



P U T U S A N

Nomor 472/PDT/2015/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

PT. JCO DONUT & Coffe, beralamat di Jl. Meruya Selatan No. 68 Jakarta Barat

11650, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

S O E N Y O T O . SH,M.Hum , SUGENG

PURWANTO.SH,HORNANING.SH.Advokat dan Konsultan

Hukum pada Kantor Hukum SOENYOTO SUGENG LAW

FIRM, yang beralamat di Jalan Pahlawan Revolusi No.20

Pondok Bambu Jakarta Timur 13430., berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2015, untuk selanjutnya

disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat dalam**

Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi; -----

L a w a n

1. **PT. BUDI KENCANA MEGAHJAYA**, beralamat di Plaza Pondok Gede,

Ruko Blok C 14-15 Bekasi 17411, yang dalam hal ini diwakili

oleh kuasanya 1. T. NASRULLAH, S.H., M.H., 2. ASRIL

SYARIEF, S.H., M.H. dan 3. ARMAN JAUHARI, S.H.

Advokat/Konsultan Hukum dan Asisten Advokat pada Law T.

Nasullah & Associates, berkantor di The Office Sahid

Sudirman Residence Lt. 01, Unit 06 Jl. Jenderal Sudirman No.

86 Jakarta 10220 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal

22 Juni 2015, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I**

semula Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam

Rekonpensi; -----

2. **PT. GELORA INTI CENDIKA**, beralamat di Rukan Taman Meruya Plaza II

Blok A No. 5 Jalan Permata Meruya, Jakarta Barat 11620,

untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula**

Tergugat II; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 472/PDT/2015/PT.BDG.



Telah membaca : -----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 2 Nopember 2015 Nomor 472/PEN/PDT/2015/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas ;-----
2. Berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 04 Desember 2014 Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks, berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 04 Desember 2014 Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM PROVISI : -----

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

DALAM KONPENSI : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi Tergugat I; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak gugatan Penggugat konpensi untuk seluruhnya; -----

DALAM REKONPENSI : -----

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima; -----

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI : -----

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan ini yang hingga kini berjumlah sebesar Rp 601.000,- (enam ratus satu ribu rupiah); -----

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks. jo. No. 83/Bdg/2014/PN.Bks. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Desember 2014 pihak Pemanding semula Penggugat dalam Konpensi/

Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 472/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam Rekonsensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 04 Desember 2014 Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding; -----

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 29/Pdt.G/2014/PN.Bks. jo. No. 83/Bdg/2014/PN.Bks. yang ditanda tangani oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dalam Konpens/ Tergugat dalam Rekonsensi tersebut di atas telah diberitahukan secara seksama kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I dalam Konpens/Penggugat dalam Rekonsensi pada tanggal 16 Juni 2015, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 13 Mei 2015; -----

Membaca surat Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat dalam Konpens/ Tergugat dalam Rekonsensi tertanggal 17 Maret 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 17 Maret 2015, dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan / diserahkan dengan cara seksama kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I dalam Konpens/Penggugat dalam Rekonsensi pada tanggal 16 Juni 2015 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 April 2015; -----

Membaca surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum pihak Terbanding I semula Tergugat I dalam Konpens/Penggugat dalam Rekonsensi, tertanggal 10 Nopember 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 Nopember 2015; -----

Membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks. jo. No. 83/Bdg/2014/PN.Bks., yang ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang menyatakan bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi (geminuteerd) kepada pihak Pembanding semula Penggugat dalam Konpens/ Tergugat dalam Rekonsensi pada tanggal 14 Juli 2015, kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I dalam Konpens/Penggugat dalam Rekonsensi pada tanggal 16 Juni 2015 dan pihak Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 17 April 2015 telah diberitahukan dan diberikan kesempatan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan tersebut untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan lebih lanjut dalam peradilan tingkat banding; -----

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 472/PDT/2015/PT.BDG.



