya selaku Pengelola Gedung The H Tower ditunjuk Penggugat)** melakukan Surat Peringatan kepada Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) dengan alasan tidak pernah memberikan Pembagian Pendapatan (Revenue Sharing) dan tidak menyampaikan Laporan Keuangan kepada Tergugat Rekonpensi, dan seterusnya menuntut Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) mengembalikan biaya talangan Pembayaran telepon dan Internet (Astinet)
10. Bahwa adapun surat peringatan yang diterima Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) dari Tergugat Rekonpensi dan Building Management adalah sebagai berikut :

Surat Peringatan Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi) :

1. Surat No. 828/SMAM/KM/Div.447/XXI/14 tanggal 15 Desember 2014, Perihal : Permintaan Laporan Revenue.
2. Surat No. 133/DU/KM/Div.75/II/2015, tanggal 12 Februari 2015, Perihal : Permintaan kedua Laporan Revenue
3. Surat No. 2015/Dkeu/FY/Div.113/III/2015, tanggal 6 Maret 2015 : Peringatan Terakhir.

Surat Peringatan Buliding Management :

1. Surat tanggal 1 Desember 2014, Perihal : Surat Peringatan ke-1.
2. Surat tanggal 3 Maret 2015, Perihal : Surat Peringatan ke-2.

Hal 27 No.343/PDT/2017/PT.DKI



3. Surat tanggal 5 Maret 2015, Perihal : Surat Peringatan ke-3.

11. Bahwa pada pokoknya dalam Surat Peringatan tersebut Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi) dan Pihak Building Management meminta sejumlah uang kepada Penggugat Rekonpensi (Tergugat Konpensi) untuk pembayaran sebagai berikut

1. Membayar Revenue Sharing sebesar Rp. 35.745.885.- untuk tahun 2013.
2. Membayar Revenue Sharing sebesar Rp. 60.028.650.- untuk tahun 2014.
3. Membayar biaya talangan telepon s/d Februari 2015 sebesar Rp. 268.947.136.-
4. Membayar biaya talangan Internet (Astinet) s/d Februari 2015 sebesar Rp.156.279.023.-

Total seluruhnya : Rp. 581.029.344 (lima ratus delapan puluh satu juta dua puluh Sembilan ribu tiga ratus empat puluh empat rupiah).

12. Bahwa Penggugat Rekonpensi sangat keberatan untuk memenuhi permintaan Tergugat Rekonpensi tersebut, karena perhitungannya tidak sesuai dengan kenyataannya (tidak jelas), sehingga Penggugat Rekonpensi menolak untuk membayarnya, bahkan Penggugat Rekonpensi pernah meminta diadakan perhitungan untuk menemukan win win solution penyelesaian permintaan tersebut, akan tetapi Tergugat Rekonpensi tidak mau menerimanya.

13. Bahwa akibat tidak tercapai win win solution untuk menyelesaikan Permintaan pembayaran tersebut, dengan arogansinya Tergugat Rekonpensi melakukan Pembatalan sepihak dengan memutus Perjanjian No. 219, sedangkan Perjanjian No. 217 belum pernah diputus Tergugat Rekonpensi, setelah melakukan pemutusan perjanjian No. 219 selanjutnya melakukan tindakan Penutupan paksa terhadap ruangan kerja yang disewa Penggugat Rekonpensi dari Tergugat Rekonpensi (sesuai Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 11 Maret 2013) dengan cara menggembok pintu ruangan sehingga Penggugat Rekonpensi tidak dapat menempati ruangan untuk aktivitas kerja sampai sekarang

14. Bahwa mohon perhatian Majelis Hakim, bahwa sampai sekarang PERALATAN kerja milik Penggugat Rekonpensi senilai **Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) masih tertahan**

Hal 28 No.343/PDT/2017/PT.DKI



(tersandra) dalam ruangan tersebut, dan pada saat Penggugat Rekonpensi mengambil PERALATAN tersebut, tidak diperbolehkan (dilarang) oleh Tergugat Rekonpensi, mengakibatkan Penggugat Rekonpensi menanggung kerugian, yang mana PERALATAN tersebut tidak dapat dipergunakan untuk aktivitas kerja sebagaimana mestinya.

