



PUTUSAN

Nomor 628/PDT/2020/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

PT J.Co Donut And Coffee, sebuah perseroan yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia sebagaimana Akta Pendirian No.2 tertanggal 3 September 2004, yang dibuat dihadapan Notaris Iwan Halimy,SH., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor C27234HT.01.01.Th.2004 tertanggal 1 November 2004 dan perubahan terakhir berdasarkan Akta No.69 tertanggal 25 September 2018 yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor AHU-AH.01.03-0246998 tertanggal 27 September 2018 yang beralamat di Jalan Meruya Selatan No. 68, Jakarta Barat, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Robert Suteja selaku Direktur Perseroan dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Frans Salom Girsang,SH.,MH., Uba Rialin,SH., Irfan Imanuel.SH.,MH., Abdian Wijaya,SH., Hotma Asih Oktavia,SH., dan Rio Naldi Sitorus,SH., Para Advokat pada Kantor Hukum Rialin, Girsang & Associates berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Februari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi** ;

L a w a n

PT Mandiri Cipta Gemilang, dahulu bernama PT Adiwijaya Mandiri suatu perseroan yang beralamat kantor di Jalan Puri Indah Boulevard Blok U1, Puri Indah, Kelurahan

Halaman 1 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/PT DKI



Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan,
Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai
**Terbanding semula Tergugat Konkensi /
Penggugat Rekonkensi ;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 17 November 2020 Nomor 628/PDT/2020/PT DKI Tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Februari 2020, Nomor 441/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan bahwa sebelumnya ternyata Pembanding semula Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonkensi telah **menggugat** Terbanding semula Tergugat Konkensi/Penggugat Rekonkensi di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa telah ada hubungan hukum sewa-menyewa antara Penggugat selaku pihak Penyewa dan Tergugat selaku pihak Yang Menyewakan berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Lippo Mall Puri 189/PSM-LMP/APM-J.CO/N/X/2014 tertanggal 29 Oktober 2019 dan perubahan berdasarkan Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Lippo Mall Puri 034/PP/AMD-LMP/APM-J.CO/X/14 tertanggal 30 Oktober 2014 ("Perjanjian Sewa-Menyewa");
2. Bahwa gugatan ini didasarkan atas Perjanjian Sewa-Menyewa, sehingga sesuai ketentuan Pasal 118 (4) H.I.R oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan ini;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa disepakati bahwa Tergugat selaku pihak yang mengelola bangunan pusat perbelanjaan yang bernama Lippo Mall Puri yang terletak di Jalan Puri Indah, Bulevar U1, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, menyewakan tempat/ruang yang berada di Lippo Mall Puri kepada



Penggugat, yaitu suatu ruang/tempat yang terletak dalam gedung di area Lantai *Ground* unit nomor: GF-62 dengan luas 150,90 m² (seratus lima puluh koma sembilan puluh meter persegi) yang selanjutnya disebut "Obyek Sewa", sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Perjanjian Sewa-Menyewa;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Sewa-Menyewa, maka jangka waktu sewa-menyewa yang disepakati adalah selama 60 (enam puluh) bulan dengan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 27 Juni 2014 sampai dengan 26 Juni 2019;

5. Bahwa perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dapat dilakukan dengan ketentuan Penggugat selaku Penyewa harus mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa secara tertulis minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu berakhir sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat 1 Lampiran V Ketentuan-ketentuan Dan Syarat-syarat Perjanjian Sewa Menyewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa yang mengatur demikian:

"Jangka Waktu adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Perjanjian Inti. Untuk selanjutnya Penyewa dapat mengajukan permohonan perpanjangan Jangka Waktu Sewa yang diajukan secara tertulis minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu berakhir dan harus mendapat persetujuan secara tertulis dari Yang Menyewakan.";

6. Bahwa oleh karena Penggugat memiliki keinginan untuk melakukan perpanjangan jangka waktu sewa sehingga menggunakan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud Pasal 3 Perjanjian Sewa-Menyewa dan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat 1 Lampiran V Ketentuan-ketentuan Dan Syarat-syarat Perjanjian Sewa Menyewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa yang mengharuskan Penggugat untuk mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa secara tertulis diajukan minimal 6 (enam) bulan sebelum Jangka Waktu berakhir, maka pada tanggal 15 April 2018 Penggugat melalui Surat No. 398/JCO/BD/VI/2018 mengajukan permohonan perpanjangan sewa periode 27 Juni 2019 s/d 26 Juni 2024 kepada Tergugat;

7. Bahwa untuk menindaklanjuti Surat Penggugat No. 398/JCO/BD/VI/2018, pada tanggal 23 Agustus 2018 kembali Penggugat melalui Surat No. 453/JCO/BD/VIII/2018 menyatakan untuk menggunakan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dalam permohonannya untuk melakukan perpanjangan jangka waktu sewa;



8. Bahwa terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu sewa tersebut, maka telah terjadi penawaran (negosiasi) antara Penggugat dan Tergugat melalui surat-menyurat dan pertemuan, penawaran yang mana bahwa Tergugat melakukan penawaran perpanjangan sewa dengan ketentuan Harga Sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun mengalami kenaikan Harga Sewa sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Sewa rata-rata periode sewa sebelumnya dengan Obyek Sewa yaitu GF-62 dan GF-62 O/S seluas 183.72 m² (150.90 m² *Indoor* & 32.82 m² *Outdoor*) sebagaimana Surat Tergugat No. 077/LOO/Leasing/XI/2018 tertanggal November 2018, yang kemudian Penggugat keberatan terhadap penawaran Harga Sewa dan Obyek Sewa tersebut;

9. Bahwa terhadap Penawaran Tergugat sehubungan dengan Harga Sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun, Tergugat menyatakan dalam Surat No. 152/LMP/MD/XII/2018 tertanggal 11 Desember 2018 bahwa Harga Sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun kedepan merupakan harga final dan telah mengikuti kesepakatan yang tercantum di dalam Perjanjian Sewa-Menyewa, yaitu dengan kenaikan 30% (tiga puluh persen) dari harga sewa rata-rata periode sewa sebelumnya, pernyataan yang mana sebetulnya merujuk pada ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat 2 Perjanjian Sewa-Menyewa yang mengatur demikian:

"Harga Sewa untuk perpanjangan sewa selama 5 (lima) tahun berikutnya dengan maksimum kenaikan Harga Sewa adalah sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Sewa rata-rata 5 (lima) tahun pertama untuk Obyek Sewa yang sama";

10. Bahwa kemudian, terhadap Penawaran Harga Sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun, oleh karena ketentuan Pasal 4 ayat 2 Perjanjian Sewa-Menyewa mengatur maksimum kenaikan Harga Sewa adalah sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Sewa rata-rata 5 (lima) tahun pertama untuk Obyek Sewa yang sama, maka Penggugat setuju untuk penawaran Harga Sewa perpanjangan sewa 5 (lima) tahun mengalami kenaikan sebesar 30% (tiga puluh persen);

11. Bahwa terhadap penawaran Tergugat sehubungan dengan Obyek Sewa perpanjangan sewa 5 (lima) tahun tidak mengikuti kesepakatan Obyek Sewa yang tercantum dalam Perjanjian Sewa-Menyewa sebagaimana pernyataan Tergugat untuk Harga Sewa yang mengikuti ketentuan Perjanjian Sewa-Menyewa. Oleh karenanya, Penggugat



keberatan terhadap penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun tersebut;

12. Bahwa Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun sudah sepatutnya mengikuti ketentuan Obyek Sewa sebagaimana diatur pada Pasal 2 Perjanjian Sewa-Menyewa yang mengatur demikian:

"Penyewa setuju untuk menyewa kepada Yang Menyewakan dan Yang Menyewakan juga setuju untuk menyewakan Obyek Sewa tersebut kepada Penyewa. Suatu ruang/tempat yang terletak dalam Gedung, di area Lantai Ground unit nomor: GF-62 dengan luas 150,90 m² (seratus lima puluh koma sembilan puluh meter persegi) sebagaimana tercantum didalam Lampiran I, selanjutnya disebut "Obyek Sewa.";

13. Bahwa oleh karena keberatan Penggugat terhadap penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun sehingga Penggugat menolak dan meminta Tergugat agar Obyek Sewa sesuai dengan ketentuan Perjanjian Sewa-Menyewa, kemudian Tergugat telah memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa dengan dasar tidak ada persetujuan tertulis untuk perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa sebagaimana dimaksud Pasal 2 angka 1 Lampiran V Ketentuan-Ketentuan Dan Syarat-Syarat Perjanjian Sewa Menyewa, sehingga Perjanjian Sewa-Menyewa akan berakhir pada tanggal 26 Juni 2019;

14. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa karena ketidaksetujuan Penggugat terhadap penawaran Obyek Sewa dari Tergugat merupakan suatu bentuk kelalaian (wanprestasi) Tergugat dalam melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa, karena penawaran Obyek Sewa dari Tergugat tidak sesuai dengan Obyek Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa, sehingga atas kelalaian Tergugat tersebut telah dilakukan pemberitahuan secara tertulis oleh Penggugat sebagaimana Surat Nomor 01/RGA-LETT/IV/2019 tertanggal 01 April 2019, Surat Nomor 05/RGA-LETT/V/2019 tertanggal 07 Mei 2019 dan Surat Nomor 11/RGA-LETT/V/2019 tertanggal 14 Mei 2019 Peringatan Kedua Nomor 09/RGA-SOM/X/2017 tertanggal 20 Oktober 2017, surat-surat yang mana telah dinyatakan kembali secara tegas persetujuan Penggugat terhadap Harga Sewa perpanjangan sewa 5 (lima) tahun mengalami kenaikan sebesar 30% (tiga puluh persen) dan meminta



Tergugat agar Obyek Sewa sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Sewa-Menyewa, sehingga perpanjangan hubungan sewa-menyewa dapat berlangsung sesuai dengan kesepakatan dalam Perjanjian Sewa-Menyewa;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Sewa-Menyewa telah diatur secara tegas jangka waktu sewa-menyewa dengan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dengan syarat dan ketentuan bahwa perpanjangan jangka waktu sewa harus dimohonkan secara tertulis oleh Penggugat minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat 1 Lampiran V Ketentuan-ketentuan Dan Syarat-syarat Perjanjian Sewa Menyewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa dan Harga Sewa yang berlaku untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun mengalami kenaikan sebesar 30% (tiga puluh persen) sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat 2 Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Obyek Sewa yang sama (*vide*: Pasal 2 Perjanjian Sewa-Menyewa);

16. Bahwa sehubungan dengan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud Pasal 3 Perjanjian Sewa-Menyewa, Penggugat telah tunduk pada Perjanjian Sewa-Menyewa untuk menyatakan keinginannya menggunakan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dengan melakukan permohonan secara tertulis kepada Tergugat minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir, dan Penggugat telah setuju atas penawaran Harga Sewa perpanjangan sewa yang ditawarkan oleh Tergugat, yang mengalami kenaikan sebesar 30% dari Harga Sewa rata-rata 5 (lima) tahun pertama untuk Obyek Sewa yang sama, namun pada faktanya Tergugat melakukan penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa yang berbeda dari Obyek Sewa sebagaimana ketentuan dalam Perjanjian Sewa-Menyewa;

17. Bahwa oleh karena ketidaksetujuan Penggugat atas penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa dan Tergugat menuntut agar Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa harus sesuai dengan penawaran Tergugat, kemudian Tergugat menyatakan dan memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan sewa. Dengan demikian, keputusan Tergugat atas opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun yang digunakan oleh Penggugat ditolak sehingga Tergugat menyatakan untuk tidak melakukan perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa;

18. Bahwa penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa yang dilakukan oleh Tergugat adalah GF-62 dan GF-62 O/S seluas 183.72 m²



(150.90 m² Indoor & 32.82 m² Outdoor), sehingga berbeda dengan Obyek Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa yang menentukan bahwa Obyek Sewa adalah suatu ruang/tempat yang terletak dalam gedung di area Lantai *Ground* unit nomor: GF-62 dengan luas 150,90 m² (seratus lima puluh koma sembilan puluh meter persegi), padahal terhadap Harga Sewa untuk perpanjangan sewa, Tergugat telah menuntut Penggugat untuk tunduk pada kenaikan Harga Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa (*vide*: Surat Tergugat No. 152/LMP/MD/XII/2018 tertanggal 11 Desember 2018), sehingga terhadap Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa sudah sepatutnya Tergugat juga memberlakukan berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa;

19. Bahwa selain itu, apabila merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat 2 Perjanjian Sewa-Menyewa yang menyatakan bahwa Harga Sewa untuk perpanjangan sewa selama 5 (lima) tahun berikutnya dengan maksimum kenaikan Harga Sewa adalah sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Sewa rata-rata 5 (lima) tahun pertama untuk Obyek Sewa yang sama, rujukan yang mana merupakan pernyataan Tergugat yang menyatakan bahwa Harga Sewa perpanjangan sewa telah mengikuti kesepakatan yang tercantum dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (*vide*: Surat Tergugat No. 152/LMP/MD/XII/2018 tertanggal 11 Desember 2018), maka "Obyek Sewa yang sama" yang dimaksud Pasal 4 ayat 2 Perjanjian Sewa-Menyewa adalah Obyek Sewa berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Sewa-Menyewa, yaitu suatu ruang/tempat yang terletak dalam gedung di area Lantai *Ground* unit nomor: GF-62 dengan luas 150,90 m² (seratus lima puluh koma sembilan puluh meter persegi). Sehingga sudah sepatutnya Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa sesuai dengan ketentuan Perjanjian Sewa-Menyewa;

20. Bahwa oleh karena Tergugat tetap memaksakan Penggugat bahwa Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa sesuai dengan penawaran Tergugat, yang tentunya berbeda dengan ketentuan Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa, sehingga opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun yang digunakan oleh Penggugat menjadi tidak berarti, maka telah terbukti adanya kelalaian Tergugat dalam melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa;

21. Bahwa Perjanjian Sewa-Menyewa yang memuat opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun telah didasari adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat. Artinya, opsi tersebut dimaksudkan sebagai bentuk pemberian prioritas kepada salah satu pihak, sehingga



dengan penggunaan opsi oleh Penggugat untuk dilakukan perpanjangan sewa, maka sudah sepatutnya Tergugat tunduk pada Perjanjian Sewa-Menyewa dan melakukan perpanjangan sewa sebagaimana opsi perpanjangan sewa yang digunakan oleh Penggugat;

22. Bahwa perbuatan Tergugat yang mengesampingkan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun yang tertuang dalam Perjanjian Sewa-Menyewa karena ketidaksetujuan Penggugat terhadap penawaran Tergugat atas Obyek Sewa perpanjangan sewa yang berbeda dengan ketentuan Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa, perbuatan yang mana tidak sesuai dengan asas-asas dalam perjanjian sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUH Perdata"), yaitu asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik;

23. Bahwa adapun isi ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang mengandung asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik, yaitu:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.";

24. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, maka baik Penggugat maupun Tergugat harus memenuhi apa yang telah disepakati dalam Perjanjian Sewa-Menyewa yang dibuat secara bebas tanpa adanya paksaan dari pihak manapun (asas kebebasan berkontrak). Dengan kata lain, asas *pacta sunt servanda* atau asas kekuatan mengikat melandasi pernyataan bahwa Perjanjian Sewa-Menyewa akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu Penggugat dan Tergugat terikat untuk melaksanakan kesepakatan Perjanjian Sewa-menyewa dengan itikad baik (pelaksanaannya berdasarkan itikad baik);

25. Bahwa sesuai dengan fakta hukum, penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa yang dilakukan oleh Tergugat adalah berbeda dengan Obyek Sewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa-Menyewa, sehingga opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun yang digunakan oleh Penggugat telah dikesampingkan oleh Tergugat. Dengan demikian,



Tergugat terbukti tidak melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa dengan penuh itikad baik;

26. Bahwa terhadap keputusan Tergugat yang menolak perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa karena ketidaksetujuan Penggugat atas penawaran dari Tergugat terhadap Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa yang tidak sesuai dengan ketentuan Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa, maka Tergugat tidak melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa berdasarkan asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, oleh karenanya terbukti Tergugat telah wanprestasi dalam melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa;

27. Bahwa walaupun telah berulang-ulang diberitahukan dengan tulisan untuk melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa, yaitu opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dengan tunduk pada Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa yang sesuai dengan ketentuan Perjanjian Sewa-Menyewa, hingga kini Tergugat lalai untuk melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa sehingga memutuskan tidak melakukan perpanjangan sewa secara sepihak, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang mengatur demikian:

"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.";

Maka menurut hukum Tergugat berada dalam keadaan lalai atau kelalaian (wanprestasi) oleh Tergugat;

28. Bahwa menurut Pasal 1267 KUHPerdata mengatur demikian:

"Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi, boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, rugi, dan bunga.";

29. Bahwa menurut ahli hukum perdata, Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Cetakan kedua puluh dua, 2008, pt intermasa, Jakarta, hlm. 53, perihal Pasal 1267 KUH Perdata berpendapat demikian:

"Menurut pasal 1267 tersebut, pihak kreditur dapat menuntut si debitur yang lalai itu: pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai penggantian biaya, rugi, dan bunga (disingkat ganti rugi)";



30. Bahwa selanjutnya Prof. Subekti, S.H., berpendapat sebagai kesimpulan dari Pasal 1267 KUH Perdata dapat ditetapkan, bahwa Kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut:

- 1). pemenuhan perjanjian;
- 2). pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- 3). ganti rugi saja;
- 4). pembatalan perjanjian;
- 5). pembatalan disertai ganti rugi.

