



P U T U S A N

Nomor 1006 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

NUGROHO DWI AYU PUSPOWATI, bertempat tinggal di Jalan KH. Muhasyim Raya Nomor 22 A, RT. 012, RW. 006, Kelurahan Cilandak Barat, Jakarta Selatan, atau di Jalan Barito I Nomor 31, RT. 004, RW. 007, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **DENNY KAILIMANG, S.H., M.H.** dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Menara Kuningan Lantai 14/A, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-7, Kavling 5, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

L a w a n

NELLY, S.E., bertempat tinggal di Jalan Alam Segar 1/10, RT. 009, RW. 016, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **YVONNE MARIA NURIMA, S.H.** dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Arjuna Utara, Kavling 8, Nomor 14E, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 27 April 2012, Penggugat menyewa gedung/rumah tinggal Tergugat yang terletak di Jalan Barito I Nomor 31, RT 004/07, Blok C1 Persil Nomor 29, Jakarta Selatan, dimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31, Notaris R.Ay. Poppy Darmawan, S.H. (bukti P-1);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebelum menyewa gedung/rumah tinggal Tergugat sebagaimana tercantum di atas, sebenarnya Penggugat lebih dahulu menyewa sebuah gedung (*building*) milik Ibu Tergugat (Nuk Setyawati Hedyanto) namun sebelum habis masa sewa gedung itu, Pemilik (melalui putrinya bernama Ponco Susilo Hedyanto) minta kepada Penggugat untuk pindah ke gedung/rumah tinggal yang di Jalan Barito I Nomor 31, RT 004/07, Blok C1 Persil Nomor 29, Jakarta Selatan, karena Gedung Barito II Nomor 7 akan segera dijual;
3. Bahwa akhirnya terjadilah kesepakatan sehingga terbitlah dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31 Notaris R.Ay. Poppy Darmawan, S.H., dan Penggugat segera menempati gedung/rumah tinggal di Jalan Barito I Nomor 31, RT 004/07, Blok C1 Persil Nomor 29, Jakarta Selatan;
4. Bahwa baru hari pertama pindah yaitu ketika Penggugat mengangkut barang-barang untuk ditempatkan di gedung/rumah tinggal di Jalan Barito I Nomor 31, RT 004/07, Blok C1, Persil Nomor 29, Jakarta Selatan, maka Penggugat langsung mendapat perlakuan kasar dari Tergugat (melalui adiknya P. Susilo H.) dimana melarang truk yang mengangkut barang Penggugat untuk memarkir truk pengangkut tersebut di *carpot* parkir utama, bahkan ketika itu dikeluarkan kata-kata akan dipanggilkan Polisi kalau truk tidak dipindahkan;
5. Bahwa tingkah dan perlakuan yang diterima Penggugat sangat berbeda ketika Tergugat meminta (membujuk) Penggugat untuk pindah tempat sewa, ketika Penggugat sudah menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31, Notaris R.Ay. Poppy Darmawan, S.H. maka sejak itulah dimulai Tergugat sebagai pemilik rumah membuat strategi dengan melakukan "teror" yang membunuh karakter Penggugat sehingga Penggugat tidak dapat bekerja, berusaha, sebagaimana mestinya;
6. Bahwa adapun tindakan-tindakan "teror" yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat antara lain adalah:
 - i. Pada akhir bulan November 2012 adik Tergugat (Susilowati) menyampaikan secara lisan bahwa rumah Barito I Nomor 31 akan dijual, bersamaan dengan rumah Barito I Nomor 29 milik Susilowati;
 - ii. Tergugat mengirim adiknya yang bernama Toto mendatangi Penggugat di gedung/rumah tinggal di Jalan Barito I Nomor 31, RT 004/07, Blok C1 Persil Nomor 29, Jakarta Selatan, menyampaikan agar Penggugat segera keluar diberi waktu 2 (dua) minggu karena rumah di Jalan Barito I Nomor 31, RT 004/07, Blok C1 Persil Nomor 29, Jakarta Selatan

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 1006 K/Pdt/2016

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)



termaksud sudah disita, bila Penggugat menunda-nunda jangan sampai barang-barang inventaris milik Penggugat dikeluarkan ke jalan sehingga keluarga Nuk Hedyanto akan dipermalukan;

