



P U T U S A N

Nomor : 13/Pdt.G/2012/PN.TL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tual yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini, dalam perkara antara :-----

ZAINUDIN BUAMONA : Umur 59 Tahun, Pekerjaan Purnawirawan Ajun Komisaris Polisi, Tempat Tinggal di Jalan Karel Satsuidtubun Kelurahan Ketsoblak Kecamatan Pulau Dullah Selatan Kota Tual Propinsi Maluku.
Sebagai PENGGUGAT ;-----

M E L A W A N :

KANTOR PEGADAIAN WILAYAH VI MAKASAR, C.Q. PEGADAIAN MALUKU CABANG AMBON, C.Q. KANTOR CABANG PERUM PEGADAIAN TUAL, dahulu tinggal dan berkantor di Jalan Pegadaian Kelurahan Masrum Kecamatan Dullah Selatan Kota Tual, dan sekarang entah dimana alamatnya tetapi setidaknya tidaknya masih berada pada suatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Tual. **Sebagai TERGUGAT** ;-----

PENGADILAN NEGERI TUAL tersebut :-----

Setelah membaca Surat Gugatan Penggugat ;-----

Setelah membaca Jawaban Tergugat ;-----

Setelah membaca Replik Penggugat maupun Duplik Tergugat ;-----

Setelah melihat dan meneliti bukti-bukti surat maupun bukti saksi dipersidangan perkara **a quo** ;-----



Setelah membaca Kesimpulan (konklusi) Penggugat maupun
Tergugat;-----

Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi didalam
persidangan sebagaimana tertuang didalam Berita Acara Persidangan perkara
ini, maupun semua keadaan yang terjadi dalam persidangan perkara ini ;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya bertanggal
09 September 2012 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual
dengan Nomor Register Perkara : 13/PDT.G/2012/PN.TL, tanggal 10 September
2012 telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan
yang dikemukakan sebagai berikut :-----

- 1 KUH Perdata/BW pasal 1235 menentukan, dalam perikatan untuk
memberikan sesuatu termaktub kewajiban menyerahkan barang yang
bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah
tangga yang baik, sedangkan pasal 1314 menentukan adanya persetujuan
sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu ;-----
- 2 Kemudian pasal 1338 menentukan *persetujuan harus dilaksanakan dengan
itikad baik*, sedangkan pada pasal 1339 ditentukan persetujuan tidak
hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya melainkan
juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan
keadilan, kebiasaan atau undang-undang ;-----
- 3 Lebih jauh lagi KUH Perdata/BW pasal 1564 menentukan penyewa
bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang
yang ditimbulkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali
jika ia membuktikan kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya, sedangkan
pasal 1573 menentukan jika berakhirnya penyewaan yang dibuat secara



tertulis si penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasainya, maka terjadilah suatu sewa baru ;-----

- 4 Ketentuan KUH Perdata/BW pasal 1573 ini dijelaskan secara lebih rinci pada pasal 1587 yang menegaskan jika penyewa sebuah rumah atau ruangan setelah berakhirnya KUHPerdata/BW pasal 1573 ini dijelaskan secara lebih rinci pada pasal 1587 yang menegaskan jika penyewa sebuah rumah atau ruangan setelah berakhirnya waktu yang ditentukan dalam suatu perjanjian tertulis tetap menguasai barang sewa sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya maka dianggaplah bahwa penyewa tetap menguasai barang yang disewanya atas dasar syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat dan ia tidak dapat meninggalkan barang sewa menurut kebiasaan setempat;-
- 5 Dalam pada itu, kaitan dengan sengketa melawan suatu perusahaan dan/atau perusahaan Negara, beberapa yurisprudensi MA menentukan Cabang atau Perwakilan dapat bertindak atau ditarik sebagai pihak, antara lain No.3562 K/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 yang menentukan pimpinan Cabang BNI Tebing Tinggi menurut hukum merupakan kuasa atau wakil dapat bertindak ke dalam dan keluar mewakili kepentingan BNI di daerahnya, demikian pula putusan No. 558 K/Pdt/1984 tanggal 26 September 1985 mengatakan, Cabang Perseroan dapat bertindak di depan Pengadilan untuk dan atas nama perseroan tanpa memerlukan kuasa khusus dari direksi perseroan;-
- 6 Tentang ditariknya Cabang Perseroan sebagai pihak dalam perkara atau suatu sengketa, **M. Yahya Harahap, SH** dalam bukunya Hukum Acara Perdata diterbitkan Penerbit Sinar Grafika Jakarta edisi ke-10 tahun 2010 halaman 124 juga mengatakan, "dengan dibenarkan oleh yurisprudensi menggugat cabang perseroan ditempat mana cabang berada, dengan sendirinya pimpinan cabang sah mewakili perseroan yang bersangkutan"



tanpa surat kuasa khusus dari direksi kantor pusat”, hal ini berarti, atas suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Kepala Cabang Pegadaian Tual sebagai unit Perum Pegadaian sudah cukup apabila Kepada Cabang Pegadaian Tual diperhadapkan dimuka Hakim sebagai pihak dalam perkara dalam hal ini selaku Tergugat tanpa perlu melibatkan Pimpinan atau Direksi Perum Pegadaian atau pun unitnya di atas Cabang Pegadaian Tual, bahkan tanpa suatu surat kuasa khusus sekalipun;-

- 7 Adapun gugatan ini bertalian dengan perikatan sewa-menyewa 1 (satu) buah bangunan rumah gedung 2 (dua) lantai milik Penggugat terletak di Jalan Pertamina Kelurahan Masrun Kota Tual, dibangun di atas tanah Hak Milik seluas 130 M² SHM No. 27 tanggal 4 April 2001 Kota Tual yang terbuat dari bahan tembok dan atap cor serta lantai keramik, demikian pula di dalam rumah itu terdapat aliran listrik berkekuatan 3.500 (tiga ribu lima ratus) Watt (*lihat bukti P.1*);-
- 8 Sejak tahun 2003 Tergugat meminta untuk menyewa bangunan rumah gedung milik Penggugat tersebut untuk ditempati sebagai Kantor Cabang Perum Pegadaian Tual dan setelah ditelitinya sendiri dinilai layak sehingga kami para pihak kemudian sepakat mengikat diri dalam hubungan sewa-menyewa dan selanjutnya sejak saat itu pula secara terus menerus ditempatinya sebagai bangunan Kantor di mana berlangsungnya segenap aktivitas dan rutinitas Perum Pegadaian Cabang Tual, sedikit-tidaknya sampai bulan Juni 2012 yang baru lalu;-
- 9 Pada awalnya, perikatan yang mengatur hubungan sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat atas bangunan gedung tersebut hanya dibuat sendiri oleh pihak Tergugat dalam hal ini Pimpinan Wilayah Utama Perum Pegadaian di Makassar dan dituangkan dalam Surat Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 4 Juni 2003 yang kemudian baru ditandatangani bersama dengan Penggugat, yaitu untuk jangka waktu 5 (lima) tahun yang



diperhitungkan berlakumulai tanggal 2 Juni 2003 sampai tanggal 30 Juni

2008 (*lihat bukti P-2*):-

- 10 Kemudian jelang berakhirnya hak sewa terdahulu yang ditentukan dalam Surat Perjanjian tertanggal 4 Juni 2003, Tergugat menyatakan keinginannya memperpanjang hubungan sewa-menyewa itu maka ataskesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat dibuatkanlah perikatan baru yang selanjutnya dituangkan di dalam Akte Notaris Hengki Tengko, SH di Tual No. 27 tanggal 28 Juni 2008, yaitu untuk tempo 3 (tiga) tahun terhitung tanggal 17 Juni 2008 sampai tanggal 17 Juli 2011 yang ditanda tangani langsung oleh Tergugat dalam hal ini Manager Cabang Perum Pegadaian Tual bersama Penggugat (*lihat bukti P-3*):-

- 11 Adapun perikatan dalam Akte Notaris Hengki Tengko SH No. 27 tanggal 28 Juni 2008 bila diteliti secara saksama sesungguhnya merupakan persetujuan yang memberatkan para pihak karena memuat kewajiban melakukan sesuatu antara lain : *pasal 4* yang menegaskan kewajiban Tergugat memelihara gedung itu termasuk pula mengadakan perbaikan-perbaikan yang tidak bersifat struktural dengan biayanya sendiri serta pengecatan setidaknya sekali dalam tiap tahun dengan bahan-bahan yang baik serta *pasal 9 ayat (1)* yang mewajibkan Tergugat selaku Penyewa menyerahkan kembali bangunan yang disewa dalam keadaan kosong dan *terpelihara* baik kepada Penggugat selaku pihak yang menyewakan, kemudian *ayat (2)* menegaskan bila pada tanggal 17 Juni 2011 Tergugat selaku Penyewa belum juga mengosongkan bangunan tersebut maka dalam hal demikian Tergugat selaku Penyewa dianggap lalai dan atas kelalaian ini Penggugat selaku Penyewa dikenakan "denda" untuk tiap hari keterlambatan, yang wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat selaku Yang Menyewakan:-



- 12 Datang pada saat-saat berakhirnya hubungan sewa-menyewa yang sebelumnya ditentukan pada tanggal 17 Juli 2011 walau sudah beberapa hari lampau limit waktu itu namun Tergugat tetap menempati bangunan gedung atau rumah itu tanpa ada tanda-tanda ataupun sesuatu pemberitahuan Tergugat akan segera mengakhiri hubungan sewa-menyewa itu malah sebaliknya Tergugat tetap melakukan aktivitas rutinnya sebagaimana biasa di dalam bangunan gedung itu sehingga Penggugat berpikir positif membiarkannya saja mungkin ada keinginannya memperpanjang lagi hubungan sewa-menyewa itu, dan oleh karena itu pula, ada permintaan pihak lain ingin menempati dan menggunakan bangunan gedung itu dengan hak sewa sebagaimana halnya Tergugat namun permintaan itu ditolak;-
- 13 Nantinya sesudah lampau waktunya hingga sekian hari lagi baru Tergugat menyatakan keinginannya akan mengakhiri hubungan sewa-menyewa itu pindah ke tempat lain sehingga Pengugat melihat ada muslihat jahat auat setidak-tidaknya itikad buruk sengaja ingin merugikan Penggugat selaku Pemilik Yang Menyewakan, maka oleh karena itu Penggugat mengajukan keberatan dan pada akhirnya kembali dicapai kesepakatan kembali memperpanjang hubungan sewa-menyewa itu untuk tempo 1 (satu) tahun, dengan catatan bila nanti akhir limit waktu itu hubungan sewa-menyewa dimaksud memang ingin diakhiri Tergugat maka hal itu harus diberitahukan kepada Pengguagt jauh-jauh hari sebelumnya, setidak-tidaknya untuk memastikan bangunan gedung itu akan ditinggalkan benar-benar dalam keadaan terpelihara baik dan juga tidak ada keragu-raguan bagi Penggugat andaikata ada pihak lain yang ingin menyewa pula.
- 14 Berhubungan Penggugat sampai saat-saat itu lebih banyak berdiam di Ambon karena tugasnya sebagai Anggota Kepolisian RI, maka perikatan tentang perpanjangan waktu sewa-menyewa untuk 1 (satu) tahun sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Juni 2011 sampai dengan tanggal 17 Juni 2012 ini diserahkan untuk buat atau diurus sendiri oleh Tergugat yang kemudian diketahui hal itu dituangkan di dalam salah satu Akte Notaris Hengki Tengko, SH di Tual sehingga Penggugat telah datang menanyakan Notaris tersebut ternyata benar adanya yaitu untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung tanggal 17 Juni 2011 sampai 17 Juni 2012, malah menurut keterangan Notaris Aktera itu dibuatkannya dalam 2 (dua) rangkap dan keda-duanya diserahkan kepada Terguat dengan maksud salah satunya diberikan kepada Penggugat selaku Pemilik Yang Menyewakan, namun sampai saat gugatan ini dibuat Penggugat sudah beberapa kali mendatangi Tergugat memintakan Akte Notaris yang merupakan bukti perikatan itu tetapi sampai sekian kali itu pula tidak pernah mau diberikan Tergugat tanpa alasan yang jelas dan patut menurut hukum sehingga sempat menimbulkan tanda tanya jangan-jangan di balik penolakannya itu ada sesuatu perbuatan melawan hukum lainnya yang merugikan keuangan negara misalnya mark-up nilai sewa;-

15 Belakanggannya baru nampak lebih jelas itikad buruknya ketiak pada suatu hari jelang akhir bulan Mei 2012 Tergugat secara diam-diam meninggalkan bangunan gedung itu tanpa sesuatu pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat sebagaimana lazimnya dalam praktek sewa-menyewa rumah atau bangunan, bahkan tanpa lebih dahulu menyerahkan kunci-kunci pintu bangunan gedung itu kepada Penggugat selaku Pemilik Yang Menyewakan dan, selain itu pula, dengan membawa serta bukti-bukti pembayaran listrik dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sehingga mengakibatkan Penggugat selaku Pemilik Yang Menyewakan bangunan Gedung itu mengalami kendala dalam pembayaran listrik dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sesuai kewajiban sebagai seorang warganegara;-

16 Begitu mengetahui bangunan gedung itu sudah ditinggalkan oleh Tergugat, Penggugat datang melihat keadaan fisik bangunan gedung itu sungguh



membuat terenyuh dan sedih sama sekali tidak terawat dan tampak kumuh karena kelihatan tidak pernah dicat baik bagian luar maupun bagian dalamnya padahal dahulu juga diperjanjikan secara lisan minimal 1 (satu) kali dalam setiap tahun akan diadakan pengecatan, demikian pula lantai tegel pada beberapa bagian gedung itu retak berantakan, sedangkan sampah-sampah berseliweran baik di dalam gedung maupun di halamannya, yang pada intinya mencerminkan Tergugat sama sekali tidak melakukan perawatan terhadap bangunan gedung yang disewanya itu sebagai seorang tuan rumah yang baik;-

17 Kecewa melihat kondisi itu Penggugat langsung menyampaikan keberatan kepada Tergugat bukan saja mengenai pemutusan hubungan sewa-menyewa yang bersifat sepihak tanpa pemberitahuan terlebih dahulu itu sebagaimana sudah diperjanjikan sebelumnya menurut kelaziman yang berlaku di dalam perikatan sewa-menyewa rumah atau bangunan gedung melainkan juga tentang dibiarkannya kondisi fisik bangunan yang nampak kusam karena kelihatannya tidak pernah dilakukan pengecatan sesuai apa yang sebelumnya telah diperjanjikan yaitu setidaknya sekali dalam tiap tahun beserta adanya kerusakan-kerusakan yang dibiarkan tidak diperbaiki terlebih dahulu oleh Tergugat selain adanya tebaran sampah yang dibiarkan berserakan di sekeliling bangunan gedung itu, namun keberatan-keberatan itu sama sekali tidak dihiraukan seakan-akan segala macam kewajibannya yang dimestikan menurut hukum itu dapat diabaikannya secara begitu saja;-

18 Karena menyaksikan fakta-fakta itu dirasakan sudah lampau batas apalagi saat kepergiannya meninggalkan bangunan gedung itu justru dengan membawa serta kunci-kunci pintunya, maka beberapa hari kemudian setelah kepindahannya ke tempat baru dimana Tergugat sekarang berkantor, Penggugat kembalimendatangi Tergugat menyatakan



penyesalan dan keberatan terutama tentang kondisi fisik bangunan yang dibiarkan kusam tanpa pernah dilakukan pengecatan sesuai kesepakatan terdahulu demikian pula adanya tebaran sampah serta kerusakan-kerusakan fisik pada beberapa bagian bangunan gedung itu yang dibiarkannyatidak diperbaiki, sekaligus memintakan duplikat (copya-an) Akte Notaris yang mengatur perpanjangan waktu 1 (satu) tahun antara tanggal 17 Juni 2011 sampai 17 Juni 2012 selain bukti-bukti pembayaran Listrik dan juga bukti-bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), namun selalu ditanggapi dengan ekspresi sinis oleh Tergugat malah terkesan kehadiran Penggugat tidak dihargainya sama sekali seakan-akan datang mengemis sesuatu yang bukan haknya, dan setelah itu pun Penggugat beberapa kali masih juga mendatangnya memintakan duplikat (copyan) akte Notaris dimaksud dan lain-lainnya itu tetapi Tergugat tetap saja menolak memberikannya kepada Penggugat;-