31. Bahwa Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., FCBArb juga berpendapat sama dengan dengan Prof. Subekti, S.H., sehubungan dengan Pasal 1267 KUH Perdata, sebagaimana dalam bukunya *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*, Cetakan ke I, 2015, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 58, memberi penjelasan tentang maksud Pasal 1267 KUH Perdata yaitu:

"Dalam praktik ditemukan bahwa kreditur bebas menentukanuntutannya kepada debitur yang wanprestasi. Kreditur tidak terikat pada tuntutan yang diatur undang-undang. Pilihan itu adalah sebagai berikut:

1. Ganti rugi.
2. Pemenuhan perikatan.
3. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
4. Pemutusan perikatan.
5. Pemutusan perikatan dengan ganti rugi."

32. Bahwa menurut Pasal 1267 KUH Perdata dan sesuai dengan pendapat para ahli hukum perdata tersebut di atas, maka menurut hukum Penggugat sah menuntut kepada Tergugat untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa, yaitu melakukan perpanjangan sewa sebagai akibat penggunaan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun yang dilakukan oleh Penggugat dengan ketentuan Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa sesuai dengan Obyek Sewa yang diatur dalam Pasal 2 Perjanjian Sewa-Menyewa, yaitu suatu ruang/tempat yang terletak dalam gedung di area Lantai *Ground* unit nomor: GF-62 dengan luas 150,90 m² (seratus lima puluh koma sembilan puluh meter persegi), dan Harga Sewa untuk perpanjangan sewa mengalami kenaikan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Sewa rata-rata 5 (lima) tahun pertama untuk Obyek Sewa yang sama;



33. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan dikemudian hari dan Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan lalai untuk memenuhi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini, oleh karenanya berdasarkan Pasal 606a R.V., Penggugat berkepentingan untuk mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar supaya Tergugat diperintahkan dengan ancaman uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap harinya dibayarkan kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai dalam melaksanakan keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo*, yaitu melakukan perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dengan ketentuan Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa sesuai dengan Obyek Sewa yang diatur dalam Pasal 2 Perjanjian Sewa-Menyewa, yaitu suatu ruang/tempat yang terletak dalam gedung di area Lantai *Ground* unit nomor: GF-62 dengan luas 150,90 m² (seratus lima puluh koma sembilan puluh meter persegi), dan Harga Sewa untuk perpanjangan sewa mengalami kenaikan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Sewa rata-rata 5 (lima) tahun pertama untuk Obyek Sewa yang sama; Bahwa selain tuntutan pemenuhan kewajiban berdasarkan perjanjian sewa menyewa, sesuai ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, maka Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat oleh karena perbuatannya yang telah lalai melaksanakan perjanjian sewa menyewa, dengan perincian sebagai berikut yaitu:

- Nilai investasi yang telah dilakukan penggugat atas hubungan hukum sewa menyewa perpanjangan periode 27 Juni 2019 s/d 26 Juni 2024 yang harga sewanya adalah sebesar Rp.5.002.335.000,- (lima milyar dua juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);
- Nilai penjualan (sales) yang diperkirakan dapat diperoleh selama 5 (lima) tahun apabila sewa diperpanjang dengan periode sewa 27 Juni 2019 s/d 26 Juni 2024 adalah sebesar Rp.25.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah);

34. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang tak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat, oleh karena mana keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding atau kasasi;

35. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah didasarkan atas bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, maka sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seyogyanyalah bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, sehingga segala biaya perkara yang akan timbul dikemudian hari dalam perkara *a quo* dibebankan seluruhnya kepada Tergugat;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim pemeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa;
3. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa, dan dalam waktu 8 (delapan) hari setelah keputusan ini diucapkan melaksanakan perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dengan Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa sesuai dengan Obyek Sewa yang diatur dalam Pasal 2 Perjanjian Sewa-Menyewa, yaitu suatu ruang/tempat yang terletak dalam gedung di area Lantai *Ground* unit nomor: GF-62 dengan luas 150,90 m² (seratus lima puluh koma sembilan puluh meter persegi), dan Harga Sewa untuk perpanjangan sewa mengalami kenaikan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Sewa rata-rata 5 (lima) tahun pertama untuk Obyek Sewa yang sama, dengan ketentuan bahwa apabila Tergugat lalai untuk memenuhi kewajiban ini, Tergugat dihukum membayar uang paksa sebanyak Rp 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) setiap harinya kepada Penggugat untuk tiap-tiap kelalaiannya;
4. Menghukum tergugat untuk membayar kepada penggugat sebagai penggantian kerugian akibat perbuatannya yang lalai dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa, uang sejumlah dengan perincian sebagai berikut yaitu:
 - Nilai investasi yang telah dilakukan penggugat atas hubungan hukum sewa menyewa perpanjangan periode 27 Juni 2019 s/d 26 Juni 2024 yang harga sewanya adalah sebesar Rp.5.002.335.000,- (lima milyar dua juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);
 - Nilai penjualan (sales) yang diperkirakan dapat diperoleh selama 5 (lima) tahun apabila sewa diperpanjang dengan periode sewa 27 Juni 2019 s/d 26 Juni 2024 adalah sebesar Rp.25.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah);

Halaman 12 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/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)



5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain:

SUBSIDAIR: Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut, gugatan melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 3 september 2019. Yang berisi uraian sebagai berikut:

LATAR BELAKANG HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT DENGAN PENGGUGAT

Bahwa sebelum Tergugat menguraikan mengenai Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi, maka Tergugat terlebih dahulu akan menyampaikan Latar Belakang mengenai Perjanjian yang mendasari hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat, agar Majelis Hakim dapat mengetahui fakta hukum yang sebenarnya dalam hubungan sewa-menyewa antara Tergugat dengan Penggugat dan mempertimbangkannya dalam Putusan.

1. Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2014 di Jakarta, telah disepakati dan ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 189/PSM-LMP/APM-JCO/N/X/14 (selanjutnya disebut "Perjanjian Inti") atas Unit pada Lippo Mall Puri Nomor GF-62 dengan Luas 147,39 m² antara Penggugat selaku Penyewa dengan PT Adijaya Pratama Mandiri selaku Yang Menyewakan Unit. Perlu diketahui bahwa area *Outdoor Seating* tidak diperjanjikan dan/atau tidak dicantumkan ke dalam Perjanjian Inti tersebut;

2. Bahwa sehubungan dengan adanya perubahan terhadap beberapa ketentuan pada Perjanjian Inti, maka pada tanggal 30 Oktober 2014 PT Adijaya Pratama Mandiri dan Penggugat telah menyepakati dan menandatangani Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 034/PP/AMD-LMP/APM-JCO/X/14 tanggal 30 Oktober 2014 ("Amandemen"), dengan ketentuan-ketentuan yang diubah yakni sebagai berikut:



a. PT Adijaya Pratama Mandiri dan Penggugat sepakat untuk mengubah Pasal 3 pada Perjanjian Inti mengenai Jangka Waktu Sewa sebagai berikut:

Semula:

Tanggal 01 Mei 2014 sampai dengan 30 April 2019

Selanjutnya menjadi:

Tanggal 27 Juni 2014 sampai dengan 26 Juni 2019 ;

b. PT Adijaya Pratama Mandiri dan Penggugat telah sepakat mengubah Pasal 2 pada Perjanjian Inti mengenai Total Luas Obyek Sewa, yang semula seluas 147,39 m² menjadi seluas 150,90 m²;

c. PT Adijaya Pratama Mandiri dan Penggugat juga telah sepakat perubahan harga yang diatur pada Pasal 4 Perjanjian Inti, yaitu harga sewa yang semula Rp.3.758.445.000,- menjadi Rp.3.847.950.000,-. Namun, setelah dikurangi dengan masa Grace Period selama 6 bulan, maka total harga sewa menjadi Rp.3.490.317.000,- ;

PT Adijaya Pratama Mandiri juga sepakat untuk memberikan *free rental* (Grace Period) selama 6 bulan kepada Penggugat;

3. Bahwa sesuai dengan Berita Acara Serah Terima *Outdoor Seating* No.: FORM-FO-0102 tertanggal 25 Juni 2014, PT Adijaya Pratama Mandiri memberikan penggunaan area *Outdoor (Outdoor Seating)* yang berada dibagian luar dan/atau bagian "teras" dari Obyek Sewa Indoor yang terletak di GF-62 seluas 32,82 m² secara "cuma-cuma" dan/atau tanpa dikenakan biaya sewa (*free rental*) kepada Penggugat selama 1 (satu) tahun 15 (lima belas) hari, dimulai pada tanggal 27 Juni 2014 sampai dengan 10 Juli 2015;

4. Bahwa pada tanggal 17 Februari 2015 PT Adijaya Pratama Mandiri telah mengirim draft Amandemen II terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* kepada Penggugat. Draft Amandemen tersebut memasukkan perincian tentang Luas, Harga Sewa dan Biaya Pelayanan terhadap *Outdoor Seating* yang digunakan Penggugat secara "cuma-cuma" dan/atau tanpa dikenakan biaya sewa (*free rental*), namun tidak ada kesepakatan dari Penggugat terhadap penawaran draft Amandemen tersebut;

5. Bahwa seiring berjalannya waktu, ternyata Penggugat memakai dan/atau menggunakan fasilitas *Outdoor Seating* melebihi jangka waktu yang diperbolehkan oleh PT Adijaya Pratama Mandiri, dan tagihan sewa



atas Outdoor Seating untuk periode 11 Juli 2015 sampai dengan 11 Maret 2016 yang dikirimkan oleh PT Adijaya Pratama Mandiri juga ternyata tidak dibayar oleh Penggugat, maka pada tanggal 11 Maret 2016 PT Adijaya Pratama Mandiri telah mengirimkan surat peringatan melalui surat No.: 076/LMP-FALGL/III/16 kepada Penggugat yang pada pokoknya berisikan bahwa PT Adijaya Pratama Mandiri meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan barang-barang Penggugat dari area Outdoor Seating tersebut;

6. Bahwa Penggugat meminta penambahan jangka waktu secara cuma-cuma atau *free rental* terhadap *Outdoor Seating*, namun Tergugat menolak permintaan Penggugat tersebut karena selain Penggugat telah mendapatkan *free rental* terhadap *Outdoor Seating* selama 2 tahun dari 27 Juni 2014 s/d 26 Juni 2016, Draft Amandemen yang mengatur perincian tentang Outdoor Seating juga ditolak oleh Penggugat, serta tidak ada pembayaran yang dilakukan terhadap Outdoor Seating untuk periode 11 Juli 2015 s/d 26 Juni 2016 yang lalu. Selain itu, Tergugat juga telah membebaskan *service charge Outdoor Seating* dari Penggugat selama periode tersebut;

7. Bahwa dikarenakan telah berakhirnya Kesepakatan Bersama Penyewaan Area Lippo Mall Puri pada tanggal 25 Juli 2012, maka berdasarkan Kesepakatan Bersama tersebut hak menyewakan PT Adijaya Pratama Mandiri (Yang Menyewakan Lama) atas Obyek Sewa menjadi beralih/dikembalikan kepada PT Mandiri Cipta Gemilang selaku Pemilik (Tergugat perkara *aquo*), di mana Pengalihan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut juga telah diberitahukan, diterima, disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat melalui surat tertanggal 1 April 2016, Perihal: Pengalihan Perjanjian Sewa Menyewa. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka sejak 1 April 2016 seluruh hak dan kewajiban dari PT Adijaya Pratama Mandiri termasuk dalam hal perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat telah efektif beralih kepada Tergugat dan Tergugat merupakan pemilik atau pihak yang menyewakan Unit GF-62 pada Lippo Mall Puri sehingga dalam gugatan *aquo* Tergugat telah menggantikan seluruh kedudukan dari PT Adijaya Pratama Mandiri;

8. Bahwa Tergugat melalui surat No. 152/LMP/MD/XII/2018 tanggal 11 Desember 2018, Perihal: Surat Pemberitahuan, telah memberitahukan kepada Penggugat agar menyewa area *Outdoor (Outdoor Seating)* dalam perpanjangan sewa berikutnya, Tergugat menjelaskan bahwa area



Outdoor (Outdoor Seating) seluas 32.82 m² yang ditawarkan oleh Tergugat merupakan area *Outdoor Seating* yang menjadi satu kesatuan dengan ruangan yang disewa oleh Penggugat yang berada di area *Indoor* di Lantai *Ground* unit Nomor GF-62 Lippo Mall Puri, yang oleh karenanya Penggugat sudah sepatutnya dan wajib untuk menyewa area *Outdoor Seating* tersebut sekaligus. Namun Penggugat melalui surat No. 872/JCO/BD/XII/2018 tanggal 18 Desember 2018, Perihal: Tanggapan Perpanjangan Sewa J.Co Donuts & Coffee di Lippo Mall Puri, tetap menolak dan tidak menyetujui penawaran dari Tergugat untuk menyewa *Outdoor Seating* tersebut;

9. Bahwa oleh karena tidak tercapainya kesepakatan atas negosiasi-negosiasi terhadap perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Penggugat dan Tergugat terkait ruang sewa *Outdoor (Outdoor Seating)* tersebut, maka Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir demi hukum pada tanggal 26 Juni 2019, sebagaimana ketentuan Pasal 3 Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 034/PP/AMD-LMP/APM-JCO/X/14 tanggal 30 Oktober 2014;

10. Bahwa dengan demikian pada dasarnya gugatan *aquo* diajukan oleh Penggugat semata-mata dikarenakan Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir dan Tergugat sebagai pengelola Lippo Mall Puri tidak bersedia untuk memperpanjang masa sewanya. Penggugat melalui gugatan *aquo* ingin memaksakan kehendak agar Tergugat memperpanjang masa sewanya, sehingga dengan demikian terbukti bahwa gugatan Penggugat *aquo* sama sekali tidak berdasar dan tidak memiliki legal standing yang benar. Bahwa jika keadaan dibalik, ketika perjanjian sewa menyewa telah berakhir dan tidak terdapat perpanjangan sewa apakah Tergugat dapat memaksa Penggugat untuk melanjutkan sewa pada Objek Sewa? Tentu saja jawabannya adalah tidak. Oleh karena itu dengan pemahaman logika dasar saja dapat dibuktikan bahwa gugatan Penggugat *aquo* sama sekali tidak berlandaskan hukum. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka Tergugat mohon agar kiranya Majelis Hakim menolak dan/atau menyatakan Gugatan *aquo* tidak dapat diterima.