Membaca surat keterangan tidak menggunakan hak melakukan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks. jo. No. 83/Bdg/2014/PN.Bks. yang menerangkan bahwa pihak yang berperkara tidak menggunakan haknya melakukan pemeriksaan berkas perkara (inzage) sampai lewat waktu yang ditentukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam Kompensi/ Tergugat dalam Rekonpensi tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa walaupun permohonan untuk pemeriksaan tingkat banding hanya dimohon oleh Pembanding semula Penggugat dalam Kompensi/ Tergugat dalam Rekonpensi, akan tetapi pemeriksaan a quo dalam tingkat banding, harus meliputi dan berlaku juga bagi Tergugat lain, yang dalam tingkat banding kedudukannya menjadi Turut Terbanding; -----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan bandingnya tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam Kompensi/ Tergugat dalam Rekonpensi di dalam memori bandingnya telah memohon agar Pengadilan Tinggi Bandung membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 04 Desember 2014 Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks, dan dengan mengadili sendiri menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Pembanding untuk seluruhnya, dengan mengemukakan alasan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa tindakan Terbanding/Tergugat I yang telah menghentikan secara sepihak hak sewa Penggugat dengan mengeluarkan barang-barang milik Pembanding/Penggugat dan mematikan aliran listrik pada objek gugatan adalah tindakan yang melanggar kesepakatan sebagaimana dalam Surat Pemesanan Ruang Sewa Plaza Pondok Gede 2 Nomor R.018/J.CO DONUTS/x/2007 tanggal 19 Nopember 2007 (bukti P-1), Perjanjian sewa menyewa No. 05/LGL/BKMJ/2008 tanggal 26 Mei 2013 (bukti P-2) serta Addendum Perjanjian sewa menyewa Nomor 013/LGL/BKMJ/XII/2011 tanggal 29 Desember 2011 (bukti P-4); -----
- Bahwa sesuai Perjanjian Sewa Menyewa No. 05/LGL/BKMJ/2008 tanggal 29 Mei 2008, Pembanding/Penggugat telah menggunakan hak Opsinya

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 472/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu untuk memperpanjang jangka waktu sewa menyewa untuk 5 tahun berikutnya dan Terbanding I/Tergugat I pun telah menyepakatinya; -----

- Bahwa dengan digunakannya Hak Opsi mengenai perpanjangan waktu sewa atas objek gugatan dan Pembanding/Penggugat juga pada tanggal 31 Desember 2013 telah membayar kepada Terbanding/Tergugat I dan telah diterima oleh Terbanding/Tergugat I uang perpanjangan sewa untuk 5 tahun kedua sebesar Rp. 143.887.425 (Dp 20% dari harga kenaikan sewa sebesar 15%) (bukti P-11) maka Pembanding/Penggugat telah menggunakan Hak Opsinya untuk memperpanjang hak sewa untuk periode 5 tahun dari tanggal 1 Januari 2004 hingga 31 Desember 2018 sesuai yang telah disepakati oleh Pembanding/Penggugat dan Terbanding/Tergugat I didalam Pasal 9 ayat 1 dan 2 Perjanjian sewa menyewa No. 05/LGL/BKM/2008 tanggal 26 Mei 2013 (bukti P-2); -----

Menimbang, bahwa menanggapi Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat dalam Kompensi/ Tergugat dalam Rekonpensi tersebut di atas, pihak Terbanding I, semula Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi melalui Kuasa Hukumnya, di dalam Kontra Memori bandingnya telah memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 04 Desember 2014 Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks, dengan mengemukakan alasan hukum yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa pengenaan uang sewa atas seating outdoor tersebut tidak bertentangan, baik dalam Surat Pemesanan tertanggal 19 Nopember 2007, maupun Perjanjian sewa menyewa No. 05/LGL/BKM/2008 tertanggal 29 Mei 2008, dan Addendum tertanggal 29 Desember 2011, dikarenakan tidak ada satu pasal pun yang menyatakan seating area untuk perpanjangan 5 tahun berikutnya masih diberikan gratis; -----
- Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa Pasal 9 No. 05/LGL/BKMJ/V/2008 tanggal 29 Mei 2008, dengan tegas telah diatur antara Pembanding dengan Terbanding I telah disepakati akan memperpanjang objek sewa, akan tetapi perpanjangan yang akan dilakukan harus lebih dahulu disepakati oleh kedua belah pihak; -----
- Bahwa sesuai Pasal 8 Perjanjian sewa menyewa No. 05/LGL/BMKJ/2008 tanggal 29 Mei 2008, Pembanding/Penggugat harus mengosongkan