- iii. Mengirim *agent property* dan calon-calon pembeli masuk dan meninjau rumah sewaan Tergugat tanpa izin dan pemberitahuan lebih dahulu dari Penggugat;
- iv. Tergugat mengirim adiknya, Toto, masuk ke rumah yang disewa Penggugat tanpa izin/pemberitahuan lebih dahulu, di saat Penggugat tidak di tempat, ketika Penggugat kirim SMS ke Toto menegur supaya kalau mau masuk rumah secara etika mesti sampaikan ke Penggugat lebih dahulu. SMS juga ditembuskan ke Tergugat, ternyata Toto telepon Penggugat marah dan mengeluarkan kata-kata kasar bahwa itu adalah rumahnya/rumah ayahnya sehingga dia bahkan berhak datang setiap saat termasuk mengobrak-abrik serta memperingatkan Penggugat segera menyiapkan Pengacara guna menghadapnya (Toto);
7. Bahwa tingkah Tergugat, di samping mengutus adiknya untuk meneror secara langsung Penggugat, maka pada tanggal 26 Agustus 2013 Tergugat juga menulis surat kepada Penggugat dengan menyatakan bahwa Penggugat hanya dapat menempati gedung tersebut hanya sampai tanggal 27 Juni 2014 karena gedung tersebut telah terbit surat perintah Sita Jaminan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (bukti P-2);
8. Bahwa padahal jelas dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31 Notaris R.Ay. Poppy Darmawan, S.H. dikatakan perjanjian sewa menyewa ini akan berakhir pada tanggal 27 Juni 2016 dan pada Pasal 4 ayat 2 dari Akta Perjanjian Sewa tersebut juga dikatakan: "...bahwa bangunan tersebut tidak dalam sitaan, sengketa, ..." (*vide* bukti P-1);
9. Bahwa tidak berhenti di situ saja gangguan Tergugat terhadap Penggugat yang membuat Penggugat pusing memikirkan hal tersebut dan tidak dapat bekerja maksimal dimana yang dahulu Penggugat membuka 4 (empat) bidang usaha menjadi hanya 2 (dua) bidang usaha saja, namun pada tanggal 17 Februari 2014 Penggugat menerima surat dari Tergugat (yang tanpa tanggal) dimana Tergugat menyatakan bahwa harga sewa akan naik per tahunnya menjadi Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) padahal menurut Pasal 3 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31 Notaris R.Ay. Poppy Darmawan, S.H. jelas dikatakan uang sewa disepakati Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan yang artinya per tahun hanya Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Tergugat sebagai pihak yang menyewakan gedung/rumah tinggal terbukti secara otentik tidak melaksanakan apa-apa yang sudah menjadi kesepakatan bersama yang kesemuanya dicantumkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31, Notaris R.Ay. Poppy Darmawan, S.H., bahkan cenderung menentang dengan sengaja dari apa yang telah disepakati, (*vide* bukti P-1).
11. Bahwa karena perbuatan Tergugat tersebut di atas yang sangat mengganggu kegiatan, konsentrasi, ketenangan Penggugat dalam bekerja sehingga Penggugat sama sekali tidak mampu bekerja secara maksimal dan hal itu jelas membuat Penggugat menderita kerugian yang sangat besar;
12. Bahwa untuk itu pada tanggal 20 Maret 2014, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirim surat teguran kepada Tergugat namun tidak ditanggapi hingga disusul surat teguran kedua, (bukti P-3);
13. Bahwa setelah Penggugat melayangkan surat teguran kedua, lalu Kuasa Hukum Tergugat menanggapi dengan mengundang melakukan pertemuan, dari pertemuan tersebut tidak tercapai suatu kesepakatan sehingga Penggugat melayangkan surat teguran terakhir. (bukti P-4);
14. Bahwa menurut Pasal 1870 KUHPerdara Akta Otentik adalah suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya sehingga dapat dikatakan Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga bukti P-1 yaitu Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31, Notaris R.Ay. Poppy Darmawan, S.H. adalah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;
15. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan, bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut;
16. Bahwa menurut ahli hukum Molegraaff menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang akan tetapi juga melanggar kaidah kesusilaan dan kepatutan;
17. Bahwa dari hal-hal tersebut di atas jelas dan terbukti secara otentik bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, *wanprestasi*/ingkar janji terhadap Penggugat sehingga Penggugat menderita kerugian sebagai berikut:
Kerugian Materiil (A + B):
A. Dalam masa sewa 24 bulan pertama (Juni 2012-Juni 2014) Penggugat mengalami sejumlah kerugian bisnis yang batal dikerjakan karena

Halaman 4 dari 21 hal. Put. Nomor 1006 K/Pdt/2016

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

diganggu dengan berita rumah dijual, rumah disita, ancaman dan kenaikan harga, sehingga Penggugat menjadi takut, patah semangat dan khawatir untuk memulai kembali usaha yang terhenti yaitu usaha *beauty centre*.