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Halaman 16 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/PT DKI



EXCEPTIO TEMPORIS MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT
DIKUALIFIKASI TELAH LEWAT WAKTU (DALUARSA) KARENA
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NOMOR: 189/PSM-LMP/APM-JCO/N/X/14
Jo. AMANDEMEN I PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NOMOR: 034/PP/AMD-
LMP/APM-JCO/X/14 ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT TELAH
BERAKHIR DEMI HUKUM

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 4 dan poin 5 halaman 2 Gugatan *aquo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa, maka jangka waktu sewa menyewa yang disepakati adalah selama 60 (enam puluh) bulan dengan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 27 Juni 2014 sampai dengan 26 Juni 2019";

5. Bahwa perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dapat dilakukan dengan ketentuan Penggugat selaku Penyewa harus mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa secara tertulis minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu berakhir sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat 1 Lampiran V ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian Sewa Menyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang mengatur demikian ... dst ...;

2. Bahwa Penggugat telah keliru dan kurang teliti dalam menelaah Perjanjian Inti dan Amandemen-nya. Bahwa pada faktanya Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk mengubah ketentuan Pasal 3 pada Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 189/PSM-LMP/APM-JCO/N/X/14 tanggal 29 Oktober 2014 ("Perjanjian Inti") sebagaimana telah diubah dan ditandatangani dalam Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 034/PP/AMD-LMP/APM-JCO/X/14 tanggal 30 Oktober 2014 ("Amandemen") yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

*"Penyewa dan Yang Menyewakan sepakat untuk merubah Pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa mengenai jangka waktu sewa sebagai berikut:
Semula:*

Tanggal 01 Mei 2014 sampai dengan 30 April 2019

Selanjutnya menjadi:

Tanggal 27 Juni 2014 sampai dengan 26 Juni 2019"



3. Bahwa sebagaimana tertulis dalam ketentuan Pasal 3 Amandemen tersebut di atas, telah jelas dan nyata bahwa Pasal 3 Perjanjian Inti telah diubah secara keseluruhan, dan bukan secara parsial, sehingga klausul semula yakni *“dengan opsi perpanjangan sewa selama 5 (lima) tahun”*, kemudian telah diubah dan telah dihapus serta dinyatakan tidak berlaku lagi. Oleh karenanya, Perjanjian Sewa Menyewa in casu antara Penggugat dan Tergugat hanya berlaku sejak tanggal 27 Juni 2014 sampai dengan tanggal 26 Juni 2019, tidak ada perpanjangan dan telah berakhir demi hukum;

4. Bahwa meskipun demikian, sekalipun klausul *“dengan opsi perpanjangan sewa selama 5 (lima) tahun”* masih berlaku, *quod non*, sesuai dengan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata “opsi” memiliki arti “tindakan memilih” atau “kebebasan memilih”, sehingga pada klausul “dengan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun” yang terdapat dalam Pasal 3 Perjanjian Inti tersebut memiliki arti bahwa Para Pihak berhak memilih atau memiliki kebebasan untuk memperpanjang sewa ataupun tidak. Bahwa dimana dalam hal ini Tergugat selaku Pemilik Tanah dan Bangunan Lippo Mall Puri menggunakan haknya untuk tidak memperpanjang dan/atau tidak menyewakan kembali Unit pada Lippo Mall Puri Nomor GF-62 dengan Luas 150,90 m² kepada Penggugat, sehingga dengan demikian jelas terbukti Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir;

5. Bahwa selain itu, Penggugat mendalilkan telah berulang kali mengajukan permohonan penawaran perpanjangan sewa kepada Tergugat, sebagaimana Surat Penggugat No. 398/JCO/BD/VI/2018 tertanggal 15 April 2018 (perlu untuk diketahui Tergugat tidak pernah menerima Surat Penggugat No. 398/JCO/BD/VI/2018 ini) dan Surat Penggugat No. 453/JCO/BD/VIII/2018 tertanggal 23 Agustus 2018, yang pada pokoknya menyatakan permintaan penawaran perpanjangan sewa Unit Nomor GF-62 dengan Luas 150,90 m² yang terletak di Lippo Mall Puri;

6. Bahwa Penggugat kurang dapat memahami dan telah salah menafsirkan ketentuan Pasal 2 Ayat 1 Lampiran V Perjanjian Inti, sebagaimana berbunyi:

“1. Jangka Waktu adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Perjanjian Inti. Untuk selanjutnya Penyewa dapat mengajukan permohonan perpanjangan Jangka Waktu Sewa yang diajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tertulis minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu berakhir dan harus mendapat persetujuan secara tertulis dari Yang Menyewakan”.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, telah jelas dinyatakan bahwa pada pokoknya walaupun Penggugat dapat mengajukan permohonan perpanjangan Jangka Waktu Sewa yang diajukan secara tertulis minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu berakhir, namun perpanjangan perjanjian atas Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* harus mendapatkan persetujuan secara tertulis dari Tergugat. Bahwa Tergugat selaku Pemilik Tanah dan Bangunan memiliki hak mutlak untuk memutuskan apakah akan menyepakati perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* atau tidak, dan apabila tidak ada kesepakatan atas perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa in casu dari Tergugat, maka masa/jangka waktu sewa sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa in casu telah berakhir demi hukum. Bahwa berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dan mengesampingkan gugatan Penggugat dikarenakan tidak terdapat landasan hukum/legal standing bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan *aquo*;

7. Bahwa oleh karena telah diatur secara tegas tentang jangka waktu sewa dalam Perjanjian Inti jo. Amandemen, Tergugat tidak dapat melanjutkan kerjasama sewa menyewa lagi dengan Penggugat hingga Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* berakhir. Oleh karenanya Tergugat telah menyampaikan hal ini kepada Penggugat melalui Surat-surat Tergugat Nomor: 146/LMP/MD/IX/2018 tertanggal 24 September 2018, Nomor: 152/LMP/MD/XII/2018 tertanggal 26 Desember 2018, yang surat tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa sehubungan akan berakhirnya periode sewa pada tanggal 26 Juni 2019, Unit Nomor GF-62 dengan Luas 150,90 m² yang terletak di Lippo Mall Puri tidak dapat disewakan kembali kepada Penggugat, dan setelah masa sewa berakhir maka Unit tersebut wajib dikembalikan seperti semula saat serah terima. Bahwa hal tersebut juga ditegaskan kembali oleh Kuasa Hukum Tergugat melalui suratnya dengan No.: 098/C&P-2019/064.02/V-Y tertanggal 22 Juli 2019 kepada Penggugat;

8. Bahwa sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Halaman 19 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/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)



"supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang."*

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan Para Pihak sebagai syarat Subjektif yang merupakan perwujudan asas konsensualisme atas persesuaian kehendak masing-masing pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian. Sehubungan perkara *aquo*, pada faktanya dikarenakan tidak terpenuhinya syarat Subjektif dan/atau tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat atas perpanjangan perjanjian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, maka hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* tidak diperpanjang dan telah berakhir demi hukum;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata sebagai dasar para pihak mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, sebagaimana berbunyi:

"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 ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Bahwa merujuk ketentuan tersebut di atas, oleh karena tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam melakukan perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa ini, maka berdasarkan Perjanjian Inti beserta Amandemen-nya, Perjanjian *aquo* telah berakhir dan telah diakhiri pada tanggal 26 Juni 2019. Maka seharusnya Penggugat dan Tergugat dengan itikad baik menghormati fakta bahwa Perjanjian Sewa Menyewa yang mengikat para pihak telah berakhir jangka waktunya, sehingga Penggugat dan Tergugat sudah tidak memiliki hubungan hukum lagi. Oleh karena itu, Penggugat tidak memiliki hak lagi untuk menempati Unit Nomor GF-62 dengan Luas 150,90 m² yang terletak di Lippo Mall Puri;

10. Bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Inti jo. Pasal 3 Amandemen sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Sewa



Menyewa in casu antara Penggugat dan Tergugat, maka Perjanjian Sewa Menyewa in casu antara Penggugat dan Tergugat adalah sampai dengan tanggal 26 Juni 2019, dan tidak ada kesepakatan perpanjangan perjanjian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa in casu. Oleh karena itu Perjanjian Sewa Menyewa in casu antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir demi hukum.;

11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *aquo* terbukti adalah merupakan Gugatan yang telah daluarsa, karena jangka waktu sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat yang tertulis dalam Pasal 3 Perjanjian Inti sebagaimana telah diubah dalam Pasal 3 Amandemen, adalah sampai dengan tanggal 26 Juni 2019, sehingga Perjanjian Inti berikut Amandemen antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir demi hukum sehingga perikatan antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir. Oleh karenanya sangat beralasan hukum dan sudah sepatutnya Gugatan Penggugat *aquo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/N.O.*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* karena Gugatan Penggugat *aquo* telah daluarsa dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas dalam pengajuannya.

EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL ATAU EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS KARENA TIDAK ADA DALIL PENGGUGAT YANG MEMBUKTIKAN TERGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI

12. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 13 dan poin 14 halaman 4 Gugatan *aquo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"13. Bahwa oleh karena keberatan Penggugat terhadap penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun sehingga Penggugat menolak dan meminta Tergugat agar Obyek Sewa sesuai dengan ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa, kemudian Tergugat telah memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan dasar tidak ada persetujuan tertulis untuk perpanjangan sewa menyewa sebagaimana dimaksud Pasal 2 Angka 1 Lampiran V Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian Sewa Menyewa, sehingga Perjanjian Sewa



Menyewa akan berakhir pada tanggal 26 Juni 2019;

14. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan sewa menyewa karena ketidaksetujuan Penggugat terhadap penawaran Obyek Sewa dari Tergugat merupakan suatu bentuk kelalaian (wanprestasi) Tergugat dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa ...dst..."

13. Bahwa Penggugat telah secara serampangan mendalilkan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan lalai dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa karena perbuatan Tergugat telah memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa karena ketidaksetujuan Penggugat terhadap penawaran Obyek Sewa (Unit GF-62 dengan Luas 150,90 m²);

14. Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui, Tergugat tidak pernah memutuskan Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat secara sepihak, namun faktanya Tergugat tidak dapat memenuhi dan/atau tidak dapat melanjutkan perpanjangan sewa menyewa karena tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan negosiasi-negosiasi Para Pihak dalam proses perpanjangan sewa sehingga Perjanjian tersebut telah berakhir dengan sendirinya atau telah berakhir demi hukum;

15. Bahwa berdasarkan fakta dan hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat *aquo Obscuur Libel*, karena Gugatan Penggugat tidak terang isinya atau formulasi gugatan tidak jelas dan kabur. Penggugat pada pokoknya hanya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan kelalaian (wanprestasi) dan memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan perjanjian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* karena ketidaksetujuan Penggugat terhadap penawaran Obyek Sewa. Padahal faktanya Perjanjian Sewa Menyewa berakhir karena tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan negosiasi-negosiasi para pihak sehingga hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* berakhir dengan sendirinya dan/atau berakhir demi hukum sebagaimana Pasal 3 Amandemen tentang Jangka Waktu Sewa;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat tersebut di atas, maka Gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/N.O.*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara *aquo* karena dalil-dalil Penggugat yang tidak jelas dan kabur dalam Gugatan *aquo*.

EKSEPSI ATAS PERMOHONAN PERBAIKAN, PERUBAHAN ATAU PENAMBAHAN GUGATAN PADA POIN 2 HURUF D DAN HURUF E HALAMAN 3 SAMPAI DENGAN HALAMAN 4 YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT PADA PERSIDANGAN *AQUO* PADA TANGGAL 20 AGUSTUS 2019 YANG TELAH MENGUBAH POSITA DAN PETITUM GUGATAN

16. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap pengajuan Permohonan Perbaikan, Perubahan atau Penambahan Gugatan oleh Penggugat dalam persidangan *aquo* pada tanggal 20 Agustus 2019, terutama pada poin 2 huruf d dan huruf e halaman 3 sampai dengan halaman 4, yang pada pokoknya menyatakan:

"d) Bahwa angka 32 halaman 9 dalam posita, semula tertulis sebagai berikut:

"Bahwa menurut Pasal 1267 KUH Perdata dan sesuai dengan pendapat para ahli hukum perdata diatas...

Untuk selanjutnya dihapus, dirubah atau ditambah menjadi

Bahwa menurut Pasal 1267 KUH Perdata dan sesuai dengan pendapat para ahli hukum perdata diatas...