15. Bahwa mohon perhatian Majelis Hakim, setelah Tergugat Rekonpensi melakukan Pemutusan Perjanjian No. 219 dan penggembokan terhadap ruangan kerja Penggugat Rekonpensi, ternyata sejak bulan Februari 2015 secara diam-diam tanpa setahu Penggugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi telah mengambil pemakaian PERALATAN milik Penggugat Rekonpensi, berdasarkan data pemakaian berjumlah total sebesar Rp. 285.120.000.- (dua ratus delapan puluh lima juta seratus dua puluh ribu rupiah), perbuatan ini jelas merugikan Penggugat Rekonpensi.

16. Bahwa mohon perhatian Majelis Hakim, akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi melakukan tindakan sepihak memutus Perjanjian dan melakukan penggepokan terhadap ruangan kerja milik Penggugat Rekonpensi, praktis Penggugat rekonpensi kehilangan pendapat setiap bulannya sebesar **Rp. 141.768.000.- /bulan (seratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah per bulan)** . dan apabila dihitung kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi sampai berakhirnya Kontrak Perjanjian sampai bulan Maret 2017, maka potensi kerugian adalah sebesar **Rp. 3.685.968.000.- (tiga milyar enam ratus delapan puluh lima juta Sembilan ratus eman puluh delapan ribu rupiah).**

17. Bahwa Penggugat Rekonpensi sangat khawatir apabila gugatan ini nantinya dikabulkan Majelis Hakim, sementara Tergugat Rekonpensi tidak melaksanakan isi putusan dengan suka rela, tentunya gugatan Penggugat akan menjadi sia-sia, untuk menghindari kekhawatiran tersebut, bersama ini Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Untuk meletakkan **SITA JAMINAN (CB)** terhadap harta milik Tergugat Rekonpensi.

18. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan atas bukti-bukti authentic sebagaimana diisyaratkan dalam pasal 180 HIR, sehingga patutlah bila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit vorbar bij vorraad) walaupun ada bantahan, banding dan kasasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan/tuntutan yang diajukan Penggugat karena gugatan yang diajukan adalah kewenangan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta (Kompetensi Absolut);

Atau

2. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak melibatkan **BUILDING MANAGEMENT (PT. ASCOTT INTERNATIONAL MANAGEMENT INDONESIA ATAU NAMA BRANDNYA CITADINES RASUNA SAID JAKARTA)** sebagai Pihak dalam gugatan tersebut, oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (**niet ont van kelijk ver klaard**).

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

III. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan/atau Cidera Janji (wanprestasi) kepada Penggugat Rekonpensi ;
3. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonpensi melakukan Pemutusan Perjanjian No. 219 secara sepihak tidak dapat dibenarkan ;
4. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonpensi mengunci/menggembok ruangan kerja Penggugat Rekonpensi di Lantai Basement 1 Gedung The H Tower, tidak dapat dibenarkan;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan PERALATAN-PERALATAN milik Penggugat Rekonpensi yang berada dalam ruangan kerja di Lantai Basement 1 Gedung The H Tower, berupa :

Hal 30 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. ICT : Computer NB HP Pavillion G4-2216 TU, ASUS Note book N46VJ-V2G-V3035D
2. Total Computer Equipment, Panasonic AC, TV Samsung 22 Inchi UEA 225500, Senter Optic 20 Kg. TV LED Sharp, Digium 1 TW420BF.
3. Total Equipment Furniture : Sofa Dragon Fill.
4. Total Furniture Internet : Mikrotik CCR 1036-126-45, Patchford Lc to Lc Optic, SFP Tranceiver Gigabit (single mode), Server IBM X3250, RB 7516-2HWD, RB 1100 AH, IP Phone Yealink T20, Rack Fortuna 42U 1100 depth, Mikrotik CCR 1036-126-45, cable Lan Cat6 AMP, IP Phone Yealink T20, Server Dell R720, Rack Fortuna 42U1100 depth, Fc-Lc 10m DX SM, FC-LC 3 m DX SM, Fc-Lc 2 m Sx Sm, SM311LS GBIC Module SVP Upto 10 KM, Patschord Fc Lc Optic Simplex 5 m Sm, UPS APC Surtid 5000 XLI.
5. Total Internet IPTV : Parabola lengkap terpasang, H.264 IPTV, 56 channel DVBS to IP, VOD & Middleware Server (2 unit Server), Multicast Switch L3, HD IPTV STB, 4 channel Standart IPTV Encoder, 4 channel Standart IPTV Encoder, Line Amplifier Zinwell Dekoder, Splitter 6 way ikusi, Kabel Coaxial RG-6, Konektor 5 (Ulir), HD IPTV STB.
6. Total IPTV Telephone Line : Windows 7 Pro 32 Bit, Datacom TMS CallPartners 320 Phone Partner

Untuk diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi seketika dan sekaligus.