- Kerugian materi dari bisnis yang tidak terlaksana yaitu usaha *beauty centre for hair and skin* dengan taksiran penghasilan minimal Rp3.500.000,00 per hari x 26 hari/bulan x 20 bulan = Rp1.820.000.000,00 (satu miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah); (Catatan: Perhitungan hanya 20 bulan, bukan penuh 24 bulan dengan asumsi 4 bulan untuk proses penataan/*recruitment* para *stylist/terapist/ kapster/pegawai*);
- Kerugian mubazir dan uang dikeluarkan percuma, semua tempat, penataan, bahan-bahan kosmetik dan inventaris yang sudah ada/sudah dibeli tidak terpakai/tidak dioperasikan buat bisnis maksimal sebagaimana mestinya, dengan nilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Total Kerugian adalah: Rp200.000.000,00 + Rp1.820.000.000,00 = Rp2.020.000.000,00 (dua miliar dua puluh juta rupiah);

B. Estimasi Penghasilan yang batal diperoleh bilmana Penggugat terusir keluar sebelum masa sewa berakhir. Dalam masa sisa sewa 26 bulan (Juni 2014 s/d Agustus 2016), dari jenis usaha yaitu:

- Klinik tulang dan syaraf = Rp3.950.000/hari x 26 hari per bln x 26 bulan = Rp2.670.000.000,00 (dua miliar enam ratus tujuh puluh juta rupiah);
- *Beauty Centre* minimum Rp 5 juta x 26 hari x 26 bulan = Rp4.056.000.000,00 (empat miliar lima puluh enam juta rupiah);
- *Hair salon, reflexy, traditional massage*: Rp1.562.250,00 x 26 hari x 26 bulan = Rp1.056.081.000,00 (satu miliar lima puluh enam juta delapan puluh satu ribu rupiah);

Total Kerugian Rp7.782.281.000,00 (tujuh miliar tujuh ratus delapan puluh dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Jadi total kerugian materiil adalah Rp2.020.000.000,00 + Rp7.782.281.000,00 = Rp9.802.281.000,00 (sembilan miliar delapan ratus dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Kerugian Immateriil;

Kerugian non-material: mental *down*, hilang *spirit*, takut, khawatir, malu, sedih, lelah, merasa bersalah karena mubazir, kesulitan keuangan karena

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 1006 K/Pdt/2016



bisnis berkurang; yang di *convert* dalam nilai materi sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

18. Bahwa menurut Pasal 1338 *juncto* Pasal 1339 KUHPerdara maka jelas suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dan persetujuan dan atau kesepakatan harus dibuat dengan itikad baik dan kepatutan, sehingga persetujuan itu harus adil bagi kedua belah pihak. Jadi seandainya Tergugat tidak melaksanakan kesepakatan sepatutnya dikenakan sanksi;

19. Bahwa dari hal-hal tersebut di atas terbukti Tergugat dalam hal ini telah melakukan perbuatan melawan hukum dan *wanprestasi*/ingkar janji sehingga wajib dikenakan sanksi berupa ganti rugi berupa: bunga sebesar 2 % (dua persen) per bulan dari:

- Kerugian materiil, sebesar Rp9.802.281.000,00 (sembilan miliar delapan ratus dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
- Kerugian Immateriil sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) (sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Pdt/1984) terhitung mulai bulan Juli 2014.

20. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar dialami oleh Penggugat dan agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia jika dikabulkan, maka dengan ini Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan mengizinkan Penggugat untuk tetap menempati gedung/rumah tinggal yang disewanya sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan meletakkan Sita Jaminan (CB) atas harta Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yaitu berupa:

- Tanah dan bangunan di atasnya maupun benda-benda bergerak yang ada didalamnya yang dikenal sebagai sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan KH. Muhasyim Raya Nomor 22A, RT 012, RW 006, Kelurahan Cilandak Barat, Jakarta Selatan;
- Tanah dan bangunan di atasnya maupun benda-benda bergerak yang ada didalamnya yang dikenal sebagai sebuah tanah dan bangunan seluas 965 m² (sembilan ratus enam puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 919/Kramat Pela, sesuai Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09.04.05.05.00399/99 setempat dikenal dengan nama Jalan Barito I Nomor 31, RT 004/07, Blok C1 Persil Nomor 29;