- 19 Nantinya setelah lampau 1 (satu) hari dari tanggal 17 Juni 2012 yang merupakan limit waktu sewa sesuai kepututannya menurut hukum, yaitu kira-kira jam 16.00 pada sore hari Senin 18 Juni 2012 Tegugat menyuruh salah seorang stafnya yang diketahui sering dipanggil "Onggo" diam-diam datang ke rumah Penggugat dalam hal Penggugat sedang bepergian tidak berada di rumah sedangkan di rumah hanya ditemuinya isteri Penggugat, Ny. Hj. Nurjana Buamona bersama anak Penggugat yang bernama Mega Indra Buamona, SH dan pada saat itu kurirnya ini menyerahkan kunci-kunci rumah serta uang tunai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tetapi tanpa menyerahkan turunan Akte Notaris beserta bukti pembayaran Listrik dan bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), hanya dengan meninggalkan pesan nati Penggugat sendiri yang membelanjakan barang atau bahan dan dicarikan orang untuk melakukan pengecatan terhadap bangunan gedung tersebut, seakan-akan Penggugat adalah seorang



petugas bawahannya sehingga dapat begitusaja dibebaninya kewajiban melakukan pekerjaan pengecatan yang menjadi tanggungjawabnya itu dan juga sudah cukup 1 (satu) kali itu saja dengan uang Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) itu untuk membelanjai bahan dan ngkos kerja, demikian pula, Tergugat mengabaikan lain-lain kewajiban-kewajiban yang juga dipatutkan baginya menurut hukum sebagai seorang Penyewa antara lain menyangkut kerusakan-kerusakan fisik pada berbagai bagian bangunan gedung atau rumah itu terjadi selama ditempati oleh Tergugat;-

- 20 Perbuatan Tergugat dengan sengaja tidak memberitahukan terlebih dahulu akan dihentikannya perikatan sebagaimana dalam kelaziman hubungan sewa-menyewa bangunan rumah selama ini bahkan sengaja membawa pergi kunci-kunci rumah hingga lampau 1 (satu) hari baru diserahkan kembali itu pun bukan Penggugat melainkan orang yang tidak terlibat dalam perikatan ini nyata-nyata menunjukkan itikad buruknya dengan sengaja agar Penggugat kehilangan kesempatan mendapatkan seseorang Penyewa lain padahal sebelum itu ada orang yang sudah menyatakan keinginannya menyewa pula setidaknya-tidaknya dalam tempo 3 (tiga) tahun, sehingga dengan sendirinya, akibat perbuatan ini nyata-nyata pula telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat, yang bila diperhitungkan berdasarkan nilai sewa atas bangunan gedung ini pada tahun 2008 Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tiap tahun maka dalam limit 3 (tiga) tahun itu nilai kerugian yang diderita Penggugat minimal Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah), belum lagi belanja bahan dan ongkos kerja untuk pengecatan karena tidak dilakukan selama ditempati kurang lebih 9 (sembilan) tahun rata-rata tiap tahun Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) = 9 tahun x Rp. 2.500.000,- = Rp.22.500.000,- (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan ditambah lagi belanja bahan dan ongkos kerja untuk perbaikan kerusakan-kerusakan fisik



bangunan ditaksir Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah, maka total kerugian materiil setidaknya Rp. 147.500.000,- (seratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).-

- 21 Begitu pula perbuatan Tergugat baik berupa sikap maupun tindakannya nyata-nyata menimbulkan kerugian immateriil berupa rasa kecewa bercampur malu karena perlakuannya yang tidak senonoh bagi Penggugat sebagai Warga Negara yang dalam menjalani hubungan perikatan sejauh itu selalu menunjukkan itikad baiknya, apalagi dikaitkan dengan status Penggugat sebagai seorang Purnawirawan Polri yang sepanjang pengabdianya hingga memasuki masa purna-bhakti selalu menjauhi sikap dan tindakan tercela sesuai nilai-nilai moral dan agama, maupun nilai selaku orang tua dihadapan anak-anaknya, yang jika diukur dengan nilai uang Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) pun dirasakan jauh dari pada cukup.-

Oleh karena itu Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Tual berkenan menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. Primair

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-
2. Menyatakan perbuatan Tergugat memutuskan hubungan sewa secara sepihak tanpa pemberitahuan lebih dahulu dalam halanak kuncinya baru diserahkan setelah lampaunya limit waktu, membiarkan bangunan gedung itu nampak kusam tanpa dilakukan pengecatan dengan tebaran sampah yang berserakan dimana-mana ditambah kerusakan pada berbagai bagiannya, menolak menyerahkan Turunan Akte Notaris atas perpanjangan sewa tahun 2011-2012 serta bukti Pembayaran PBB dan Listrik walau sudah didatangi untuk diminta berulang kali, serta memperlihatkan ekspresi sinis menanggapi setiap kedatangan Penggugat



sebagai pihak yang berhak menuntut hak-haknya itu sambil menolak memenuhi kewajiban-kewajibannya yang dituntut itu semuanya merupakan cermin itikad buruk dan perbuatan melawan hukum;-

3. Menyatakan perbuatan-perbuatan Tergugat itu telah mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat baik berupa kerugian Materiil maupun kerugian immateriil, yang bila diperhitungkan secara kumulatif senilai Rp.2.147.500.000,- (Dua milyar seratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan oleh karena itu menurut hukum ada hak Penggugat untuk menuntut agar dibayarkannya ganti-rugi;-
4. Memerintahkan Tergugat untuk segera membayar ganti rugi atas perbuatan serta sikap dan tindakan-tindakannya beserta akibat-akibat yang timbul karena itu kepada Penggugat, baik ganti rugi materiil maupun ganti rugi immateriil, yang diakumulasikan senilai Rp.2.147.500.000,- (Dua milyar seratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).-
5. Memerintahkan Tergugat segera menyerahkan segala apa yang belum diserahkan sesuai keputusannya menurut hukum kepada Penggugat, yaitu : Turunan Akte Sewa-Menyewa untuk perpanjangan sewa tanggal 17 Juni 2011-17 Juni 2012, Asli bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir sebelum ditinggalkannya bangunan rumah atau gedung itu, serta, Asli bukti pembayaran Listrik bulan terakhir sebelum bangunan rumah atau gedung itu ditinggalkannya pindah ke tempat lain.

B. SUBSIDAIR

Jika Pengadilan berpendapat lain dari apa yang diminta untuk diputuskan, maka Penggugat memohon kiranya berkenaan dijatuhkan suatu putusan yang benar-benar memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum.-



Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari sidang yang telah ditentukan khusus untuk perkara *a quo*, Penggugat datang dan hadir sendiri di persidangan. Sedangkan Tergugat hadir Kuasa Hukumnya yang bernama :....., berdasarkan Surat Tugas Nomor : 1447/SDM.405003/2012, tanpa diberi tanggal, dan Surat Kuasa Nomor : 1773/SDM.305003/2012 tanggal 04 Desember 2012 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual dengan Nomor : 03/HK.02/KK/2013/PN.TL, tanggal 26 Februari 2013;-----

Menimbang, bahwa kemudian untuk mengupayakan penyelesaian sengketa perkara ini secara damai, sebagaimana diamanatkan didalam pasal 136 HIR / pasal 154 RBg dan telah dipertegas pula dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 01 Tahun 2008 tentang Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah menunjuk **Yang Mulia Bapak Hakim ISMAIL WAEL, SH (Hakim Pengadilan Negeri Tual)** untuk menjadi mediator dalam upaya menyelesaikan sengketa para pihak secara damai. Yang selanjutnya pula, Majelis Hakim telah menadapatkan laporan tertulis dari Hakim Mediator tersebut bertanggal 19 November 2013, pada pokoknya menjelaskan bahwa upaya perdamaian bagi para pihak berperkara telah dilaksanakan namun belum berhasil, sehingga para pihak berperkara menyerahkan sengketa perkara ini untuk disidangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tual ;--

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim didalam persidangan telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membacakan surat gugatannya, dan setelah dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada bentuk maupun uraian surat gugatan yang telah dibacakan didalam persidangan tersebut;-----

Menimbang, bahwa setelah Penggugat membacakan surat gugatannya, gilirannya Tergugat mengajukan jawaban (verweer) terhadap gugatan Penggugat, yang didalam persidangan pada tanggal 11 Desember 2012



telah dibacakan oleh Kuasa Hukum Tergugat, dan pokoknya menguraikan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :

I. GUGATAN ERROR IN PERSONA

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan error in persona atau gugatan salah alamat karena telah menarik subjek hukum lain yang tidak ada korelasinya dalam perkara aquo yaitu PEGADAIAN MALUKU CABANG AMBON.
2. Bahwa berdasarkan Struktur Organisasi pada Perusahaan Tergugat Kantor Cabang Ambon berbeda dan terpisah dengan Kantor Cabang Tual, dimana Kantor Cabang Ambon berkedudukan di Jl. WR Supratman No. 34 Kelurahan Uretelu Sirimau Kodya Ambon Maluku, sedangkan Kantor Cabang Tual berkedudukan di Jl. Dr. Leimena Maluku Tenggara. (Bukti T.1).-
3. Bahwa memang benar Kantor Cabang Ambon dan Kantor Cabang Tual merupakan Unit Kerja di bawah pembinaan Kantor Wilayah VI PT Pegadaian (Persero) Makassar, namun secara hukum keduanya berbeda baik dalam melaksanakan kegiatan operasional berupa melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga, maupun petugas yang melaksanakan perbuatan hukum tersebut.
4. Bahwa yang melakukan perbuatan hukum sewa menyewa dengan Penggugat yang menjadi perkara aquo adalah Kantor Wilayah Utama Perum Pegadaian Makassar sekarang Kantor Wilayah VI PT Pegadaian (Persero) Makassar yang ditandatangani oleh Sdr. Drs. H. A. Abidin Syah, MM selaku Pimpinan Wilayah, yang kemudian sewa menyewa itu diperpanjang oleh Kantor Cabang Perum Pegadaian Tual sekarang Kantor Cabang PT Pegadaian (Persero) Tual yang ditandatangani oleh Sdr. Ari Wibowo selaku Pimpinan Cabang, jadi tidak ada sedikitpun



adanya korelasi peristiwa hukum sewa menyewa antara Penggugat dengan Kantor Cabang Ambon.

5. Bahwa apabila Kantor Cabang Ambon ditarik sebagai Tergugat, maka konsekwensi yuridisnya gugatan harus diajukan di Wilayah yuridiksi hukum tempat kedudukan Kantor Cabang Ambon yaitu di Pengadilan Negeri Ambon.
6. Bahwa menurut M.Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika Jakarta Edisi Mei 2006 halaman 438 dan 439 yang pada intinya menyatakan "menarik subjek hukum yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan kasus yang diperkarakan bertentangan dengan prinsip kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdata".
7. Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti gugatan Penggugat merupakan gugatan error in persona atau gugatan salah alamat karena telah menarik subek hukum yang tidak ada hubungan dengan perkara aquo, sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

II. GUGATAN OBSCUR LIBEL

1. Bahwa apabila dicermati dasar gugatan adalah mengenai perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat atas sebuah bangunan Gedung milik Penggugat, dengan demikian hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah adanya Perjanjian vide 1313 KUH Perdata yang menyatakan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".
2. Bahwa posita gugatan juga dengan jelas menguraikan fakta hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah peristiwanya hukum Perjanjian Sewa Menyewa, dimana Pengugat mendalilkan bahwa



Tergugat telah WANPRESTASI vide Pasal 1243 KUH Perdata, namun dalam Petitem, Penggugat eminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM vide Pasal 1365 KUH Perdata.

3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan suatu PERIKATAN dapat bersumber dari suatu PERSETUJUAN (Perjanjian) atau karena UNDANG-UNDANG, sehingga konsekwensi hukumnya apabila ada pelanggaran terhadap suatu Perikatan yang lahir karena Perjanjian maka terdapat suatu WANPRESTASI, sedangkan jika terjadi pelanggaran terhadap suatu Perikatan yang lahir dari Undang-Undang maka terjadi Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa gugatan yang tidak sejalan antara Posita dengan Petitem merupakan gugatan yang kontradiktif dan menyalahi hukum acara perdata yang berlaku, sehingga dikualifikasi gugatan yang kabur.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil yang disampaikan Penggugat, kecuali Tergugat mengakui dengan tegas, dan terhadap dalil-dalil yang disampaikan Tergugat dalam Eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara.
2. Bahwa memang benar antara Tergugat dan Penggugat telah terjadi sewa menyewa atas sebuah bangunan rumah Gedung 2 (dua) lantai milik Penggugat yang terletak di Jl. Pegadaian No. 16 Kelurahan Masrum Kota Tual, dengan kronologis jangka waktu sewa menyewa sebagai berikut :
 - a. Perjanjian ke I untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung tanggal 2 Juni 2003 s.d 30 Juni 2008 dengan harga sewa sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah). (Bukti T.2).



- b. Perjanjian ke II untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung tanggal 17 Juni 2008 s.d 17 Juni 2011 dengan harga sewa sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah). (Bukti T.3).
- c. Perjanjian ke III untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung tanggal 17 Juni 2011 s.d 17 Juni 2012 dengan harga sewa Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah). (Bukti T.4).
3. Bahwa pada saat akan berakhirnya perjanjian ke II pada bulan Juni 2011 sesuai dengan perkembangan operasional Kantor Cabang Tual, Tergugat berpendapat bahwa kondisi dan situasi bangunan milik Penggugat yang disewa sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan operasional Kantor Cabang, sehingga Tergugat memutuskan untuk tidak lagi memperpanjang sewa menyewa dan akan mencari bangunan yang baru untuk dijadikan Kantor Cabang Tual.
4. Bahwa atas keputusan Tergugat untuk tidak memperpanjang sewa menyewa tersebut, telah disampaikan kepada Penggugat, namun Penggugat memohon agar dilakukan perpanjangan sewa menyewa untuk 5 (lima) tahun dengan harga sewa Rp. 40.000.000,- per tahun, namun Tergugat menolak permohonan Penggugat tersebut. Atas penolakan Tergugat kemudian Penggugat mengajukan lagi permohonan perpanjangan selama 3 (tiga) tahun dengan harga sewa Rp. 60.000.000,- per tahun dan Tergugat menolak. Namun Penggugat dengan cara memelas meminta kepada Tergugat untuk dilakukan perpanjangan sewa menyewa untuk 1 (satu) tahun saja dengan harga sewa Rp. 35.000.000,- per tahun, dan dengan pertimbangan menjaga hubungan baik dengan Penggugat maka Tergugat setuju untuk memperpanjang sewa menyewa selama 1 (satu) tahun sesuai dengan 2 huruf c di atas, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tetap menempati gedung Penggugat walau jangka waktu sewa menyewa telah berakhir adalah tidak benar dan harus ditolak. (Bukti T.5)



5. Bahwa selama sewa menyewa berlangsung Tergugat dengan itikad baik selalu melaksanakan kewajiban sebagai penyewa yaitu merawat dan melakukan pengecatan, karena apabila tidak dirawat atau membiarkan bangunan kotor dan tidak terurus tentunya akan berdampak buruk terhadap citra dan performance Perusahaan Tergugat, oleh karenanya tidak benar dan patut ditolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak pernah merawat bangunan tersebut.
6. Bahwa selama perjanjian berlangsung apabila dihitung-hitung Tergugat sudah melakukan beberapa kali perbaikan dan penambahan terhadap bangunan gedung milik Penggugat berupa pengecatan interior dan penambahan 2 (dua) pintu rolling dor, pintu kaca, pintu besi, pembuatan pos jaga, pintu masuk ruang penyimpanan, dan semua pintu-pintu di lantai II yang besarnya apabila ditaksir tidak kurang dari Rp. 50.000.000,- (Bukti T.6).
7. Bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak pernah menyerahkan salinan Akta perpanjangan sewa menyewa dari Notaris Hengki Tengko, SH adalah tidak benar, karena Tergugat hanya menerima 1 (satu) salinan Akta Notaris Hengki Tengko, SH dan atas itikad baik Tergugat salinan Akta Notaris tersebut dicopi untuk diserahkan kepada Penggugat, jadi tidak benar sama sekali apabila Penggugat menuduh Tergugat telah melakukan mark-up nilai sewa menyewa adalah sebuah fitnah.
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah beritikad buruk karena pada akhir bulan Mei 2012 secara diam-diam meninggalkan bangunan Gedung tanpa pemberitahuan terlebih dahulu dari Tergugat adalah dalil yang tidak berdasar hukum, karena pada saat Tergugat meninggalkan bangunan gedung masih dalam jangka waktu sewa menyewa (sewa menyewa belum berakhir), dan menjadi hak Tergugat apakah mau



meninggalkan bangunan gedung atau masih tetap memakainya, sudah menjadi kewajiban apabila Tergugat akan pindah tidak harus tepat pada saat jatuh tempo sewa menyewa berakhir terlebih lagi Kantor Tergugat banyak menyimpan barang-barang berharga sebagai barang jaminan, sehingga untuk pindah Kantor memerlukan persiapan waktu untuk memindahkan barang jaminan.