... maka Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat oleh karena perbuatannya yang telah lalai melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa, dengan perincian sebagai berikut, yaitu:

- Nilai investasi yang telah dilakukan Penggugat atas hubungan hukum sewa-menyewa perpanjangan periode 27 Juni 2019 s/d 26 Juni 2024 yang harga sewanya adalah sebesar Rp 5.002.335.000,-... ;
- Nilai Penjualan (Sales) yang diperkirakan dapat diperoleh selama 5 (lima) tahun apabila sewa diperpanjang dengan periode sewa 27 Juni 2019 s/d 26 Juni 2024 adalah sebesar Rp 25.000.000.000,- ... ;

e) Bahwa pada petitum bagian provisi setelah petitum angka 3 ditambahkan, yaitu:

Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat sebagai penggantian kerugian akibat perbuatannya yang lalai dalam

Halaman 23 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/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)



melaksanakan *Perjanjian Sewa-Menyewa*, uang sejumlah dengan perincian sebagai berikut, yaitu:

- Nilai investasi yang telah dilakukan Penggugat atas hubungan hukum sewa-menyewa perpanjangan periode 27 Juni 2019 s/d 26 Juni 2024 yang harga sewanya adalah sebesar Rp 5.002.335.000,-... ;
- Nilai Penjualan (Sales) yang diperkirakan dapat diperoleh selama 5 (lima) tahun apabila sewa diperpanjang dengan periode sewa 27 Juni 2019 s/d 26 Juni 2024 adalah sebesar Rp 25.000.000.000,- ... ;”

17. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat di Permohonan Perbaikan, Perubahan atau Penambahan Gugatan tersebut, Penggugat menambahkan dasar tuntutan dan sangat merugikan kepentingan Tergugat dalam persidangan *aquo*. Bahwa Penggugat mendalilkan ancaman uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,-, dan bahkan Penggugat dalam gugatannya telah mengubah dan menambahkan beberapa dalil dalam Posita dan Petitumnya sehubungan dengan permohonan ganti kerugian diikuti dengan permohonan ancaman uang paksa (*dwangsom*) adalah dalil-dalil yang tidak logis dan bertentangan dengan hukum;

18. Bahwa pengaturan mengenai perubahan gugatan diatur dalam Pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), yang menyatakan bahwa:

“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutannya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat memiliki hak untuk mengajukan perubahan gugatan, namun hanya yang bersifat mengurangi atau tidak menambah dasar daripada tuntutan. Jika perubahan gugatan berupa penambahan dasar atau peristiwa yang menjadi dasar tuntutan, maka hal tersebut akan merugikan kepentingan Tergugat. Dengan kata lain, perubahan gugatan diperbolehkan hanya dari segi formal Gugatan;

19. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor: 209K/Sip/1970 tanggal 6 Maret 1971 disebutkan bahwa: *“Perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan asas hukum acara perdata yaitu sepanjang*



tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materil yang diuraikan dalam surat gugatan penggugat tersebut”;

20. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1043 K/Sip/1973 tanggal 13 Desember 1974 dan Nomor 823/K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976 disebutkan bahwa “*Yurisprudensi mengizinkan perubahan soal penambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk pembelaan diri*”;

21. Bahwa selain itu berdasarkan Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Edisi 2007, halaman 58 disebutkan dengan tegas bahwa: “*Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila ttidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiiil. (Pasal 127 Rv: asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan)*”;

22. Bahwa selain itu dalam Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia juga disebutkan bahwa: “*Perubahan gugatan dilarang, apabila berdasarkan atas keadaan/fakta/peristiwa hukum yang sama dituntut hal yang lain (dimohon suatu pelaksanaan hal yang lain)*”;

23. Bahwa Penggugat dalam mengajukan perubahan gugatannya tersebut nyata-nyata telah mengubah dan menambah pokok gugatan, menambah posita dan petitum perkara dan menuntut hal-hal yang berbeda dengan fakta yang sama. Penggugat dalam perubahan gugatannya telah menambah posita dan petitumnya yakni menambahkan tuntutan pembayaran ganti rugi serta pembayaran uang paksa (dwangsom) dalam angka 32 halaman 9 dalam posita dan pada petitum bagian provisi setelah petitum angka 3. Perubahan dan penambahan gugatan seperti ini merupakan perubahan gugatan yang dilarang oleh RV, *Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia* dan juga Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia. Oleh karena itu Majelis Hakim Yang Mulia harus menolak perubahan tersebut dan menyatakan gugatan *aquo* tidak dapat diterima;

24. Bahwa mengenai perubahan dan penambahan gugatan Penggugat akan dibahas sebagai berikut. Bahwa Penggugat telah menambahkan dalil baru yakni adanya sangkaan kelalaian terhadap pelaksanaan putusan *aquo* walaupun ada upaya verzet, banding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau kasasi yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga dimohonkan ancaman uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- adalah dalil yang tidak relevan dan tidak berdasar hukum. Bahwa sebagaimana telah disampaikan pada bagian Latar Belakang serta di dalam Eksepsi dan Jawaban Tergugat dalam perkara *aquo*, oleh karena tidak tercapainya kesepakatan atas negosiasi-negosiasi terhadap perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Penggugat dan Tergugat terkait obyek sewa Unit Nomor GF-62 dengan Luas 150.90 m² pada Lippo Mall Puri, maka Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 26 Juni 2019. Oleh karenanya, justru seharusnya Penggugat selaku Penyewa mempunyai kewajiban untuk segera mengembalikan dan/atau menyerahterimakan obyek sewa Unit Nomor GF-62 dengan Luas 150.90 m² pada Lippo Mall Puri sebagaimana dalam kondisi/keadaan saat serahterima sewa dahulunya kepada Tergugat selaku pemilik dan pengelola obyek sewa, yang telah diatur dengan tegas dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, karena antara Penggugat dan Tergugat sudah tidak terdapat lagi hubungan hukum dan/atau suatu perbuatan hukum baru yang menimbulkan suatu hak dan/atau kewajiban bagi para pihak;

25. Bahwa Penggugat juga telah mengubah atau menambahkan di dalam Petitum, yakni tuntutan ganti kerugian berupa nilai investasi sewa sebesar Rp.5.002.335.000,- nilai penjualan (*Sales*) sebesar Rp 25.000.000.000,-. Menegnai penambahan petitum tersebut Tergugat dengan tegas menolak tuntutan ganti kerugian baik nilai investasi sewa sebesar Rp 5.002.335.000,- nilai penjualan (*Sales*) sebesar Rp 25.000.000.000,- uang paksa (*dwangsom*) dan *uitvoerbaar bij vooraad*, sebagaimana tersebut di dalam gugatan Penggugat *aquo*, karena gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti yang otentik, tidak jelas dan kabur. Faktanya, gugatan Penggugat didasarkan pada tuntutan pemenuhan Perjanjian Sewa Menyewa akibat kelalaian (*wanprestasi*) karena tidak tercapai kesepakatan untuk perpanjangan sewa, namun kemudian diselubungi tuntutan pembayaran sejumlah uang sebagai akibat kerugian imateriil Penggugat. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv yang didalilkan oleh Penggugat, maka sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.: 791 K/Sip/1972 tertanggal 26 Februari 1973 dikuatkan dengan pendapat hukum Prof.

Halaman 26 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/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)



Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata*, Cetakan Kedua, Penerbit Bina Cipta, Jakarta, 1992, halaman 133, dan Doktrin Hukum sebagaimana diungkapkan oleh Lilik Mulyadi, S.H, M.H., dalam bukunya "Tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) Dalam Teori dan Praktek", Penerbit Djambatan, 2001, pada halaman 86 dan 87, menyatakan masing-masing sebagai berikut:

Yurisprudensi MARI No. 791 K/Sip/1972:

"Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."

Pendapat Hukum Prof. Subekti, S.H.

"Dalam pasal 606 a RV. itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang."

Doktrin Hukum Lilik Mulyadi, S.H, M.H.

"Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV Indonesia/ Pasal 61 la ayat (1) RV Belanda maka suatu dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang berisi pembayaran sejumlah uang."

26. Bahwa dengan demikian, telah terbukti bahwa Penggugat telah menambah dan mengubah dasar gugatan dalam Posita dan Petitumnya, yang dalam hal ini sangat merugikan kepentingan Tergugat dalam persidangan *aquo* sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 127 RV, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia perubahan dan penambahan gugatan tersebut adalah perubahan gugatan yang dilarang secara hukum. Oleh karenanya Tergugat dengan ini secara tegas menolak Permohonan Perbaikan, Perubahan atau Penambahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan *aquo* pada tanggal 20 Agustus 2019. Tergugat dengan ini memohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara *aquo* agar menolak Permohonan Perbaikan, Perubahan atau Penambahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut dan menyatakan Gugatan Penggugat *aquo* tidak dapat diterima karena tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh Tergugat di dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang secara mutatis mutandis tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil pokok perkara dibawah ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat di dalam Jawaban dalam pokok perkara ini.

TIDAK TERDAPAT KESEPAKATAN ATAS PERPANJANGAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA, OLEH KARENA ITU PERJANJIAN SEWA MENYEWA ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM SEHINGGA TERBUKTI GUGATAN AQUO TIDAK BERDASAR HUKUM

27. Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2014 telah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 189/PSM-LMP/APM-JCO/N/X/14 ("Perjanjian Inti") sebagaimana telah diubah dan ditandatangani dalam Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 034/PP/AMD-LMP/APM-JCO/X/14 tanggal 30 Oktober 2014 ("Amandemen") atas Unit pada Lippo Mall Puri Nomor GF-62 dengan Luas 150,90 m² antara Penggugat selaku Penyewa dengan PT Adijaya Pratama Mandiri selaku Yang Menyewakan;

28. Bahwa dikarenakan telah berakhirnya Kesepakatan Bersama Penyewaan Area Lippo Mall Puri pada tanggal 25 Juli 2012, maka berdasarkan Kesepakatan Bersama tersebut hak menyewakan PT Adijaya Pratama Mandiri (Yang Menyewakan Lama) atas Obyek Sewa menjadi beralih/dikembalikan kepada PT Mandiri Cipta Gemilang selaku Pemilik (Tergugat perkara *aquo*), di mana Pengalihan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut juga telah diberitahukan, diterima, disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat melalui surat tertanggal 1 April 2016, Perihal: Pengalihan Perjanjian Sewa Menyewa. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka sejak 1 April 2016 seluruh hak dan kewajiban dari PT Adijaya Pratama Mandiri termasuk dalam hal perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat telah efektif beralih kepada Tergugat dan Tergugat merupakan pemilik atau pihak yang menyewakan Unit GF-62 pada Lippo Mall Puri sehingga dalam gugatan *aquo* Tergugat telah menggantikan seluruh kedudukan dari PT Adijaya Pratama Mandiri;

29. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 4 sampai dengan poin 8 halaman 2 sampai dengan 3 Gugatan *aquo*, yang pada pokoknya menyatakan:

Halaman 28 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/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)



- “4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa, maka jangka waktu sewa menyewa yang disepakati adalah selama 60 (enam puluh) bulan dengan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dihitung sejak tanggal 27 Juni 2014 sampai dengan 26 Juni 2019”;
5. Bahwa perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dapat dilakukan dengan ketentuan Penggugat selaku Penyewa harus mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa secara tertulis minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu berakhir sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat 1 Lampiran V ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian Sewa Menyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang mengatur demikian ... dst ...;
6. Bahwa oleh karena Penggugat memiliki keinginan untuk melakukan perpanjangan jangka waktu sewa sehingga menggunakan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun...dst...;
7. Bahwa untuk menindaklanjuti surat Penggugat No. 398/J.CO/BD/VI/2018, pada tanggal 23 Agustus 2018 kembali Penggugat melalui surat No. 453/J.CO/BD/VIII/2018 menyatakan untuk menggunakan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun dalam permohonannya untuk melakukan perpanjangan jangka waktu sewa;
8. Bahwa terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu sewa tersebut, maka telah terjadi penawaran (negosiasi) antara Penggugat dan Tergugat melalui surat menyurat dan pertemuan, penawaran yang mana bahwa Tergugat melakukan penawaran perpanjangan sewa dengan ketentuan harga sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun mengalami kenaikan harga sewa sebesar 30 % (tiga puluh persen)...dst...;
9. Bahwa terhadap penawaran Tergugat sehubungan dengan harga sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun, Tergugat menyatakan dalam surat No. 152/LMP/MD/XII/2018 tertanggal 11 Desember 2018 bahwa harga sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun ke depan merupakan harga final dan telah mengikuti kesepakatan yang tercantum di dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu dengan kenaikan 30% (tiga puluh persen)...dst... ”
10. Bahwa kemudian, terhadap penawaran harga sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun, oleh karena ketentuan Pasal 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat 2 Perjanjian Sewa Menyewa mengatur maksimum kenaikan harga sewa adalah sebesar 30% (tiga puluh persen) dari harga sewa rata-rata 5 (lima) tahun pertama untuk Obyek Sewa yang sama, maka Penggugat setuju untuk penawaran harga sewa perpanjangan sewa 5 (lima) tahun mengalami kenaikan sebesar 30% (tiga puluh persen);”

30. Bahwa Penggugat telah keliru dan kurang teliti dalam menelaah Perjanjian Inti dan Amandemen-nya. Bahwa pada faktanya Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk mengubah ketentuan Pasal 3 pada Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 189/PSM-LMP/APM-JCO/N/X/14 tanggal 29 Oktober 2014 (“Perjanjian Inti”) sebagaimana telah diubah dan ditandatangani dalam Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 034/PP/AMD-LMP/APM-JCO/X/14 tanggal 30 Oktober 2014 (“Amandemen”) yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

*“Penyewa dan Yang Menyewakan sepakat untuk merubah Pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa mengenai jangka waktu sewa sebagai berikut:
Semula:*

Tanggal 01 Mei 2014 sampai dengan 30 April 2019

Selanjutnya menjadi:

Tanggal 27 Juni 2014 sampai dengan 26 Juni 2019”

31. Bahwa sebagaimana tertulis dalam ketentuan Pasal 3 Amandemen tersebut di atas, telah jelas bahwa Pasal 3 Perjanjian Inti telah diubah secara keseluruhan, dan bukan secara parsial, sehingga klausul semula yakni *“dengan opsi perpanjangan sewa selama 5 (lima) tahun”* kemudian telah diubah dan telah dihapus serta dinyatakan tidak berlaku lagi. Oleh karenanya, Perjanjian Sewa Menyewa in casu antara Penggugat dan Tergugat hanya berlaku sejak tanggal 27 Juni 2014 sampai dengan tanggal 26 Juni 2019, tidak ada perpanjangan dan telah berakhir demi hukum;

32. Bahwa meskipun demikian, sekalipun klausul *“dengan opsi perpanjangan sewa selama 5 (lima) tahun”* masih berlaku, *quod non*, sesuai dengan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata “opsi” memiliki arti “tindakan memilih” atau “kebebasan memilih”, sehingga pada klausul *“dengan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun”* yang terdapat dalam Pasal 3 Perjanjian Inti tersebut memiliki arti bahwa Para Pihak berhak memilih atau memiliki kebebasan untuk memperpanjang sewa ataupun tidak. Bahwa dimana dalam hal ini Tergugat selaku Pemilik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah dan Bangunan Lippo Mall Puri menggunakan haknya untuk tidak memperpanjang dan/atau tidak menyewakan kembali Unit pada Lippo Mall Puri Nomor GF-62 dengan Luas 150.90 m² kepada Penggugat sehingga dengan demikian jelas terbukti Perjanjian Sewa Menyewa telah berakhir;

33. Bahwa selain itu juga, Penggugat kurang dapat memahami dan telah salah menafsirkan ketentuan Pasal 2 Ayat 1 Lampiran V Perjanjian Inti, sebagaimana berbunyi:

"1. Jangka Waktu adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Perjanjian Inti. Untuk selanjutnya Penyewa dapat mengajukan permohonan perpanjangan Jangka Waktu Sewa yang diajukan secara tertulis minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu berakhir dan harus mendapat persetujuan secara tertulis dari Yang Menyewakan".

34. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, telah jelas dinyatakan bahwa pada pokoknya walaupun Penggugat dapat mengajukan permohonan perpanjangan Jangka Waktu Sewa yang diajukan secara tertulis minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu berakhir, namun perpanjangan perjanjian atas Perjanjian Sewa Menyewa in casu harus mendapatkan persetujuan secara tertulis dari Tergugat. Bahwa Tergugat selaku Pemilik Tanah dan Bangunan memiliki hak mutlak untuk memutuskan apakah akan menyepakati perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa in casu atau tidak, dan apabila tidak ada kesepakatan atas perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa in casu dari Tergugat, maka masa/jangka waktu sewa sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa in casu telah berakhir demi hukum. Bahwa berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dan mengesampingkan gugatan Penggugat dikarenakan gugatan Penggugat *aquo* sama sekalitidak memiliki landasan hukum dan diajukan semata-mata untuk memaksa Tergugat memperpanjang masa sewa Unit pada Lippo Mall Puri;

AREA OUTDOOR (OUTDOOR SEATING) DENGAN LUAS 32.82 m² YANG DITAWARKAN TERGUGAT UNTUK PERPANJANGAN SEWA MERUPAKAN SATU KESATUAN DENGAN UNIT NOMOR GF-62 (AREA INDOOR) PADA LIPPO MALL PURI YANG DISEWA PENGGUGAT BERDASARKAN



AMANDEMEN I PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA NOMOR: 034/PP/AMD-LMP/APM-JCO/X/14

35. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 11 sampai dengan poin 20 halaman 4 sampai dengan 6 Gugatan *aquo*, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

“11. Bahwa terhadap penawaran Tergugat sehubungan dengan Obyek Sewa perpanjangan sewa 5 (lima) tahun tidak mengikuti kesepakatan Obyek Sewa yang tercantum dalam Perjanjian Sewa-Menyewa...dst...;

12. ...dst...;

13. Bahwa oleh karena keberatan Penggugat terhadap penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa 5 (lima) tahun sehingga Penggugat menolak dan meminta Tergugat agar Obyek Sewa sesuai dengan ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa, kemudian Tergugat telah memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan Sewa Menyewa dengan dasar tidak ada persetujuan tertulis untuk perpanjangan sewa menyewa sebagaimana dimaksud Pasal 2 Angka 1 Lampiran V Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian Sewa Menyewa, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa akan berakhir pada tanggal 26 Juni 2019;

14. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan sewa menyewa karena ketidaksetujuan Penggugat terhadap penawaran Obyek Sewa dari Tergugat merupakan suatu bentuk kelalaian (*wanprestasi*) Tergugat dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa ...dst...

15. ...dst...;

16. ...dst...;

“17. Bahwa oleh karena ketidaksetujuan Penggugat atas penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa dan Tergugat menuntut agar Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa harus sesuai dengan penawaran Tergugat, kemudian Tergugat menyatakan dan memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan sewa...dst...;

18. bahwa penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa yang dilakukan oleh Tergugat adalah GF-62 dan GF-62 O/S seluas 183.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

72 m² (150.90 m² Indoor & 32.82 m² Outdoor), sehingga berbeda dengan Obyek Sewa...dst...;

19. ...dst...;

20. ...dst..."

36. Bahwa Penggugat dalam dalilnya berusaha untuk mengaburkan fakta yang sebenarnya terjadi, dan Penggugat secara serampangan menyatakan bahwa Tergugat telah memaksakan Penggugat untuk menyetujui Obyek Sewa yang Tergugat tawarkan dan memutuskan secara sepihak untuk tidak melakukan perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* karena ketidaksetujuan Penggugat atas Obyek Sewa yang ditawarkan oleh Tergugat tersebut;

37. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah area sewa yang ditawarkan oleh Tergugat untuk perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa *in casu* kepada Penggugat yaitu area sewa di lantai *Ground* unit GF-62 dengan Luas 183,72 m², yang terdiri dari area sewa *Indoor* dengan Luas 150,90 m² dan area sewa *Outdoor (Outdoor Seating)* dengan Luas 32,82 m². Tergugat melalui surat No. 152/LMP/MD/XII/2018 tanggal 11 Desember 2018, Perihal: Surat Pemberitahuan, telah memberitahukan kepada Penggugat agar menyewa area *Outdoor (Outdoor Seating)* dalam perpanjangan sewa berikutnya dan Tergugat pada pokoknya menjelaskan bahwa area sewa *Outdoor* seluas 32,82 m² yang ditawarkan oleh Tergugat faktanya merupakan area *Outdoor Seating* yang menjadi satu kesatuan dengan area *Indoor* yang disewa oleh Penggugat di lantai Ground unit Nomor GF-62 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*. Penggugat sudah seharusnya dan/atau sepatutnya untuk menyewa area sewa *Outdoor* tersebut sekaligus dengan area sewa *Indoor*-nya untuk perpanjangan sewa berikutnya, karena apabila area *Outdoor (Outdoor Seating)* tersebut tidak disewa oleh Penggugat, maka Tergugat selaku pemilik tanah dan bangunan pada Lippo Mall Puri akan mengalami kerugian yang besar karena *Outdoor Seating* yang telah dibangun oleh Tergugat akan menjadi tidak terpakai dan sia-sia. *Outdoor Seating* tersebut juga tidak dapat disewakan kepada pihak lain karena merupakan satu kesatuan dengan unit *Indoor* GF-62;

38. Bahwa negosiasi terkait perpanjangan sewa tersebut pada akhirnya tidak menghasilkan suatu kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat. Penggugat melalui surat No. 872/JCO/BD/XII/2018 tanggal 18 Desember 2018, Perihal: Tanggapan Perpanjangan Sewa J.Co

Halaman 33 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/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)



Donuts & Coffee di Lippo Mall Puri, tetap menolak dan tidak menyetujui penawaran dari Tergugat untuk menyewa *Outdoor Seating* tersebut, sehingga Perjanjian Inti beserta Amandemen sama sekali bukan diputuskan secara sepihak oleh Tergugat, melainkan karena tidak tercapainya kesepakatan atas negosiasi untuk perpanjangan sewa, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir demi hukum;

39. Bahwa fakta hukum tersebut di atas telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang."*

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara di atas, telah jelas bahwa syarat pokok sahnyanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan Para Pihak sebagai syarat Subjektif yang merupakan perwujudan asas konsensualisme atas persesuaian kehendak masing-masing Pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian. Sehubungan dengan fakta tidak terpenuhinya syarat Subjektif dalam perjanjian karena tidak terpenuhinya dan/atau tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat atas perpanjangan perjanjian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa, maka hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* berakhir dengan sendirinya dan/atau berakhir demi hukum sebagaimana Pasal 3 Amandemen tentang Jangka Waktu Sewa yaitu pada tanggal 26 Juni 2019;

40. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara sebagai dasar Para Pihak mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa *aquo*, yang sebagaimana berbunyi:

"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 ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Bahwa merujuk ketentuan tersebut di atas, oleh karena tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam melakukan



perpanjangan perjanjian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, maka Perjanjian Inti beserta Amandemen-nya, Perjanjian *in casu* telah berakhir dengan sendirinya dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 26 Juni 2019. Oleh karena itu Penggugat dan Tergugat dengan itikad baik sudah selayaknya dan sepatutnya menghormati Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* yang telah berakhir dengan sendirinya dan/atau telah berakhir demi hukum, sehingga Penggugat dan Tergugat sudah tidak memiliki hubungan hukum lagi dan Penggugat tidak memiliki hak lagi untuk menempati Objek Sewa (Unit GF-62 dengan Luas 150,90 m²) milik Tergugat. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dan mengesampingkan gugatan Penggugat dikarenakan tidak berdasarkan fakta hukum dan diajukan tanpa dasar hukum yang jelas;

41. Bahwa mengenai wanprestasi diatur dalam Pasal 1234 KUHPdata yang menyatakan: *"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu"*.

Bahwa Tergugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Inti dan Amandemen yakni memberikan hak dan keleluasaan kepada Penggugat untuk menggunakan Unit GF-62 dalam jangka waktu yang telah ditentukan yakni sejak awal masa sewa hingga berakhirnya masa sewa. Oleh karena itu dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah wanprestasi adalah dalil yang keliru dan menyesatkan. Justru Penggugat yang telah melakukan wanprestasi karena tidak mengosongkan dan melaksanakan serah terima Unit GF-62 secara baik kepada Tergugat setelah masa sewa berakhir. Oleh karena itu dalil dan gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak seluruhnya.

HUBUNGAN SEWA MENYEWAN ANTARA TERGUGAT DENGAN PENGUGAT TELAH BERAKHIR DEMI HUKUM DAN PENGUGAT SEPATUTNYA BERITIKAD BAIK UNTUK MENGHORMATI HAL TERSEBUT
--

42. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 25 sampai dengan poin 28 halaman 7 dan 8 Gugatan *aquo*.

"25. Bahwa sesuai dengan fakta hukum, penawaran Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa yang dilakukan oleh Tergugat adalah berbeda



dengan Obyek Sewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa-Menyewa,
... Tergugat terbukti tidak melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa
dengan penuh itikad baik;

26. Bahwa terhadap keputusan Tergugat yang menolak perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa karena ketidaksetujuan Penggugat atas penawaran dari Tergugat terhadap Obyek Sewa untuk perpanjangan sewa yang tidak sesuai dengan ketentuan Obyek Sewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa, maka Tergugat tidak melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa berdasarkan asas berkontrak, asas pacta sunt servanda dan asas itikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, oleh karenanya terbukti Tergugat telah wanprestasi dalam melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa;

27. ... Maka menurut hukum Tergugat berada dalam keadaan lalai atau kelalaian (wanprestasi) oleh Tergugat;"

43. Bahwa Penggugat secara keliru telah mendalilkan bahwa Tergugat lalai untuk melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa *in casu* dengan itikad baik. Pada faktanya Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir dan terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* tersebut tidak pernah dilakukan perpanjangan sehingga saat ini telah berakhir demi hukum;

44. Bahwa terkait dengan perbedaan Obyek Sewa, Tergugat telah menjelaskan secara jelas dan patut kepada Penggugat melalui surat No. 152/LMP/MD/XII/2018 tanggal 11 Desember 2018, Perihal: Surat Pemberitahuan, yang pada pokoknya memberitahukan kepada Penggugat agar menyewa area *Outdoor (Outdoor Seating)* dalam perpanjangan sewa berikutnya, di man Tergugat menjelaskan bahwa area sewa *Outdoor* seluas 32,82 m² yang ditawarkan oleh Tergugat merupakan area *Outdoor Seating* yang menjadi satu kesatuan dengan Obyek Sewa area *Indoor* yang disewa oleh Penggugat di lantai Ground unit Nomor GF-62 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, yang oleh karenanya Penggugat sudah seharusnya dan/atau sepatutnya untuk menyewa area sewa *Outdoor* tersebut sekaligus dengan area sewa *Indoor*-nya untuk perpanjangan sewa berikutnya. *Outdoor Seating* tersebut tidak dapat disewakan kepada pihak lain karena merupakan satu kesatuan dengan Unit GF-62 dan akses satu-satunya ke *Outdoor Seating* tersebut adalah melalui Indoor Unit GF-62;



45. Bahwa negosiasi terkait perpanjangan dan ruang sewa tersebut pada akhirnya tidak menghasilkan suatu kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat dan Penggugat melalui surat No. 872/JCO/BD/XII/2018 tanggal 18 Desember 2018, Perihal: Tanggapan Perpanjangan Sewa J.Co Donuts & Coffee di Lippo Mall Puri, tetap menolak dan tidak menyetujui penawaran dari Tergugat untuk menyewa *Outdoor Seating* tersebut, sehingga sudah jelas faktanya bahwa Perjanjian Inti beserta Amandemen bukan diputuskan secara sepihak oleh Tergugat, melainkan karena tidak ada kesepakatan atas negosiasi untuk perpanjangan sewa;

46. Bahwa oleh karena tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam melakukan perpanjangan perjanjian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, maka Penggugat dan Tergugat dengan itikad baik sudah selayaknya dan sepatutnya menghormati Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* yang telah berakhir dengan sendirinya dan/atau telah berakhir demi hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata sebagai dasar Para Pihak mengikatkan diri dalam Perjanjian Sewa Menyewa *aquo*.:

"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 ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

47. Bahwa telah syarat pokok sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan Para Pihak sebagai Syarat Subjektif yang merupakan perwujudan Asas Konsensualisme atas persesuaian kehendak masing-masing pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sebagaimana dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi: Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang."

Bahwa sehubungan dengan fakta tidak terpenuhinya syarat Subjektif



dalam perjanjian karena tidak terpenuhinya dan/atau tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat atas perpanjangan perjanjian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa, maka hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* berakhir dengan sendirinya dan/atau berakhir demi hukum, oleh karenanya Penggugat tidak memiliki hak lagi untuk menempati Objek Sewa (Unit GF-62 dengan Luas 150,90 m²) milik Tergugat;

48. Bahwa gugatan Penggugat *aquo* adalah gugatan yang asal dan mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum dan diajukan hanya untuk memaksa Tergugat memperpanjang masa sewa sehingga berdasarkan ketentuan dan fakta hukum tersebut di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dan mengesampingkan gugatan Penggugat dikarenakan tidak berdasarkan hukum dan menyesatkan Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

BAHWA PERJANJIAN INTI BESERTA LAMPIRAN DAN AMANDEMEN I YANG TELAH DISETUJUI, DISEPAKATI DAN DITANDATANGANI OLEH/DAN ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT SELAKU PARA PIHAK ADALAH MERUPAKAN LANDASAN/DASAR DAN ACUAN YANG MENGATUR SERTA MENGIKAT PARA PIHAK DALAM MELAKSANAKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA DALAM PERKARA AQUO

49. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada poin 28 sampai dengan poin 32 halaman 8 sampai dengan halaman 9 Gugatan *aquo*, yang pada pokoknya mendalilkan:

"28. Bahwa menurut Pasal 1267 KUHPerdara mengatur demikian:

Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi, boleh memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lainnya untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, rugi, dan bunga;

29. Bahwa menurut ahli hukum perdata, Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, Cetakan kedua puluh dua, 2008, pt intermasa, Jakarta, hlm. 53, perihal Pasal 1267 KUHPerdara berpendapat demikian:

Menurut Pasal 1267 tersebut, pihak kreditur dapat menuntut si debitur yang lalai itu: pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai penggantian biaya, rugi dan bunga (disingkat ganti rugi)"

30. Bahwa selanjutnya Prof. Subekti, S.H., berpendapat sebagai



kesimpulan dari Pasal 1267 KUHPerdara dapat ditetapkan, bahwa Kreditur dapat memilih antara tuntutan-tuntutan sebagai berikut:

1. pemenuhan perjanjian;
2. pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. ganti rugi saja;
4. pembatalan perjanjian;
5. pembatalan disertai ganti rugi."

31. Bahwa Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., FCBArb juga berpendapat sama dengan Prof. Subekti, S.H., sehubungan dengan Pasal 1267 KUHPerdara, sebagaimana dalam bukunya Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin, serta penjelasan, Cetakan ke I, 2015, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 58, memberi penjelasan tentang maksud Pasal 1267 KUHPerdara yaitu:

Dalam praktik ditemukan bahwa kreditur bebas menentukanuntutannya kepada debitur yang wanprestasi. Kreditur tidak terikat pada tuntutan yang diatur undang-undang. Pilihan itu adalah sebagai berikut:

1. Ganti Rugi.
2. Pemenuhan perikatan.
3. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
4. Pemutusan perikatan.
5. Pemutusan perikatan dengan ganti rugi.

32. Bahwa menurut Pasal 1267 KUH Perdata dan sesuai dengan pendapat para ahli hukum perdata tersebut di atas, maka menurut hukum Penggugat sah menuntut kepada Tergugat untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa, yaitu melakukan perpanjangan sewa sebagai akibat penggunaan opsi perpanjangan sewa 5 (lima) tahun yang dilakukan oleh Penggugat dengan ketentuan Obyek Sewa yang diatur dalam Pasal 2 Perjanjian Sewa-Menyewa, yaitu suatu ruang/tempat yang terletak dalam gedung di area Lantai Ground unit nomor: GF-62...dst..."

