



**P U T U S A N**  
**NOMOR 212/PDT/2017/PT.DKI**  
**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

**H.M.YUSUF HAMKA**, Wiraswasta bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Teuku Umar No. 32, Menteng, Jakarta Pusat dalam hal ini diwakili oleh FAHMI SYAKIR,SH dan NURHADI,SH Advokad pada Kantor ACdvokad/Penasehat Hukum Fahmi Syakir,SH \$ Rekan, berkantor di Gedung Wisma Bhakti Mulya Lt.6 R: 607,Jalan Kramat Raya No. 160, Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 April 2016 , dalam hal ini disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**

Melawan

**PT ASURANSI PURNA ARTHANUGRAHA (“ASPAN”)** beralamat di Wisma Bumiputera Lt.3A, Jalan Jenderal Sudirman Kav.75,Jakarta 12910 yang wakili oleh Kuasa Hukumnya Zaka Hadisupani Oemang, S.H., Andi Saddam Alfih, S.H., dan Perry Hasan Pardede, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM MJAYA HADI & Co, yang beralamat di Menara Palma 12<sup>th</sup> Floor, Jl. HR Rasuna Said Blok X-2, Jakarta-12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Mei 2016 dalam hal ini disebut sebagai :

**TERBANDING** semula **TERGUGAT**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 212/Pen/Pdt/2017/PT.DKI. tanggal 28 April 2017, tentang penunjukan Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini .

Halaman 1 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



Surat penunjukan Panitera Pengganti No. 212/Pen/Pdt/2017/PT.DKI.  
tanggal 28 April 2017.

Membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan  
dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21  
April 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Hubungan  
Industrial pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 21 April 2016  
dengan nomor registrasi: 230/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST, telah mengajukan hal-  
hal sebagai berikut;

1. Bahwa dalam ketentuan Pasal 15 Perjanjian Sewa Menyewa  
Gedung/Ruangan No: 015/ASPAN/DIRUT/III/2012, apabila terjadi  
perselisihan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT namun perselisihan  
tersebut tidak tercapai kata sepakat dengan cara musyawarah untuk  
mufakat, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan  
tersebut melalui Pengadilan Negeri dan menetapkan sebagai domisili yang  
tetap dan tidak berubah yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Oleh  
karenanya dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang  
memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

Tentang Hubungan Hukum antara  
PENGGUGAT dan TERGUGAT.

2. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2012, PENGGUGAT dan TERGUGAT  
sepakat mengadakan Perjanjian No: 015/ASPAN/DIRUT/III/2012  
(Selanjutnya disebut “Perjanjian Sewa”), yaitu Perjanjian Sewa Menyewa  
Gedung/Ruangan yang terletak di Jalan Angkasa No. 18- K, Kemayoran,  
Jakarta Pusat.
3. Bahwa PENGGUGAT menyewakan gedung/ruangan kepada TERGUGAT  
berupa 3 (tiga) lantai penuh yang terdiri dari lantai dasar, lantai 2, dan lantai  
3 termasuk halaman depan dengan luas 100 m<sup>2</sup> dan peminjaman halaman  
belakang dengan luas ±900 m<sup>2</sup> untuk tempat parkir kendaraan.

Tentang TERGUGAT telah melakukan  
Perbuatan Wanprestasi.

Halaman 2 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



4. Bahwa dalam Perjanjian Sewa tersebut disepakati hak dan kewajiban antara PENGGUGAT dan TERGUGAT. Namun pada kenyataannya TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), antara lain:

4.1. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa. Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;  
Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;  
Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.  
Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

4.2. Bahwa menurut Pasal 2 ayat 1, Perjanjian tersebut disetujui dan dilangsungkan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dimulai pada tanggal 1 September 2012 sampai dengan 31 Agustus 2015. Faktanya, TERGUGAT masih menempati gedung/ruang yang disewakan hingga 30 September 2015. Hal tersebut melampaui jangka waktu yang ditentukan dalam Perjanjian.

4.3. Bahwa dalam hal TERGUGAT bermaksud menghentikan atau memperpanjang jangka waktu sewa menyewa, menurut Pasal 2 butir 2 dinyatakan:

Halaman 3 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



*“...dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sebelum jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini berakhir, PIHAK KEDUA diharuskan mengajukan permohonan tertulis kepada PIHAK PERTAMA”.*

TERGUGAT pernah mengajukan permohonan tertulis melalui surat No. 287/ASPAN/DIRUT/VI/2015 pada 6 Juli 2015 yang isinya meminta perpanjangan waktu selama 4 (empat) bulan mulai 01 September 2015 sampai dengan 31 Desember 2015 dan meminta diberikan harga sewa gedung untuk jangka waktu selama 3 (tiga) bulan. Dalam hal ini, TERGUGAT mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa kurang dari 2 (dua) bulan sebelum Perjanjian berakhir. Seharusnya batas waktu pengajuan permohonan untuk perpanjang sewa selambat-lambatnya pada 1 Juli 2015.

Sehubungan dengan persetujuan perpanjangan masa sewa menyewa, dinyatakan dalam Perjanjian pada Pasal 2 butir 3, yaitu:

*“Persetujuan perpanjangan masa sewa menyewa tersebut dalam ayat 2 pasal ini diberikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum perjanjian berakhir.”*

PENGGUGAT menanggapi surat permohonan TERGUGAT melalui surat tertanggal 27 Juli 2015 yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT tidak setuju atas permintaan TERGUGAT untuk melakukan perpanjangan sewa selama 4 (empat) bulan. PENGGUGAT menyatakan bahwa minimal perpanjangan sewa gedung/ruang adalah 1 (satu) tahun. Dalam balasan surat ini terlihat secara jelas tidak adanya persetujuan dari PENGGUGAT terhadap permohonan perpanjangan jangka waktu sewa yang dimintakan oleh TERGUGAT.

- 4.4. Bahwa pada tanggal 28 September 2015, TERGUGAT mengirimkan surat No. 345/ASPAN/DIRUT/IX/2015 yang isinya TERGUGAT mengakui bahwa masih menggunakan gedung tersebut selama 1



(satu) bulan selama 01 September 2015 sampai dengan 30 September 2015.

- 4.5. Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2015, TERGUGAT kembali mengirimkan surat No. 365/ASPAN/DIRUT/X/2015 yang isinya mengakui telah menggunakan gedung/ruang selama 1 (satu) bulan melampaui jangka waktu yang disepakati dalam Perjanjian. TERGUGAT juga menyatakan hanya dapat melakukan pembayaran selama 3 (tiga) bulan saja dan keberatan atas jangka waktu perpanjangan yang diberikan oleh PENGGUGAT yaitu minimal 1 (satu) tahun.