A t a u

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar ganti kerugian sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi, sebagai akibat tidak dikembalikannya Peralatan-Peralatan milik Penggugat Rekonpensi yang berada dalam ruangan kerja Penggugat Rekonpensi di Lantai Basement 1 Gedung The H Tower, berupa :
 1. ICT : Computer NB HP-Pavillion G4-2216 TU, ASUS Note book N46VJ-V3035D
 2. Total Computer Equipment, Panasonic AC, TV Samsung 22 Inchi UEA 225500, Senter Optic 20 Kg., TV LED Sharp, Digium 1 TE420BF.

Hal 31 No.343/PDT/2017/PT.DKI



3. Total Equipment Furniture : Sofa Dragon Fill.
4. Total Furniture Internet : Mikrotik CCR 1036-126-45, Patchford Lc to Lc Optic, SFP Tranceiver Gigabit (single mode), Server IBM X3250, RB 7516-2HWD, RB 1100 AH, IP Phone Yealink T20, Rack Fortuna 42U 1100 depth, Mikrotik CCR 1036-126-45, cable Lan Cat6 AMP, IP Phone Yealink T20, Server Dell R720, Rack Fortuna 42U1100 depth, Fc-Lc 10m DX SM, FC-LC 3 m DX SM, Fc-Lc 2 m Sx Sm, SM311LS GBIC Module SVP Upto 10 KM, Patschord Fc Lc Optic Simplex 5 m Sm, UPS APC Surtd 5000 XLI.
5. Total Internet IPTV : Parabola lengkap terpasang, H.264 IPTV, 56 channel DVBS to IP, VOD & Middleware Server (2 unit Server), Multicast Switch L3, HD IPTV STB, 4 channel Standart IPTV Encoder, 4 channel Standart IPTV Encoder, Line Amplifier Zinwell Dekoder, Splitter 6 way ikusi, Kabel Coaxial RG-6, Konektor 5 (Ulir), HD IPTV STB.
6. Total IPTV Telephone Line : Windows 7 Pro 32 Bit, Datacom TMS CallPartners 320 Phone Partner
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi akibat Pemakaian pemakaian PERALATAN milik Penggugat Rekonpensi, berdasarkan data pemakaian berjumlah total sebesar **Rp. 285.120.000.- (dua ratus delapan puluh lima juta seratus dua puluh ribu rupiah)**, pembayaran mana harus dilaksanakan dalam waktu seketika dan sekaligus
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar kerugian kepada Penggugat rekonpensi sebesar Rp. 141.768.000.- /bulan (seratus empat puluh satu juta tujuh ratus enam puluh delapan ribu rupiah per bulan). dihitung sampai berakhirnya Kontrak Perjanjian sampai bulan Maret 2017, yaitu sebesar **Rp. 3.685.968.000.- (tiga milyar enam ratus delapan puluh lima juta Sembilan ratus enam puluh ribu delapan rupiah)**. **Pembayaran mana dilaksanakan seketika dan sekaligus.**
9. Menyatakan Sita Jaminan yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga

IV. DALAM KONPENSIS DAN REKONPENSIS

Hal 32 No.343/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat Kompensi (Tergugat Rekonpensi)

membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini :

APABILA MAJELIS HAKIM YANG KAMI MULIAKAN BERPENDAPAT LAIN, MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA. (Ex. Aquo et bono).