21. Bahwa oleh karena izin tinggal dan Sita Jaminan yang diajukan Penggugat memenuhi syarat, alasan dan dasar hukum yang cukup; maka sangatlah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut dan adil agar permohonan Sita Jaminan dimaksud dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun diajukan *verzet* (perlawanan), banding maupun kasasi;

22. Bahwa Gugatan tertanggal 23 Juni 2014 ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan berharga menurut hukum sehingga tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, karenanya adalah wajar apabila Gugatan Penggugat ini dikabulkan untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menetapkan mengizinkan Penggugat tetap menempati gedung/rumah tinggal yang terletak di Jalan Barito I Nomor 31, RT 004/07, Blok C1 Persil Nomor 29, Jakarta Selatan, hingga perkara ini berkekuatan tetap;
- Menetapkan dan memerintahkan kepada Pegawai Pengadilan yang cakap dan berwenang untuk meletakkan Sita Jaminan (CB) atas harta kekayaan Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yaitu:
 - Tanah dan bangunan di atasnya maupun benda-benda bergerak yang ada didalamnya yang dikenal sebagai sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan KH. Muhasyim Raya Nomor 22A, RT 012, RW 006, Kelurahan Cilandak Barat, Jakarta Selatan;
 - Tanah dan bangunan di atasnya maupun benda-benda bergerak yang ada didalamnya yang dikenal sebagai sebuah tanah dan bangunan seluas 965 m² (sembilan ratus enam puluh lima meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 919/Kramat Pela, sesuai Surat Ukur tanggal 15 Januari 1999 Nomor 09.04.05.05.00399/99 setempat dikenal dengan nama Jalan Barito I Nomor 31, RT 004/07, Blok C1 Persil Nomor 29;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat tertanggal 23 Juni 2014 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan *wanprestasi*/ingkar janji, sehingga wajib membayar ganti rugi kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp9.802.281.000,00 (sembilan miliar delapan ratus dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah) dan immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) berikut bunganya sebesar 2 %

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 1006 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua persen) per bulan terhitung mulai bulan Juli tahun 2014 sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

4. Menyatakan sah dan berharga ijin tinggal dan Sita Jaminan (CB) yang dimohonkan oleh Penggugat dalam Gugatan ini.
5. Menyatakan Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
6. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon Keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan Prematur;

1. Gugatan *a quo* tidak atau belum dapat diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan oleh karena Penggugat sama sekali belum mengalami kerugian sebagaimana didalilkan Penggugat;
2. Bahwa pada angka 17 Gugatan *a quo* Penggugat mengakui belum melaksanakan kegiatan usaha *beauty center for hair and skin* selama kejadian-kejadian yang diuraikan dalam dalil Gugatan *a quo*. Pengakuan Penggugat tersebut dapat kami jelaskan sebagai berikut:

"Kerugian Materiil (A+B):

- A. Dalam masa sewa 24 bulan pertama (Juni 2012 - Juni 2014) Penggugat mengalami kerugian bisnis yang batal dikerjakan karena diganggu dengan berita rumah dijual, rumah disita, ancaman dan kenaikan harga, sehingga Penggugat menjadi takut, patah semangat dan khawatir untuk memulai kembali usaha yang terhenti yaitu usaha *beauty centre*.

Kerugian materi dari bisnis yang tidak terlaksana yaitu usaha *beauty centre for hair and skin*...dst;

Kerugian mubazir dan uang yang dikeluarkan percuma, semua tempat, penataan, bahan-bahan kosmetik dan inventaris yang sudah ada/ sudah dibeli tidak terpakai/tidak dioperasikan buat bisnis,----dst

- B. Estimasi penghasilan yang batal diperoleh bilamana Penggugat terusir keluar sebelum masa sewa berakhir dalam masa sisa sewa 26 bulan (Juni 2014 s/d Agustus 2016)-----dst"

Penggugat mendalilkan telah menderita kerugian bahkan kerugian yang akan datang (Juni 2014 s/d Agustus 2016), padahal Penggugat sama sekali tidak atau belum melaksanakan kegiatan usaha yang didalilkan;

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 1006 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa faktanya sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Penggugat tidak mengalami kerugian apapun karena Penggugat masih berstatus sebagai penyewa dan Penggugat masih menempati dan menjalankan usaha di Rumah Barito I Nomor 31 ("Rumah Barito 31") milik Tergugat;
4. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam Bukunya "*Hukum Acara Perdata*" halaman 444 memberikan penjelasan tentang gugatan prematur, yaitu sebagai berikut:

"gugatan yang diajukan prematur, menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan putusan negatif dalam bentuk gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. Misalnya dalam perjanjian utang telah ditentukan tanggal yang pasti mengenai pelunasan. Sebelum waktu itu tiba, kreditur menggugat debitur untuk memenuhi pembayaran. Dalam kasus tersebut, gugatan mengandung cacat prematur, oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima"
5. Selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 101 K/Sip/1974 menyatakan bahwa "Persetujuan pegang gadai antara Penggugat dengan Tergugat, dimana diperjanjikan bahwa Tergugat akan menguasai tanah sengketa selama 75 tahun dan kepadanya diijinkan untuk mendirikan rumah dengan secukupnya di atas tanah itu, tidaklah termasuk dalam cakupan Pasal 7 Undang Undang Nomor 56/1960. Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak bisa diterima karena belum sampai masanya";
6. Merujuk pada uraian tersebut di atas, Gugatan *a quo* didiskualifikasi sebagai gugatan yang prematur atau terlalu dini diajukan, karena hal yang digugat masih digantungkan pada keadaan yang belum terjadi sepatutnya gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima ("*niet ontvankelijk verklaard*");

Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
7. Bahwa ketidakjelasan alasan atau dasar Gugatan *a quo* terlihat pada bagian perihal gugatan yang menyebutkan "Hal: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Wanprestasi/Ingkar Janji, Tuntutan Ganti Rugi dan Peletakan Sita Jaminan" dan juga dalam Gugatan Penggugat. Penggugat mengajukan gugatan atas dasar yaitu Akta Nomor 31 tertanggal 27 April 2012 tentang Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat dengan Penggugat, disatu sisi karena Tergugat didalilkan tidak melaksanakan apa-apa yang sudah diperjanjikan, namun dalam Gugatannya juga disebutkan bahwa Tergugat juga telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menjelaskan apa yang menjadi dasar untuk perbuatan melawan hukum yang didalilkan.

Halaman 9 dari 21 hal. Put. Nomor 1006 K/Pdt/2016



Kemudian selanjutnya pada angka 17 Gugatan *a quo*, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, wanprestasi/ingkar janji terhadap Penggugat sehingga Penggugat menderita kerugian;

8. Bahwa ketidakjelasan/ketidak konsistenan Gugatan *a quo* berlanjut pada tuntutan ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat pada angka 17 sampai 19 Gugatan *a quo*, dimana Penggugat menuntut ganti rugi baik materil maupun imateriil sebagaimana Tergugat kutip di bawah ini:

- Kerugian materil, sebesar Rp9.802 281.000,00 (sembilan miliar delapan ratus dua juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
- Kerugian imateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Sanksi ganti rugi berupa bunga 2 (dua) persen dari kerugian materil dan immateriil;

9. Sehubungan dengan gugatan perdata dengan dasar perbuatan melawan hukum atau ingkar janji (wanprestasi), M. Yahya Harahap, S.H., dalam Bukunya "*Hukum Acara Perdata*" halaman 454-455 menjelaskan sebagai berikut:

"Beberapa perbedaan prinsip antara Perbuatan Melawan Hukum dan Ingkar janji antara lain:

- (1) Ditinjau dari segi sumber hukum:

Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*). Sedangkan perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUH Perdata lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)*;

- (2) Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut;

Dasar timbulnya hak menuntut ganti rugi dalam *wanprestasi* ialah Pasal 1243 KUH Perdata, pada prinsipnya diperlukan proses *ingebrekestelling* atau pernyataan lalai atau *in mora stelling (interpellatio)*. Lain halnya dengan PMH. Tidak diperlukan somasi, kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi;

- (3) Dari segi tuntutan ganti rugi (*compensation, indemnification*);

Tuntutan ganti rugi dalam *wanprestasi*, bertitik tolak dari ketentuan berikut:

- Pasal 1237 KUH Perdata, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, yaitu terhitung sejak saat terjadi kelalaian;



- Pasal 1236 dan 1243 KUH Perdata mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut yang terdiri dari kerugian yang dialami kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi dan ganti rugi bunga atau *interest*.

Sebaliknya, Pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar hukum PMH:

- Tidak menyebut bagaimana bentuk ganti ruginya;
- Juga tidak menyebutkan rincian ganti rugi;
- Dengan demikian dapat dituntut ganti rugi nyata (*actual loss*) dan kerugian imateriil”;

10. Bahwa hal yang sama juga dikemukakan oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo S.H., (*"Hukum Acara Perdata"*, 1993:41) yang menyatakan:

“...demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut *obscuur libel* (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut”;

11. Bahwa sangat relevan dan berdasarkan hukum menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI untuk menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*"Niet Ontvankelijk verklaard"*) oleh karena telah memiliki cacat formil gugatan yakni gugatan disusun secara kabur atau tidak jelas, adanya ketidaksesuaian antara *posita* dan *petitium* yang telah menyebabkan Gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sebagaimana kami kutipkan di bawah ini:
Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 879K/Pdt/1997.