9. Bahwa tidak benar Penggugat mendalilkan ketika Tergugat meninggalkan bangunan gedung dengan tidak dengan menyerahkan kunci dan bukti pembayaran listrik dan pajak bumi dan bangunan, karena hal itu sudah dilaksanakan oleh Tergugat dan telah diakui sendiri oleh Penggugat pada waktu Mediasi, sedangkan penyerahan kunci dan bukti pembayaran listrik dan pajak bumi dan bangunan diserahkan lewat 1 (satu) hari setelah lewat jatuh tempo masa sewa menyewa adalah hal yang wajar.
10. Bahwa mengenai dalil Penggugat yang merasa bangun gedung setelah ditinggalkan oleh Tergugat tidak terawat dan kumuh karena tidak pernah dicat dan banyak tebaran sampah, adalah ungkapan subjektif sepihak dari Penggugat karena Tergugat tidak merasa melakukan hal tersebut, kalaulah ada bekas-bekas dari pindahnya Tergugat dari bangunan gedung Tergugat seharusnya merupakan hal yang masih dalam batas kewajiban, dan untuk hal tersebut Tergugat telah memberikan uang kompensasi sebesar Rp. 1.000.000,- kepada Penggugat yang diterima oleh isteri Penggugat.
11. Bahwa mengenai dalil Penggugat untuk meminta ganti rugi materiil kepada Tergugat berupa kesempatan atas masasewa selama 3 (tiga) tahun dari tahun 2008 s.d tahun 2011 sebesar Rp.105.000.000,- ditambah ongkos belanja bahan dan ongkos kerja pengecatan selama 9 (sembilan) tahun sebesar Rp. 22.500.000,- ditambah belanja bahan dan ongkos kerja perbaikan sebesar Rp. 20.000.000,- jumlah keseluruhan Rp. 147.500.000,- adaah hal yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, karena



sesuai hukum setiap perjanjian berakhir maka hak dan kewajiban para pihak dianggap selesai ketika para pihak tidak mengajukan keberatan.

12. Bahwa fakta hukum membuktikan perjanjian sewa menyewa ke I yang berakhir 30 Juni 2008, Penggugat tidak mengajukan keberatan apapun kepada Tergugat sehingga secara hukum tidak ada kerugian apapun yang diderita Penggugat, begitu pula pada saat perjanjian sewa menyewa ke II berakhir tanggal 17 Juni 2011 Penggugat juga tidak mengajukan keberatan sehingga secara hukum tidak ada kerugian pada Penggugat. Kalaupun pada saat berakhir perjanjian sewa menyewa ke III berakhir tanggal 17 Juni 2012 dan Penggugat masih merasa dirugikan adalah hal yang tidak berdasar hukum sama sekali, karena ketika Tergugat menyerahkan kunci-kunci bangunan gedung dan uang kompensasi sebesar Rp. 1.000.000,- Istri Penggugat menyatakan menerima dan tidak ada masalah.

13. Bahwa Petitum gugatan yang meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) vide pasal 1365 KUH Perdata adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali, bahwaseseorang dikualifikasikan telah melakukan PMH apabila terpenuhi unsur-unsur :

- a. Adanya perbuatan
- b. Adanya perbuatan melawan hukum meliputi melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajibannya, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepentingan umum.
- c. Adanya kerugian yang ditimbulkan.
- d. Adanya hubungan causalitas antara perbuatan dengan kerugian.

14. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud pada poin 13 di atas, perbuatan Tergugat yang ada hanyalah melaksanakan perjanjian sewa menyewa sebagaimana diuraikan dalam poin 2 huruf a, b dan c,



dan Tergugat telah melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan baik (tidak ada wanprestasi vide pasal 1243 KUH Perdata).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana dinyatakan diatas, Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tual yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, untuk kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat.
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima atau niet ontvankelijk verklaard.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
2. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa kemudian didalam persidangan selanjutnya terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis, dan demikian pula terhadap replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis, yang pada pokoknya replik dan duplik tersebut menegaskan sikap para pihak yang menyatakan tetap pada gugatan maupun jawabannya, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu sebagaimana termuat didalam replik dan duplik yang terlampir dalam berkas perkara dan dipandang menjadi satu kesatuan serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk memastikan letak serta keadaan rumah yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo*, maka atas permintaan para pihak, Majelis Hakim bersama dengan Penggugat dan Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Tergugat telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap rumah tersengketa pada tanggal 18 Januari 2013, dan selengkapannya terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat didalam berita acara persidangan perkara *a quo* dan turut dipertimbangkan serta menjadi satu kesatuan dari putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa setelah agenda persidangan dengan acara jawab menjawab selesai, maka untuk membuktikan dan meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang terdiri dari;-----

1. Foto copy sesuai Aslinya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 27 Tahun 2001, Propinsi Maluku, Kabupaten Maluku Tenggara, Kecamatan Pulau Pulau Kei Kecil, Kelurahan Masrum, dengan nama Pemegang Hak ZAINUDIN BUAMONA. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **P.1**;-----
2. Foto copy sesuai Turunan Aslinya, Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 28 Juli 2008, Nomor 09 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah HENGKI TENGGKO, SH. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **P.2**;-----
3. Foto copy dari foto copy, Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Juni 2003 antara ZAINUDIN BUAMONA sebagai PIHAK KESATU dengan Drs. H.A. ABIDIN SYAH, MM sebagai PIHAK KEDUA. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **P.3**;-----
4. Foto copy sesuai aslinya, Surat Izin Bupati Maluku Tenggara Nomor : 5/IV/IMB/2002 tanggal 18 April 2002 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **P.4**;-----
5. Asli Surat Tanda Penerimaan Lapoan, Nomor : STPL/174/VI/2012/MALUKU/RES MALRA tanggal 19 Juni 2012. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **P.5**;-----
6. Uang Tunai sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang terdiri dari pecahan Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) sebanyak 10 (sepuluh lembar). Selanjutnya diberi tanda bukti surat **P.6**;-----



7. Satu ikat kunci rumah yang terdiri dari 11 (sebelas) buah kunci rumah.

Selanjutnya diberi tanda bukti P.7;-----

Menimbang, bahwa bukti surat P.1 sampai dengan P.7 tersebut telah diberikan materai cukup, dan telah diperiksa dipersidangan. Selanjutnya dapat diterima untuk memperkuat pembuktian dalil-dalil gugatan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat P1 sampai dengan P.7, dipersidangan untuk tetap memenuhi pembuktian terhadap dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan dan telah didengarkan keterangan 4 (empat) orang saksi, yang sebelum memberikan keterangan telah terlebih dahulu diambil sumpah menurut tata cara Agamanya masing-masing, dan pokoknya telah menerangkan sebagai berikut ;-----

1. Saksi **ALI SUBANRIO RUMAF** ;-----

- * Bahwa saksi mengaku berada dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani serta bersedia didengar keterangannya dalam persidangan ini;-
- * Bahwa saksi mengerti diajukan oleh Penggugat ke persidangan ini untuk menjadi saksi, akan tetapi saksi tidak tahu antara Penggugat dengan Tergugat ini ada persoalan apa;-
- * Bahwa saksi menerangkan rumah saksi berdekatan dengan rumah Penggugat yang sekarang menjadi masalah antara Penggugat dengan Tergugat;-
- * Bahwa saksi pernah dihubungi oleh Penggugat pada bulan Mei tahun 2002 dengan maksud membangun rumah milik Penggugat yang sekarang ini menjadi objek sengketa;-
- * Bahwa pada waktu itu inti pembicaraan antara saksi dengan Penggugat adalah Penggugat meminta saksi untuk mencari tukang agar bisa mengerjakan rumah milik Penggugat yang sekarang ini menjadi sengketa;-



- * Bahwa saksi menerangkan, rumah tersebut dibangun kurang lebih 1 (satu) tahun karena saksi masih ingat, pekerjaan tersebut selesai pada bulan Mei Tahun 2003, namun saksi tidak tahu apakah setelah dibangun, rumah tersebut langsung ditempati oleh Penggugat atau tidak;-
- * Bahwa saksi menerangkan, selesai rumah tersebut dibangun kemudian saksi melihat ada papan nama Pegadaian yang sudah dipajang di depan rumah tersebut, namun saksi juga tidak tahu sejak kapan Pegadaian menempati rumah tersebut;-
- * Bahwa saksi menerangkan, sekarang tidak ada yang menempati rumah tersebut, dan satu bulan kemarin Penggugat menghubungi saksi untuk mencari tukang agar merehap kembali rumah tersebut;-
- * Bahwa saksi menerangkan, saksi tidak sempat masuk kedalam rumah tersebut untuk melihat keadaan rumah karena saksi hanya dimintai oleh Penggugat untuk mencari tukang kerja rumah tersebut;-
- * Bahwa saksi menerangkan, saksi tidak bisa memastikan sejak kapan papan nama Pegadaian ada dirumah tersebut, namun yang pasti saksi melihat ada papan nama tersebut;-
- * Bahwa saksi melihat rumah tersebut dari luar dan terdapat penambahan bangunan pos satpam, serta keadaannya sangat kotor seperti tidak terawat;-
- * Bahwa saksi tidak tahu masa kontrak Tergugat dirumah tersebut berakhir kapan;-
- * Bahwa saksi menerangkan, bangunan rumah milik Penggugat tersebut merupakan bangunan yang terdiri dari 2 (dua) lantai;-
- * Bahwa saksi tidak pernah masuk sampai ke dalam rumah tersebut;-



- * Bahwa saksi tidak perhatikan apakah didepan pos satpam itu dulunya tembok atau jendela karena saksi hanya dihubungi untuk mencari orang guna mengerjakan pembangunan rumah tersebut;-
- * Bahwa saksi menerangkan, saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;-
- * Bahwa saksi menegaskan, saksi tidak tahu kapan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat tersebut berakhir;-
- * Bahwa saksi menerangkan, rooling door yang terdapat dirumah tersebut adalah penambahan;-
- * Bahwa saksi tidak tahu bagaimana kondisi rumah tersebut setelah habis masa sewa oleh Tergugat;-

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan membenarkannya, serta lebih jauh akan diuraikan didalam kesimpulan. Sedangkan Kuasa Hukum Tergugat menyatakan akan menanggapi keterangan saksi tersebut didalam kesimpulan akhir ;-----

2. Saksi **HENGKI TENGKO, SH** ;-----

- * Bahwa saksi mengaku berada dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani serta bersedia didengar keterangannya dalam persidangan ini;-
- * Bahwa mengerti diajukan oleh Penggugat ke persidangan ini sehubungan dengan masalah sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat;-
- * Bahwa saksi menerangkan, saksi mulai membuka praktek Notaris dan PPAT sejak 2009, dan kantor saksi sekarang di Pemda Ohoijang Kecamatan Kei Kecil Kabupaten Maluku Tenggara;-
- * Bahwa dalam profesi saksi sebagai Notaris, khusus bagi Penggugat dengan Tergugat, saksi pernah menerbitkan Akte Sewa Menyewa dengan objeknya adalah bangunan rumah ;-



- * Bahwa saksi masih ingat nomor akta yang saksi terbitkan tersebut yakni nomor 09 Tagun 2008 dan sudah dibuat lagi beberapa kali;-
- * Bahwa saksi menerangkan, saksi sudah lupa berapa kali saksi menerbitkan akte sewa menyewa rumah tersebut, akan tetapi yang saksi masih ingat itu terakhir yakni pada tahun 2011 berupa akte perpanjangan sampai dengan tahun 2012;-
- * Bahwa saksi menerangkan, pada saat saksi membuat akte perpanjangan sewa menyewa tersebut, kedua belah pihak yang datang kepada saksi di kantor saksi, dan saksi masih ingat dari pihak Tergugat diwakili oleh Pak Muchsin, sedangkan dari pihak Penggugat, Penggugat sendiri yang hadir;-
- * Bahwa sebelum Pak Muchsin, saksi ingat bahwa sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak, dari pihak Tergugat itu diwakili oleh Pak Ari Wibowo sedangkan dari pihak pemilik rumah, Penggugat sendiri yang hadir;-
- * Bahwa pada waktu datang ke kantor lalu Penggugat dan Tergugat meminta saksi untuk membuat Akta Sewa Menyewa rumah Penggugat untuk digunakan sebagai Kantor Pegadaian;-
- * Bahwa pada waktu itu sudah disebut nilai sewa menyewa gedung namun saksi tidak ingat lagi jumlahnya, dan transaksi dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tanpa melibatkan saksi;-
- * Bahwa pada tahun 2011 yang datang menghadap saksi sebagai Notaris dan PPAT adalah kedua belah pihak yaitu Penggugat sedangkan yang mewakili pihak Pegadaian adalah Bapak Awaludin;-
- * Bahwa pada tahun 2011 itu, mereka (Penggugat dan Tergugat) datang dan meminta saksi untuk membuat perpanjangan sewa menyewa selama 1 (satu) tahun;-



- * Bahwa perjanjian perpanjangan sewa menyewa tersebut, apabila selesai masa sewa dan bila mau perpanjang sebelum masa sewa menyewa jatuh tempo sudah harus diperpanjang lagi;-
- * Bahwa sebagaimana tertera didalam akta perjanjian sewa menyewa tersebut, kewajiban penyewa termasuk untuk pemberitahuan perpanjangan masa sewa kepada pemilik bangunan rumah;-
- * Bahwa saksi pernah melihat bangunan yang menjadi objek sewa menyewa sebelum membuat Akta pertama namun hanya bagian luarnya saja dan tidak melihat bagian dalam;-
- * Bahwa maksud dari isi perjanjian sewa menyewa tentang kewajiban tersebut adalah bangunan yang ada dalam objek Akta sewa menyewa harus dipelihara dengan baik dan apabila ada renovasi atau penambahan maka harus ada izin dari Penggugat sebagai pemilik bangunan;-
- * Bahwa saksi menerangkan tentang akte sewa menyewa, salinan akta biasanya diberikan kepada kedua belah pihak. Akta tahun 2011 saya berikan 2 (dua) rangkap salinannya dan waktu itu saksi memberikan kepada Pegadaian dimana saksi menyampaikan agar 1 (satu) salinannya diserahkan kepada Penggugat;-
- * Bahwa saksi menerangkan, salinan akta sewa menyewa pada tahun 2008 telah saksi berikan kepada Pegadaian dan juga kepada Penggugat secara langsung;-
- * Bahwa pada tahun 2011 itu saksi sudah lupa serahkan kepada siapa namun saksi pastikan bahwa orang tersebut salah satu karyawan Pegadaian Kantor Cabang Tual;-
- * Bahwa tentang akte yang saksi buat pada tahun 2008 itu, setelah saksi membuat akte itu kemudian saksi membacakan pasal demi pasal kepada para pihak, apabila ada keberatan dari salah satu pihak



mengenai salah satu pasal maka akan dirubah sesuai kehendak dan kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri dalam akte tersebut;-