Menimbang, Terhadap Gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 11 Oktober 2016 telah menjatuhkan putusan yang amarnya pada pokoknya berisi sebagai berikut : -----

DALAM KOMPENSI :

TENTANG EKSEPSI :

----- Menerima Eksepsi dari Tergugat tersebut ;

----- Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) ;

TENTANG POKOK PERKARA :

----- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaar) ;

DALAM REKONPENSI :

----- Menyatakan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi /

Tergugat Kompensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaar) ;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :

----- Menghukum Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini ditaksir adalah sebesar Rp. 1.739.000,- (satu juta tujuh ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor: 102/Tim/X/2016-AP Jo No. 321/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim yang dibuat dan ditandatangani oleh CORIANA JULVIDA SARAGIH, SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa kuasa dari Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding pada tanggal 25 Oktober 2016 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 11 Oktober 2016 nomor 321/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim dan permohonan banding mana telah diberitahukan seracara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Tergugat pada tanggal 23 Maret 2017;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding Pada Tanggal 17 Maret 2017 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 23 Maret 2017 ;-----

Hal 33 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra memori banding Pada Tanggal 12 April 2017 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 02 Mei 2017 ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur masing-masing pada tanggal 23 Maret 2017 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini; -----

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 dalam Undang - undang, oleh karenanya maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;--

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan keberatan dalam memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini sangat rancu, janggal dan tidak obyektif, disatu sisi Majelis mempertimbangkan bahwa pihak yang digugat tidak lengkap sehingga permasalahan tidak dapat diperiksa secara menyeluruh namun disisi lain Majelis mempertimbangkan meteri pokok gugatan dan menyimpulkan bahwa pemutusan perjanjian penyediaan jasa layanan informasi dan Communication Technology The H Tower No.219/HKR.DU/Ryn/ Perj.84/ III / 2013 tanggal 11 Maret 2013 oleh Penggugat tidak sesuai ketentuan perjanjian ;-----
2. Tidak terbukti adanya subyek Hukum yang berperan sebagai Building Management yang harus ikut digugat ; -----
3. Berdasarkan bukti tambahan (bukti P-19) tersebut jelas bahwa secara internal Penggugat/Pembanding (PT.HK Realtindo) telah menunjuk Building Manager yang melaksanakan kegiatan operational di The H Tower Building Manager yang ditunjuk secara internal oleh Pembanding tersebut memimpin suatu tim Managemen (dikenal sebagai Building Management) untuk melaksanakan kegiatan operasional tersebut adalah bagian dari Penggugat dan bukanlah suatu badan hukum /Subyek hukum tersendiri ;

Hal 34 No.343/PDT/2017/PT.DKI



4. Bahwa gugatan Penggugat adalah perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat selaku para pihak yang telah menandatangani perjanjian 219 ;-----
5. Pertimbangan Judex factie Pengadilan Negeri Jakarta Timur bahwa pemutusan perjanjian 219 oleh Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian 219 karena berdasarkan satu peringatan , Pertimbangan Majelis tersebut justru mengaburkan fakta dan permohonan dalam perkara ini karena jelas-jelas menyimpang dari apa yang tertulis dalam gugatan dan yang diakui oleh para pihak ;-----
6. Terbanding/Tergugat telah secara tegas mengakui bahwa telah menerima tiga surat peringatan/surat permintaan Revenue Sharing dari Pembanding sebagaimana ditegaskan dalam jawaban dan gugatan Rekonpensinya yang dikutip pada putusan perkara 321 pada halaman 22 butir 10 ;-----
7. Pemutusan perjanjian oleh Penggugat sah dan berdasar karena Tergugat/Terbanding terbukti wanprestasi dengan tidak pernah membayar Revenue Sharing ; -----
8. Tergugat/Terbanding tidak dapat membuktikan bahwa telah melaksanakan kewajibannya tersebut dan bahkan tidak menyangkal bahwa memang tidak melaksanakan kewajibannya ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengemukakan alasan-alasan hukum dalam Kontra Memori Bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum (bukti suat dan keterangan saksi dibawah sumpah) maka menurut Terbanding semula Tergugat pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar, dengan menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, dengan alasan tidak menarik Building Management yaitu PT Ascott International Indonesia atas nama brandnya CITADINES Rasuna Said Jakarta sebagai pihak dalam perkara ini ;-----
2. Bahwa dengan demikian apa yang dimohonkan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya Ref :014/MS/Ltr.Lit/III/2017 tanggal 13 Maret 2017 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta agar membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 321/Pdt.G/2015/PN.JKt Tim dengan alasan putusan 321 tidak obyektif , serta tidak membuktikan kaidah-kaidah hukum dan ketentuan perundang-undangan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;-----