“Dalam putusan ini dijelaskan bahwa terdapat permasalahan mengenai penggabungan *wanprestasi* dan PMH dalam satu gugatan. Penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. *Posita* gugatan mendasari pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PMH. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan *obscuur libel* (tidak jelas);

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984:

“Dalam putusan dijelaskan bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”;
Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3907 K/Sip/1983 tanggal 26 Maret 1987:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Putusan ini pada pokoknya menyebutkan bahwa gugatan yang berisi dalih-dalih yang saling bertentangan satu sama lain merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dan karenanya sangat berdasar hukum apabila Gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

12. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas telah terbukti bahwa gugatan Penggugat adalah kabur, membingungkan, tidak dapat dipahami dan tidak jelas. Oleh karena itu Gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima ("*Niet ontvankelijke verklaard*");

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 27 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir berjumlah Rp516.000,00 (lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 224/PDT/2015/PT.DKI. tanggal 8 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel. tanggal 27 November 2014, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Pembanding semula Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Terbanding semula Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Terbanding semula Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 12 dari 21 hal. Put. Nomor 1006 K/Pdt/2016

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

- III. Menghukum Terbanding semula Tergugat membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, dalam tingkat pertama sebesar Rp516.000,00 (lima ratus enam belas ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 25 September 2015, kemudian terhadaphnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 371/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Oktober 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 16 November 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 November 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum karena Putusan Banding melanggar ketentuan undang-undang sehubungan dengan *wanprestasi*;
 - 1.1. Bahwa *wanprestasi* adalah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Berdasarkan pendapat Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya "*Hukum Perjanjian*" cetakan ke-19, halaman 45, menjelaskan *wanprestasi* sebagai berikut:

"*Wanprestasi* (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur berupa empat macam:

 - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Halaman 13 dari 21 hal. Put. Nomor 1006 K/Pdt/2016



- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
 - c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
 - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”
- 1.2. Selanjutnya Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) memberikan ketentuan bahwa kreditur dapat menuntut ganti kerugian yang timbul karena debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak ternyata melakukan *wanprestasi*. Pengertian rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdata tersebut adalah kerugian nyata yang dapat diduga atau diperkirakan oleh para pihak pada saat mereka membuat kontrak, yang timbul sebagai akibat dari *wanprestasi*;
- 1.3. Bahwa kerugian nyata yang dialami oleh satu pihak wajib dikarenakan adanya hubungan kausal atau sebab akibat yang langsung dan konkrit dengan *wanprestasi* yang dilakukan oleh pihak lain. Hal mana ditentukan dalam Pasal 1248 KUHPerdata sebagaimana kami kutipkan di bawah ini: “Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan”;
- 1.4. Bahwa kesalahan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam menerapkan hukum tercermin dari pertimbangan-pertimbangan hukum dalam Putusan Banding yang menyatakan Pemohon Kasasi melakukan *wanprestasi* terhadap Termohon Kasasi akan tetapi unsur-unsur *wanprestasi* sama sekali tidak terpenuhi. Pertimbangan-pertimbangan tersebut kami kutipkan di bawah ini:
- Pertimbangan hukum pada halaman 5 Putusan Banding:
- “Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 Surat tanpa tanggal dari Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat menyatakan bahwa nilai sewa sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) per tahun, sedangkan berdasarkan bukti P-1 berupa Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31 tanggal 27 April 2012 dalam Pasal 3 ayat (1) menyatakan bahwa uang sewa yang disepakati adalah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulan, sehingga untuk masa sewa selama 50 bulan seluruhnya sebesar



Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang berlaku sejak tanggal 27 Juni 2012 sampai dengan tanggal 27 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sebagai dasar perjanjian sudah ditandatangani oleh Terbanding semula Tergugat dan Pemanding semula Penggugat dan juga tidak dibantah oleh Terbanding semula Tergugat, karenanya perjanjian sebagaimana tersebut bukti P-1 memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Terbanding semula Tergugat yang secara sepihak akan mengakhiri perjanjian sewa dengan alasan objek sewa akan dijual melanggar perjanjian yang tersebut dalam bukti P-1 sehingga merupakan perbuatan *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi yang dituntut Pemanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat hingga gugatan *a quo* diajukan, Pemanding semula Penggugat masih menempati rumah yang terletak di Jalan Barito I yang disewanya dari Terbanding semula Tergugat, artinya Pemanding/Penggugat masih menikmati dan memanfaatkan rumah yang disewanya tersebut, sehingga belum ada kerugian yang diderita dan dialami oleh Pemanding semula Penggugat”;