- * Bahwa pada saat saksi membacakan isi pasal demi pasal dari akte tersebut, tidak ada keberatan dari salah satu pihak saat itu, selanjutnya akte tersebut ditanda tangani oleh para pihak;-
- * Bahwa sejak tahun 2008 dan sampai membuat akte perpanjangan sewa menyewa pada tahun 2011 itu tidak ada keberatan, sehingga semua ditanda tangani dengan baik oleh para pihak;-
- * Bahwa biasanya saksi langsung memberikan salinan kepada kedua belah pihak namun pada saat itu karena kedua belah pihak sementara ada urusan kemudian saksi siapkan salinan aktenya. Selesai itu saksi menghubungi orang Pegadaian untuk datang mengambil salinannya dan saksi juga menitipkan 1 (satu) salinan kepada karyawan Pegadaian untuk diserahkan kepada Penggugat;-
- * Bahwa berdasarkan isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut, jika Tergugat akan melakukan perbaikan terhadap bangunan rumah tersebut harus dengan ijin tertulis dari Penggugat sebagai pemilik bangunan itu;-
- * Bahwa berdasarkan isi perjanjian sewa menyewa tersebut, yang wajib melakukan perawatan terhadap bangunan rumah adalah Tergugat;-
- * Bahwa didalam perjanjian sewa tersebut juga disebutkan perawatan itu berupa pengecatan yang harus dilakukan oleh Tergugat sebanyak 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun;-
- * Bahwa untuk perpanjangan sewa menyewa seharusnya 3 (tiga) bulan sebelum masa jatuh tempo. Dan apabila masa sewa telah selesai gedung dikembalikan dalam keadaan baik sebagaimana ketika penyewa mulai masuk atau menggunakan gedung tersebut;-



- * Bahwa perubahan dan penambahan terhadap bangunan tersebut harus dilakukan dengan ijin tertulis dari Penggugat, hal ini sebagaimana telah tertulis dalam perjanjian tersebut;-
- * Bahwa saksi menerangkan, saksi sudah lupa kapan pihak Tergugat datang mengambil salinan akte pada tahun 2011 tersebut, namun biasanya selesai tanda tangan, 1 (satu) atau 2 (dua) jam selesai dicetak lalu saksi menghubungi Tergugat melalui telepon untuk menyerahkan salinan akte tersebut;-
- * Bahwa menurut akte perjanjian tersebut, apabila sudah jatuh tempo dan belum dilakukan perpanjangan, maka akan dikenakan denda dengan cara menghitungnya perhari didapat dari total nilai sewa pertahun dibagi dengan lamanya hari kemudian dari situlah didapatkan denda per hari yang harus dibayar;-
- * Bahwa semua akte sewa menyewa saksi buat untuk kantor Pegadaian Cabang Tual namun ada persetujuan dari Kantor Wilayah setelah itu baru dibuatkan oleh Pegadaian Cabang Tual;-

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat membenarkannya, serta menyatakan selengkapny akan diuraikan dalam kesimpulan akhir. Sedangkan Kuasa Hukum Tergugat menyatakan akan menanggapi didalam kesimpulan akhir ;-----

3. Saksi **LAHAMUDIN WATNGIL** ;-----

- * Bahwa saksi menerangkan, saksi berada dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani serta bersedia memberikan keterangan dalam persidangan ini;-
- * Bahwa saksi mengerti diajukan dalam persidangan ini oleh Penggugat untuk memberikan keterangan tentang bangunan rumah milik Penggugat, karena saksi yang mengerjakan pembangunan rumah tersebut;-



- * Bahwa saksi sehari-hari bekerja sebagai petani, dan selain itu saksi memiliki keahlian tukang bangunan;-
- * Bahwa saksi yang membangun rumah milik Penggugat pada tahun 2002, tepatnya pada bulan Mei, dan selesainya pada bulan Mei 2003. Kedudukan saksi dalam pekerjaan itu adalah sebagai kepala tukang;-
- * Bahwa saksi masih ingat, total biaya pembangunan rumah milik Penggugat tersebut adalah sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);-
- * Bahwa setelah saksi selesai mengerjakan atau membangun rumah tersebut, maka saksi menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pemilik bangunan tersebut;-
- * Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat karena setelah selesai membangun, saksi kemudian kembali ke kampung;-
- * Bahwa saksi menerangkan, saksi terakhir melihat gedung tersebut sekitar 1 (satu) minggu yang lalu karena saksi kembali dipanggil oleh Penggugat untuk memperbaiki gedung itu;-
- * Bahwa saksi dipanggil oleh Penggugat untuk memperbaiki keramik dalam rumah dan membuat pagar;-
- * Bahwa sekarang saksi setelah melihat bangunan rumah tersebut sekarang, ada perubahan dari yang saksi serahkan kepada Penggugat dulu;-
- * Bahwa pada bagian depan sebelah kanan ada penambahan pos penjagaan, sedangkan sebelah kirinya ada penambahan rolling door;-
- * Bahwa pada tahun 2003 saat saksi menyerahkan bangunan tersebut kepada Penggugat tidak ada pintu kaca;-
- * Bahwa sekarang saksi melihat, didalam rumah tersebut ada perubahan, kamar depan di lantai 1 (satu) ada bobol keramik dan dinding,



kemudian ada juga pembobolan dinding pembatas antara ruang tamu dengan ruang belakang;-

- * Bahwa pada saat membangun rumah tersebut, saksi memasang sendiri keramiknya, tetapi saksi sudah lupa berapa banyak dos keramik yang digunakan untuk seluruh rumah tersebut;-
- * Bahwa selain itu sekarang rumah tersebut masih di lantai 1 (satu) terdapat 1 (satu) buah pintu yang dirubah sedangkan ada 2 (dua) jendela tepatnya di kamar depan dibuat menjadi tembok beton;-
- * Bahwa di lantai 2 (dua) juga ada perubahan yaitu 1 (satu) buah jendela sebelah kiri yang dibuat menjadi beton, sementara itu pintu dalam keadaan rusak;-
- * Bahwa bukan saja itu, keadaan didalam rumah itu kotor dengan banyak sampah dan keramik lepas hamper sebagian besar;-
- * Bahwa pada saat saksi membangun bangunan tersebut tahun 2002, tidak ada bangunan kotak brankas dikamar depan;-
- * Bahwa sekarang ketika saksi masuk dalam rumah, saksi melihat ada bekas brankas yang terdapat dikamar depan lantai 1 (satu);-
- * Bahwa saksi tahu biaya yang dikeluarkan Penggugat pada saat itu sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dan saksi juga tidak tahu berapa ongkos cat yang dikeluarkan;-
- * Bahwa saksi tidak tahu, apa yang menyebabkan kerusakan pada bangunan milik Penggugat tersebut;-

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan benar, dan selengkapny akan diuraikan dalam kesimpulan akhir. Sedangkan Kuasa Hukum Tergugat menyatakan akan menguraikannya dalam kesimpulan akhir;-----

4. Saksi **LAKUMBA alias KUMBA** ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- * Bahwa saksi mengaku berada dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani serta bersedia memberikan keterangan dalam persidangan ini;-
- * Bahwa saksi pernah mengerjakan bangunan rumah milik Penggugat yakni pada bulan Mei tahun 2002 dan selesai pada bulan Mei tahun 2003;-
- * Bahwa yang saksi kerjakan pada saat itu adalah membuat fondasi dan mengecor tiang-tiang bangunan, termasuk saksi ikut memasang keramik didalam bangunan tersebut;-
- * Bahwa sejak seminggu yang lalu saksi dipanggil kembali oleh Penggugat untuk memperbaiki atau merehab rumah yang pernah saksi kerjakan pada tahun 2002 tersebut;-
- * Bahwa keadaan rumah sekarang tidak sama seperti yang dulu saksi serta teman-teman bangun, ada beberapa perubahan yaitu pintu dari kayu dirubah menjadi pintu besi, dikamar belakang juga ada terjadi pembobolan dinding;-
- * Bahwa selain itu jendela di kamar depan lantai 1 (satu) dicabut kosennya lalu ditutup pakai beton dan ada keramik di lantai 1 (satu) yang pecah-pecah;-
- * Bahwa didepan rumah ada penambahan pos penjagaan;-
- * Bahwa dilantai 2 (dua) juga ada perubahan-perubahan yaitu pintu dibobol serta pintu yang rusak karena diganti dan keramik juga ada yang rusak sebagian besar;-
- * Bahwa pada saat bangun dibangun, cat yang digunakan untuk mencat bangunan tersebut adalah warna putih;-
- * Bahwa setahu saksi, yang menggunakan tersebut adalah Pegadaian atau Tergugat;-
- * Bahwa saksi tidak tahu, siapa yang melakukan penambahan pos penjagaan tersebut;-



- * Bahwa saksi tidak sempat melihat keadaan bangunan sebelah kanan;-
- * Bahwa dibagian bangunan sebelah kiri ada penambahan pos penjagaan;-
- * Bahwa saksi tidak bisa pastikan berapa persen keramik yang rusak, namun hamper sebagian besar keramiknya rusak;-
- * Bahwa setelah saksi selesai mengerjakan bangunan tersebut pada tahun 2003, sudah lama baru saksi kembali dan melihat keadaannya. Setahu saksi dari keadaan bangunan tersebut, dipastikan tidak pernah dilakukan pengecatan;-

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat membenarkannya dan menyatakan akan menguraikannya didalam kesimpulan akhir, sedangkan Kuasa Hukum Tergugat menyatakan akan menanggapinya sekaligus dalam kesimpulan akhir;-----

Menimbang, bahwa selain kesempatan kepada Penggugat untuk membuktikan dan meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Majelis Hakim telah pula memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk membuktikan dan meneguhkan dalil-dalil penyangkalannya, dan untuk kesempatan pertama kali telah diajukan bukti-bukti surat berupa :-----

1. Foto copy sesuai aslinya, Keputusan Direksi PT Pegadaian (Persero) Nomor : 22/PJC.1.00/2012 tanggal 30 April 2012 tentang Klasifikasi Kantor Cabang PT Pegadaian (Persero). Selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.1**;-----
2. Foto copy dari foto copy, Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Juni 2003 antara ZAINUDIN BUAMONA sebagai PIHAK KESATU dengan Drs. H.A. ABIDIN SYAH, MM sebagai PIHAK KEDUA. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.2**;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy sesuai Turunan Aslinya, Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 28 Juli 2008 Nomor 09 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah HENGKI TENGGKO, SH. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.3**;-----
4. Foto copy sesuai Turunan Aslinya, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Rumah tanggal 20 Juli 2011, Nomor 10 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah HENGKI TENGGKO, SH. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.4**;-----
5. Foto copy sesuai aslinya, Surat Penawaran Sewa/Kontrak Rumah/RUKO tanggal 21 Juni 2011 yang ditanda tangani oleh Hi. ZAINUDIN BUAMONA. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.5**;-----
6. Foto copy sesuai aslinya, Surat Nomor : 151/Bg.05.54/2006 perihal **Otorisasi Gudang BJ Sepeda Motor** tanggal 15 Juli 2006 yang ditanda tangani oleh ARI WIBOWA sebagai Manager Cabang PT Pegadaian (Persero) Cabang Tual. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.6a**;-----
7. Foto copy sesuai aslinya, Surat Nomor : 01/Bg.05.54/2006 perihal Pos Jaga, tanggal 02 Januari 2007 yang ditanda tangani oleh ARI WIBOWO sebagai Manager Cabang PT Pegadaian (Persero) Cabang Tual. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.6b**;-----
8. Foto copy sesuai aslinya, Bukti Kas Kredit Nomor : KK00343 tanggal 15 Mei 2007. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.6c** ;-----
9. Foto copy sesuai aslinya, Surat Nomor : 619/Bg.305.004/2010 perihal Otorisasi Pembuatan Pintu Besi dan Perbaikan Pintu Gudang pada CPP Tual, tanggal 04 Februari 2010 yang ditanda tangani oleh PURYANTO sebagai Pimpinan Wilayah Perum Pegadaian Kantor Wilayah VII. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.6d**;-----
10. Foto copy sesuai aslinya, foto pengecatan Kantor Cabang Tual bertanggal 10 Oktober 2010. Selanjutnya diberi tanda bukti surat **T.6e**;-----



Menimbang, bahwa bukti surat T.1 sampai dengan T.6e tersebut telah diberikan materai cukup, dan telah diperiksa dipersidangan. Selanjutnya dapat diterima untuk memperkuat pembuktian dalil-dalil gugatan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dan meneguhkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat dipersidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang seluruhnya sebelum memberikan keterangan telah mengucapkan sumpah menurut tata cara agamanya dan pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

1 Saksi **ASWA ANWAR**;-----

- ✓ Bahwa saksi mengaku berada dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani serta bersedia memberikan keterangan dalam persidangan ini;-
- ✓ Bahwa saksi adalah karyawan pada Kantor Perum Pegadaian Cabang Tual, dan mulai bekerja di Pegadaian Cabang Tual sejak bulan Desember 2008;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan, kaitan antara Kantor Cabang Tual dengan Kantor Cabang Ambon berada dalam satu wilayah namun kedua cabang tersebut berdiri sendiri-sendiri dan memiliki manager sendiri-sendiri pula;-
- ✓ Bahwa tentang perjanjian sewa menyewa, setahu saksi ada perpanjangan sewa menyewa pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2012;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan tentang operasional kantor Pegadaian setiap harinya yakni biasanya selesai kerja selalu dibersihkan sepulang dan sebelum kantor dan biasanya dikerjakan oleh Office boy yang memang tugasnya untuk melakukan itu;-
- ✓ Bahwa pada saat perpindahan kantor, pastinya beres-beres termasuk mengangkat berkas yang tersisa dan membersihkan sampah-sampah,



bahkan saksi sempat memanggil mobil untuk mengangkut sampah-sampah kantor;-

- ✓ Bahwa setelah pembersihan tersebut, mungkin saja ada berkas yang tertinggal namun saksi tidak dapat memastikannya;-
- ✓ Bahwa sepanjang menggunakan bangunan rumah milik Penggugat sebagai kantor, pernah dilakukan perawatan berupa pengecatan pada tahun 2010;-
- ✓ Bahwa alasan dilakukan pengecatan pada saat itu karena saat itu musim hujan dan ada rembesan air dari bagian belakang gedung tersebut;-
- ✓ Bahwa setahu saksi, yang dibersihkan hanya lantai 1 (satu) dan lantai 2 (dua) sedangkan lantai atas, saksi tidak pernah menginjakkan kaki saksi disana ;-
- ✓ Bahwa setahu saksi, kantor Pegadaian mengontrak seluruh gedung atau rumah milik Penggugat tersebut, namun saksi menerangkan bahwa yang dilakukan pengecatan hanya terhadap lantai 1 (satu) saja;-
- ✓ Bahwa dalam pengecatan itu hanya terhadap dinding, sedangkan kosen-kosen tidak sempat dilakukan pengecatan;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan, kalau tentang kontrak saksi tidak tahu dan tidak pernah membacanya karena hal itu adalah kewenangan dari pimpinan saksi;-
- ✓ Bahwa seingat saksi, yang terakhir kalinya gedung tersebut disewa dengan nilai Rp.35.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per tahun dan itu hanya setahun saja;-
- ✓ Bahwa tentang kontrak pada bulan Juli tahun 2008 saksi tidak pernah mendengar dan tidak pernah membacanya karena saksi datang ke Tual pada bulan Desember 2008;-