Hal 35 No.343/PDT/2017/PT.DKI



3. Bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus perkara ini telah sesuai dengan fakta-fakta hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku maka bersama ini Terbanding/semula Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk menguatkan putusan tersebut ;-----
4. Berdasarkan uraian Terbanding/semula Tergugat di atas, bersama ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dalam memeriksa perkara aquo, berkenan memberika putusan sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding tersebut ;-----
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 321/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 11 Oktober 2016 ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur , tanggal 11 Oktober 2016 Nomor 321/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding tertanggal 13 Maret 2017 dan surat kontra memori banding yang telah diajukan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/ Terbanding tertanggal 30 Maret 2017 berpendapat sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi yang merupakan Pengadilan ulangan dan sekaligus bertindak sebagai yudex factie akan mempertimbangkan secara keseluruhan terhadap perkara yang dimohonkan banding ; -----

DALAM KONPENSI :

DADALM EKSEPSI :

Menimbang bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum putusan Hakim Tingkat pertama dalam eksepsi yang pada pokoknya menerima eksepsi dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/Terbanding , Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) oleh karena Building Management The H Tower tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini ; -----

Hal 36 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :305/K/Sip/1971 pada pokoknya menyatakan bahwa untuk menentukan siapa yang akan digugat oleh Penggugat adalah merupakan hak dan kewenangan dari Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek atau yang menjadi persoalan dalam perkara ini adalah perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information And Communication Technology The H Tower antara PT HK Realtindo (Penggugat) dengan PT Asacreative Techlogy Indonesia (Tergugat) No.: 219/HKR.DU/Ryn/Perj.84/III/2013 (bukti P-1);-----

Menimbang, bahwa dilihat dari segi subyek dan obyek dari perjanjian tersebut pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian tersebut hanyalah PT HK REALTINDO (Penggugat) sebagai pihak pertama yang diwakili oleh Ir. Putut Ariwibowo, MM selaku Direktur Utama dengan PT ASACREATIVE TOHNOLOGY INDONESIA (Tergugat) sebagai pihak kedua yang diwakili oleh Ridwan Abadi selaku Presiden Direktur ; -----

Menimbang, bahwa pihak yang membuat dan menandatangani perjanjian dimaksud hanyalah PT HK REALTINDO dalam hal ini Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding dengan PT ASACREATIVE TECHNOLOGY INDONESIA dalam hal ini Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonpensi/Terbanding tidak termasuk didalamnya Building Management THE H Tower ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata dinyatakan bahwa persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi / Terbanding harus ditolak ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi oleh karena Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat yaitu Perjanjian penyediaan jasa layanan information and Communication teknologi The H Tower antara PT.HK

Hal 37 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Realtindo dengan PT Asacreative Technology Indonesia No.219/HKR.DU/Ryn/Perj.84/III/2013, berupa produk P.1;-----

Menimbang, bahwa inti dari perjanjian No.219/HKR.DU/Ryn/Perj.84/III/2013 (bukti P-1) diatur mengenai kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang tertuang dalam pasal 19, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 46 dan Pasal 47 ;-----

Menimbang, Bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi oleh karena revenue Sharing yang dimintakan Penggugat untuk tahun 2013 sebesar Rp. 35.745.885 dan untuk tahun 2014 sebesar Rp. 60.028.650 adalah perhitungan sepihak dari Penggugat sendiri untuk itu Tergugat menolak membayar sedangkan mengenai laporan keuangan Tergugat telah menyerahkannya kepada Penggugat pada tanggal 17 Maret 2015 ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat juga menolak mengenai dana talangan pembayaran telepon dan internet s/d bulan Pebruari 2015 sebesar Rp. 268.947.136, dan dana talangan pembayaran internet (Astinet) s/d bulan Pebruari 2015 Rp. 156.279.023, karena hanya merupakan perhitungan Penggugat sendiri ; -----

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat menolak tindakan Penggugat memutus Perjanjian Nomor 219 secara Sepihak karena jangka waktunya adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 11 Maret 2013 karena Tata Cara pemutusan perjanjian bertentangan dengan butir 57 yang menyebutkan pemutusan perjanjian ini dapat dilakukan sepihak oleh pihak pertama dan /atau atas Rekomendasi Building management sebagai operator gedung The H Tower, bahkan Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa muncul suatu pertanyaan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat atau tidak ;-----

