

Putusan Pengadilan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI



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

PUTUSAN

Nomor 723/PDT/2021/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

OTORITAS JASA KEUANGAN, berkedudukan di Gedung Soemitro Djohadikusumo, Jalan Lapangan Banteng Timur 2-4, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat 10710, yang diwakili oleh **Wimboh Santoso**, dalam kapasitasnya sebagai Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zaka Hadisupani Oemang, S.H., Mochamad Roem Gatot Praditya, S.H., Andi Taufiq Muliawan, S.H., Muhammad Sakti H. Tambunan, S.H., M. Fadra Heryndra, S.H.,LLM., Dicky Mirdiyani, S.H.,LLM., dan Wilkins Humphrey Berkeley Saragih, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Azwar Hadisupani Rum & Partners, yang beralamat di Menara Palma Lantai 15, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-2 Kav.6, Jakarta Selatan, DKI Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU.102/D.01/2020 tanggal 8 September 2020, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;

Lawan:

PT. SANGGARCIPTA KREASITAMA, berkedudukan di Gedung Wisma Mulia 1, Lantai B3, Jl. Jenderal Gatot Subroto Nomor 42, Kuningan Barat, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh **Viady Sutojo** dan **Johnny Winata Gasperz**, dalam kedudukannya masing-masing selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prof. Dr. Yusril Ihza Mahendra, S.H., M.Sc., Yuri Kemal Fadlullah S.H.,

Halaman 1 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini 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 kelengkapan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dan waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang termaut pada situs ini atau informasi yang sebenarnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 1



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

M.H., M. Gamal Resmanto, S.H., Eddi Mulyono, S.H.,
Adria Indra Cahyadi, S.H., M.H., Khairul Fadli, S.H.,
M.H., Junaidi Damiri S.H., Elfano Eneilmy, S.H., M.H.,
Muhammad Dzul Ikram, S.H., M.H. dan Yusmarini
Yusfi, S.H., Advokat-advokat dan Konsultan Hukum
yang tergabung dalam Kantor Hukum IHZA & IHZA
yang beralamat di 88 Kasablanka Office Tower, Tower
A, Lantai 19, Kota Kasablanka, Jl. Casablanca Kav.
88, Jakarta 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 10 November 2021, yang selanjutnya disebut
sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut
turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September
2021 Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst dalam perkara para pihak tersebut
diatas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat
gugatan tanggal 4 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 5 Agustus 2020 dalam Register
Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. LATAR BELAKANG

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik gedung perkantoran yang dikenal
seumumnya dengan nama "Gedung Wisma Mulia 1", yang terletak di Jalan
Jenderal Gatot Subroto Nomor 42, Jakarta Selatan, yang didirikan di atas
sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 109/Kuningan
Barat, seluas 10.105 M2, sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 4 Mei
1987 Nomor 367/1987, yang diterbitkan di Jakarta pada tanggal 30
Desember 1987, terdaftar atas nama PT Sanggarcipta Kreasitama
(Penggugat) dengan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 00430/IMB/1998
tanggal 19 Januari 1998, No.: 03989/IMB/2003 tanggal 13 Mei 2003 dan
Nomor 1337/IMB/2008 tanggal 11 Februari 2008 dan Sertifikat Laik Fungsi
Nomor 14/8.5/31/-1.785.52/2017 tanggal 4 Mei 2017;

Halaman 2 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



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

memutus Perkara *A quo* agar berkenan menjatuhkan putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMOHON BANDING.
2. Menerima Memori Banding dari PEMOHON BANDING.
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 435/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst tanggal 7 September 2021.

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak Gugatan Wanprestasi yang diajukan TERMOHON BANDING/dahulu PENGGUGAT dengan seluruh akibat hukumnya.
2. Menyatakan PEMOHON BANDING/dahulu TERGUGAT tidak terbukti melakukan Wanprestasi terhadap TERMOHON BANDING/dahulu PENGGUGAT atas:
 - a. Tagihan pembayaran *Service Charge* untuk periode tahun 2018 atas ruangan lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 sejumlah Rp8.466.443.842,- (*delapan miliar empat ratus enam puluh enam juta empat ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh dua Rupiah*);
 - b. Tagihan pembayaran *Service Charge* untuk periode tahun 2019 sejumlah Rp57.079.125.452,- (*lima puluh tujuh miliar tujuh puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu empat ratus lima puluh dua Rupiah*); dan
 - c. Tagihan pembayaran *Service Charge* untuk periode tahun 2020 sejumlah Rp65.520.244.944,- (*enam puluh lima miliar lima ratus dua puluh juta dua ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus empat puluh empat Rupiah*).
3. Menyatakan PEMOHON BANDING/dahulu TERGUGAT tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran tagihan atas pembayaran *service charge* periode tahun 2018, 2019, dan 2020 dengan jumlah sebesar Rp131.065.814.228,- (*seratus tiga puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah*).
4. Menyatakan PEMOHON BANDING/dahulu TERGUGAT tidak memiliki kewajiban untuk membayar bunga 6% (*enam persen*) per tahun dari jumlah tagihan *Service Charge* sebesar Rp131.065.814.228,- (*seratus tiga*