- ✓ Bahwa saksi menerangkan, Kantor Pegadaian pindah tempat kantor sekitar bulan Mei 2012;-
- ✓ Bahwa setahu saksi masa jatuh tempo dari sewa pada tahun 2012 itu pada bulan Juli sehingga Kantor Pegadaian keluar pada bulan Mei sebelum jatuh tempo tersebut;-
- ✓ Bahwa pengecatan hanya dilakukan sebanyak 1 (satu) kali yakni pada tahun 2010;-
- ✓ Bahwa kalau tentang perubahan fisik bangunan itu ada yakni pembuatan tempat brankas;-
- ✓ Bahwa tentang masalah jendela dan dinding yang dirubah saksi tidak mengetahuinya karena pada saat saksi datang tahun 2008 sudah seperti begitu keadaannya;-
- ✓ Bahwa bagaimana keadaan gedung saksi kurang tahu ada perubahan atau tidak karena pada saat saksi datang sampai dengan pindah tempat kantor tidak ada perubahan, namun kalau ada perubahan, itu terjadi sebelum saksi berada di Tual;-
- ✓ Bahwa tentang pos penjagaan, pada saat saksi datang sudah ada disitu;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan, dilantai 1 (satu) dan lantai 2 (dua) dari bangunan rumah tersebut benar ada keramik yang rusak dan lepas, namun saksi tidak tahu penyebabnya, tetapi tiba-tiba ada keramik yang kembung dan naik;-
- ✓ Bahwa pada saat keramik mengembung, kantor Pegadaian masih menggunakan bangunan tersebut sebagai kantor, dan saksi sendiri sudah melaporkannya kepada pimpinan secara lisan, dan pimpinan juga sudah melihat kerusakan tersebut secara langsung, namun tidak pernah ada perbaikan terhadap kerusakan tersebut;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan, pada waktu itu Manager Cabang adalah Pak Muchsin;-



- ✓ Bahwa saksi pernah mendengar ada uang berjumlah Rp.1.000.000,- (satu) juta rupiah yang diberikan oleh Pegadaian kepada Penggugat tetapi saksi tidak tahu itu diserahkan kepada siapa, dan untuk apa uang tersebut;-
- ✓ Bahwa saksi tahu, pemilik bangunan yang disewa oleh Kantor Pegadaian itu adalah Penggugat;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan, tentang adanya penambahan terhadap gedung tersebut, tidak diketahui oleh Penggugat karena memang tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat;-
- ✓ Bahwa terhadap adanya kerusakan pada bangunan, seharusnya pada waktu akan keluar harus diperbaiki, namun setahu saksi tidak pernah dilakukan perbaikan;-
- ✓ Bahwa saksi tidak tahu mengapa sampai pada waktu hendak keluar dari gedung tersebut tidak diberitahukan kepada Penggugat, karena memang itu bukan kapasitas saksi;-

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat maupun Penggugat menyatakan benar, dan selengkapny akan dikemukakan didalam kesimpulan akhir;-----

2 Saksi ABDUL RAZAK KOEDOEBOEN ;-----

- ✓ Bahwa saksi mengaku berada dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani serta bersedia memberikan keterangan dalam persidangan ini;-
- ✓ Bahwa saksi mulai bekerja di Kantor Pegadaian Cabang Tual sejak tahun 1997, dan saat itu saksi bekerja sebagai Satpam, kemudian saksi diangkat sebagai Pegawai;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan, Kantor Pegadaian Cabang Tual mulai menyewa gedung milik Penggugat sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2012;-



- ✓ Bahwa setahu saksi, pernah dilakukan pengecatan di dalam ruangan dan plafon khusus untuk ruangan pelayanan;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan, hasil pengecatan itu bagus, namun karena kondisi bangunan sehingga lembab di dalam ruangan mengakibatkan catnya tidak bagus dan ada rembesan dari bagian belakang;-
- ✓ Bahwa pada saat meninggalkan gedung, kantor dibersihkan kemudian memindahkan semua barang-barang sehingga keadaan kantor saat itu bersih;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan, saksi yang menyerahkan kembali kunci bangunan tersebut kepada Penggugat namun saat saksi datang ke rumah, Penggugat tidak ada lalu saksi menitipkan kepada isteri dan anak perempuan Penggugat. Saksi serahkan kunci dan uang Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan isterinya mengatakan akan menyampaikan kunci dan uang kepada Penggugat;-
- ✓ Bahwa keadaan gedung pada saat pertama kali digunakan sangat baik, namun setelah perjalanan karena alasan pelayanan, baru ada perubahan-perubahan pada bagian rumah tersebut;-
- ✓ Bahwa saksi tahu ada penambahan pada bagian rumah tersebut, namun saksi tidak tahu apakah Penggugat mengetahuinya atau tidak;-
- ✓ Bahwa kontrak berakhir pada bulan Juni 2012, dan setahu saksi bahwa kantor Pegadaian pindah pada bulan Mei 2012 itu atas perintah pimpinan;-
- ✓ Bahwa saksi tidak tahu apakah pada waktu hendak keluar dari rumah tersebut, kantor Pegadaian ada memberitahukan kepada Penggugat sebagai pemilik rumah atau tidak;-
- ✓ Bahwa yang memerintahkan saksi untuk mengantarkan kunci rumah dan uang sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat adalah pimpinan cabang yang saat itu adalah Bapak Arwansyah;-



- ✓ Bahwa uang sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang diantarkan saksi bersama dengan kunci rumah kepada Penggugat, itu atas perintah pimpinan, dan katanya uang itu agar Penggugat membeli cat serta melakukan pengecatan sendiri atas bangunan tersebut;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan, saksi tidak tahu kalau dalam perjanjian sewa ada kewajiban untuk melakukan pengecatan minimal sekali dalam setahun;-
- ✓ Bahwa setahu saksi ada terjadi penambahan pada bangunan rumah tersebut, yakni pada ruang pelayanan nasabah dan ada pembuatan tempat brankas;-
- ✓ Bahwa saksi menerangkan, saksi tidak pernah melakukan aktifitas dilantai 2 (dua) dari bangunan tersebut, namun saksi pernah melihat bahwa dilantai 2 (dua) terdapat keramik yang terangkat dan rusak;-
- ✓ Bahwa ketika saksi melihat adanya kerusakan-kerusakan, saksi sudah melaporkannya kepada Manager dan juga dengan inisiatif saksi sendiri sudah melaporkannya kepada Penggugat;-
- ✓ Bahwa pada waktu kembalikan bangunan penggugat setahu saksi bahwa kondisi bangunan dalam keadaan baik, dan tidak ada berkas-berkas yang tertinggal;-
- ✓ Bahwa kunci rumah dan uang yang saksi antarkan itu saksi serahkan kepada Istri Penggugat;-
- ✓ Bahwa saksi tidak tahu pada saat pembangunan pos jaga dan perubahan maupun penambahan pada bangunan itu sudah ada ijin atau persetujuan dari Penggugat atau belum, namun setahu saksi Penggugat tidak menegur waktu dilakukan pembangunan pos jaga;-

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi ke-2 (kedua) Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat menyatakan benar dan tidak keberatan.



Selanjutnya Penggugat menyatakan benar, dan lebih jauh akan diuraikan dalam kesimpulan akhir;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam persidangan pada hari Selasa tanggal 26 Februari 2013, baik Penggugat maupun Kuasa Hukum Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya masing-masing secara tertulis, dan untuk mempersingkat uraian didalam putusan ini, maka baik kesimpulan para pihak maupun segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan termuat didalam berita acara persidangan, diambil alih dan dipandang turut dipertimbangkan serta menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa kemudian oleh karena para pihak menyatakan sudah tidak akan menyampaikan apa-apa lagi, maka para pihak tersebut meminta untuk dijatuhkan putusan terhadap perkara ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat terhadap Tergugat adalah sebagaimana termuat didalam gugatan Penggugat ***a quo***;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dimuka pada bagian duduknya perkara, terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan eksepsi atau tangkisan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa oleh karena didalam jawabannya Tergugat mengemukakan tangkisan atau eksepsi terhadap gugatan Penggugat, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih jauh tentang pokok perkara, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang eksepsi Tergugat tersebut;-----

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari tangkisan atau eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat didalam jawaban terhadap



gugatan Penggugat, maka dapatlah kiranya diketahui bahwa eksepsi yang dikemukakan Tergugat tersebut bukanlah mengenai kewenangan mengadili baik yang bersifat absolut maupun yang bersifat relatif, maka dengan mengacu pada ketentuan pasal 162 R.Bg, eksepsi Tergugat tersebut harus diputuskan bersama-sama dengan putusan akhir atau putusan terhadap perkara pokok;-----

Menimbang, bahwa didalam eksepsinya, Tergugat telah mengemukakan tangkisan-tangkisan sebagai berikut ;-----

I. GUGATAN ERROR IN PERSONA

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan error in persona atau gugatan salah alamat karena telah menarik subjek hukum lain yang tidak ada korelasinya dalam perkara aquo yaitu PEGADAIAN MALUKU CABANG AMBON.
2. Bahwa berdasarkan Struktur Organisasi pada Perusahaan Tergugat Kantor Cabang Ambon berbeda dan terpisah dengan Kantor Cabang Tual, dimana Kantor Cabang Ambon berkedudukan di Jl. WR Supratman No. 34 Kelurahan Uretelu Sirimau Kodya Ambon Maluku, sedangkan Kantor Cabang Tual berkedudukan di Jl. Dr. Leimena Maluku Tenggara. (Bukti T.1).-
3. Bahwa memang benar Kantor Cabang Ambon dan Kantor Cabang Tual merupakan Unit Kerja di bawah pembinaan Kantor Wilayah VI PT Pegadaian (Persero) Makassar, namun secara hukum keduanya berbeda baik dalam melaksanakan kegiatan operasional berupa melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga, maupun petugas yang melaksanakan perbuatan hukum tersebut.
4. Bahwa yang melakukan perbuatan hukum sewa menyewa dengan Penggugat yang menjadi perkara aquo adalah Kantor Wilayah Utama Perum Pegadaian Makassar sekarang Kantor Wilayah VI PT Pegadaian (Persero) Makassar yang ditandatangani oleh Sdr. Drs. H. A. Abidin Syah,



MM selaku Pemimpin Wilayah, yang kemudian sewa menyewa itu diperpanjang oleh Kantor Cabang Perum Pegadaian Tual sekarang Kantor Cabang PT Pegadaian (Persero) Tual yang ditandatangani oleh Sdr. Ari Wibowo selaku Pemimpin Cabang, jadi tidak ada sedikitpun adanya korelasi peristiwa hukum sewa menyewa antara Penggugat dengan Kantor Cabang Ambon.

5. Bahwa apabila Kantor Cabang Ambon ditarik sebagai Tergugat, maka konsekwensi yuridisnya gugatan harus diajukan di Wilayah yuridiksi hukum tempat kedudukan Kantor Cabang Ambon yaitu di Pengadilan Negeri Ambon.
6. Bahwa menurut M.Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika Jakarta Edisi Mei 2006 halaman 438 dan 439 yang pada intinya menyatakan "menarik subjek hukum yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan kasus yang diperkarakan bertentangan dengan prinsip kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdata".
7. Bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti gugatan Penggugat merupakan gugatan error in persona atau gugatan salah alamat karena telah menarik subek hukum yang tidak ada hubungan dengan perkara aquo, sehingga sudah sepatutnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

II. GUGATAN OBSCUR LIBEL

1. Bahwa apabila dicermati dasar gugatan adalah mengenai perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat atas sebuah bangunan Gedung milik Penggugat, dengan demikian hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah adanya Perjanjian vide 1313 KUH Perdata yang menyatakan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan



dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

2. Bahwa posita gugatan juga dengan jelas menguraikan fakta hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah peristiwanya hukum Perjanjian Sewa Menyewa, dimana Pengugat mendalilkan bahwa Tergugat telah WANPRESTASI vide Pasal 1243 KUH Perdata, namun dalam Petitum, Penggugat meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM vide Pasal 1365 KUH Perdata.
3. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan suatu PERIKATAN dapat bersumber dari suatu PERSETUJUAN (Perjanjian) atau karena UNDANG-UNDANG, sehingga konsekwensi hukumnya apabila ada pelanggaran terhadap suatu Perikatan yang lahir karena Perjanjian maka terdapat suatu WANPRESTASI, sedangkan jika terjadi pelanggaran terhadap suatu Perikatan yang lahir dari Undang-Undang maka terjadi Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa gugatan yang tidak sejalan antara Posita dengan Petitum merupakan gugatan yang kontradiktif dan menyalahi hukum acara perdata yang berlaku, sehingga dikualifikasi gugatan yang kabur.

Menimbang, bahwa sebaliknya terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat didalam repliknya telah menanggapi eksepsi tersebut sebagaimana halaman 1 (satu) angka romawi ke-I sampai dengan halaman 3 (tiga) replik Penggugat tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkannya sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Tergugat bahwa gugatan Penggugat **Error In Persona** karena Penggugat telah menarik subjek hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain yang tidak ada korelasinya dalam perkara *a quo* yaitu Pegadaian Maluku Cabang Ambon, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

Bahwa didalam suatu surat gugatan yang sah, terdiri dari 3 (tiga) bagian besar dan penting yakni ; Identitas, Posita dan Petitum Gugatan. Selanjutnya mengenai identitas dimaksud adalah termasuk nama individu dan/atau badan hukum atau instansi pemerintah yang harus diletakkan secara lengkap dan tepat termasuk alamat dari pihak yang ditarik oleh Penggugat didalam surat gugatannya;-----

Bahwa Majelis Hakim telah membaca berulang kali identitas gugatan Penggugat *a quo* yang menjadi dasar dari sengketa dalam perkara ini, dimana Majelis Hakim menemukan identis tertulis adalah **KANTOR PEGADAIAN WILAYAH VI MAKASAR, C.Q. PEGADAIAN MALUKU CABANG AMBON, C.Q. KANTOR CABANG PERUM PEGADAIAN TUAL**, dahulu tinggal dan berkantor di Jalan Pegadaian Kelurahan Masrum Kecamatan Dullah Selatan Kota Tual...dan seterusnya;-----

Menimbang, bahwa dari uraian identitas Tergugat sebagaimana diatas, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa yang ditempatkan beralamat lengkap adalah Kantor Cabang Perum Pegadaian Tual, dahulu tinggal dan berkantor di Jalan Pegadaian Kelurahan Masrum Kecamatan Dullah Selatan Kota Tual, sedangkan untuk Kantor Pegadaian Maluku Cabang Ambon maupun Kantor Pegadaian Wilayah VI Makasar ditempatkan tanpa penyebutan alamat yang lengkap oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim melihat dan menemukan bahwa penempatan Kantor Pegadaian Maluku Cabang Ambon dan/atau Kantor Wilayah VI Makasar oleh Penggugat hanyalah bentuk pemahaman Penggugat yang bukan orang pegadaian yang harus memahami struktur organisasi dari Kantor Pegadaian, melainkan upaya Penggugat tersebut hanya secara formalitas berdasarkan pemahaman Penggugat seolah-olah struktur organisasi yang



berlaku didalam Kantor Pegadaian sama persis dengan struktur pemerintahan yang berlaku di Indonesia;-----

Menimbang, bahwa lebih jauh Majelis Hakim berpedoman pada bukti relas panggilan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tual dalam perkara ini, bahwa yang dipanggil adalah Kantor Perum Pegadaian Cabang Tual, dan tidak pernah dilakukan pemanggilan terhadap Kantor Pegadaian Ambon, serta bukti surat kuasa Tergugat maupun materi perkara ini, yang mengikatkan diri dengan Penggugat dalam perjanjian sewa menyewa rumah milik Penggugat adalah Kantor Cabang Tual, maka secara hukum baik formil maupun materiil yang memiliki prestasi atau kewajiban didalam hal ini adalah Kantor Pegadaian Cabang Tual, dan hal ini relevan dengan alamat yang digunakan oleh Penggugat adalah alamat Kantor Cabang Tual sehingga Majelis Hakim dengan bersandar pada fakta-fakta hukum tersebut, menyatakan bahwa yang diajukan sebagai Tergugat principal dalam perkara *a quo* adalah Kantor Cabang Tual, sehingga tidak terjadi error in persona terhadap pihak yang dilibatkan dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa lain halnya jika Penggugat didalam gugatannya menyebutkan Kantor Pegadaian Maluku Cabang Ambon lengkap dengan alamatnya sebagaimana point 1 (satu) eksepsi Tergugat, lalu menempatkan Kantor tersebut sebagai salah satu Tergugat principal dalam perkara ini, padahal faktanya Kantor Pegadaian Maluku Cabang Ambon tidak pernah melakukan perjanjian sewa menyewa bangunan rumah dengan Penggugat, maka hal itu dapat dikualifisir sebagai error in persona ;-----