- 1.5. Apabila *Judex Juris* mencermati pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, terlihat dengan nyata dan terang bahwa unsur-unsur *wanprestasi* yang dinyatakan terhadap Pemohon Kasasi tidak terpenuhi. Unsur *wanprestasi* yang tidak terpenuhi adalah unsur kerugian. Dalam pertimbangan hukum Putusan Banding tersebut di atas, *Judex Facti* menguraikan dengan tegas dan jelas bahwa Termohon Kasasi belum menderita dan mengalami kerugian akibat tindakan Pemohon Kasasi yang menaikkan nilai sewa rumah yang terletak di Jalan Barito I karena Termohon Kasasi masih menikmati dan memanfaatkan rumah yang disewanya tersebut. Oleh karena itu, perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi belum terjadi atau belum terpenuhi;
- 1.6. Senada dengan penjelasan tersebut di atas, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan juga telah menyatakan bahwa perbuatan *wanprestasi* yang didalilkan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi tidak terbukti, sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berikut ini:



Pertimbangan hukum pada halaman 28 Putusan Pengadilan Negeri 371:

“Menimbang, bahwa dengan melihat pada bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat, maka Majelis berpendapat dalil adanya *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal pelaksanaan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31 tanggal 27 April 2012, yang dibuat oleh R.Ay. Poppy Darmawan, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, tidak dapat dibuktikan karena menurut keterangan saksi-saksi Tria Yuliana, Yuli Saraswati dan saksi Ayu Putu Yennie Adrianny S., Penggugat masih berstatus sebagai penyewa dan Penggugat masih menempati dan menjalankan usaha di Rumah Barito I Nomor 31 milik Tergugat”;

1.7. Bahwa karena Termohon Kasasi tidak pernah bahkan belum menderita dan mengalami kerugian, maka *Judex Facti* telah keliru menyatakan Pemohon Kasasi melakukan *wanprestasi* terhadap Termohon Kasasi. Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang demikian nyata-nyata telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

1.8. Bahwa oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melanggar ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1248 KUHPerdata sebagaimana diuraikan di atas, maka sangat berdasar hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Agung untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan mengadili sendiri perkara *a quo*;

2. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengabaikan atau tidak memberikan Pertimbangan Hukum sama sekali tentang pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum dan *wanprestasi*/ingkar janji yang diajukan sekaligus oleh Termohon Kasasi;

2.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi terhadap Pemohon Kasasi tidak hanya mengenai *wanprestasi* tetapi juga perbuatan melawan hukum. Seyogyanya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memberi pertimbangan mengenai tepat atau tidaknya pengajuan gugatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum secara bersamaan. Hal ini dikarenakan bentuk gugatan tersebut tidak dibenarkan dalam tata tertib beracara karena tidak jelas sehingga seharusnya diselesaikan secara tersendiri;



2.2. Namun *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta malah memberikan pertimbangan-pertimbangan terhadap gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi. Pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* terhadap gugatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Termohon Kasasi sebagaimana kami kutipkan di bawah ini:

Pertimbangan hukum pada halaman 5 Putusan Banding:

“Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Terbanding semula Tergugat yang secara sepihak akan mengakhiri perjanjian sewa dengan alasan objek sewa akan dijual melanggar perjanjian yang tersebut dalam bukti P-1 sehingga merupakan perbuatan *wanprestasi*”;

Pertimbangan hukum pada halaman 6 Putusan Banding:

“Menimbang, bahwa selanjutnya dalil Pembanding semula Penggugat mengenai adanya teror, berdasarkan bukti P-2 berupa Surat tertanggal 26 Agustus 2013 yang ditulis dan dikirim Terbanding semula Tergugat ditujukan kepada Pembanding semula Penggugat yang berisi pernyataan bahwa rumah tidak disewakan lagi dan akan disita, akan tetapi karena faktanya Pembanding semula Penggugat masih menempati rumah yang disewanya tersebut tanpa ada gangguan, maka surat demikian hanya sekedar mengingatkan Pembanding semula Penggugat jika masa sewa telah selesai tidak akan disewakan lagi, sehingga tidak ada hubungan dan pengaruhnya baik terhadap kelancaran dan keuntungan usaha Pembanding semula Penggugat karenanya perbuatan Terbanding semula Tergugat tersebut bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum”;