Bahwa sebelum Perjanjian Sewa berakhir, PENGGUGAT melalui surat tertanggal 27 Juli 2015 menyatakan tidak keberatan atas permohonan perpanjangan sewa yang diajukan TERGUGAT asalkan perpanjangan sewa tersebut minimal 1 (satu) tahun. Hal ini diartikan bahwa PENGGUGAT tidak setuju atas permohonan perpanjangan jangka waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana yang dimintakan TERGUGAT. Sedangkan TERGUGAT baru menanggapi surat PENGGUGAT tersebut pada 28 September 2015 ketika Perjanjian Sewa sudah berakhir dan melakukan pembayaran sewa secara sepihak terhadap penggunaan ruangan gedung sebesar Rp 146.260.000,- ( seratus empat puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu Rupiah) untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan tanpa persetujuan PENGGUGAT .

Hal ini jelas tidak ada kesepakatan antara para pihak mengenai perpanjangan sewa sehingga seharusnya ketentuan dalam Perjanjian Sewa No: 015/ASPAN/DIRUT/VIII/2012 lah yang berlaku seperti Undang-Undang dan mengikat para pihak pembuat perjanjian tersebut (Pasal 1338 KUHPerdara: asas *Pacta Sunt Servanda*).

- 4.6. Bahwa berdasarkan Pasal 14 dalam Perjanjian Sewa secara tegas dinyatakan:

*“Dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini, PIHAK KEDUA harus mengembalikan ruangan yang disewa serta fasilitas yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA”*

Halaman 5 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



Hal ini jelas diingkari oleh TERGUGAT, TERGUGAT masih menggunakan ruangan yang disewa serta fasilitas-fasilitas yang disediakan PENGGUGAT hingga 30 September 2015, padahal jangka waktu perjanjian sewa menyewa sudah berakhir sejak 31 Agustus 2015. Kunci ruang gedung yang disewa pun baru dikembalikan pada sekitar bulan Februari 2016;

5. Bahwa perbuatan PENGGUGAT sebagaimana telah kami uraikan di atas telah berdasarkan fakta dan alasan-alasan yang tidak terbantahkan (*beyond reasonable doubt*), oleh karenanya sangat pantas Majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa Gedung/Ruangan No: 015/ASPAN/DIRUT/III/2012 adalah PERJANJIAN yang SAH dan MENGIKAT antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT.
6. Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak segera meninggalkan Gedung yang di sewa oleh Penggugat setelah masa sewa berakhir adalah sebuah perbuatan yang secara TEGAS dapat dinyatakan sebagai INGKAR JANJI atau WANPRESTASI

Tentang Kerugian Materil dan Immateril PENGGUGAT  
Akibat Wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT.

7. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengalami banyak kerugian akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT (Pasal 1238 *Juncto* Pasal 1243 KUHPerdara), maka TERGUGAT wajib memberikan ganti rugi *materiil* dan *immateriil* kepada PENGGUGAT sebagai berikut :

- 7.1. Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa "kosten, schaden en interessen" (pasal 1243 dsl)

Yang dimaksud kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (kosten), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (schaden), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (winstderving).

Halaman 6 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita..

#### Kerugian Materil.

- a) Bahwa oleh karena TERGUGAT menggunakan ruang gedung melampaui jangka waktu sebagaimana yang disepakati dalam Perjanjian Sewa, yang seharusnya berakhir pada 31 Agustus 2015, namun masih ditempati hingga 30 September 2015 atau melampaui 1 (satu) bulan dari berakhirnya Perjanjian.

Hal ini mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian karena harus menanggung biaya-biaya seperti biaya kerusakan gedung, biaya PLN, biaya PAM, serta biaya telepon yang merupakan akibat penggunaan - sebesar Rp.261.095.478,-

- b) Biaya Pengacara ----- sebesar Rp.100.000.000,-  
Jumlah -----sebesar Rp.361.095.478,-

(tiga ratus enam puluh satu Sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh delapan rupiah).

#### Kerugian Immateril.

Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak meninggalkan ruang gedung ketika Perjanjian Sewa berakhir, maka PENGGUGAT mengalami kehilangan keuntungan selama 1 tahun. Hal ini dikarenakan seharusnya PENGGUGAT dapat menyewakan ruang gedung tersebut kepada calon penyewa lain namun hal tersebut tidak bisa dilakukan karena TERGUGAT masih menempati ruang gedung melampaui jangka waktu yang diperjanjikan. Besar keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 650.000.000,- -----  
Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah)

#### Tentang Sita Jaminan.

Halaman 7 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



8. Bahwa agar gugatan ini diajukan tidak sia-siadan mencegah itikad buruk TERGUGAT untuk menghindari kewajibannya membayar kerugian yang timbul akibat perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan olehnya, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim, untuk berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta TERGUGAT baik yang bergerak maupun tidak bergerak.

Tentang Putusan Serta Merta.

9. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan alas hak yang jelas dan kuat yang disertai dengan bukti-bukti otentik, maka cukup alasan menurut hukum apabila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum (*uit voorbaar bij voorraad*) dari TERGUGAT.

10. Bahwa guna mencegah adanya itikad buruk dari TERGUGAT untuk tidak tunduk pada putusan Pengadilan dalam perkara ini, maka PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia agar kepada TERGUGAT dibebankan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan, sejak putusan ini dibacakan dan/atau sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

11. Bahwa menunjuk Pasal 180 HIR, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim, berkenan memutus perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

12. Oleh karena TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan *wanprestasi*, maka patut dan adil dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;



2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Sewa Menyewa No015/ASPAN/DIRU T/VIII /2012 pada 28 Agustus 2012 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap PENGGUGAT atas Perjanjian Sewa Menyewa;
4. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

Kerugian kerusakan gedung, biaya PLN, biaya PAM, serta biaya telepon sebesar Rp 261.095.478,- dan biaya Pengacara Rp.100.000.000,-= Rp.361.095.478,- (tiga ratus enam puluh satu juta sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh delapan Rupiah).

Kerugian Immateriil.

Kerugian *Immateriil* sebesar 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) atau sama dengan biaya masa sewa satu tahun

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Majelis Hakim terhadap barang tidak bergerak dan barang bergerak milik TERGUGAT.
6. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) dalam menjalankan putusan kepada PENGGUGAT sebesar 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) rupiah per hari keterlambatan sejak dibacakannya putusan dalam perkara ini dan/atau sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*uit voorbaar bij vooraad*) dari TERGUGAT;
8. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada TERGUGAT;

Atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 9 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 19 Juli 2016 yang berisi sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL DALAM MENGAJUKAN GUGATAN PERDATA KEPADA TERGUGAT DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT butir (1) s.d butir (12) pada halaman 1-7 dari Gugatan PENGGUGAT, kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT dalam Perkara *A quo*;
2. Bahwa sebelum TERGUGAT membantah seluruh dalil-dalil dalam pokok perkara Gugatan PENGGUGAT, maka TERGUGAT mengajukan Eksepsi terhadap dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT dengan dasar dan alasan-alasan sebagai berikut:

Alasan Pertama:

*Gugatan PENGGUGAT terbukti Kabur (Obscuur Libel) dengan tidak menyebutkan secara jelas kejadian atau peristiwa hukum yang menjadi dasar hukum diajukannya Gugatan A quo*

3. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam butir (4.1) s.d butir (4.6) pada halaman 2-5 dari Gugatan *A quo* yang pada pokoknya mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa gedung/ruangan kantor yang terletak di Jl. Angkasa No. 18 K No. 015/ASPAN/DIRUT/III/2012 tanggal 28 Agustus 2012 (“Perjanjian Sewa Menyewa”) (Bukti T-1) sehubungan dengan TERGUGAT yang telah menempati gedung/ruangan kantor yang berlokasi di Jl. Angkasa No. 18 K, Kemayoran, Jakarta Pusat (“Objek Sewa Menyewa”) yang melebihi 1 (satu) bulan dari jangka waktu sewa menyewa yang telah disepakati oleh

Halaman 10 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



PENGGUGAT dan TERGUGAT (“Para Pihak”) dalam suatu Perjanjian Sewa Menyewa yang diketahui berakhir pada tanggal 31 Agustus 2015;

4. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT dalam butir (4.1) s.d butir (4.6) pada halaman 2-5 dari Gugatan *A quo* adalah dalil-dalil yang tidak berdasar dan tidak terbukti menurut hukum dengan alasan bahwa PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas mengenai peristiwa hukum yang mendasari adanya perbuatan wanprestasi sebagaimana didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatan *A quo*. Berdasarkan dalil-dalil bantahan *A quo*, maka Gugatan PENGGUGAT secara nyata tidak memenuhi syarat-syarat formalitas pengajuan Gugatan dan sama sekali tidak sesuai dengan praktek hukum serta doktrin-doktrin hukum sehingga Gugatan PENGGUGAT nyata-nyatanya terbukti kabur (*Obscuur Libel*);
5. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan *A quo* tidak menyebutkan secara jelas sebab dan alasan yang mendasari terjadinya Perbuatan Wanprestasi yang dituduhkan kepada TERGUGAT yang didalilkan dalam Gugatan *A quo* yang selengkapnya TERGUGAT kutip sebagai berikut:

Butir (4.2.) pada Halaman 3 dari Gugatan *A quo*

*”Bahwa menurut Pasal 2 Ayat 1, Perjanjian tersebut disetujui dan dilangsungkan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dimulai pada tanggal 1 September 2010 sampai dengan 31 Agustus 2015. Faktanya, TERGUGAT masih menempati gedung/ruang yang disewakan hingga 30 September 2015. Hal tersebut melampaui Jangka Waktu yang ditentukan dalam Perjanjian”*

6. Bahwa lebih lanjut, dalam butir (4.3.) Halaman 3 dari Gugatan *A quo* selengkapnya TERGUGAT kutip sebagai berikut:

*”Bahwa dalam hal TERGUGAT bermaksud menghentikan atau memperpanjang jangka waktu sewa menyewa, menurut Pasal 2 butir 2 dinyatakan:*

*...dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sebelum jangka waktu yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini berakhir, PIHAK KEDUA diharuskan mengajukan permohonan tertulis kepada PIHAK PERTAMA.*

Halaman 11 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



TERGUGAT pernah mengajukan permohonan tertulis melalui surat No.287/ASPAN/DIRUT/VII/2015 pada 6 Juli 2015 yang isinya meminta perpanjangan waktu selama 4 (empat) bulan mulai 01 September 2015 sampai dengan 31 Desember 2015 dan meminta diberikan harga sewa gedung untuk jangka waktu selama 3 (tiga) bulan. Dalam hal ini, TERGUGAT mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa kurang dari 2 (dua) bulan sebelum Perjanjian berakhir. Seharusnya batas waktu pengajuan permohonan untuk perpanjang sewa selambat-lambatnya pada 1 Juli 2015.”

7. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT tersebut di atas terbukti kabur (*Obscuur Libel*) mengingat PENGGUGAT tidak menyebutkan secara jelas peristiwa hukum yang mendasari diajukannya Gugatan *A quo* dengan alasan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa gedung/ruangan kantor antara PENGGUGAT dan TERGUGAT. Faktanya PENGGUGAT secara nyata telah mengakui bahwa TERGUGAT telah mengajukan permohonan perpanjangan Sewa Menyewa gedung/ruangan kantor dengan masa perpanjangan waktu untuk masa sewa selama 3 (tiga) bulan melalui Surat TERGUGAT kepada PENGGUGAT No. 287/ASPAN/DIRUT/VII/2015 Tanggal 6 Juli 2015 Perihal Perpanjangan Sewa Ruang Kantor (“Surat Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa”) (Bukti T-2);
8. Bahwa Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa yang TERGUGAT ajukan kepada PENGGUGAT guna meminta agar PENGGUGAT memberikan tambahan waktu bagi TERGUGAT untuk berkemas dan mempersiapkan kepindahan perabotan milik TERGUGAT termasuk dokumen-dokumen penting perusahaan milik TERGUGAT yang jumlahnya sangat banyak dan pastinya memerlukan waktu untuk dipindahkan ke gedung/ruangan kantor yang baru yang beralamat di Wisma Bumiputera Lantai 3, Jl. Jend. Sudirman Kav. 75, Jakarta Selatan 12910 (“Domisili Gedung/Ruangan Kantor Yang Baru”). Selain itu, TERGUGAT memerlukan waktu untuk mempersiapkan proses perpindahan TERGUGAT ke lokasi gedung/ruangan kantor baru dengan melakukan pembersihan dan pembenahan tata ruang yang sebelumnya telah disewakan oleh pemilik gedung (Pihak Wisma Bumiputera) kepada

Halaman 12 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



Pihak Ketiga lainnya yang dibuktikan dengan Dokumen Persetujuan Penawaran PT. Wisma Bumiputera kepada TERGUGAT dengan No. 269/WBP/GM/VII/2015 tanggal 10 Juli 2015 yang pokoknya menyetujui bahwa sewa gedung/ruangan kantor untuk jangka waktu 1 (satu) tahun yang dimulai sejak tanggal 1 September 2015 s.d 31 Agustus 2016 (“Dokumen Persetujuan Penawaran PT. Wisma Bumiputera”)(Bukti T-3);

9. Bahwa dengan alasan tersebut dengan dikuatkan dengan bukti Dokumen Persetujuan Penawaran PT Wisma Bumiputera tersebut menunjukkan bahwa TERGUGAT pada saat itu sedang mempersiapkan kepindahan dari lokasi gedung/ruangan kantor yang disewa dari PENGGUGAT ke lokasi gedung/ruangan kantor yang baru sebagaimana dibuktikan dengan adanya perikatan dengan pemilik gedung Pihak Wisma Bumiputera yang dituangkan dalam *Lease Agreement* (Perjanjian Sewa Menyewa) No.:058/WB-LA/IX/2015 tanggal 9 September 2015 antara PT. Wisma Bumiputera dengan TERGUGAT untuk jangka waktu 1 (satu) tahun yang dimulai sejak tanggal 1 September 2015 s.d 31 Agustus 2016 (“Perjanjian Sewa Menyewa Gedung/Ruangan Wisma Bumiputera”) (Bukti T-4). Adapun dalam proses perpindahan kegiatan bisnis TERGUGAT ke lokasi gedung/ruangan kantor yang baru bertepatan dengan bulan Suci Ramadhan dan menjelang Hari Raya Idul Fitri 1436 H serta Hari Raya Idul Adha 1436 H sehingga menjadi kendala bagi TERGUGAT untuk mempercepat proses perpindahan lokasi kegiatan bisnis ke gedung/ruangan kantor yang baru ditambah lagi pada saat itu karyawan/pegawai TERGUGAT diliburkan sehingga menjadi kendala percepatan perpindahan lokasi kegiatan bisnis TERGUGAT tersebut sehingga menjadi alasan bagi TERGUGAT untuk meminta perpanjangan sewa menyewa gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT;