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan sebagaimana diatas, maka eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat Error In Persona haruslah dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat didalam eksepsinya menyatakan ***gugatan Penggugat Obscuur Libel*** sebagaimana uraian eksepsi



tersebut pada butir 1 (satu) sampai dengan butir 4 (empat) eksepsi Tergugat tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim mengutip uraian gugatan Penggugat maupun Repliknya yang pokoknya menguraikan sebagaimana halaman 3 (tiga) angka romawi ke-II sampai dengan halaman 5 (lima) replik Penggugat tersebut;-----

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim setelah membaca gugatan Penggugat maupun eksepsi Tergugat serta Replik Penggugat maupun Duplik Tergugat, Majelis Hakim menemukan bahwa inti dari perkara *a quo* adalah diawali dengan adanya perjanjian sewa menyewa bangunan rumah milik Penggugat yang digunakan oleh Tergugat sebagai bangunan kantor;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan perpanjangan sewa yang dibuatkan dihadapan Notaris Hengki Tengko, SH, masa sewa berakhir pada bulan Juni 2012 dan mengutip bukti surat T.4 maka kewajiban bagi Tergugat adalah menyerahkan kembali bangunan rumah kepada Pemilik yang sah yakni Penggugat, namun faktanya Tergugat melalaikan sejumlah tanggung jawabnya atas apa yang telah mengikat kedua pihak dalam bentuk perjanjian tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat ***obscuur libel***, maka Majelis Hakim mengutip apa yang dikemukakan oleh M.YAHYA HARAHAHAP, SH bahwa : ***hukum positif tidak mengatur penggabungan gugatan. Baik HIR maupun RBG, tidak mengaturnya. Begitu juga Rv, tidak mengatur secara tef=gas, dan tidak pula melarang. Yang dilarang pasal 103 Rv, hanya terbatas pada penggabungan atau kumulasi gugatan antara tuntutan hak menguasai (bezit) dengan tuntutan hak milik. Dengan demikian, secara a contrario (in the opposite sense), Rv membolehkan penggabungan gugatan;***-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dikemukakan : ***meskipun HIR dan RBG maupun Rv tidak mengatur, peradilan sudah lama menerapkannya.***



Supomo menunjukkan salah satu putusan Raad Justisie Jakarta pada tanggal 20 Juni 1939 yang memperbolehkan penggabungan gugatan, asal antara gugatan-gugatan itu, terdapat hubungan erat (innerlijke samenhang). Pendapat yang sama ditegaskan oleh Putusan MA No. 575K/Pdt/1983 yang menjelaskan antara lain :

- Meskipun pasal 393 ayat (1) HIR mengatakan hukum acara yang diperhatikan hanya HIR, namun untuk mewujudkan tercapai process doelmatigheid, dimungkinkan menerapkan lembaga dan ketentuan acara diluar yang diatur dalam HIR, asal dalam penerapan itu berpedoman kepada ukuran ;
 - Benar-benar untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan;-
 - Menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan;-
- Berdasarkan alasan itu, boleh dilakukan penggabungan (samenvoeging) atau kumulasi objektif maupun subjektif, asal terdapat innerlijke samenhangen atau koneksitas erat di antaranya.

Menimbang, bahwa dikemukakan lebih jauh lagi tentang tujuan penggabungan gugatan. Perhatikan kembali Putusan MA No. 575 K/Pdt/1983. Dalam pertimbangannya secara tersirat dikemukakan manfaat dan tujuan penggabungan. Begitu juga dalam Putusan MA No. 880 K/Sip/1970, terdapat pertimbangan mengenai manfaat dan tujuan penggabungan. Antara lain dijelaskan, bahwa benar HIR dan RBG tidak mengatur kumulasi gugatan. Akan tetapi kalau antara masing-masing gugatan terdapat hubungan erat, penggabungan tiga, atau beberapa perkara dapat dibenarkan untuk memudahkan proses dan menghindari terjadinya kemungkinan putusan-putusan yang saling bertentangan. Penggabungan yang seperti itu, dianggap bermanfaat ditinjau dari segi acara (procesuel doelmatig). **(M. Yahya Harahap, SH, HUKUM ACARA PERDATA tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,**



Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit *SINAR GRAFIKA JAKARTA*,
2004, Hal.103);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung dalam putusan
Nomor : 1652 K/Sip/1975 tanggal 22 September 1976 telah menegaskan kaidah
hukum bahwa Kumulasi dari beberapa gugatan berhubungan erat satu dengan
lainnya tidak bertentangan dengan hukum acara yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa setelah menguraikan tentang penggabungan
gugatan sebagaimana diatas, dihubungkan pula dengan dalil-dalil atau posita
gugatan maupun petitum gugatan Penggugat, selanjutnya dihubungkan lagi
dengan eksepsi dengan alasan gugatan kabur atau obscur libel sebagaimana
dimaksudkan oleh Tergugat, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa benar
didalam gugatan Penggugat *a quo* terdapat penggabungan gugatan antara ingkar
janji dan perbuatan melawan hukum, namun setelah meneliti secara
menyeluruh gugatan Penggugat tersebut, dihubungkan dengan eksepsi
Tergugat, Majelis Hakim menegaskan pendirian berdasarkan ketentuan maupun
yurisprudensi yang relevan bahwa dalil-dalil gugatan tentang adanya ingkar
janji atau wanprestasi dihubungkan dengan dalil tentang adanya perbuatan
melawan hukum dan kemudian dimuat dalam petitum gugatan, adalah semata-
mata upaya Penggugat untuk menghindarkan terjadinya 2 (dua) putusan yang
berbeda jika diajukan secara terpisah, kemudian dengan memperhatikan azas
peradilan yakni cepat, sederhana dan dengan biaya murah, maka gugatan
Penggugat secara sistematis dan secara kualitatif **terdapat hubungan erat**
(innerlijke samenhang) antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum itu
sendiri, sehingga apa yang dilakukan Penggugat didalam gugatannya tidak
menyalahi ketentuan hukum yang berlaku, dan karena gugatan Penggugat yang
merupakan penggabungan dari beberapa gugatan, dinyatakan tidak merupakan
suatu perbuatan yang tidak dibenarkan oleh hukum acara perdata, maka tidak
terjadi kekaburan atau **obscur libel** didalam gugatan Penggugat, dan karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum yang demikian, Majelis Hakim menyatakan eksepsi dengan alasan gugatan kabur sebagaimana dimaksudkan Tergugat didalam eksepsinya haruslah dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat yakni tentang error in persona dan obscur libel dinyatakan ditolak, maka secara hukum, Majelis Hakim menyatakan menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya, Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pada pokok perkara tentang dalil-dalil gugatan Penggugat ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah dikemukakan dalam surat gugatannya tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yang dikaitkan dengan jawaban dan bukti-bukti Tergugat, Majelis Hakim telah mendapatkan fakta hukum yang diakui kebenarannya dan tidak perlu adanya pembuktian lagi yaitu bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat terdapat sengketa yang berawal dari adanya perjanjian sewa menyewa bangunan rumah milik Penggugat oleh Tergugat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil Penggugat yang lainnya, telah dibantah oleh Tergugat, maka sesuai dengan hukum pembuktian yang mengatakan barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan, untuk meneguhkan hak itu atau hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak atau adanya perbuatan itu sebagaimana ketentuan *pasal 283 R.Bg dan pasal 1865 BW* maupun sebagaimana dimuat dalam *Yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 540 K/Sip/1972*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 11 September 1975) bahwa "karena Tergugat asal menyangkal, Penggugat asal harus dibebankan untuk membuktikan dalilnya";-----

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya didalam surat gugatan terhadap Tergugat telah mendalilkan bahwa sejak tahun 2003 Tergugat meminta untuk menyewa bangunan rumah gedung milik Penggugat tersebut untuk ditempati sebagai Kantor Cabang Perum Pegadaian Tual dan setelah ditelitinya sendiri dinilai layak sehingga kami para pihak kemudian sepakat mengikat diri dalam hubungan sewa- menyewa dan selanjutnya sejak saat itu pula secara terus menerus ditempatinya sebagai bangunan Kantor di mana berlangsungnya segenap aktivitas dan rutinitas Perum Pegadaian Cabang Tual, setidak-tidaknya sampai bulan Juni 2012 yang baru lalu;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat didalam jawabannya telah mengemukakan bahwa memang benar antara Tergugat dan Penggugat telah terjadi sewa menyewa atas sebuah bangunan rumah Gedung 2 (dua) lantai milik Penggugat yang terletak di Jl. Pegadaian No. 16 Kelurahan Masrum Kota Tual, dengan kronologis jangka waktu sewa menyewa sebagai berikut :

- a. Perjanjian ke I untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung tanggal 2 Juni 2003 s.d 30 Juni 2008 dengan harga sewa sebesar Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah).(Bukti T.2).
- b. Perjanjian ke II untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung tanggal 17 Juni 2008 s.d 17 Juni 2011 dengan harga sewa sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah). (Bukti T.3).
- c. Perjanjian ke III untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung tanggal 17 Juni 2011 s.d 17 Juni 2012 dengan harga sewa Rp. 35.000.000,-(tiga puluh lima juta rupiah). (Bukti T.4).

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat maupun jawaban Tergugat sebagaimana diatas, Majelis menemukan bahwa memang benar antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perjanjian sewa menyewa dengan objek perjanjiannya adalah bangunan rumah milik Penggugat yang beralamat di Jalan Pegadaian No. 16 Kelurahan Masrum Kecamatan Dullah Selatan Kota Tual yang selanjutnya bangunan tersebut sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2012 dipergunakan oleh Tergugat sebagai gedung Kantor Perum Pegadaian Cabang Tual sebagaimana bukti surat P.2/T.3 dan bukti surat P.3/T.2 serta bukti surat T.4;-----

Menimbang, bahwa pada prinsipnya dalil gugatan Penggugat sebagaimana diatas secara materiil telah diakui dan dibenarkan oleh Tergugat didalam jawabannya, dan hal ini dikuatkan pula dengan keterangan saksi-saksi Penggugat maupun saksi-saksi Tergugat, maka dengan adanya pengakuan Tergugat tentang perjanjian tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat dalil gugatan Penggugat tersebut tidak perlu dibuktikan lebih jauh, serta dipandang bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sepanjang tentang adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan pula perikatan dalam Akte Notaris Hengki Tengko SH No. 27 tanggal 28 Juni 2008 bila diteliti secara saksama sesungguhnya merupakan persetujuan yang memberatkan para pihak karena memuat kewajiban melakukan sesuatu antara lain : *pasal 4* yang menegaskan kewajiban Tergugat memelihara gedung itu termasuk pula mengadakan perbaikan-perbaikan yang tidak bersifat structural dengan biayanya sendiri serta pengecatan setidak-tidaknya sekali dalam tiap tahun dengan bahan-bahan yang baik serta *pasal 9 ayat (1)* yang mewajibkan Tergugat selaku Penyewa menyerahkan kembali bangunan yang disewa dalam keadaan kosong dan *terpelihara* baik kepada Penggugat selaku pihak yang menyewakan, kemudian *ayat (2)* menegaskan bila pada tanggal 17 Juni 2011 Tergugat selaku Penyewa belum juga mengosongkan bangunan tersebut maka dalam hal demikian Tergugat selaku Penyewa dianggap lalai dan atas kelalaian



ini Penggugat selaku Penyewa dikenakan "denda" untuk tiap hari keterlambatan, yang wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus kepada Penggugat selaku Yang Menyewakan. Datang pada saat-saat berakhirnya hubungan sewa-menyewa yang sebelumnya ditentukan pada tanggal 17 Juli 2011 walau sudah beberapa hari lampau limit waktu itu namun Tergugat tetap menempati bangunan gedung atau rumah itu tanpa ada tanda-tanda ataupun sesuatu pemberitahuan Tergugat akan segera mengakhiri hubungan sewa-menyewa itu malah sebaliknya Tergugat tetap melakukan aktivitas rutinnya sebagaimana biasa di dalam bangunan gedung itu sehingga Penggugat berpikir positif membiarkannya saja mungkin ada keinginannya memperpanjang lagi hubungan sewa-menyewa itu, dan oleh karena itu pula, ada permintaan pihak lain ingin menempati dan menggunakan bangunan gedung itu dengan hak sewa sebagaimana halnya Tergugat namun permintaan itu ditolak;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menanggapi dalam jawaban Tergugat bahwa pada saat akan berakhirnya perjanjian ke II pada bulan Juni 2011 sesuai dengan perkembangan operasional Kantor Cabang Tual, Tergugat berpendapat bahwa kondisi dan situasi bangunan milik Penggugat yang disewa sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan operasional Kantor Cabang, sehingga Tergugat memutuskan untuk tidak lagi memperpanjang sewa menyewa dan akan mencari bangunan yang baru untuk dijadikan Kantor Cabang Tual. Bahwa atas keputusan Tergugat untuk tidak memperpanjang sewa menyewa tersebut, telah disampaikan kepada Penggugat, namun Penggugat memohon agar dilakukan perpanjangan sewa menyewa untuk 5 (lima) tahun dengan harga sewa Rp. 40.000.000,- per tahun, namun Tergugat menolak permohonan Penggugat tersebut. Atas penolakan Tergugat kemudian Penggugat mengajukan lagi permohonan perpanjangan selama 3 (tiga) tahun dengan harga sewa Rp. 60.000.000,- per tahun dan Tergugat menolak. Namun Penggugat dengan secara memelas meminta kepada



Tergugat untuk dilakukan perpanjangan sewa menyewa untuk 1 (satu) tahun saja dengan harga sewa Rp. 35.000.000,- per tahun, dan dengan pertimbangan menjaga hubungan baik dengan Penggugat maka Tergugat setuju untuk memperpanjang sewa menyewa selama 1 (satu) tahun sesuai poin 2 huruf c di atas, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tetap menempati gedung Penggugat walau jangka waktu sewa menyewa telah berakhir adalah tidak benar dan harus ditolak. (Bukti T.5). Bahwa selama sewa menyewa berlangsung Tergugat dengan itikad baik selalu melaksanakan kewajiban sebagai penyewa yaitu merawat dan melakukan pengecatan, karena apabila tidak dirawat atau membiarkan bangunan kotor dan tidak terurus tentunya akan berdampak buruk terhadap citra dan performance Perusahaan Tergugat, oleh karenanya tidak benar dan patut ditolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak pernah merawat bangunan tersebut. Bahwa selama perjanjian berlangsung apabila dihitung-hitung Tergugat sudah melakukan beberapa kali perbaikan dan penambahan terhadap bangunan gedung milik Penggugat berupa pengecatan interior dan penambahan 2 (dua) pintu rolling door, pintu kaca, pintu besi, pembuatan pos jaga, pintu masuk ruang penyimpanan, dan semua pintu-pintu di lantai II yang besarnya apabila ditaksir tidak kurang dari Rp. 50.000.000,- (Bukti T.6) ;-----

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat maupun dalil bantahan Tergugat sebagaimana di atas, maka jelas-jelas antara Penggugat dengan Tergugat masing-masing berprinsip pada dalil-dalilnya tersebut, oleh karena keadaan itu, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut telah mengajukan alat bukti surat P.2 berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 28 Juli 2008 Nomor 09 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang secara tegas didalam pasal 4 tentang Kewajiban Penyewa (sekarang Tergugat) dan pasal 7 tentang Larangan-



Larangan, Pasal 9 tentang Kewajiban Menyerahkan Kembali dan Pasal 10 tentang Biaya-Biaya. Selain bukti surat P.2, telah pula diajukan bukti surat P.3 berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Juni 2003 yang juga secara tegas didalam Pasal 3 dan Pasal 4 menguraikan kewajiban pihak kedua (sekarang Tergugat);-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat P.2. dan bukti surat P.3 tersebut, dipersidangan melalui keterangan saksi HENGKI TENCKO, SH pada pokoknya menerangkan bahwa saksi yang membuat akta perjanjian sewa menyewa rumah tersebut, dan pada saat dibuatkan perjanjian itu saksi membacanya pasal demi pasal kepada kedua pihak kemudian disepakati dan ditanda tangani dihadapan saksi sebagai Pejabat Notaris yang berwenang untuk itu;-----