2.3. Bahwa *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan dengan mempertimbangkan dalil-dalil *wanprestasi* dan dalil-dalil Perbuatan melawan hukum sebagaimana gugatan Termohon Kasasi dalam Putusan Banding. Gugatan yang demikian merupakan gugatan yang tidak jelas dan patut untuk ditolak sebagaimana yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia berikut ini:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Pdt/1997:

“Dalam putusan ini dijelaskan bahwa terdapat permasalahan mengenai penggabungan *wanprestasi* dan PMH dalam satu gugatan. Penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. *Posita* gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut



mengenai PMH. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan *obscur libel* (tidak jelas);

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984:

“Dalam putusan dijelaskan bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula”;

2.4. Berdasarkan uraian tersebut di atas telah terbukti bahwa Putusan Banding tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus ditolak karena mengandung kekeliruan. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup mengenai bagaimana penggabungan gugatan *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum menurut hukum yang berlaku di Indonesia;

2.5. Bahwa akibat dari tidak cukupnya pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut berakibat fatal terhadap Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi. Oleh karena itu, sudah patut dan beralasan hukum apabila *Judex Juris* yang memeriksa perkara *a quo* membatalkan Putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

3. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum karena pertimbangan putusan saling bertentangan atau kontradiktif;

3.1. Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada bagian Pokok Perkara pada alinea 3 dan alinea 4 halaman 5 sampai dengan halaman 6 Putusan Banding karena saling bertentangan atau kontradiktif;

3.2. Bahwa pertentangan tersebut adalah *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan *wanprestasi* kepada Termohon Kasasi karena telah melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31 tanggal 27 April 2012. Akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta juga menyatakan bahwa Termohon Kasasi belum mengalami atau menderita kerugian akibat tindakan Pemohon Kasasi yang melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 31 tanggal 27 April 2012. Pertimbangan yang bertentangan tersebut dapat kami kutipkan di bawah ini:



Pertimbangan hukum pada alinea 3 halaman 5 Putusan Banding:

“Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Terbanding semula Tergugat yang secara sepihak akan mengakhiri perjanjian sewa dengan alasan objek sewa akan dijual melanggar perjanjian yang tersebut dalam bukti P-1 sehingga merupakan perbuatan *wanprestasi*;

Pertimbangan hukum pada alinea 4 halaman 5 Putusan Banding:

“Menimbang, bahwa mengenai ganti rugi yang dituntut Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat hingga gugatan *a quo* diajukan, Pembanding semula Penggugat masih menempati rumah yang terletak di Jalan Barito I yang disewanya dari Terbanding semula Tergugat, artinya Pembanding/Penggugat masih menikmati dan memanfaatkan rumah yang disewanya tersebut, sehingga belum ada kerugian yang diderita dan dialami oleh Pembanding semula Penggugat;

- 3.3. Bahwa pertimbangan tersebut di atas bertentangan dengan unsur-unsur *wanprestasi* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1243 dan Pasal 1248 KUHPdata. Pasal-pasal tersebut di atas menentukan bahwa syarat *wanprestasi* tidak hanya melanggar perjanjian tetapi juga adanya kerugian nyata yang dialami oleh satu pihak akibat *wanprestasi* yang dilakukan oleh pihak lain. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Pemohon Kasasi tidak dapat dinyatakan *wanprestasi* kepada Termohon Kasasi karena belum ada kerugian yang dialami atau diderita oleh Termohon Kasasi, apalagi Termohon Kasasi masih menempati rumah yang disewa tersebut sesuai dengan Bukti P-1 dan Termohon Kasasi tidak pernah membayar sewa untuk 2 tahun terakhir dari tahun 2014-2015 sampai dengan upaya hukum kasasi ini diajukan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya. Bahwa Perjanjian yang sudah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sudah memenuhi syarat yang ditentukan Pasal 1320 KUHPdata, sehingga Perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat para pihak;

Bahwa perbuatan Tergugat yang secara sepihak akan mengakhiri Perjanjian Sewa dengan alasan objek sewa akan dijual, tidak dapat dibenarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena melanggar kesepakatan yang telah dibuatnya sehingga dapat digolongkan sebagai perbuatan wanprestasi;

Bahwa alasan kasasi yang lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi NUGROHO DWI AYU PUSPOWATI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NUGROHO DWI AYU PUSPOWATI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 Juli 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 1006 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003