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 472/PDT/2015/PT.BDG.



ruangan, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan Pembanding padahal perjanjian telah berakhir demi hukum; -----

Terbanding I telah memperingatkan Pembanding agar mengosongkan ruangan dengan surat No. 02/GM-Bkmj/I/2014 tertanggal 16 Januari 2014, No. 03/GM-Bkmj/I/2014 tertanggal 17 Januari 2014, No. 05/GM-Bkmj/II/2014 tertanggal 3 Februari 2014 dan Peringatan Pelaksanaan Pengosongan terakhir No. 06/GM-Bkmj/II/2014 tertanggal 6 Februari 2014. (Vide bukti T-18, T1K/PR, Vide bukti T-20 T1K/PR, vide bukti T-22 T1K/PR dan Vide bukti T-23 T1K/PR); -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara telah dianggap termaktub dalam putusan ini; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 04 Desember 2014 Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, berpendapat sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa didalam memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam Konpens/ Tergugat dalam Rekonpens telah diuraikan keberatan terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama baik yang menyangkut tentang Provisi maupun yang menyangkut Pokok Perkara; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan Pembanding semula Penggugat dalam Konpens/ Tergugat dalam Rekonpens tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding maka keberatan Pembanding semula Penggugat dalam Konpens/ Tergugat dalam Rekonpens tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini, kecuali terhadap Sistematika redaksi amar putusan haruslah diperbaiki sebagaimana tersebut dibawah ini; ----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks. tanggal 04 Desember 2014 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan dengan perbaikan Sistematika redaksi dengan amar putusan seperti tersebut dibawah ini; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Pembanding semula Penggugat dalam Kompensi/ Tergugat dalam Rekompensi tetap berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan; -----

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Herziene Indonesische Reglement (HIR), serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan; -----

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam Kompensi/ Tergugat dalam Rekompensi; --
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bks. tanggal 04 Desember 2014 yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan diatas, sehingga berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM PROVISI : -----

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat; -----

DALAM KONPENSI : -----

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak Eksepsi Tergugat I; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya; -----

DALAM REKONPENSI : -----

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekompensi dinyatakan tidak dapat diterima; -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI : -----

Halaman 7 dari 9 halaman Putusan Nomor 472/PDT/2015/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan ini yang hingga kini berjumlah sebesar Rp 601.000,- (enam ratus satu ribu rupiah); -----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi 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 Bandung pada hari Senin, tanggal 7 Desember 2015 oleh Kami : H. NERIS, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Hakim Ketua Majelis dengan ABID SALEH MENDROFA, S.H. dan MARIHOT LUMBAN BATU, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 2 Nopember 2015 Nomor 472/PEN/PDT/2015/PT.BDG ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 15 Desember 2015 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, serta dibantu oleh H. APAY SYAHIDIN, S.H. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara. -----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

ABID SALEH MENDROFA, S.H.

H. NERIS, S.H.,M.H.

Ttd

MARIHOT LUMBAN BATU, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

H. APAY SYAHIDIN, S.H.

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 472/PDT/2015/PT.BDG.



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

Rincian biaya perkara :

1. Meterai putusan.....Rp. 6.000,--
2. Redaksi putusan Rp. 5.000,--
3. Pemberkasan..... Rp.139.000,--

J u m l a h Rp.150.000,-- (Seratus lima puluh ribu rupiah).

PENGADILAN TINGGI BANDUNG

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)