50. Bahwa sebagaimana dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, Penggugat terbukti berusaha untuk mengaburkan fakta hukum tentang klausul Ayat 4 Pasal 13 Lampiran V Perjanjian Inti, tentang Pengakhiran Sewa yang telah diatur dan disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat dalam Perjanjian in casu. Bahwa sebelumnya Tergugat telah



menjelaskan, oleh karena tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam melakukan perpanjangan perjanjian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, maka antara Penggugat dengan Tergugat dengan itikad baik sudah selayaknya dan sepatutnya menghormati Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* yang telah berakhir sebagaimana ketentuan pada Pasal 3 Amandemen Perjanjian Sewa Menyewa yaitu pada tanggal 26 Juni 2019. Penggugat dengan sengaja memutarbalikkan fakta dengan mendalilkan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berikut pendapat ahli untuk menegaskan dalil-dalil Penggugat yang nyata-nyatanya telah keliru.

Ayat 4 Pasal 13 Lampiran V Perjanjian Inti:

"Para Pihak sepakat bahwa pengakhiran sewa yang tersebut dalam pasal ini mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang dibutuhkannya Pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini."

51. Bahwa Perjanjian Inti beserta lampiran-lampiran dan Amandemen I yang telah disetujui, disepakati dan ditandatangani oleh/dan antara Penggugat dengan Tergugat selaku Para Pihak adalah merupakan landasan/dasar dan acuan yang mengatur serta mengikat Para Pihak dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa dalam perkara *aquo*. Bahwa seluruh klausul-klausul yang tertulis dalam Perjanjian Sewa Menyewa dalam perkara *aquo* adalah wujud aktualisasi dari persetujuan-persetujuan dan kesepakatan yang telah disepakati bersama, sehingga sudah sepatutnya wajib dipatuhi dan ditaati serta dilaksanakan dengan itikad baik oleh Para Pihak, sebagaimana telah diatur dan merupakan representasi dari ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdata, yaitu:

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang."

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"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 ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

52. Bahwa merujuk ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat mempertegas kembali bahwa seluruh klausul-klausul dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* berikut lampiran-lampiran dan Amendemen I adalah merupakan persetujuan dan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat selaku Para Pihak, oleh karenanya, sudah sepatutnya Penggugat dan Tergugat selaku Para Pihak mematuhi dan menaati seluruh ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa *aquo*. Bahwa esensinya Pengakhiran Sewa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Amendemen I Jo. ketentuan Ayat 4 Pasal 13 Lampiran V tentang Pengakhiran Sewa yang telah diatur tegas, disepakati dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat adalah berdasarkan asas konsensualisme. Faktanya, oleh karena tidak tercapainya kesepakatan berdasarkan hasil negosiasi-negosiasi dan perundingan-perundingan internal Para Pihak, serta tidak ditemukannya *win-win solution* antara Penggugat dan Tergugat perihal perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* terkait objek ruang sewa *Outdoor (Outdoor Seating)* berikut dengan harga ruang sewa, maka merujuk ketentuan yang telah di atur dengan tegas dalam Pasal 3 Amandemen I, Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* dinyatakan berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 26 Juni 2019;

53. Bahwa dengan demikian, dalil-dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat dalam keadaan lalai, sehingga menurut Pasal 1267 KUHPerdata yang menyatakan pada pokoknya bahwa terhadap pihak yang perjanjiannya tidak dipenuhi, dalam perkara *aquo* adalah Penggugat, sehingga boleh memilih untuk memenuhi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian yang disertai penggantian biaya, rugi dan bunga adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak relevan berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, karena merujuk ketentuan yang telah di atur dengan tegas dalam Pasal 3 Amandemen I *in casu*, maka Perjanjian Sewa Menyewa dinyatakan berakhir otomatis dan/atau telah berakhir demi hukum pada tanggal 26 Juni 2019. Fakta yang sebenarnya terjadi adalah berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa dan tidak tercapai kesepakatan untuk memperpanjang, sesederhana itu sehingga gugatan *aquo* sebenarnya adalah gugatan yang tidak berdasar



dan sepatutnya ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara *aquo*:

PERMOHONAN UANG PAKSA (*DWANGSOM*) SEBESAR RP.500.000,- (LIMA RATUS RIBU RUPIAH) DALAM GUGATAN PENGUGAT SANGAT MENGADA-ADA DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM YANG BERLAKU

54. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 33 halaman 9 Gugatan *aquo*, yang pada pokoknya menyatakan:

"33. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan dikemudian hari dan Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan lalai untuk memenuhi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini, oleh karenanya berdasarkan Pasal 606aRV; Penggugat berkepentingan untuk mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar supaya Tergugat diperintahkan dengan ancaman Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu Rupiah)...dst..."

55. Bahwa permohonan Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- yang dimohonkan Penggugat tersebut sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum karena sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Inti jo. Pasal 3 Amandemen sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Penggugat dan Tergugat, hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* adalah sampai dengan tanggal 26 Juni 2019 dan tidak ada kesepakatan perpanjangan perjanjian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*;

56. Bahwa oleh karena Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir demi hukum, maka antara Penggugat dan Tergugat sudah tidak terdapat lagi hubungan hukum dan/atau suatu perbuatan hukum baru yang menimbulkan suatu hak dan/atau kewajiban bagi para pihak. Selain itu permohonan atau tuntutan pembayaran Uang Paksa (*dwangsom*) ini tidak relevan dan melawan hukum karena merupakan penambahan atau perubahan dalam Petitum gugatan Penggugat yang telah ditolak oleh Tergugat pada bagian Eksepsi. Oleh karenanya Permohonan Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- yang dimohonkan Penggugat tersebut sudah selayaknya dan sepatutnya agar dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo*;



B. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat karena Penggugat tetap tidak melakukan pengosongan dan serah terima Unit kepada Tergugat walaupun jangka waktu perjanjian sewa berakhir dan telah diperingatkan berulang kali, padahal berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Inti dan Amandemen, Penggugat selaku Pihak Penyewa wajib segera melakukan pengosongan dan serah terima unit yang disewa kepada Tergugat selaku pemilik Lippo Mall Puri. Alih-alih melakukan pengosongan, Penggugat malah mengajukan Gugatan *aquo* terhadap Tergugat padahal Penggugat masih memiliki kewajiban untuk melakukan pengosongan unit setelah jangka waktu sewa berakhir;

2. Gugatan Rekonvensi ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dan berlaku secara *mutatis mutandis* dengan dalil-dalil kami dalam Eksepsi dan Jawaban sebagaimana telah diuraikan di atas. Untuk selanjutnya maka Tergugat akan disebut juga dengan Penggugat Rekonvensi dan Penggugat akan disebut dengan Tergugat Rekonvensi;

3. Bahwa dasar hukum pengajuan suatu Gugatan Rekonvensi adalah berdasarkan Pasal 132a ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang menyatakan:

Pasal 132a ayat (1) HIR:

"Dalam tiap-tiap perkara, tergugat berhak mengajukan tuntutan balik".

4. Bahwa Gugatan Rekonvensi *aquo* diajukan sesuai dengan ketentuan Pasal 132b Ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 132b ayat (1) HIR:

"(1) Tergugat wajib memajukan gugatan melawan bersama-sama dengan jawabannya, baik dengan surat maupun dengan lisan."

5. Bahwa Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi masih berhubungan dengan Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi sehingga harus diterima. Gugatan Rekonvensi *aquo* juga merupakan Gugatan Rekonvensi yang sesuai dengan hukum serta telah memenuhi persyaratan formil pengajuannya yakni Pasal 132 HIR serta Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia, sehingga Gugatan Rekonvensi *aquo* haruslah diterima.



BAHWA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NO. 189/PSM-LMP/APM-JCO/N/X/14
TANGGAL 29 OKTOBER 2014 BESERTA AMANDEMEN I PERJANJIAN SEWA
MENYEWAKAN NO. 034/PP/AMD-LMP/APM-JCO/X/14 TANGGAL 30 OKTOBER
2014 ANTARA PENGUGAT REKONVENSI DENGAN TERGUGAT
REKONVENSI TELAH BERAKHIR TANGGAL 26 JUNI 2019

6. Bahwa pada tanggal 29 Oktober 2014 telah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 189/PSM-LMP/APM-JCO/N/X/14 ("Perjanjian Inti") sebagaimana telah diubah dan ditandatangani dalam Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 034/PP/AMD-LMP/APM-JCO/X/14 tanggal 30 Oktober 2014 ("Amandemen"), antara Tergugat Rekonvensi selaku Penyewa dengan PT Adijaya Pratama Mandiri selaku Yang Menyewakan, atas Unit Nomor GF-62 dengan Luas 150,90 m² yang terletak di Lippo Mall Puri;

7. Bahwa sesuai dengan Berita Acara Serah Terima *Outdoor Seating* No.: 05/TRO/BA/14 tertanggal 28 Juni 2014, PT Adijaya Pratama Mandiri memberikan penggunaan area *Outdoor (Outdoor Seating)* yang berada di bagian luar dan/atau bagian "teras" dari Obyek Sewa Indoor yang terletak di GF-62 seluas 32,82 m² secara "cuma-cuma" dan/atau tanpa dikenakan biaya sewa (*free rental*) kepada Tergugat Rekonvensi selama 1 (satu) tahun 15 (lima belas) hari, dimulai pada tanggal 27 Juni 2014 sampai dengan 10 Juli 2015;

8. Bahwa pada tanggal 17 Februari 2015 PT Adijaya Pratama Mandiri telah mengirim draft Amandemen II terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* kepada Tergugat Rekonvensi. Draft Amandemen tersebut pada pokoknya memasukkan perincian tentang Luas, Harga Sewa dan Biaya Pelayanan terhadap *Outdoor Seating* yang digunakan Tergugat Rekonvensi secara "cuma-cuma" dan/atau tanpa dikenakan biaya sewa (*free rental*), namun tidak ada kesepakatan dari Tergugat Rekonvensi terhadap penawaran draft Amandemen tersebut;

9. Bahwa seiring berjalannya waktu, ternyata Tergugat Rekonvensi memakai dan/atau menggunakan fasilitas *Outdoor Seating* melebihi jangka waktu yang diperbolehkan oleh PT Adijaya Pratama Mandiri, dan tagihan sewa atas *Outdoor Seating* untuk periode 11 Juli 2015 sampai dengan 11 Maret 2016 yang dikirimkan oleh PT Adijaya Pratama Mandiri juga ternyata tidak dibayar oleh Tergugat Rekonvensi, maka pada tanggal 11 Maret 2016 PT Adijaya Pratama Mandiri telah mengirimkan surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peringatan melalui surat No.: 076/LMP-FALGL/III/16 kepada Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya berisikan bahwa PT Adijaya Pratama Mandiri meminta kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan barang-barang Tergugat Rekonvensi dari area *Outdoor Seating* tersebut;

10. Bahwa dikarenakan telah berakhirnya Kesepakatan Bersama Penyewaan Area Lippo Mall Puri pada tanggal 25 Juli 2012, maka berdasarkan Kesepakatan Bersama tersebut hak menyewakan PT Adijaya Pratama Mandiri (Yang Menyewakan Lama) atas Obyek Sewa menjadi beralih/dikembalikan kepada PT Mandiri Cipta Gemilang selaku Pemilik (Tergugat perkara *aquo*), di mana Pengalihan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut juga telah diberitahukan, diterima, disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat melalui surat tertanggal 1 April 2016, Perihal: Pengalihan Perjanjian Sewa Menyewa. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka sejak 1 April 2016 seluruh hak dan kewajiban dari PT Adijaya Pratama Mandiri termasuk dalam hal perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat Rekonvensi telah efektif beralih kepada Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik atau pihak yang menyewakan Unit GF-62 pada Lippo Mall Puri sehingga dalam gugatan *aquo* Tergugat telah menggantikan seluruh kedudukan dari PT Adijaya Pratama Mandiri;

11. Bahwa pada tanggal 30 Juni 2016 Tergugat Rekonvensi meminta penambahan jangka waktu *free rental* terhadap *Outdoor Seating* kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan survey yang bertujuan untuk melihat efektifitas area outdoor sebagaimana surat No. 248/HMJ/BD/LMP/VI/2016 tanggal 30 Juni 2016, namun Penggugat Rekonvensi menolak permintaan Tergugat Rekonvensi tersebut karena selain Tergugat Rekonvensi telah mendapatkan *free rental* terhadap *Outdoor Seating* selama 2 tahun dari 27 Juni 2014 s/d 26 Juni 2016, Tergugat Rekonvensi telah menolak Draft Amandemen yang mengatur perincian tentang *Outdoor Seating* serta tidak terdapat pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap *Outdoor Seating* untuk periode 11 Juli 2015 s/d 26 Juni 2016 yang lalu. Bahwa selama masa tersebut Penggugat Rekonvensi juga telah membebaskan *service charge Outdoor Seating* dari Tergugat Rekonvensi;

12. Bahwa Penggugat Rekonvensi melalui surat No. 152/LMP/MD/XII/2018 tanggal 11 Desember 2018, Perihal: Surat Pemberitahuan, telah memberitahukan kepada Tergugat Rekonvensi

Halaman 45 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/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)



agar menyewa area *Outdoor (Outdoor Seating)* dalam perpanjangan sewa berikutnya, Penggugat Rekonvensi menjelaskan bahwa area *Outdoor (Outdoor Seating)* seluas 32.82 m² yang ditawarkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi merupakan area *Outdoor Seating* yang menjadi satu kesatuan dengan ruangan yang disewa oleh Tergugat Rekonvensi yang berada di area *Indoor* yang terletak di *Lantai Ground* unit Nomor GF-62 Lippo Mall Puri, yang oleh karenanya Tergugat Rekonvensi sudah sepatutnya dan wajib untuk menyewa area *Outdoor Seating* tersebut secara sekaligus. Area *Outdoor Seating* tersebut tidak dapat disewakan kepada pihak lain karena merupakan satu kesatuan dengan Unit GF-62 dan akses masuk satu-satunya ke area *Outdoor Seating* tersebut hanya melalui Unit GF-62. Selain itu selama ini Tergugat Rekonvensi telah menggunakan area tersebut secara cuma-cuma. Namun ternyata Tergugat Rekonvensi melalui surat No. 872/JCO/BD/XII/2018 tanggal 18 Desember 2018, Perihal: Tanggapan Perpanjangan Sewa J.Co Donuts & Coffee di Lippo Mall Puri, menolak dan tidak menyetujui penawaran dari Penggugat Rekonvensi untuk menyewa *Outdoor Seating* tersebut;

13. Bahwa oleh karena tidak tercapainya kesepakatan atas negosiasi-negosiasi terhadap perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi terkait jangka waktu dan ruang sewa *Outdoor (Outdoor Seating)* tersebut, maka tidak terdapat Perpanjangan Sewa Menyewa dan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir demi hukum pada tanggal 26 Juni 2019, sebagaimana ketentuan Pasal 3 Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 034/PP/AMD-LMP/APM-JCO/X/14 tanggal 30 Oktober 2014 sehingga Tergugat Rekonvensi tidak memiliki hak lagi untuk menempati ataupun menyimpan barang-barangnya pada Unit GF-62 Lippo Mall Puri milik Penggugat Rekonvensi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 KUHPerdara yang menyatakan: "Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu".;

BAHWA PERBUATAN TERGUGAT REKONVENSI DENGAN TIDAK MELAKUKAN PENGOSONGAN BARANG-BARANG MILIK NYA YANG HINGGA SAAT INI MASIH BERADA DI AREA MILIK PENGGUGAT



REKONVENSI, YAKNI PADA LANTAI GROUND UNIT NOMOR GF-62 PADA LIPPO MALL PURI ADALAH MERUPAKAN SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM

14. Bahwa sehubungan dengan tidak tercapainya kesepakatan atas negosiasi terhadap perpanjangan sewa-menyewa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, maka berdasarkan Perjanjian Inti dan Amandemen serta ketentuan Pasal 1570 KUHPerdata Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* demi hukum berakhir. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan kepada Tergugat Rekonvensi melalui Surat-surat Penggugat Rekonvensi Nomor: 146/LMP/MD/IX/2018 tertanggal 24 September 2018, Nomor: 152/LMP/MD/XII/2018 tertanggal 26 Desember 2018, yang surat tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa sehubungan akan berakhirnya periode sewa pada tanggal 26 Juni 2019, Unit Nomor GF-62 dengan Luas 150.90 m² yang terletak di Lippo Mall Puri tidak dapat disewakan kembali kepada Tergugat Rekonvensi, dan setelah masa sewa berakhir maka Unit tersebut wajib dikembalikan seperti semula saat serah terima. Bahwa hal tersebut juga ditegaskan kembali melalui surat-surat Penggugat Rekonvensi antara lain:

- a. Surat No.: 190/LMP-LGL/V/19 tanggal 28 Mei 2019;
- b. Surat No.: 204/LMP-LGL/VI/19 tanggal 20 Juni 2019;
- c. Surat No.: 206/LMP-LGL/VI/19 tanggal 25 Juni 2019;
- d. Surat No.: 208/LMP-LGL/VI/19 tanggal 26 Juni 2019;
- e. Surat No.: 209/LMP-LGL/VI/19 tanggal 27 Juni 2019;
- f. Surat No.: 211/LMP-LGL/VI/19 tanggal 28 Juni 2019;
- g. Surat dari Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi No.: 098/C&P-2019/064.02/V-Y tanggal 22 Juli 2019.