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi HENGKI TENCKO, SH tersebut yang secara materiil telah dibenarkan oleh Penggugat maupun Kuasa Hukum Tergugat didalam persidangan, jelas-jelas didapatkan fakta hukum bahwa Tergugat telah secara sadar mengikatkan diri untuk melaksanakan segala kewajibannya sebagaimana termaktub dalam perjanjian-perjanjian tersebut;-----

Menimbang, bahwa selain keterangan saksi HENGKI TENCKO, SH, Penggugat dipersidangan melalui 3 (tiga) orang saksi lainnya yang adalah orang-orang yang Penggugat minta untuk mengerjakan pembangunan rumah objek sengketa, serta sekarang juga mereka diminta kembali oleh Penggugat untuk mengerjakan perbaikan rumah tersebut, dan pada saat saksi-saksi masuk ke dalam rumah milik Penggugat tersebut, ternyata didalam rumah tersebut terjadi perubahan-perubahan seperti dilantai 1 (satu) jendela bagian kamar depan yang dahulu pada saat dibangun dibuatkan dari kayu, ternyata telah dirubah dan diganti dengan beton (dinding), kemudian terdapat beton yang dibuat sebagai tempat penyimpanan brankas, selain itu keramik dilantai satu



banyak juga yang rusak, dan keadaan gedung sangat tidak terawat serta dinding beton ditengah dirobohkan dan dijadikan tempat atau meja pelayanan nasabah;-----

Menimbang, bahwa saksi-saksi tersebut menerangkan pula bahwa di lantai 2 (dua) terdapat perubahan pintu yang dijadikan beton, kemudian terdapat berkas-berkas pegadaian yang berserakan dilantai, selain itu kosen-kosen jendela rusak serta keramik sebagian besar pecah dan rusak;-----

Menimbang, bahwa selebihnya ditambahkan oleh para saksi Penggugat tersebut; dibagian depan terdapat penambahan berupa pembuatan pos keamanan, dan pintu roling door dibuat melapisi dinding kaca;-----

Menimbang, bahwa hal-hal sebagaimana dikemukakan oleh para saksi Penggugat tersebut, ternyata sama dengan penglihatan dari pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim terhadap rumah objek perkara;-

Menimbang, bahwa merujuk pada fakta-fakta terhadap objek perkara sebagaimana telah dikemukakan diatas, Majelis Hakim kembali pada akar perjanjian sewa menyewa rumah antara Penggugat dengan Tergugat yang juga diajukan sebagai bukti surat, dengan mengutip uraian pasal-pasal didalam bukti P.2 atau sama dengan bukti T.3 antara lain menyebutkan :-----

Pasal 4 : Penyewa wajib memelihara gedung yang disewanya, termasuk mengadakan perbaikan-perbaikan yang tidak bersifat structural dan biaya untuk itu dipikul oleh Penyewa. Dalam pekerjaan pemeliharaan tersebut termasuk mengadakan pengecatan sekurang-kurangnya sekali setahun, dengan bahan-bahan yang baik;-----

Pasal 7 : 1. Selama perjanjian ini berlangsung, Penyewa tidak diperkenankan mengadakan perubahan atau penambahan konstruksi bangunan yang disewa tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari yang menyewakan,



kecuali perubahan yang bersifat sebagai perawatan;-

Menimbang, bahwa selain amanat sebagaimana didalam bukti surat P.2/T.3 diatas, didalam bukti surat P.3/T.2 juga menyebutkan sebagai berikut:---

Pasal 3 : Pihak Kedua diharuskan memakai bangunan rumah/gedung tersebut dan memeliharanya dalam keadaan baik, segala perubahan dan tambahan atas bangunan tersebut yang dikehendaki oleh Pihak Kedua, untuk kepentingannya dapat diselenggarakan setelah disetujui Pihak Kesatu, dan segala ongkos-ongkos perbaikan tersebut diatas ditanggung/dipikul oleh Pihak Kedua;-

Menimbang, bahwa dipersidangan terbukti bahwa bukti surat T.4 berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, Nomor 10, tanggal 20 Juli 2011 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT HENGKI TENGKO, SH, dan terhadap bukti surat T.4 tersebut tidak dapat diajukan oleh Penggugat oleh karena tidak pernah diberikan kepada Penggugat, dan dipersidangan saksi HENGKI TENGKO, SH menjelaskan bahwa setelah akta dibuat, kemudian saksi tersebut menghubungi orang pegadaian (tergugat) lalu menyerahkan akta tersebut sebanyak 2 (dua) rangkap dengan ketentuan salah satunya diserahkan kepada Penggugat, dan saat itu orang pegadaian menyanggupinya, tetapi faktanya tidak diberikan kepada Penggugat. Namun Majelis Hakim akan mengutip isi akta perjanjian tersebut sepanjang mengenai adanya kesepakatan yang mengikat tanggung jawab para pihak berperkara yakni :-----

Pasal 4 : Penyewa wajib memelihara gedung yang disewanya termasuk mengadakan perbaikan-perbaikan yang tidak bersifat structural dan biaya untuk itu dipikul oleh Penyewa, dalam pekerjaan pemeliharaan tersebut termasuk mengadakan pengecatan sekurang-kurangnya sekali setahun, dengan bahan-bahan yang baik;-



Pasal 7 : 1. Selama perjanjian ini berlangsung. Penyewa tidak diperkenankan mengadakan perubahan atau penambahan konstruksi bangunan yang disewa tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Yang Menyewakan, kecuali perubahan yang bersifat perawatan;-

Pasal 9 : 1. Pada saat perjanjian ini berakhir yaitu pada tanggal 17 (tujuh belas) Juni 2012 (dua ribu dua belas), maka penyewa diwajibkan untuk menyerahkan kembali bangunan yang disewa dalam keadaan kosong, terpelihara baik kepada Yang Menyewakan;-

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat, termasuk saksi yang membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara Penggugat dengan Tergugat yakni saksi HENGKI TENGGKO, SH. Dihubungkan pula dengan bukti-bukti surat P.2/T3 dan P.3/T.2 maupun bukti surat T.4 sebagaimana isi bukti-bukti surat sebagaimana diatas, dihubungkan pula dengan penglihatan nyata Majelis Hakim ketika melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara, dapat disimpulkan secara sederhana bahwa memang benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan yang dibuatkan dalam bentuk surat perjanjian baik yang bersifat akta dibawah tangan maupun akta otentik (yang dibuat oleh Notaris dan PPAT), sehingga dengan dasar itulah Penggugat dan Tergugat wajib tunduk pada pasal-pasal kesepakatan dalam perjanjian tersebut, sehingga jika ada salah satu pihak melanggar pasal-pasal dari perjanjian tersebut, maka kepadanya haruslah dipandang sebagai pihak yang beritikad buruk karena ingkar janji sehingga haruslah dikualifikasi sebagai suatu perbuatan yang melanggar hukum maupun norma kepatutan yang berlaku umum dimasyarakat ;-----

Menimbang, bahwa fakta lain yang didapat dari bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan Tergugat dalam persidangan *a quo* dalam



rangka membuktikan dalil penyangkalan atau bantahannya, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti surat yang menjadi dasar perikatan atau dasar perjanjian Tergugat dengan Penggugat adalah sama dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, kecuali bukti surat T.4 yang tidak diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat setelah Tergugat mengambilnya dari saksi HENGKI TENGKO, SH, maka Majelis Hakim menghubungkannya dengan bukti surat lainnya yang diajukan Tergugat yakni bukti surat T.6a berupa Surat Nomor : 151/Bg.05.54/2006 tanggal 15 Juli 2006, perihal **Otorisasi Gedung B.J. Sepeda Motor**, bukti surat T.6b berupa Surat Nomor : 01/Bg.05.54/2006 tanggal 02 Januari 2007, perihal **POS JAGA**, bukti surat T.6c berupa Kas Kredit tanggal 15 Mei 2007, bukti surat T.6d berupa Surat Nomor : 619/Bg.305.004/2010 tanggal 04 Februari 2010, perihal **Otorisasi Pembuatan Pintu Besi dan Perbaikan Pintu Gudang pada CPP.TUAL**, dan bukti surat T.6e berupa foto Pengecatan Kantor Cabang Tual tanggal 10 Oktober 2010;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari dengan cermat dan teliti isi maupun maksud dari bukti-bukti surat tersebut, didapatkan fakta persidangan bahwa : sejak tahun 2003 ketika adanya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat (bukti surat T.2/P.3) sampai dengan perpanjangan sewa menyewa sejak tahun 2011 sampai tahun 2012 (bukti surat T.4), Tergugat telah dan/atau tidak melakukan tindakan sebagai berikut :-----

1. Tahun 2003 sampai dengan tahun 2005, Tergugat tidak pernah melakukan pengecatan sebagai kewajiban perawatan terhadap gedung atau rumah milik Penggugat yang disewakan kepada Tergugat;-
2. Tahun 2006 dengan bukti surat T.6a, Tergugat telah melakukan perubahan dalam bentuk penambahan ruang BJ Sepeda Motor didalam rumah milik



Penggugat, dan itu dilakukan tanpa adanya persetujuan dari Penggugat secara tertulis;-

3. Pada Tahun 2007 dengan bukti surat T.6b, Tergugat telah melakukan perubahan dengan menambah ruang POS JAGA yang terdapat di bangunan tersebut bagian depan, dan dilakukan tanpa adanya persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik asset atau bangunan tersebut;-
4. Pada Tahun 2010 dengan bukti surat T.6d, Tergugat telah melakukan perubahan dan penambahan Pembuatan Pintu Besi dan Perbaikan Pintu Gudang pada CPP.TUAL, dan ini dilakukannya pun tanpa adanya ijin tertulis dari Penggugat sebagai pemilik sah atas bangunan rumah tersebut;-
5. Pada Tahun 2010 dengan bukti surat T.6e, Tergugat telah melakukan Pengecatan Bangunan rumah tersebut, dilantai 1 (satu):-

Menimbang, bahwa dari fakta sebagaimana diuraikan diatas, dihubungkan pula dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Tergugat di depan persidangan, pada pokoknya mengemukakan bahwa Pengecatan dilakukan terhadap gedung di lantai 1 (satu) pada tahun 2010, bahkan saksi ke-2 (kedua) Tergugat yang juga adalah karyawan Pegadaian Cabang Tual yang bekerja sejak tahun 1997 di Kantor Pegadaian Cabang Tual, menerangkan dan menegaskan dipersidangan bahwa pengecatan dilakukan pada tahun 2010 dan setahu saksi pengecatan itu hanya sekali saja, bahkan saksi ke-2 (kedua) Tergugat tersebut menerangkan, pada bulan Juni 2012 saksi diperintahkan untuk mengembalikan kunci bangunan kepada Penggugat namun diserahkan kepada Almarhumah Isteri Penggugat yang disertai pula dengan uang tunai sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang menurut keterangan saksi tersebut, bahwa sesuai amanat dari pimpinan bahwa uang itu diserahkan untuk biaya perawatan bangunan rumah milik Penggugat, dimana kunci rumah maupun uang tersebut dikembalikan pada waktu malam hari kepada Almarhumah Isteri Penggugat. Bahwa padahal saksi kesatu dan saksi kedua



Tergugat dipersidangan, menerangkan pengosongan bangunan sudah terjadi sejak bulan Mei 2012 atau 30 (tiga puluh hari) sebelum berakhirnya perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat;-----

Menimbang, bahwa tentang tindakan Tergugat berkaitan dengan pengosongan bangunan pada bulan Mei 2012 memang sebelum berakhirnya masa sewa menyewa dengan Penggugat, akan tetapi secara hukum berdasarkan bukti-bukti surat yang didalamnya memuat kewajiban serta hak masing-masing pihak sebagaimana dimaksud dalam perjanjian yang dibuat dan mengikat bagi para pihak, khususnya dalam bukti surat T.4 didalam pasal 9 ayat (1) yang isinya ada tertulis ***"Penyewa diwajibkan untuk menyerahkan kembali bangunan yang disewa dalam keadaan kosong terpelihara baik kepada Yang Menyewakan"***. Klausula ini memerintahkan Tergugat agar secara santun dan dengan itikad baik pada waktu penyerahannya harus dilakukan dengan Penggugat, bukan dengan orang lain walau dengan Isteri atau anak Penggugat sekalipun. Selain itu dari segi kepatutan dan norma etika yang berlaku dimasyarakat, adalah sesuatu yang aneh jika kehendak untuk mengosongkan bangunan tersebut dilakukan Tergugat tanpa memberitahukan kepada Penggugat, dan lagi pula dilakukan pada malam hari. Akhirnya diketahui kemudian bahwa Tergugat telah melakukan sesuatu sebagai bentuk itikad buruk, serta dipandang sebagai upaya untuk menghindar dari tanggung jawabnya atas kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan selama Tergugat menguasai serta menggunakan rumah milik Penggugat sebagai gedung kantor selama kurang lebih 9 (Sembilan) tahun ;-----

Menimbang, bahwa fakta lain yang ditemukan selama persidangan dan khususnya pada saat pemeriksaan lokasi tersengketa, Majelis Hakim menemukan bahwa ada pembobolan tembok beton bagian depan dilantai 1 (satu) yang setelah dikonfirmasi kepada Tergugat, bahwa itu dilakukan untuk membuat meja kasir dan pelayanan nasabah. Selain itu, 3 (tiga) buah jendela



kamar yang awalnya merupakan jendela kayu telah dirubah menjadi dinding beton, bahkan terdapat pengecoran yang oleh Tergugat saat itu dijelaskan untuk menempatkan brankas, yang ternyata tidak dibetulkan kembali;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya masih dilantai 1 (satu) ditemukan penambahan kaca yang melapisi rolling door, keramik lantai 1 (satu) yang rusak dan tidak diperbaiki. Kemudian tembok beton dilantai satu dalam keadaan kotor dan tidak terawat sama sekali. Selain itu dilantai 2 (dua) terdapat berkas-berkas yang berserakan diatas lantai, kemudian 1 (satu) buah pintu dan 1 (satu) buah jendela yang dirubah menjadi beton, kosen-kosen yang tidak terawat dan dalam keadaan rusak karena terkena air hujan, kaca yang pecah dan keramik sebagian besar dalam keadaan rusak, serta tembok atau dinding yang dalam keadaan kotor tidak terawat;-----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta persidangan sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim menemukan persesuaian yang sangat kuat sehingga dapat dijadikan sebagai fakta hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan berupa perubahan dan penambahan fisik bangunan padahal Tergugat mengetahui dan memahami benar, bahwa Tergugat tidak diperkenankan melakukan hal itu jika tidak ada persetujuan tertulis dari Penggugat sebagai pemilik bangunan. Selain itu, Majelis Hakim juga mendapatkan fakta hukum bahwa sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2012, ternyata pengecatan sebagai bagian dari perawatan bangunan yang disepakati minimal dilakukan sekali dalam setahun, hanya dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2010, dan karena itu terdapat kelalaian Tergugat terhadap perintah kesepakatan didalam perjanjian-perjanjian dengan Penggugat baik yang dibuat berupa Akta dibawah tangan maupun Akta Otentik yang diajukan dalam persidangan sebagai bukti-bukti surat perkara *a quo*;-----

Menimbang, bahwa atas keadaan yang menjadi fakta hukum tentang kelalaian Tergugat melaksanakan perintah perawatan bangunan rumah



tersebut, jika dihitung sejak tahun 2003 dengan frekwensi sekali dalam setahun, maka Tergugat sudah 9 Tahun melalaikan kewajibannya melakukan pengecatan terhadap bangunan yang disewa dari Penggugat. Sedangkan tentang adanya fakta hukum perbuatan Tergugat merubah maupun menambah fisik bangunan, sangat jelas merupakan suatu perbuatan yang melanggar perjanjian yang didalamnya Tergugat mengikatkan diri dengan Penggugat sehingga akumulasi kelalaian dan pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, secara sadar mendatangkan kerugian kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas objek perkara, dan oleh karena kerugian yang dialami Penggugat adalah akibat kelalaian dan pelanggaran dari Tergugat, maka Tergugatlah yang harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai pihak yang dirugikan secara materiil ;-----