Halaman 76 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



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

puluh satu miliar enam puluh lima juta delapan ratus empat belas ribu dua ratus dua puluh delapan Rupiah).

5. Menghukum TERMOHON BANDING/dahulu PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *A quo* berpendapat lain, mohon untuk diputus yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Terbanding/dahulu Penggugat pada pokoknya sependapat dengan keseluruhan pertimbangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Selanjutnya *Judex Factie* dalam amar putusannya menyatakan Gugatan Terbanding/dahulu Penggugat untuk sebagian dikabulkan dengan demikian Terbanding/dahulu Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Pembanding/dahulu Tergugat dalam keadaan wanprestasi (cidera janji) atas Pembayaran *Service Charge* tahun 2018 atas ruangan lantai 47b, 53, 55, 56 dan 57 dan Pembayaran *Service Charge* tahun 2019 yang telah jatuh tempo sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 59 tanggal 27 Desember 2016, yang dibuat di hadapan RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., Notaris di Jakarta jo. Surat Perjanjian No. SPJ-01/MS.4/PPK/PSGKPWM1/2016 tanggal 27 Desember 2016 beserta Lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan.
2. Bahwa apa yang menjadi dasar keberatan Pembanding/dahulu Tergugat dalam Memori Bandingnya sebenarnya hanya merupakan pengulangan dalil seperti yang telah didalilkan dalam jawaban Pembanding/dahulu Tergugat atas gugatan Terbanding/dahulu Penggugat, duplik, kesimpulan dan dalil-dalil Memori Banding yang disampaikan oleh Pembanding/dahulu Tergugat malah membuat alasan-alasan baru sebagai alibi atau pembenaran. Bahkan lebih jauh, upaya hukum Banding yang dilakukan/diajukan Pembanding/dahulu Tergugat adalah tidak lebih dari sekedar kepada menunda seluruh kewajiban yang telah secara jelas menurut hukum merupakan tanggung jawab dari Pembanding/dahulu Tergugat.

Berdasarkan segala hal-hal yang telah Terbanding/dahulu Penggugat uraikan di atas, Terbanding/dahulu Penggugat memohon agar sudilah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta memutus perkara *a quo* dengan putusan sebagai berikut:

Halaman 77 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/PT DKI



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

1. Menolak Permohonan Banding Pembanding/dahulu Tergugat untuk seluruhnya;
2. Mempertahankan dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 435/Pdt.G/2020/PNJKT.PST tertanggal 7 September 2021 dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum Pembanding/dahulu Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta memiliki pendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini seluruh memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan saksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2021 Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst yang dimohonkan banding, memori banding, kontra memori banding, berkas perkara serta surat-surat lain yang berkaitan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama baik pertimbangan hukum tentang eksepsi maupun tentang pokok perkara telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang bahwa mengenai alasan Pembanding semula Tergugat yang dikemukakan dalam memori bandingnya, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena hal tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan tersebut, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2021 Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah maka Pembanding semula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan

Halaman 78 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/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 ketepatan 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)

Halaman 78



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

yang untuk tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/227 jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 September 2021 Nomor 435/Pdt.G/2020/PN Jkt Pst yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Rabu** tanggal **26 Januari 2022** oleh kami **Tjokorda Rai Suamba, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Binsar Pamopo Pakpahan, S.H., M.H.** dan **Gunawan Gusmo, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 723/PDT/2021/PT.DKI tanggal 17 Desember 2021 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **Jul Rizal, S.H., M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 723/PDT/2021/PT.DKI tanggal 21 Desember 2021, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA;

KETUA MAJELIS HAKIM,

Halaman 79 dari 80 halaman Putusan Nomor 723/Pdt/2021/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 keaktualan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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)

Halaman 79