10. Berdasarkan uraian dan penjelasan di atas seharusnya dapat dipertimbangkan oleh PENGGUGAT untuk memberikan persetujuannya kepada TERGUGAT untuk memperbolehkan sewa selama 3 (tiga) bulan mulai dari tanggal 1 September 2015 s.d 31 Desember 2015 untuk mempersiapkan dan menyelesaikan proses kepindahannya. Oleh karena situasi dan kondisi tersebut adalah suatu keadaan yang mendesak yang menjadi hambatan bagi TERGUGAT dalam melakukan proses perpindahan ke lokasi gedung/ruangan kantor yang baru yang

Halaman 13 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



sebelumnya telah dijadwalkan yang menyebabkan TERGUGAT tidak dapat pindah dan menempati gedung/ruangan kantor baru tersebut tepat waktu sehubungan dengan berakhirnya sewa menyewa. Dengan keadaan mendesak yang mengharuskan TERGUGAT mengajukan permohonan perpanjangan sewa gedung/ruangan kantor dan menyewa kembali atau memperpanjang waktu sewa selama 3 (tiga) bulan yakni mulai tanggal 1 September 2015 s.d 31 Desember 2015. Walaupun faktanya TERGUGAT hanya menempati gedung/ruangan kantor tersebut selama 1 (satu) bulan sembari mengurus perpindahan tersebut dan TERGUGAT nyatanya telah beritikad baik dengan tetap membayar biaya sewa gedung/ruangan kantor selama 3 (tiga) bulan sebagai bentuk apresiasi kepada PENGGUGAT yang menurut TERGUGAT telah memberi kesempatan dan memberi waktu untuk memperlancar proses perpindahan TERGUGAT ke gedung/ruangan kantor yang baru beralamat di Wisma Bumiputera Lantai 3, Jl. Jend. Sudirman Kav. 75, Jakarta Selatan 12910;

11. Bahwa dalil-dalil bantahan TERGUGAT tegas-tegas membuktikan PENGGUGAT sama sekali tidak menjelaskan dasar hukum serta alasan-alasan yang jelas untuk mendukung dalil-dalil PENGGUGAT untuk melegitimasi hak-hak PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa menjelaskan ketentuan hukum yang tepat untuk mendukung dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT. Hal ini mengakibatkan dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut nyata-nyata tidak memenuhi klausul terang dan jelas atau tegas (*Duideljik*) yang diatur dalam Pasal 8 Ayat (3) Rv yang TERGUGAT kutip sebagai berikut:

Pasal 8 Ayat (3) Rv

*"Pemberitahuan gugatan harus memuat:*

- (1) .....
- (2) .....
- (3) *Upaya-upaya dan pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu.*

....."



12. Dengan demikian berdasarkan uraian dalil-dalil tersebut di atas terbukti bahwa dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT terbukti kabur (*Obscuur Libel*), maka sudah sepatutnyalah Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *A quo* untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);

Alasan Kedua:

*Gugatan PENGGUGAT Terbukti Kabur (Obscuur Libel) dengan menuntut kerugian immateril kepada TERGUGAT yang nyatanya Gugatan Penggugat Murni Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Yang Disertai Perbuatan Kontraprestasi Yang Nyata oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT;*

13. Bahwa TERGUGAT menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam butir (7.1) huruf (a) dan (b) pada halaman 5-6 dari Gugatan *A quo* yang menyatakan bahwa TERGUGAT wajib memberikan ganti rugi materiil dan imateriil kepada PENGGUGAT adalah dalil-dalil yang terbukti kabur (*Obscuur Libel*) sehubungan dengan tuntutan PENGGUGAT dalam Gugatan *A quo* yang meminta kerugian materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT sebagai akibat perbuatan wanprestasi yang menurut PENGGUGAT telah dilakukan TERGUGAT dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Faktanya Gugatan *A quo* sama sekali tidak dapat membuktikan prestasi PENGGUGAT yang tidak dipenuhi oleh TERGUGAT, dimana TERGUGAT telah membayar atas kelebihan masa sewa selama 1 (satu) bulan walaupun nyatanya TERGUGAT membayar sewa selama 3 (tiga) bulan dengan nilai sebesar Rp 162.500.000,- (*Seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*) dikurangi Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang disetorkan TERGUGAT melalui Bank BCA kepada PENGGUGAT (rekening PENGGUGAT) untuk pembayaran sewa selama 3 (tiga) bulan sebesar Rp. 146.260.000,- (*Seratus empat puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu rupiah*) ("Bukti Pembayaran TERGUGAT") (Bukti T-5) dengan potongan pajak Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai sebesar Rp. 16.250.000,- (*Enam belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*);



14. Bahwa tuntutan kerugian immateriil hanya dapat dimintakan dalam formulasi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) mengenai kerugian immateriil tidak dibenarkan dimintakan dalam formulasi Gugatan Wanprestasi. Oleh karena itu, PENGGUGAT keliru apabila menuntut kerugian immateriil kepada TERGUGAT dalam Perkara A quo;
15. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan A quo yang meminta TERGUGAT untuk mengganti kerugian immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT dapat dilihat dalam butir 7.1 huruf (b) pada halaman 6 dari Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT yang selengkapnya TERGUGAT kutip sebagai berikut:

*“Kerugian Immateriil.*

*Bahwa Oleh karena TERGUGAT tidak meninggalkan ruang gedung ketika Perjanjian Sewa berakhir, maka PENGGUGAT mengalami kehilangan keuntungan selama 1 (satu) tahun. Hal ini dikarenakan seharusnya PENGGUGAT dapat menyewakan ruang gedung tersebut kepada calon penyewa lain namun hal tersebut tidak bisa dilakukan karena TERGUGAT masih menempati ruang gedung melampaui jangka waktu yang diperjanjikan. Besar keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah).”*

16. Berdasarkan uraian TERGGUGAT di atas terbukti bahwa PENGGUGAT nyatanya tidak dapat membedakan dasar formulasi tuntutan yang seharusnya diajukan dalam Gugatan Wanprestasi atau dasar formulasi tuntutan yang diajukan dalam sebuah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini terlihat secara nyata dalam dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan Wanprestasi A quo yang meminta penggantian kerugian imateriil kepada TERGUGAT. Bahwa adapun tuntutan-tuntutan yang dapat diajukan menurut hukum perdata dalam formulasi Gugatan Wanprestasi terdiri dari penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1239 KUHPperdata yang selengkapnya TERGUGAT kutip di bawah ini:

#### Pasal 1239 KUHPperdata

Halaman 16 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



*“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.”*

17. Bahwa penggantian kerugian imateriil yang menjadi salah satu tuntutan PENGGUGAT dalam Gugatan PENGGUGAT sejatinya hanya dapat diajukan dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum bukan Gugatan Wanprestasi yang diminta oleh PENGGUGAT dalam Gugatan A quo. Adapun perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang pada pokoknya mengatur sebagai berikut:

Pasal 1365 KUHPerdata

*“tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Bahwa dasar hukum di atas yang menyebutkan kata “mengganti kerugian” telah dijelaskan oleh ahli hukum Prof. Rosa Agustina dalam bukunya berjudul “Perbuatan Melawan Hukum” yang menerangkan bahwa kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPerdata, Pemohon (PENGGUGAT) dapat meminta kepada si pelaku (TERGUGAT) untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (*Materil*) maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (*Immateril*);

18. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT tersebut di atas telah pula sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 650PK/Pdt/1994 Tanggal 29 Oktober 1994 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

*“Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian imateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan.”*

19. Bahwa PENGGUGAT dalam Perkara A quo seharusnya mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) apabila dapat membuktikan



bahwa perbuatan-perbuatan TERGUGAT yang hanya menyewa 1 (satu) bulan dan kemudian membayar harga sewa selama 3 (tiga) bulan dan adanya permohonan perpanjangan sewa menyewa yang sebelumnya telah diajukan TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebelum berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa *A quo* (Vide Bukti T-2) adalah perbuatan yang tidak beritikad baik. Apabila PENGGUGAT tetap mendalilkan bahwa perbuatan TERGUGAT yang telah melakukan pembayaran untuk 3 (tiga) bulan sewa yang disertai dengan permohonan tertulis perpanjangan sewa tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatighe daad*) oleh PENGGUGAT sehingga menjadi dasar bagi PENGGUGAT untuk meminta dan menuntut ganti kerugian immateril kepada TERGUGAT dalam formulasi Gugatan Wanprestasi adalah Gugatan Perdata yang terbukti kabur (*Obscuur Libel*);

20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan uraian TERGUGAT tersebut di atas membuktikan bahwa Gugatan *A quo* tidak terang dan tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*) sehingga sangatlah patut dan cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis pada Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara *A quo* untuk menolak Gugatan *A quo* dengan segala akibat hukumnya atau setidaknya menyatakan Gugatan *A quo* tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Veerklaard*).

Alasan Ketiga:

*Gugatan PENGGUGAT Terbukti Cacat Formil Dengan Diajukannya Gugatan A quo Tanpa Disertai Materai Rp. 6.000,- Yang Wajib Disertakan Pada Saat Pengajuan Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;*

21. Bahwa Gugatan Wanprestasi *A quo* yang diajukan PENGGUGAT dan salinan/copy yang TERGUGAT terima secara resmi dari Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat diajukan oleh PENGGUGAT tanpa disertai materai Rp. 6.000,- sebagaimana terbukti pada halaman 8 dari Gugatan Wanprestasi *A quo* sehingga mengakibatkan Gugatan *A quo* yang diajukan oleh PENGGUGAT terbukti cacat formil;



22. Bahwa sampai dengan diterimanya Surat Gugatan Wanprestasi yang diajukan PENGGUGAT tanpa disertai materai Rp. 6.000,- mengakibatkan Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT sejak pengajuannya pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terbukti cacat formil yang akibat hukumnya Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT menjadi tidak sah dan sepatutnyalah bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *A quo* untuk menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT untuk seluruhnya;

23. Bahwa mengenai keharusan Gugatan diajukan dan ditandatangani di atas materai Rp. 6.000,- merupakan suatu kewajiban menurut hukum dan sepatutnyalah kuasa hukum PENGGUGAT perhatikan pada saat mengajukan Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Pasal 2 Ayat (1) Huruf (a) berdasarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai ("UU Bea Materai") menyatakan sebagai berikut:

*"Dikenakan bea materai atas dokumen yang berbentuk : Surat Perjanjian dan surat-surat lainnya dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan,kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata."*

24. Bahwa kewajiban penggunaan materai telah dikuatkan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia Tahun 1986 pada butir 100, yang pada pokoknya mensyaratkan agar surat gugatan dibubuhi materai yang cukup. Sejalan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai *Jo*. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan besarnya batas penggunaan harga nominal yang dikenakan bea materai dengan harga nominal materai yang dikenakan dalam gugatan adalah nominal Rp. 6.000,-

25. Bahwa menurut ahli hukum Bapak DR. Lilik Mulyadi, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata Menurut Teori Dan Praktek Peradilan Indonesia*", penerbit Djambatan, Februari 1997, halaman 46-47

Halaman 19 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



yang pokoknya menyatakan “*menurut praktek peradilan pada dasarnya format atau syarat formal surat gugatan lazimnya berisikan hal-hal sebagai berikut, antara lain surat gugatan tersebut di materai”;*

26. Bahwa dengan terbuktinya Gugatan Wanprestasi *A quo* diajukan tanpa disertai dengan materai Rp. 6.000,- yang pada dasarnya wajib disertakan sebelum PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi sejak Gugatan Wanprestasi diajukan sampai dengan Gugatan Wanprestasi diperiksa semakin membuktikan bahwa Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT terbukti cacat formil yang akibat hukumnya Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT menjadi tidak sah dan sepatutnyalah Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *A quo* menyatakan Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT terbukti cacat formil;
27. Oleh karena itu, berdasarkan dalil-dalil bantahan TERGUGAT di atas, maka menurut hukum Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT terbukti cacat formil sejak diajukannya Gugatan *A quo* tanpa disertai materai Rp. 6.000,- yang wajib disertakan pada saat pengajuan Gugatan *A quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dalil-dalil TERGUGAT tersebut dikuatkan dengan pendapat akademisi DR. Lilik Mulyadi, S.H., M.H. yang akibat hukumnya Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT terbukti cacat formil dan sepatutnyalah Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* untuk menolak Gugatan Wanprestasi PENGGUGAT dengan seluruh akibat hukumnya.