Menimbang, bawah untuk menjawab pertanyaan tersebut Majelis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat ;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Hal 38 No.343/PDT/2017/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian dinamakan syarat subyektif atau syarat mutlak karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dinamakan syarat obyektif atau syarat relatif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 Jo.bukti T.3 berupa perjanjian penyediaan jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower antara PT HK Realtindo dengan PT Asacreative Technology No. 219/HKR.DU/ Ryn /Perj.84/III/2013 pada angka 19 membuktikan bahwa Penggugat dengan Tergugat terikat dalam suatu perjanjian Revenue Sharing atau pembagian hasil yang dihitung dari Total Penjualan Jasa Layanan ICT didalam gedung The H Tower sebelum dilakukan pemotongan dengan biaya-biaya ataupun lainnya sebesar 4,5 % dari total Revenue .Pembagian revenue sharing akan dilakukan secara per 3 (tiga) bulan dengan dilampirkan laporan keuangan dari pihak kedua ;-----

Menimbang, bahwa dari bukti P1 jo. bukti T.3 pada angka 26 , angka 27 dan angka 29 membuktikan bahwa pihak kedua (Tergugat) berjanji memberikan pembagian keuntungan progresif naik dari tahun ke tahun yang dihitung dari Revenue sharing dari penghuni The H Tower dalam kurun waktu yang ditentukan . Besarnya prosentase yang dibagikan kepada pihak pertama (Penggugat) atas total Revenue sharing dari penghuni The H Tower atas penjualan jasa layanan ICT serta atas kegiatan marketing yang diperoleh pihak kedua (Tergugat) adalah sebesar 4,5 % . Pelaksanaan pembagian Revenue sharing dari penghuni oleh pihak kedua (Tergugat) kepada pihak pertama (Penggugat) dilaksanakan setiap bulan pada saat ditagihkan pihak pertama (Penggugat) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P2, P3, P4a, P4b, P.5a, P.5.b, , P.6a, P.6b, membuktikan bahwa Penggugat telah meminta kepada Tergugat untuk menyerahkan revenue sharing dan laporan keuangan sebagaimana yang diperjanjikan dalam bukti P.1.Jo. bukti T.3 tetapi pihak Tergugat tidak memenuhi permintaan tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pihak Tergugat tidak ada yang dapat membuktikan bahwa Tergugat telah memenuhi isi perjanjian yang Tergugat dan Penggugat tuangkan dalam bukti P.1 jo T.3 ;-----

Hal 39 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat memenuhi isi perjanjian sebagaimana dalam bukti P.1 jo. Bukti T.3 maka Tergugat telah melakukan wanprespati ;-----

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat berupa :-----

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;-----
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;-----
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;

Menimbang, bahwa akibat dari adanya wanprestasi menimbulkan konsekwensi hukum yaitu :-----

Pertama: membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi ;

Kedua : Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
Ketiga : peralihan risiko ;

Keempat : membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan didepan hakim ;

Menimbang, bahwa dari perjanjian yang dibuat ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat dalam bukti P.1 Jo. Bukti T.3 dinyatakan bahwa Tergugat akan memberikan pembagian hasil disertai laporan keuangan kepada Penggugat setiap 3 bulan, namun pembagian hasil yang dimaksudkan belum atau tidak dilaksanakan oleh pihak Tergugat untuk itu petitum 2 gugatan Penggugat harus dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa dalam perjanjian yang berupa bukti P.1 jo. Bukti T.3 pada angka 59 disebutkan pemutusan perjanjian dapat dilakukan secara sepihak apabila pihak kedua dalam hal ini Tergugat lalai melaksanakan perjanjian ini ;-----

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat dan ditandatangani dengan itikad baik oleh Penggugat dengan Tergugat adalah merupakan undang-undang bagi mereka sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang tentukan oleh Undang-undang persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik untuk itu petitum point 3 dan 4 dari gugatan Penggugat harus dikabulkan ; -----

Mebnimbang, bahwa berdasarkan bukti P.8, P.9 a, P.9 b, P.10 a, P.10 b , P.11, P.12 , Tergugat belum membayar kewajibannya berupa Revenue