15. Bahwa di dalam surat-surat tersebut, Penggugat Rekonvensi juga pada pokoknya telah menjelaskan bahwa untuk perpanjangan sewa menyewa *aquo* Tergugat Rekonvensi harus mendapatkan persetujuan secara tertulis dari Penggugat Rekonvensi, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Ayat 1 Lampiran V Perjanjian Inti menyatakan sebagai berikut:

"Jangka Waktu adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Perjanjian Inti. Untuk selanjutnya Penyewa dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa yang diajukan secara tertulis minimal 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu berakhir dan harus mendapat persetujuan secara tertulis dari Yang Menyewakan".



Bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, telah jelas diatur bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu sewa yang diajukan secara tertulis oleh Tergugat Rekonvensi harus mendapatkan persetujuan secara tertulis dari Penggugat Rekonvensi. Maka oleh karenanya, jika tidak ada persetujuan secara tertulis dari Penggugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi tidak dapat memperpanjang jangka waktu sewa menyewa tersebut;

16. Bahwa sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan*
- 4. Suatu sebab yang tidak terlarang."*

17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan Para Pihak sebagai syarat Subjektif yang merupakan perwujudan asas konsensualisme atas persesuaian kehendak masing-masing pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian. Sehubungan dengan perkara *aquo*, pada faktanya dikarenakan tidak terpenuhinya syarat Subjektif dan/atau tidak tercapainya kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi atas perpanjangan perjanjian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *in casu*, maka hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dalam Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* tidak diperpanjang dan oleh karena itu masa sewa telah berakhir demi hukum;

18. Bahwa oleh karena hubungan sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir, maka di antara para pihak tidak memiliki hubungan hukum lagi, dan Tergugat Rekonvensi berdasarkan ketentuan Perjanjian Inti dan Amandemen harus segera melakukan pengosongan atas barang-barang Tergugat Rekonvensi yang berada di unit milik Penggugat Rekonvensi di Lantai *Ground* unit Nomor GF-62 Lippo Mall Puri;

19. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berkali-kali mengirimkan surat pemberitahuan kepada Tergugat Rekonvensi agar segera



melaksanakan pengosongan dan serah terima Unit GF-62, namun ternyata hingga Gugatan Rekonvensi ini diajukan, Tergugat Rekonvensi belum juga melakukan pengosongan dan serah terima atas unit Nomor GF-62 di Lantai Ground pada Lippo Mall Puri kepada Penggugat Rekonvensi. Oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak melakukan pengosongan dan serah terima atas unit Nomor GF-62 di Lantai Ground pada Lippo Mall Puri, maka Tergugat Rekonvensi telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi baik kerugian secara Materiil maupun Imateriil;

20. Bahwa berdasarkan ketentuan pada pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

21. Bahwa selain itu berdasarkan beberapa Putusan Pengadilan yang mengadili perkara yang sama dengan perkara *aquo* di mana setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa pihak penyewa tetap tidak melakukan pengosongan, penyewa tersebut dinayatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini dapat dilihat dari beberapa putusan pengadilan, sebagai berikut:

22. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 29 November 2016, yang amarnya menyatakan:

“MENGADILI

3. Menyatakan Sewa-Menyewa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Banyumas No. 2, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 118 Menteng tertanggal 28 Maret 2012, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah berakhir terhitung sejak tanggal 1 April 2015;

4. ...

5. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT yang menguasai dan menempati Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di ..., tanpa persetujuan dari PENGGUGAT serta perbuatan TERGUGAT yang tidak menyerahkan tanah dan bangunan milik PENGGUGAT dalam keadaan kosong kepada PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum;



...dst...";

23. Putusan tersebut kemudian diperkuat oleh Putusan Majelis Hakim tingkat Banding pada putusannya Nomor: 528/PDT/2017/PT.DKI, yang amar putusannya pada pokoknya menyatakan:

"MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal Nomor.299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, 29 November 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan,... dst ...";

24. Bahwa Putusan Nomor: 528/PDT/2017/PT.DKI tersebut di atas dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 3113/K/Pdt/2010 yang pada pokoknya menyatakan:

Putusan Mahkamah Agung No. 3113/K/Pdt/2010 tahun 2011

"Perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan melawan hukum karena tidak mau mengembalikan rumah yang disewa dari Penggugat".

25. Bahwa berdasarkan ketentuan pada pasal 1365 KUHPdata dan berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3113/K/Pdt/2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 528/PDT/2017/PT.DKI Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 299/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST tersebut, dikarenakan hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* telah berakhir, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja tidak melakukan pengosongan barang-barang milik Tergugat Rekonvensi yang hingga saat ini masih berada di area milik Penggugat Rekonvensi, yang tepatnya berada di Lantai Ground Unit Nomor GF-62 pada Lippo Mall Puri merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian baik secara Materiil maupun Imateriil kepada Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat menggunakan maupun menyewakan Unit GF-62 tersebut kepada pihak lain.

BAHWA PERBUATAN TERGUGAT REKONVENSİ TELAH TERBUKTI



DAN/ATAU TELAH MEMENUHI UNSUR YANG DIKUALIFIKASI SEBAGAI
SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEBAGAIMANA KETENTUAN
PASAL 1365 KUHPERDATA

26. Bahwa sebagaimana unsur-unsur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, bahwa suatu perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

a. Perbuatan tersebut melawan hukum:

Bahwa pengertian perbuatan hukum merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (manusia atau badan hukum) perbuatan mana dapat menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat di anggap kehendak dari yang melakukan.

Unsur perbuatan dapat digolongkan menjadi dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan (dilakukan secara aktif) dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif/tidak berniat melakukannya).

Bahwa walaupun perbuatan melawan hukum saat ini mempunyai arti yang luas, suatu perbuatan adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain:

Melanggar hak subjektif orang lain berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Sifat hakikat dari hak subjektif wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yang memperolehnya demi kepentingannya.

2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku:

Menurut pandangan yang berlaku saat ini, hukum diartikan sebagai suatu keseluruhan yang terdiri dari norma-norma yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Yang dimaksud dengan suatu tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku adalah suatu tingkah laku yang bertentangan dengan suatu ketentuan undang-undang.

3) Bertentangan dengan kesusilaan:



Kaidah kesucilaan diartikan sebagai norma-norma sosial dalam masyarakat, sepanjang norma tersebut diterima oleh anggota masyarakat sebagai/dalam bentuk peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis.

4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (patiha):

Dalam pengertian ini manusia harus mempunyai tenggang rasa dengan lingkungannya dan sesama manusia, sehingga tidak hanya mementingkan kepentingan pribadi tetapi juga kepentingan orang lain sehingga dalam bertindak haruslah sesuai dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang berlaku dalam masyarakat.

b. Adanya Kesalahan:

Bahwa R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan unsur kesalahan pada suatu perbuatan sebenarnya tidak berbeda jauh dengan unsur melawan hukum, unsur ini menekankan pada kombinasi antara kedua unsur di atas di mana perbuatan (yang meliputi kesengajaan atau kelalaian) yang memenuhi unsur-unsur melawan hukum. Bahwa pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan antara kesalahan dalam bentuk kesengajaan (opzet Dolus) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hatian (culpa). Jadi berbeda dengan hukum pidana yang membedakan antara kesengajaan dengan hukum pidana yang membedakan antara kesengajaan dan kurang hati-hati.

c. Adanya Kerugian:

Pasal 1365 KUHPerdata menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi.

d. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian:

Unsur terakhir yang tidak kalah penting adalah adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang diderita. Pada unsur ini kerugian yang diderita oleh korban haruslah benar-benar sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku bukan oleh akibat perbuatan lain. (Rosa Agustina, dkk, *Hukum Perikatan/Law Of Obligations*. Cet.1. Bandung: Pustaka Larasan, 2012).

Ada dua ajaran yang berkaitan dengan hubungan kausal, yaitu:

1. Teori *Conditio Sine Qua Non* (Van Buri)

Inti dari ajaran ini yaitu: tiap-tiap masalah, yang merupakan syarat untuk timbulnya suatu akibat, adalah sebab dari akibat;



2. Teori *Adaequate Veroorzaking* (Von Kries)

Teori ini mengajarkan bahwa perbuatan yang harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat. Dasar untuk menentukan “perbuatan yang seimbang” adalah perhitungan yang layak, yaitu menurut akal sehat patut dapat diduga bahwa perbuatan tersebut dapat menimbulkan akibat tertentu.

27. Bahwa sehubungan dengan fakta dan berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara serta sesuai dengan pendapat para ahli hukum perdata tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang secara sengaja tidak melakukan pengosongan dan/atau pembongkaran terhadap barang-barang Tergugat Rekonvensi yang hingga saat ini masih berada di lantai Ground unit Nomor GF-62 pada Lippo Mall Puri milik Penggugat Rekonvensi dan tidak melakukan serah terima Unit GF-62 kepada Penggugat Rekonvensi, adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif Penggugat Rekonvensi, bertentangan pula dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi, terdapat kesalahan, mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi dan memiliki hubungan causal antara perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi. Perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut jelas-jelas telah memenuhi semua unsur yang dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diuraikan di atas. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mohon agar Ketua Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi *aquo*.

BAHWA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT REKONVENSI MENIMBULKAN KERUGIAN-KERUGIAN BAGI PENGGUGAT REKONVENSI BAIK SECARA MATERIIL MAUPUN IMATERIIL

28. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja mengulur-ulur waktu dengan cara tidak melakukan pengosongan terhadap barang-barang milik Tergugat Rekonvensi yang hingga saat ini masih berada di unit GF-62 dan tidak melakukan serah terima Unit GF-62 kepada Penggugat Rekonvensi



padahal telah diminta berkali-kali oleh Penggugat Rekonvensi, telah membuat Penggugat Rekonvensi selaku pemilik tanah dan bangunan pada Lippo Mall Puri menderita kerugian karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat menyewakan unit Nomor GF-62 kepada pihak calon penyewa/tenant yang lain, dan unit Nomor GF-62 menjadi sia-sia dan tidak memiliki nilai ekonomis bagi Penggugat Rekonvensi. Unit Nomor GF-62 pada hakikatnya adalah salah satu unit yang paling strategis di Lippo Mall Puri, karena selain memiliki fasilitas area *Outdoor Seating*, unit Nomor GF-62 juga berlokasi tepat berada di samping pintu masuk mall. Unit Nomor GF-62 tersebut menjadi incaran dari banyak calon penyewa lain, namun karena Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembongkaran mengakibatkan Penggugat Rekonvensi tidak dapat menyewakan unit tersebut kepada pihak lain;

29. Bahwa kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi juga berbagai macam, yakni salah satunya yaitu berupa keluhan-keluhan dari beberapa penyewa/tenant yang bersebelahan dan/atau yang berdekatan dengan Unit GF-62. Penggugat Rekonvensi sangat terganggu karena adanya keluhan-keluhan dan ketidaknyamanan para penyewa/tenant di sekitar Unit Nomor GF-62 tersebut yang telah menyatakan keberatan/keluhannya terhadap barang-barang dari Tergugat Rekonvensi yang selain merusak estetika di lokasi sekitar unit GF-62, juga mengganggu kenyamanan para pengunjung mall akibat dari barang-barang milik Tergugat Rekonvensi yang hingga saat ini masih dibiarkan di dalam Unit GF-62.

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa Unit Nomor GF-62 merupakan unit yang paling strategis di Lippo Mall Puri karena lokasinya tepat berada di samping pintu masuk Mall, namun ironisnya, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, Unit Nomor GF-62 menjadi gelap dan menjadi tidak menarik karena merusak nilai estetika pada Lippo Mall Puri, yang secara langsung mengakibatkan penurunan terhadap jumlah/traffic pengunjung mall, sehingga dapat menurunkan nilai omzet seluruh toko pada Lippo Mall Puri. Untuk lebih jelasnya akan ditunjukkan pada saat pembuktian atau pemeriksaan setempat;

30. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 14 Ayat 3 Lampiran V Perjanjian Inti, terhadap pembongkaran dan/atau pengosongan unit Nomor GF-62 (Objek Sewa) wajib dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi.



Pasal 14 Ayat 1 dan 2 Lampiran V Perjanjian Inti, menyatakan:

"Bilamana sampai dengan 14 (empat belas) hari kalender sejak masa sewa berakhir pihak Penyewa belum juga melakukan pengosongan Obyek Sewa dan melakukan serah terima kepada Yang Menyewakan, oleh karenanya pihak Yang Menyewakan akan melakukan pengosongan segera dengan biaya yang ditanggung dan dibebankan kepada Penyewa seluruhnya..."