## II. DALAM POKOK PERKARA

### A. TERGUGAT SELAKU PENYEWA GEDUNG/RUANGAN KANTOR TELAH BERITIKAD BAIK DALAM MELAKSANAKAN SELURUH KEWAJIBAN-KEWAJIBAN SEBAGAI PENYEWA DALAM KLAUSULA PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG DISEPAKATI ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT

28. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam butir (1) s.d butir (12) pada halaman 1 s.d 7 dari Gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap Perjanjian

Halaman 20 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



Sewa Menyewa sehubungan dengan TERGUGAT yang menempati gedung/ruangan kantor melebihi 1 (satu) bulan sejak jangka waktu sewa menyewa berakhir pada tanggal 31 Agustus 2015, dimana atas perbuatan tersebut telah mengakibatkan kerugian kepada PENGGUGAT adalah dalil-dalil yang tidak benar dan terbukti mengada-ada;

29. Bahwa perlu diketahui oleh Yang Mulia Majelis Hakim dalam Perkara *A quo* bahwa asal mula adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah Perjanjian Sewa Menyewa dengan Objek Sewa Menyewa yang berlokasi di Jalan Angkasa No. 18 K, Kemayoran, Jakarta Pusat. Bahwa kerjasama antara Para Pihak telah terjalin selama 5 (lima) tahun tanpa ada permasalahan hukum yang pernah terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, dimana kerjasama tersebut dilakukan dalam 2 (dua) bentuk kerjasama, yakni antara lain:

(i) Perjanjian Sewa Menyewa Gedung/Ruangan Jl. Angkasa No. 18 K No.: 18/ASPAN/HK/VIII/2010 tertanggal 28 Agustus 2010, yang disepakati dan ditandatangani oleh Suprpto Ismail selaku Direktur Utama TERGUGAT (“Penyewa”) dan PENGGUGAT selaku Pemilik Gedung. Jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah 2 (dua) tahun yakni dimulai tanggal 1 September 2010 s.d 31 Agustus 2012 (“Perjanjian Sewa Menyewa Pertama”) (Bukti T-6); dan

(ii) Perjanjian Sewa Menyewa Gedung/Ruangan Jl. Angkasa No. 18 K No.: 015/ASPAN/DIRUT/VIII/2012 tertanggal 28 Agustus 2012, yang disepakati dan ditandatangani oleh Suprpto Ismail selaku Direktur Utama TERGUGAT (“Penyewa”) dan PENGGUGAT selaku Pemilik Gedung. Jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah 3 (tiga) tahun yakni dimulai tanggal 1 September 2012 s.d 31 Agustus 2015 (“Perjanjian Sewa Menyewa”) (Vide Bukti T-1);

30. Bahwa sebelum Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa berakhir, diketahui bahwa TERGUGAT sebelumnya telah menyewa gedung/ruangan kantor yang baru dengan Pihak Wisma Bumiputera selaku pemilik gedung yang dibuktikan dengan Dokumen Persetujuan Penawaran PT. Wisma Bumiputera dan selanjutnya TERGUGAT juga telah memindahkan sebagian barang-barang serta aset-aset benda



bergerak termasuk dokumen-dokumen penting perusahaan milik TERGUGAT pada gedung/ruangan kantor yang baru yang beralamat di Wisma Bumiputera Lantai 3A, Jl. Jend. Sudirman Kav. 75, Jakarta Selatan 12910. Bukti Dokumen Persetujuan Penawaran PT. Wisma Bumiputera tersebut menunjukkan bahwa TERGUGAT telah melakukan perikatan dengan pihak ketiga dalam sebuah Perjanjian Sewa Menyewa untuk menempati gedung/ruangan kantor yang baru untuk jangka waktu 1 (satu) tahun untuk digunakan TERGUGAT dalam melaksanakan kegiatan bisnisnya;

31. Bahwa nyatanya TERGUGAT dalam proses perpindahan ke gedung/ruangan kantor yang baru mengalami beberapa kendala dan hambatan dalam memindahkan seluruh barang-barang serta dokumen-dokumen penting perusahaan milik TERGUGAT sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan sehubungan dengan berakhirnya jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 31 Agustus 2015 tanpa adanya kesengajaan TERGUGAT untuk mendapatkan manfaat ataupun keuntungan yang melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;

32. Bahwa dalam melaksanakan perpindahan tersebut dilakukan sebelum dan selama bulan Suci Ramadhan dan menjelang Hari Raya Idul Fitri 1436 H serta Hari Raya Idul Adha 1436 H yang menjadi kendala bagi TERGUGAT dalam proses perpindahan kegiatan usahanya. Atas pertimbangan keadaan tersebut pula mengharuskan TERGUGAT untuk meliburkan karyawan/pegawai TERGUGAT berdasarkan Kalender Nasional dan Jadwal Libur yang diatur dalam Peraturan Perusahaan milik TERGUGAT sehingga TERGUGAT tidak dapat melakukan koordinasi yang maksimal untuk melakukan pemindahan seluruh barang-barang bergerak serta dokumen-dokumen penting perusahaan milik TERGUGAT sesuai dengan jangka waktu yang telah direncanakan dan disesuaikan dengan berakhir Sewa Menyewa pada tanggal 31 Agustus 2015 sebagaimana TERGUGAT telah pula sampaikan kepada PENGGUGAT melalui Surat Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa pada tanggal 06 Juli 2015 (Vide Bukti T-2) yang selengkapnya TERGUGAT kutip di bawah ini:

“ .....

Halaman 22 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



2. *menunjuk perihal di atas bahwa sewa ruang kantor yang Kami tempati akan segera berakhir pada tanggal 31 Agustus 2015 dan Kami bermaksud untuk pindah menempati ruang kantor yang baru, namun dikarenakan waktu yang sudah sangat dekat dan bertepatan dengan bulan Ramadhan & Idul Fitri 1436 H untuk Kami berkemas dan bersiap-siap untuk pindah maka Kami bermaksud untuk menyewa kembali atau memperpanjang waktu sewa selama 3 (tiga) bulan yaitu mulai tanggal 01 September s.d 31 Desember 2015.*
  3. *sehubungan dengan point 2 di atas, dengan ini Kami sampaikan permohonan untuk diberikan harga sewa gedung untuk jangka waktu sewa selama 3 (tiga) bulan dengan perhitungan pajak sesuai ketentuan yang berlaku.”*
33. Bahwa sehubungan dengan hambatan serta kendala yang dialami TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT selaku Penyewa yang beritikad baik telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa dan selanjutnya meminta kepada PENGGUGAT agar Sewa Menyewa gedung/ruangan kantor diperpanjang dengan meminta perpanjangan jangka waktu sewa menyewa selama 3 (tiga) bulan yaitu dimulai pada tanggal 01 September 2015 s.d 31 Desember 2015 melalui Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa yang diajukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT melalui Surat No. 365/ASPAN/DIRUT/X/2015 tanggal 19 Oktober 2015 Perihal Sewa Ruang Kantor Jalan Angkasa No. 18K (Bukti T-7) yang pada faktanya gedung milik PENGGUGAT tersebut hanya digunakan oleh TERGUGAT selama 1 (satu) bulan sebagaimana TERGUGAT kutip sebagai berikut:

“ .....