Menimbang, bahwa selain itu akibat perbuatan Tergugat yang tidak melakukan perawatan secara wajar sesuai dengan perintah didalam perjanjian sewa menyewa tersebut, berdasarkan keterangan saksi-saksi pekerja yang dipanggil Penggugat untuk memperbaiki rumah milik Penggugat, maka secara materiil hal itu membuat Penggugat harus mengeluarkan lagi biaya untuk melakukan rehabilitasi atau perbaikan bangunan yang ditinggalkan secara tidak wajar oleh Tergugat. Langkah Penggugat mengeluarkan biaya untuk memperbaiki bangunan rumahnya, tentu mengeluarkan biaya sendiri dan sebetulnya hal ini bisa dihindari jika saja Tergugat tidak melalaikan tanggung jawabnya tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim tiba pada inti dari gugatan Penggugat dan bantahan atau penyangkalan dari Tergugat. Majelis Hakim meyakini sungguh rangkaian fakta hukum dalam pertimbangan diatas, menunjuk dengan jelas tentang adanya pelanggaran dan kelalaian yang dilakukan Tergugat sehingga membuat Penggugat dirugikan, dan karena itu pula dalil gugatan Penggugat sepanjang tentang adanya perbuatan



ingkar janji yang terakumulasi sebagai perbuatan melawan hukum didalam gugatan Penggugat, telah dapat dibuktikan dalam persidangan perkara *a quo*. Sebaliknya Majelis Hakim melihat dengan jelas, Tergugat melalui bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan, ternyata secara kualitatif tidak dapat membuktikan dalil penyangkalan atau bantahannya, sehingga bantahan Tergugat tersebut patut dipandang sebagai bantahan atau penyangkalan yang tidak berdasar hukum dan harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat didalam dalil gugatannya menyebutkan akibat perbuatan Tergugat sehingga Penggugat mengalami kerugian imateriil sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan harus dibebankan kepada Tergugat. Majelis Hakim setelah melalui rangkaian agenda persidangan perkara *a quo* khususnya dengan acara pembuktian, ternyata didalam persidangan Majelis Hakim tidak mendapatkan satupun alat bukti yang dapat dijadikan dasar hukum tentang adanya kerugian imateriil yang dialami Penggugat baik saksi maupun alat bukti lain yang relevan dengan kerugian tersebut, sehingga Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang kerugian imateriil yang dialaminya, dan oleh karena itu pula dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak ;-----

Menimbang, bahwa namun demikian setelah berdasarkan fakta hukum dalam pertimbangan hukum terhadap tuntutan ganti rugi materiil yang dialami oleh Penggugat, maka Majelis Hakim setelah meneliti dengan seksama keadaan-keadaan yang berkaitan dengan dalil gugatan tersebut, dihubungkan pula dengan fluktuasi nilai rupiah maupun meningkatnya nilai harga barang setiap tahun selama 9 (sembilan) tahun, dihubungnkan dengan nominal nilai kerugian materiil yang diminta oleh Penggugat yakni sebesar Rp.147.500.000,- (seratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), maka Majelis Hakim dengan ketentuan yang berlaku dihubungkan pula dengan yurisprudensi yang berlaku tentang penentuan nilai kerugian, bahwa Majelis Hakim dapat



menentukan sendiri nilai ganti rugi yang diminta tersebut dan hal itu disesuaikan dengan semua keadaan yang menjadi variabel umum didalam menentukannya ;-----

Menimbang, bahwa secara khusus dalam perkara *a quo* Majelis Hakim menentukan variabel pendukung guna menentukan nilai kerugian yang dialami Penggugat yakni lamanya waktu yang menunjuk kelalaian Tergugat menjalankan kewajibannya terhadap perawatan gedung padahal sudah diperintahkan dalam perjanjian sewa menyewa yang mengikat antara Penggugat dengan Tergugat. Selain itu kerugian akibat dilakukannya perubahan fisik bangunan termasuk penambahan yang dilakukan Tergugat, padahal Tergugat mengetahui dengan pasti bahwa semua itu dilarang didalam perjanjian yang mengikat Tergugat dengan Penggugat, serta Itikad Buruk Tergugat Yang Melanggar atau Ingkar terhadap perjanjian yang dibuatnya sendiri secara sadar;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan 3 (tiga) variabel sebagaimana diatas, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :-----

Ad.1. Variabel Kelalaian Tergugat Melakukan Perawatan (Pengecatan)

Gedung Selama 9 (sembilan) Tahun;-----

Bahwa untuk variabel ini, Majelis Hakim menghitungnya berdasarkan keadaan harga satuan barang dan bahan pada tahun 2013 karena setiap tahun mengingat terjadinya peningkatan harga barang dan harga bahan-bahan termasuk bahan cat serta diakumulasikan pula dengan membayar upah bagi tenaga yang digunakan untuk mengecat bangunan rumah tersebut;-----

Bahwa dengan konstruksi bangunan beton 2 (dua) lantai dilakukan pengecatan bagian luar dan bagian dalam bangunan pertahun ± Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembelian bahan pengecatan, ditambah dengan ongkos upah bagi tenaga yang digunakan



untuk melakukan pengecatan bangunan tersebut ± Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) dengan perincian jumlah tenaga adalah 4 (empat) orang, dengan nominal upah masing-masing Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah);-----

Bahwa dengan perincian perhitungan sebagaimana diatas, maka total ganti rugi untuk variabel pertama adalah sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah) per tahun dikalikan selama 9 (Sembilan) tahun kelalaian Tergugat sehingga diakumulasikan Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah) x 9 (Sembilan) Tahun, totalnya adalah **Rp.126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah) ;-----**

Ad.2. Variabel Kerugian Akibat Dilakukannya Perubahan Fisik Bangunan

Termasuk Penambahan Yang Dilakukan Tergugat;-----

Bahwa berdasarkan fakta hukum dalam persidangan perkara *a quo* maka Majelis Hakim menghitung serta menentukan nilai kerugian pada variabel diatas sebagai berikut ;-----

Bahwa Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk merombak beton-beton yang dibuat oleh Tergugat baik terhadap jendela, pintu maupun pos pengamanan yang terdapat dibagian depan rumah Penggugat ± Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah), kemudian ongkos membeli bahan-bahan berupa kayu dan kaca untuk membuat jendela maupun pintu yang dirubah dan dibeton oleh Tergugat ± Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Selain itu perubahan dengan cara membobol tembok bagian depan dilantai 1 (satu) dan dijadikan meja pelayanan nasabah, mengakibatkan kerugian materiil oleh Penggugat karena harus membangun lagi tembok tersebut sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah);-----

Bahwa dibagian depan dari lantai 1 (satu) Penggugat harus membongkar bangunan beton yang dibuat sebagai pos jaga dan membetulkan lagi



lantai ditempat pos jaga tersebut, sehingga kerugian karena Penggugat harus mengeluarkan biaya pembongkaran dan pembetulan lantai tersebut sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);-----

Bahwa oleh karena keramik yang terdapat di lantai 1 (satu) dan lantai 2 (dua) mengalami kerusakan dan tidak dapat digunakan lagi, maka Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk pembersihan lantai dari keramik-keramik rusak, kemudian membeli keramik baru dan ditambah dengan pembayaran ongkos pemasangannya yang dijumlahkan dengan rincian keramik ± 75 (tujuh puluh lima) dos dengan harga per dos adalah Rp.85.000,- (delapan puluh lima ribu rupiah) dikalikan ongkos angkut dari toko dan tenaga menaik serta menurunkan keramik tersebut sehingga dijumlahkan 75 (tujuh puluh lima) x Rp.85.000,- (delapan puluh lima ribu rupiah) sama dengan Rp.6.375.000,- (enam juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ditambah ongkos angkut dan bongkar muatan Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sama dengan Rp.6.625.000,- (enam juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);-----

Bahwa selain pada lantai 1 (satu), dilantai 2 (dua) juga terdapat kerusakan fisik bangunan berupa pintu yang dibeton dan dirubah oleh Tergugat sebanyak 1 (satu) buah, ditambah jendela yang dirubah juga dengan beton sehingga dinominalkan kerugiannya sebesar Rp.1.750.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);-----

Bahwa dilantai dua, umumnya kayu-kayu jendela dan kosen-kosen bagian depan rumah sudah membusuk karena tidak dirawat dan selalu terkena air hujan sehingga harus diganti, yang biayanya diperkirakan sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);-----

Bahwa pada lantai 1 (satu) dan lantai 2 (dua) harus dilakukan pembersihan sampah-sampah yang berserakan dalam gedung tersebut yang biayanya ditaksir sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);-----



Bahwa uraian kerugian dalam variabel kedua ini, diakumulasikan sebagai berikut : **Rp.34.875.000,- (tiga puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);**-----

Ad.3. Variabel Kerugian Akibat Itikad Buruk Tergugat Yang Melanggar Atau Ingkar Terhadap Perjanjian Yang Dibuatnya Sendiri Secara Sadar;-----

Bahwa terhadap variabel ketiga ini, Majelis Hakim menghitung dan menentukan nilai kerugian akibat itikad buruk Tergugat yang melanggar perjanjiannya dengan Penggugat. Bahwa faktanya akumulasi itikad buruk Tergugat tersebut berlangsung selama 9 (sembilan) tahun, dan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat selama kurun waktu tersebut sebanyak 3 (tiga) kali berdasarkan bukti perjanjian antara para pihak dalam perkara ini;-----

Bahwa terhadap kerugian akibat itikad buruk dari Tergugat tersebut, saksi HENGKI TENGKO, SH yang juga adalah Notaris yang membuat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat menyebutkan dipersidangan bahwa untuk mengetahui atau untuk mendapatkan nilai ganti rugi dari dilanggarnya perjanjian antara Penggugat adalah dengan cara nilai nominal kontrak per tahun dikalikan 10 % (sepuluh per seratus) dan dikalikan dengan jumlah tahun sewa tersebut;-----

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana dikemukakan diatas, dan dihubungkan dengan waktu perjanjian yang terjadi selama 3 (tiga) kali, maka Majelis Hakim menentukannya sebagai berikut :-----

Tahun 2003 sampai dengan tahun 2008, Nilai Sewa Rumah tersengketa adalah sebesar Rp.88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah) berarti nilai sewa rumah tersebut per tahun adalah Rp.17.600.000,- (tujuh belas juta enam ratus ribu rupiah), dikalikan 10% (sepuluh per seratus) sama dengan Rp.1.760.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) dikalikan jumlah tahun sewa yakin selama 5 (lima) tahun



sehingga jumlahnya adalah **Rp.8.800.000,- (delapan juta delapan ratus ribu rupiah);**-----

Bahwa untuk perjanjian sewa menyewa yang kedua yakni sejak tahun 2008 sampai dengan tahun 2011, artinya selama 3 (tiga) tahun dengan nilai sewa totalnya adalah Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) dibagi 3 (tiga) sehingga total per tahunnya adalah Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dikalikan 10 % (sepuluh per seratus) sama dengan Rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dikali masa sewa 3 (tiga) tahun sehingga totalnya adalah **Rp.10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah);**-----

Bahwa selanjutnya untuk perpanjangan sewa dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2012, artinya selama 1 (satu) tahun dengan nilai sewa totalnya adalah Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dikalikan 10 % (sepuluh perseratus) dikalikan 1 (satu) sama dengan jumlahnya adalah **Rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) ;**-----

Bahwa dari seluruh tahap perjanjian sewa sebagaimana diuraikan diatas, maka nilai kerugian selama 9 (sembilan) tahun dari itikad buruk yang ditunjukkan oleh Tergugat dalam bentuk ingkar terhadap perjanjiannya sendiri, dijumlahkan sebesar **RP.22.800.000,- (dua puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah) ;**-----

Menimbang, bahwa dari nilai kerugian berdasarkan variabel satu sampai dengan variabel tiga diatas, dijumlahkan menjadi kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah sebesar **Rp.183.675.000,- (seratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)** dan jumlah ini disebabkan oleh Tergugat, maka seluruhnya harus dibayarkan sebagai ganti rugi kepada Penggugat secara tunai segera setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;-----



Menimbang, bahwa dengan adanya ganti rugi yang harus dibayarkan kepada Penggugat oleh Tergugat, Majelis Hakim menyatakan bahwa tuntutan ganti rugi didalam petitum ke-3 (ketiga) dan ke-4 (keempat) gugatan Penggugat sepanjang mengenai kerugian materiil patut untuk dikabulkan walaupun nilainya berbeda dengan yang diminta oleh Penggugat didalam gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena ternyata selama persidangan perkara ini sampai dengan pembacaan putusan Pengadilan Negeri Tual, bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maupun rekening pembayaran listrik belum diserahkan kepada Penggugat, maka diperintahkan kepada Tergugat untuk segera menyerahkannya kepada Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu petitum ke-5 (kelima) gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-3 (ketiga), petitum ke-4 (keempat) dan petitum ke-5 (kelima) gugatan Penggugat dikabulkan, maka Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Penggugat adalah pihak yang menang dalam perkara ini sedangkan Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah. Sehingga karena itu pula, Tergugat wajib dihukum untuk membayar semua ongkos yang timbul dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena didalam pelaksanaan persidangan perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa *a quo* yang untuk kepentingan itu pembiayaannya dibebankan secara berimbang dan proporsional kepada para pihak sehingga biaya pemeriksaan setempat tersebut tidak menjadi bagian yang harus diganti pula oleh Tergugat sebagai pihak yang kalah, akan tetapi untuk mempermudah perincian biaya perkara maka biaya pelaksanaan pemeriksaan setempat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah diakumulasikan pula dengan biaya perkara, sehingga terhadap biaya perkara sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa lebih jauh oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan hanya sebagian, maka petitum gugatan selain dan selebihnya ditolak, maupun bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang dipandang tidak relevan dengan pembuktian dalil gugatan Penggugat dan/atau dalil bantahan Tergugat, harus dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan lagi dalam putusan ini ;-----

Mengingat pasal-pasal dalam KUH Perdata, segenap ketentuan didalam **Rechtsreglement Buiten Gewesten (R.Bg)**, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan hukum lain maupun yurisprudensi yang berkaitan dengan perkara yang bersangkutan ;-----

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI ;-----

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat melanggar isi perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat adalah perbuatan **Ingkar Janji dan melanggar hukum serta melawan hak** yang berakibat kerugian materiil kepada Penggugat sebesar **Rp.183.675.000,- (seratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)** ;-----
- Menghukum Tergugat oleh karena itu untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar **Rp.183.675.000,- (seratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)** secara tunai dan dilakukan segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan bukti-bukti berupa Turunan Akta Sewa Menyewa Rumah tanggal 17 Juni 2011 Nomor 10, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta bukti pelunasan Rekening Listrik kepada Penggugat, sesaat setelah putusan berkekuatan hukum tetap;-----
- Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dari perkara ini, yang hingga sekarang sebesar **Rp.3.641.000,- (tiga juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah)** ;-----
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tual pada hari **SENIN, tanggal 04 Maret 2013** oleh kami **LUTFI ALZAGLADI, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **HERBERTH GODLIAF UKTOLSEJA, SH** dan **EKO SUPRIYANTO, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Waikabubak nomor : 13.PMH/PEN/PDT.G/2012/PN.TL tertanggal 12 September 2012. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN, tanggal 11 Maret 2013** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **MARLYN J. GERRITS** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tual, dan dihadiri oleh Penggugat maupun Kuasa Hukum Tergugat;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

(HERBERTH G. UKTOLSEJA, SH)

(LUTFI ALZAGLADI, SH)

(EKO SUPRIYANTO, SH)

PANITERA PENGANTI,

(MARLYN J. GERRITS)



PERINCIAN BIAYA :

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | = Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Pangilan | = Rp. 400.000,- |
| 3. Biaya Pemeriksaan Setempat | = Rp.3.000.000,- |
| 4. Biaya ATK | = Rp. 200.000,- |
| 5. Biaya Materai | = Rp. 6.000,- |
| 6. Biaya Redaksi | = Rp. 5.000,- |

Jumlah Total = Rp. 3.641.000,-

(TIGA JUTA ENAM RATUS EMPAT PULUH SATU RIBU RUPIAH)