Hal 40 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sharing dan dana talangan kepada Penggugat sejumlah Rp. 581.029.344,- (Lima ratus delapan puluh satu juta dua puluh Sembilan ribu tiga ratus empat puluh empat rupiah) untuk itu petitum 5 Penggugat dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi maka Tergugat harus membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar 7 % dari Rp. 581.029.344,- (Lima ratus delapan puluh satu juta dua puluh Sembilan ribu tiga ratus empat puluh empat rupiah) pertahun Terhitung sejak tanggal 18 Juni 2015 sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara ini untuk itu petitum point 6 Penggugat dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi immateril yang dituntut oleh Penggugat oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian tersebut sehingga petitum point 7 Penggugat harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa atau dwangsom yang dituntut oleh Penggugat oleh karena perkara ini menyangkut pembayaran sejumlah uang maka uang paksa atau dwangsom tidak beralasan untuk dikabulkan untuk itu petitum point 8 Penggugat harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa didalam perkara ini sepanjang persidangan tidak dilakukan sita jaminan (Conservatoir beslag) untuk itu petitum point 9 Penggugat harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa mengenai permohonan Penggugat menyangkut pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum berupa banding , kasasi atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij voorraad) tidak memenuhi ketentuan yang dimaksudkan Pasal 180 ayat 1 HIR dan SEMA No. 3 tahun 2000 untuk itu petitum 10 Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka gugatan Penggugat harus dikabulkan sebahagian dan menolak selebihnya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 321/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim dalam pokok perkara harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini ;-----

DALAM REKONPENS I :

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat Rekonpensi dalam gugatan Rekonpensinya pada pokoknya hampir sama dengan permasalahan dalam gugatan konpensi ;-----

Hal 41 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi sebagaimana telah dipertimbangkan di atas sudah dikabulkan sebahagian dan menolak selebihnya maka gugatan Penggugat Rekonpensi sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, untuk itu gugatan Penggugat Rekonpensi harus ditolak seluruhnya ;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi / Pembanding dikabulkan sebahagian dan menolak selebihnya sementara gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi/.Terbanding ditolak seluruhnya maka Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi /Terbanding dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan ;-----

Memperhatikan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta pasal 26 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan- peraturan lain yang berlaku yang berkenaan dengan hal itu ;-----

----- M E N G A D I L I -----

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding ;-----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 321/ Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Tim tanggal 11 Oktober 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;-----

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI ;

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluaruhnya :

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower antara PT HK Realtindo dengan PT Asacreative Technology No.219/HKR.DU/Ryn/ Perj.84/ III/2013, tanggal 11 Maret 2013.

Hal 42 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah pemutusan Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower antara PT HK Realtindo dengan PT Asacreative Technology No.219/HKR.DU/Ryn/Perj.84/III/2013, tanggal 11 Maret 2013 berdasarkan surat dari Kuasa Hukum Penggugat No.034/MS/Ltr.Som/V/2015 tertanggal 25 Mei 2015 yang diterima Tergugat pada tanggal 26 Mei 2015.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Perjanjian Penyediaan Jasa Layanan Information and Communication Technology The H Tower antara PT HK Realtindo dengan PT Asacreative Technology No.219/HKR.DU/Ryn/Perj.84/III/2013 tanggal 11 Maret 2013, PUTUS dengan segala akibat hukumnya sejak tanggal 26 Mei 2015.
5. Menghukum Tergugat membayar Kewajibannya kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus, sebesar Rp. 581.029.344(lima ratus delapan puluh satu juta dua puluh Sembilan ribu tigaratus empat puluh empat rupiah) dengan seketika dan sekaligus ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi akibat wanprestasi sebesar 7 % pertahun dari Rp. 581.029.344(lima ratus delapan puluh satu juta dua puluh Sembilan ribu tigaratus empat puluh empat rupiah) terhitung sejak tanggal 18 Juni 2015 sampai dilaksanakannya seluruh kewajiban berdasarkan putusan perkara ini ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONPENSI;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi/Terbanding untuk seluruhnya ;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Jumat** tanggal **25 Agustus 2017** oleh Kami **SUDIRMAN W. P, SH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE P, SH, MH** dan **MOH. EKA KARTIKA.EM, SH, M. Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua

Hal 43 No.343/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor. 343/Per/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 21 Juni 2017, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **06 September 2017** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : **NY.NANIK WINARSIH,SH,MH** Panitera Pengganti berdasarkan Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor. 343/Per/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 21 Juni 2017, Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1 DANIEL DALLE .P, SH,MH

SUDIRMAN W. P, SH

2. MOH. EKA KARTIKA.EM, SH,M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

NY.NANIK WINARSIH, SH.MH

Rincian biaya perkara :

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

Hal 44 No.343/PDT/2017/PT.DKI