31. Bahwa sehubungan dengan ketentuan Pasal 14 Ayat 3 Lampiran V Perjanjian Inti, Kerugian Materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi dengan tidak melakukan pengosongan barang-barang milik Tergugat Rekonvensi yang hingga saat ini masih berada di area Unit Nomor GF-62 milik Penggugat Rekonvensi pada Lippo Mall Puri, menimbulkan kerugian yang nyata untuk Penggugat Rekonvensi, yaitu apabila Penggugat Rekonvensi selaku pihak yang melakukan pembongkaran dan/atau pengosongan atas barang milik Tergugat Rekonvensi di unit Nomor GF-62, maka kerugian yang akan ditanggung oleh Penggugat Rekonvensi yaitu paling sedikit adalah sebesar Rp.76.179.539,- (tujuh puluh enam juta seratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh sembilan Rupiah). Hal ini sebagaimana berdasarkan hasil perhitungan dari kontraktor PT Adhi Cipta Sarana yang telah menghitung untuk biaya pembongkaran dan/atau pengosongan terhadap Unit Nomor GF-62 tersebut;

32. Bahwa kerugian lain yang diderita Penggugat Rekonvensi, apabila Penggugat Rekonvensi selaku pihak yang melakukan pembongkaran dan/atau pengosongan atas barang milik Tergugat Rekonvensi di unit Nomor GF-62, maka terhadap barang-barang milik Tergugat Rekonvensi yang akan dibongkar tersebut akan dipindahkan ke Gudang yang luasnya paling tidak seluas 100 m² milik Penggugat Rekonvensi. Gudang milik Penggugat Rekonvensi yang seharusnya dapat bermanfaat dan memiliki nilai ekonomis berupa pendapatan bagi Penggugat Rekonvensi karena dapat disewakan kepada pihak penyewa/tenant lainnya selama 5 tahun ke depan, namun akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi ini, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi. Kerugian tersebut yaitu sebesar:

Harga sewa/rental Gudang per bulan: Rp.130.000,-/m²/bulan, maka Total nilai kerugian yang akan diderita Penggugat Rekonvensi karena



kehilangan manfaat ekonomis berupa pendapatan atas Gudang Penggugat Rekonvensi seluas 100 m² untuk meletakkan barang-barang dari Tergugat Rekonvensi, mulai dari tanggal 11 Juli 2019 sampai dengan Penggugat Rekonvensi mengajukan Eksepsi dan Jawaban serta Gugatan Rekonvensi perkara *aquo* yaitu: Rp.13.000.000,- (tiga belas juta Rupiah) per bulan, dan terhadap nilai kerugian tersebut akan terus bertambah hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

Bahwa harga sewa/rental Gudang sebesar Rp.130.000,- m² /bulan, merupakan harga rata-rata sewa/rental bagi penyewa/tenant mall, yang untuk saat ini juga menyewa Gudang pada Lippo Mall Puri. Penggugat Rekonvensi melampirkan harga tersebut sebagai perbandingan harga sewa/rental Gudang milik Penggugat Rekonvensi pada Lippo Mall Puri;

33. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut juga telah menimbulkan kerugian Materiil lainnya bagi Penggugat Rekonvensi, yakni Unit GF-62 yang terdiri dari area *Indoor* dengan luas 150.90 m² serta area *Outdoor* (*Outdoor Seating*) dengan luas 32.82 m² tidak dapat disewakan kepada calon penyewa/tenant lain yang berminat atas unit tersebut mulai dari tanggal 11 Juli 2019, sehingga kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar:

Harga Sewa Unit GF-62 pada Lippo Mall Puri (area *Indoor* dan area *Outdoor*)

Harga Sewa area *Indoor* dengan luas 150.90 m²:

Rp.552.500.000,- x 150.90 m² x 60 bulan

= Rp.5.002.335.000,- (lima miliar dua juta tiga ratus tiga puluh lima ribu Rupiah)

Harga Sewa area *Outdoor* (*Outdoor Seating*) dengan luas 150.90 m²:

Rp.276.250.000,- x 32.82 m² x 60 bulan

= Rp.543.991.500,- (lima ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh satu ribu lima ratus Rupiah)

Biaya Pelayanan (*Service Charge*)

Biaya pelayanan area *Indoor* dan *Outdoor* sebesar Rp.1.853.923.215,- (satu miliar delapan ratus lima puluh tiga juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu dua ratus lima belas Rupiah)

Maka total nilai kerugian Mteriil yang akan diderita Penggugat Rekonvensi karena kehilangan manfaat ekonomis berupa pendapatan sewa atas unit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor GF-62 untuk 5 (lima) tahun ke depan, adalah sebesar Rp. 7.400.249.715,- (*tujuh miliar empat ratus juta dua ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus lima belas Rupiah*);

34. Bahwa selain itu kerugian lain yang ditimbulkan karena perbuatan melawan hukum tersebut adalah denda keterlambatan, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 14 Ayat 1 dan 2 Lampiran V Perjanjian Inti, sebagai berikut:

- "1. Paling lambat 14 (empat belas) hari setelah berakhirnya sewa oleh sebab apapun, maka Obyek Sewa bersama perlengkapan dan alat-alat yang terdapat di Obyek Sewa harus diserahkan kembali kepada Yang Menyewakan pada saat tanggal pengakhiran sesuai dengan keadaan sebagaimana semula pada saat diserahkan kepada Penyewa, bersih dari sampah, kotoran lainnya serta terpelihara dan siap untuk disewakan kembali.
2. Bilamana Penyewa lalai menyerahkan kembali Obyek Sewa setelah Jangka Waktu Sewa berakhir, maka setiap hari kelalaian atas pengembalian Obyek Sewa tersebut, Pihak Penyewa dikenakan denda sebesar Rp.5.000.000,- (*lima juta Rupiah*) per hari keterlambatan."

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, sehubungan dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah lalai untuk tidak melakukan pembongkaran dan/atau pengosongan serta tidak menyerahkan kembali unit Nomor GF-62 maka Tergugat Rekonvensi akan dikenakan denda sebesar Rp.5.000.000,- (*lima juta Rupiah*) per hari keterlambatan yang dimulai sejak tanggal 11 Juli 2019 sampai dengan tanggal Penggugat Rekonvensi mengajukan Eksepsi dan Jawaban serta Gugatan Rekonvensi atas perkara *aquo*, dan nilai denda tersebut akan terus bertambah hingga pembongkaran dan/atau pengosongan terhadap barang milik Tergugat Rekonvensi di dalam unit sewa Nomor GF-62 dilakukan, atau hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

35. Bahwa selain itu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut juga telah menimbulkan kerugian immateriil bagi Penggugat Rekonvensi. Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengosongan dan menyerahkan kembali Obyek Sewa yakni Unit Nomor GF-62 di Lippo Mall Puri kepada Penggugat Rekonvensi



berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa *in casu* dan malah mengajukan gugatan *aquo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian imateriil berupa terbuangnya waktu, pikiran dan tenaga Penggugat Rekonvensi untuk mengurus permasalahan yang sebenarnya tidak berdasar ini. Selain itu juga yang paling penting bahwa perbuatan melawan hukum tersebut telah mengakibatkan nama baik Penggugat Rekonvensi selaku pemilik Lippo Mall Puri, mall yang sangat terkenal di masyarakat khususnya Jakarta Barat menjadi tercemar dan mengakibatkan berkurangnya kepercayaan dari para calon penyewa/*tenant* atas integritas dan nama baik Penggugat Rekonvensi, yang mana kerugian immateriil tersebut apabila dinilai dengan nilai uang adalah setidaknya berjumlah senilai Rp.30.000.000.000,- (*tiga puluh miliar Rupiah*);

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutus perkara *aquo*, dengan amar putusan sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

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

B. DALAM REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabukan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa No. 189/PSM-LMP/APM-JCO/N/X/14 tanggal 29 Oktober 2014 beserta Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa No. 034/PP/AMD-LMP/APM-JCO/X/14 tanggal 30 Oktober 2014 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah berakhir tanggal 26 Juni 2019 dan tidak diperpanjang;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengosongan dan serah terima Unit Nomor GF-62 pada Lippo Mall Puri kepada Penggugat Rekonvensi setelah Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 26 Juni 2019;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi yakni:

a. Membayar biaya pembongkaran dan/atau pengosongan barang milik Tergugat Rekonvensi di unit Nomor GF-62 pada Lippo Mall Puri kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.76.179.539,- (*tujuh puluh enam juta seratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh sembilan Rupiah*);

b. Membayar biaya sewa/rental Gudang seluas 100 m² milik Penggugat Rekonvensi untuk meletakkan dan/atau menyimpan barang-barang hasil dari pembongkaran dan/atau pengosongan dari unit Nomor GF-62 milik Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.13.000.000,- (*tiga belas juta Rupiah*) per bulan, yang dihitung mulai dari tanggal pembongkaran dan/atau pengosongan sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

c. Membayar biaya ganti rugi sebesar Rp. 7.400.249.715,- (*tujuh miliar empat ratus juta dua ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus lima belas Rupiah*) kepada Penggugat Rekonvensi atas kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi karena kehilangan manfaat ekonomis berupa pendapatan sewa dari unit Nomor GF-62 pada Lippo Mall Puri untuk sewa 5 (lima) tahun;

d. Membayar denda kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.5.000.000,- (*lima juta Rupiah*) per hari keterlambatan yang dimulai sejak tanggal 11 Juli 2019 sampai dengan pembongkaran dan/atau pengosongan terhadap barang milik Tergugat Rekonvensi di dalam unit Nomor GF-62 pada Lippo Mall Puri dilakukan, atau hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp.30.000.000.000,- (*tiga puluh miliar Rupiah*) karena terganggunya nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pemilik Lippo Mall Puri karena permasalahan ini;

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Memperhatikan dan mencermati semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Februari 2020, Nomor 441/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI :

I. DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

. Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

Menolah gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa No. 1 89/PSM-LMP/APM-JCOINIX/14 tanggal 29 Oktober 2014 beserta Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa No. 034/PPIAMD-LMP/APM-JCO/X/14 tanggal 30 Oktober 2014 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah berakhir tanggal 26 Juni 2019 dan tidak diperpanjang;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pengosongan dan serah terima Unit Nomor GF-62 pada Lippo Malt Puri kepada Penggugat Rekonvensi setelah Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 26 Juni 2019;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat Rekonvensi yakni:
 - a. Membayar biaya pembongkaran dan/atau pengosongan barang milik Tergugat Rekonvensi di unit Nomor GF-62 pada Lippo Mall Puri kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 76.179.539,- (tujuh puluh enam juta seratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh sembilan Rupiah);
 - b. Membayar biaya sewa/rental Gudang seluas 100 m² milik Penggugat Rekonvensi untuk meletakkan dan/atau menyimpan barang-barang hasil dari pembongkaran dan/atau pengosongan dari unit Nomor GF-62 milik Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta

Halaman 60 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/PT DKI



Rupiah) per bulan, yang dihitung mulai dan tanggal pembongkaran dan/atau pengosongan sampai dengan Tergugat Rekonsensi mengambil barang-barangnya dari gudang tersebut;

c. Membayar denda kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) per hari keterlambatan yang dimulai sejak tanggal 11 Juli 2019 sampai dengan pembongkaran dan/atau pengosongan terhadap barang milik Tergugat Rekonsensi di dalam unit Nomor GF-62 pada Lippo Mall Puri dilakukan;

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi selain dan selebihnya;

III. DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.091.000,- (Satu Juta Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah)

Memperhatikan bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 441/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt diucapkan pada tanggal 10 Februari 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, kemudian Kuasa Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 19 Februari 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 26/SRT.PDT.BDG/2020/PN Jkt Brt Jo 441/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 02 April 2020;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Tergugat pada tanggal 23 September 2020, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

Membaca **Memori Banding** yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi yang menyatakan bahwa keberatan-keberatannya terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I. Dalam Konpensi

Dalam Pokok Perkara

- Bahwa telah keliru Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 69 berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat sekarang Pembanding adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang menurut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sekarang Pembanding telah dilakukan oleh Tergugat sekarang Terbanding sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Lippo Mall Puri 189/PSM-LMP/APM-J.CO/N/X/2014 tertanggal 29 Oktober 2014 dan perubahan berdasarkan Amandemen I Perjanjian Sewa Menyewa Lippo Mall Puri 034/PP/AMD-LMP/APM-J.CO/X/14 TERTANGGAL 30 Oktober 2014 dimana Penggugat sekarang Pembanding mendalilkan bahwa saat Penggugat hendak menggunakan opsi perpanjangan jangka waktu sewa, Tergugat sekarang Terbanding telah mengajukan penawaran harga di luar objek sewa yang tercantum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lippo Mall Puri 189/PSM-LMP/APM-J.CO/N/X/2014 tertanggal 29 Oktober 2014, dan pada saat Penggugat sekarang Pembanding keberatan terhadap hal tersebut, Tergugat sekarang Terbanding malah mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut secara sepihak ;

- Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana yang telah diuraikan di atas, terbukti adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding karena Terbanding dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa Jo Amdemen I Perjanjian sewa tidak sebagaimana yang dijanjikannya, yaitu Terbanding dalam perpanjangan sewa telah menawarkan objek sewa yang tidak sesuai dengan objek Sewa yang telah diperjanjikan sejak awal, yaitu Terbanding menawarkan objek sewa di unit No. GF-62 dan G-62 O/S (Outdoor Seating) dengan luas total adalah 183,72 m² (150,90 m² Indoor & 32,82 m² Outdoor), sedangkan Objek Sewa yang diperjanjikan sejak awal adalah ruang yang terletak di dalam Gedung (indoor) dengan unit No. GF-62 seluas 150,90 m², sehingga cukup alasa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dengan mengadili sendiri untuk mengabulkan gugatan Penggugat sekarang Pembanding seluruhnya;

II. Dalam Rekonsensi

- Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah keliru dalam pertimbangan hukumnya pada paragraf 6 halaman 74 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi sekarang Terbanding tidak ingin menggunakan opsi perpanjangan sewa sebagaimana diatur dalam pasal 3 perjanjian tersebut, akibatnya tidak tercapai kesepakatan dengan Tergugat Rekonsensi sekarang Pembanding mengenai penyewaan unit G-62 O/S yang menjadi satu kesatuan dengan unit GF-62;

-Bahwa jelas sekali bahwa tidak ada satu perbuatan Pembanding yang telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud

Halaman 62 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/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

dalam pasal 1365 KUH Perdata, justru sebaliknya Terbanding terbukti telah wanprestasi karena perbuatannya dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa Jo Amandemen I Perjanjian Sewa tidak sebagaimana yang dijanjikan sejak awal, sehingga cukup alasan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dengan mengadili sendiri untuk menolak gugatan rekonsensi Terbanding seluruhnya ;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, hal-hal yang dikemukakan dalam memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonsensi tersebut dianggap telah termuat disini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding diajukan oleh Penggugat pada tanggal **19 Februari 2020** terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal **10 Februari 2020**, Nomor 441/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Undang-undang, oleh karena itu **permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;**

Menimbang bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 10 Februari 2020 Nomor 441/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt dan telah membaca pula serta memeriksa dengan seksama memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonsensi ternyata tidak diketemukan adanya hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena semuanya telah dipertimbangkan secara seksama dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut sehingga dapat disetujui oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Menimbang bahwa oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan-pertimbangan yang menjadi dasar dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding dan diambil alih menjadi pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Februari 2020, Nomor 441/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt. tetap dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan karenanya harus dikuatkan ;

Halaman 63 dari 65 hal Putusan Nomor 628/PDT/2020/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang dikalahkan baik dalam tingkat pertama maupun tingkat banding maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan, Undang-undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan RV ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Februari 2020, Nomor 441/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari **Kamis, tanggal 17 Desember 2020** oleh kami **DR. H. Yahya Syam, S.H., M.H.**, Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis Hakim, dengan **Sri Andini, S.H., M.H. dan H. Mohammad Lutfi, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada **hari Selasa, tanggal 22 Desember 2020** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta **Hadi Sukma, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa-kuasa mereka;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis



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

1. Sri Andini, S.H., M.H.
M.H.

DR. H. Yahya Syam, S.H.,

2. H. Mohammad Lutfi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Hadi Sukma, S.H., M.H.

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1. Biaya Meterai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi (PNBP) | : Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | : Rp. 134.000,00 |

Jumlah Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)