3. *Mengingat waktu yang dibutuhkan Kami hanya 3 (tiga) bulan berkaitan dengan renovasi ruangan gedung Wisma Bumiputera sehubungan akan pindahnya kantor di Jl. Jend Sudirman, maka usulan perpanjangan 1 (satu) tahun Kami keberatan.*
4. *Mengalir pada butir 1, 2 dan 3 tersebut, Kami pada prakteknya hanya menggunakan penambahan waktu 1 (satu) bulan terhitung mulai tanggal 1 September s/d 30 September 2015, dan berdasarkan hasil pertemuan pada tanggal 13 Oktober 2015 bertempat di gedung*

Halaman 23 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



*kantor Wisma Bumiputera serta dengan mempertimbangkan hubungan dan kerjasama yang baik, maka Kami hanya dapat melakukan pembayaran selama 3 (tiga) bulan saja.”*

34. Bahwa Surat Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa gedung/ruangan kantor untuk jangka waktu perpanjangan selama 3 (tiga) bulan yang diajukan oleh TERGUGAT hanyalah bertujuan agar PENGGUGAT dengan hubungan kerjasama yang telah terjalin cukup lama selama 5 (lima) tahun dapat memberikan kemudahan serta kelonggaran waktu bagi TERGUGAT dalam mempersiapkan perpindahan TERGUGAT ke gedung/ruangan kantor yang baru meskipun perhitungan waktu yang dibutuhkan oleh TERGUGAT untuk memindahkan seluruh barang-barang serta dokumen-dokumen penting perusahaan milik TERGUGAT hanya membutuhkan waktu 1 (satu) bulan. Permohonan perpanjangan sewa tersebut dilakukan TERGUGAT tegas-tegas menunjukkan itikad baik TERGUGAT kepada PENGGUGAT karena faktanya hubungan kerjasama sewa menyewa tersebut telah berlangsung dengan baik selama 5 (lima) tahun. Ditambah lagi TERGUGAT juga telah memberikan kompensasi dengan melakukan pembayaran sewa tersebut selama 3 (tiga) bulan meskipun faktanya TERGUGAT hanya menempati gedung/ruangan kantor selama 1 (satu) bulan;
35. Bahwa nyatanya itikad baik dari TERGUGAT tersebut ditolak oleh PENGGUGAT dan selanjutnya secara sepihak menetapkan syarat perpanjangan sewa menyewa gedung/ruangan kantor tersebut wajib dilakukan oleh TERGUGAT untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dinyatakan dalam Surat PENGGUGAT kepada TERGUGAT Perihal Perpanjangan Sewa Ruang Kantor tertanggal 27 Juli 2015 (Bukti T-8). Perbuatan PENGGUGAT tersebut membuktikan bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki itikad baik dalam melakukan kerjasama sewa menyewa dengan TERGUGAT dan PENGGUGAT terbukti memaksa TERGUGAT untuk melakukan perpanjangan sewa menyewa ruangan gedung/ruangan kantor tersebut harus dengan jangka waktu perpanjangan selama 1 (satu) tahun. Bagaimana mungkin TERGUGAT melakukan perpanjangan selama 1 (satu) tahun? sementara waktu yang dibutuhkan oleh TERGUGAT untuk membereskan segala proses perpindahan TERGUGAT ke gedung/ruangan kantor yang baru

Halaman 24 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



hanyalah 1 (satu) bulan dan di saat yang bersamaan bahwa TERGUGAT juga telah menyewa gedung/ruangan kantor dengan Pihak Ketiga (Pihak Wisma Bumiputera) (Vide Bukti T-4) yang kelak akan digunakan oleh TERGUGAT sebagai domisili kantor TERGUGAT yang baru;

36. Bahwa perlu Yang Mulia Majelis Hakim ketahui bahwa fakta-fakta yang tidak terbantahkan oleh PENGGUGAT bahwa TERGUGAT hanya menempati gedung/ruangan kantor tersebut hanya dalam waktu 1 (satu) bulan dan surat permohonan perpanjangan tersebut sama sekali bukan bentuk kesengajaan dari TERGUGAT yang mencoba mengambil keuntungan dari PENGGUGAT dengan menempati gedung/ruangan kantor tersebut melewati jangka waktu yang telah ditentukan;
37. Bahwa Surat Permohonan Perpanjangan Sewa tersebut adalah bentuk itikad baik dari TERGUGAT yang sangat mematuhi setiap klausul Perjanjian Sewa Menyewa terkhusus Pasal 2 Ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana TERGUGAT kutip sebagai berikut:

*“Dalam hal PIHAK KEDUA (TERGUGAT) bermaksud menghentikan atau memperpanjang jangka waktu sewa menyewa ini, maka dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sebelum jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini berakhir, PIHAK KEDUA (TERGUGAT) diharuskan mengajukan permohonan tertulis kepada PIHAK PERTAMA (PENGGUGAT).”*

38. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 2 Ayat (3) Perjanjian Sewa Menyewa tersebut juga dengan tegas menyatakan bahwa:

*“Persetujuan perpanjangan masa sewa menyewa tersebut dalam ayat (2) Pasal ini diberikan oleh PIHAK PERTAMA (PENGGUGAT) kepada PIHAK KEDUA (TERGUGAT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum Perjanjian berakhir.”*

39. Bahwa berdasarkan uraian pasal 2 Ayat (2) Jo. Ayat (3) Perjanjian Sewa Menyewa di atas menunjukkan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tersebut memberikan kesempatan kepada TERGUGAT untuk melakukan perpanjangan dan persetujuan perpanjangan masa sewa menyewa tersebut diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT selambat-

Halaman 25 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



lambatnya 1 (satu) bulan sebelum Perjanjian berakhir. Namun faktanya TERGUGAT tidak diberikan kesempatan untuk memperpanjang gedung/ruangan kantor yang menjadi Objek Perjanjian Sewa Menyewa tersebut untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan, meskipun TERGUGAT hanya menempati gedung/ruangan kantor tersebut hanya 1 (satu) bulan dan PENGGUGAT melalui Surat PENGGUGAT kepada TERGUGAT perihal Perpanjangan Sewa Ruang Kantor tanggal 27 Juli 2015 (Vide Bukti T-8) memaksa TERGUGAT apabila ingin melakukan perpanjangan harus dengan jangka waktu 1 (satu) tahun;

40. Bahwa apabila TERGUGAT merujuk pada Ketentuan Pasal 1571 Jo. Pasal 1573 Jo. Pasal 1587 KUHPerdara sehubungan dengan permasalahan hukum antara TERGUGAT dan PENGGUGAT di atas, sebagaimana TERGUGAT kutip sebagai berikut:

Pasal 1571 KUHPerdara

*“Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”*

Pasal 1573 KUHPerdara

*“Jika setelah berakhir suatu penyewaan yang dibuat secara tertulis, si penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasainya, maka terjadilah suatu sewa baru, yang akibat-akibatnya diatur dalam pasal-pasal mengenai penyewaan secara lisan.”*

Pasal 1587 KUHPerdara

*“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 atau*



*dikeluarkan dari situ, kecuali sesudah ada pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan setempat.”*

41. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1571 Jo. Pasal 1573 Jo. Pasal 1587 KUHPerdara dapat ditarik kesimpulan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa yang disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT nyatanya telah berakhir sejak tanggal 31 Agustus 2015 dan berdasarkan Pasal 1571 Jo. Pasal 1573 KUHPerdara menyatakan dengan tegas bahwa apabila TERGUGAT sebagai si Penyewa tetap menempati gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT selama 1 (satu) bulan, maka terjadilah suatu sewa baru. Namun faktanya tidak ada ditemukan suatu Perjanjian Sewa Menyewa yang baru dan telah disepakati antara TERGUGAT dan PENGGUGAT pasca berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut;
42. Bahwa TERGUGAT maupun PENGGUGAT juga tidak pernah ada kesepakatan untuk mengakhiri sewa sejak tanggal 31 Agustus 2015, melainkan sebaliknya TERGUGAT yang memohon kepada PENGGUGAT melalui Surat Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa dalam jangka waktu selama 3 (tiga) bulan (Vide Bukti T-2). Namun faktanya TERGUGAT hanya menempati gedung/ruangan kantor yang menjadi Objek Sewa Menyewa tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) bulan. yang akibat-akibatnya diatur dalam pasal-pasal mengenai penyewaan secara lisan;
43. Bahwa TERGUGAT juga tidak pernah menyetujui paksaan dari PENGGUGAT yang memaksa TERGUGAT harus melakukan sewa selama 1 (satu) tahun karena faktanya TERGUGAT hanya membutuhkan waktu 1 (satu) bulan untuk membereskan proses perpindahan TERGUGAT ke gedung baru sembari menunggu renovasi gedung/ruangan kantor yang baru yang beralamat di Gedung Wisma Bumiputera Lantai 3A, Jl. Jend. Sudirman Kav. 75, Jakarta Selatan 12910. Apalagi fakta yang tidak terbantahkan oleh PENGGUGAT nyata-nyata TERGUGAT juga telah membayar sewa gedung/ruangan kantor yang 1 (satu) bulan tersebut dengan pembayaran sewa gedung/ruangan kantor untuk 3 (tiga) bulan dengan pembayaran melalui transfer bank dengan tanda Bukti Setoran Bank Central Asia (BCA) dari rekening TERGUGAT ke rekening PENGGUGAT dengan jumlah pembayaran sebesar Rp.

Halaman 27 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



146.260.000,- (Seratus empat puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) (Vide Bukti T-5);

44. Berdasarkan dalil-dalil bantahan TERGUGAT di atas menunjukkan bahwa TERGUGAT sudah sangat beritikad baik kepada PENGGUGAT dengan tetap mematuhi setiap klausul yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa, justru PENGGUGAT sendiri yang tidak menanggapi itikad baik dari TERGUGAT dan tetap memaksa TERGUGAT untuk membayar sewa gedung/ruangan kantor tersebut untuk jangka waktu 1 (satu) tahun;
45. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1587 KUHPerdara apabila dikaitkan dengan permasalahan hukum antara TERGUGAT dan PENGGUGAT, diketahui bahwa setelah Perjanjian Sewa Menyewa berakhir pada tanggal 31 Agustus 2015 dan TERGUGAT tetap menguasai gedung/ruangan kantor yang menjadi objek sewa menyewa tersebut selama 1 (satu) bulan sedangkan PENGGUGAT selaku Pihak yang menyewakan tidak menyatakan dengan tegas menolak dan dengan meminta TERGUGAT untuk keluar dengan segera dari gedung/ruangan kantor yang menjadi Objek Sewa Menyewa tersebut sebagai bentuk perlawanan dari PENGGUGAT, melainkan menolak permohonan perpanjangan sewa yang diajukan oleh TERGUGAT untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan dan faktanya TERGUGAT hanya menggunakan gedung/ruangan kantor tersebut selama 1 (satu) bulan tidak dapat membuktikan TERGUGAT melakukan wanprestasi, melainkan perbuatan PENGGUGAT yang memaksa TERGUGAT untuk menyewa untuk jangka waktu 1 (satu) tahun adalah perbuatan yang semena-mena dan sama sekali tidak menunjukkan sebagai pihak yang menyewakan yang beritikad baik dalam memberikan kesempatan waktu yang cukup bagi TERGUGAT selaku penyewa untuk membereskan, membenahi dan memperbaiki gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT yang telah disewakan kepada TERGUGAT selama 5 (lima) tahun menurut ketentuan Pasal 1583 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:

*"Pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari di pikul oleh si penyewa.*

*Jika tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai demikian pembetulan-pembetulan pada lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam,*

Halaman 28 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



*kaca-kaca jendela, baik didalam maupun diluar rumah dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut kebiasaan setempat.*

*Meskipun demikian, pembetulan-pembetulan tersebut harus dipikul oleh pihak yang menyewakan, apabila pembetulan-pembetulan itu terpaksa dilakukan karena keadaan yang rusak dari barang yang disewa atau karena keadaan memaksa.”*

46. Berdasarkan ketentuan Pasal 1587 KUHPdata tersebut, maka dapat dianggaplah bahwa TERGUGAT selaku penyewa tetap menguasai gedung/ruangan kantor tersebut atas dasar syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat. Syarat-syarat yang sama yang ditentukan oleh kebiasa setempat disini maksudnya adalah kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi TERGUGAT selaku penyewa menurut ketentuan dalam Perjanjian Sewa Menyewa. PENGGUGAT sepatutnya wajib memberikan kesempatan dan waktu tambahan yang dimintakan oleh TERGUGAT untuk memperpanjang gedung/ruangan kantor tersebut selama 3 (tiga) bulan dan faktanya TERGUGAT hanya menggunakan gedung/ruangan kantor tersebut selama 1 (satu) bulan dengan tarif sewa yang diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut;
47. Bahwa diketahui biaya sewa gedung/ruangan kantor yang diatur dalam Pasal 3 Ayat 1 Perjanjian Sewa Menyewa adalah sebesar Rp. 650.000.000,- (*Enam ratus lima puluh juta rupiah*) per tahun, jadi untuk biaya sewa gedung/ruangan kantor untuk 1 (satu) bulan adalah sebesar Rp. 54.166.667,- (*lima puluh empat juta seratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah*) per bulan. Namun meskipun pada faktanya TERGUGAT hanya menempati gedung/ruangan kantor tersebut selama 1 (satu) bulan sejak berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 31 Agustus 2015 dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 146.260.000,- (*Seratus empat puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu rupiah*) melalui Bank BCA untuk dikirim langsung kepada rekening PENGGUGAT atas nama Mohamad Jusuf Hamka dengan No.: 6840039071 (Vide Bukti T-5) dikurangi dengan sebesar Rp. 16.240.000,- (*Enam belas juta dua ratus empat puluh ribu rupiah*) yang disetor langsung oleh TERGUGAT sehingga jumlah total keseluruhan adalah sebesar Rp. 162.500.000,- (*Seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu*

Halaman 29 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



rupiah). Oleh karena itu, perbuatan TERGUGAT yang mentransfer sejumlah uang sewa kepada PENGGUGAT tersebut di atas menunjukkan itikad baik TERGUGAT dalam melakukan kerjasama yang baik dengan PENGGUGAT yang telah terjalin selama 5 (lima) tahun yang dimulai sejak 26 Agustus 2010 s.d 31 Agustus 2012 dan selanjutnya perpanjangan pertama yang dimulai 1 September 2012 s.d 31 Agustus 2015;

48. Bahwa PENGGUGAT terkesan memaksakan kehendaknya dan telah menunjukkan kesewenang-wenangannya kepada TERGUGAT setelah mengetahui kondisi yang dialami oleh TERGUGAT pada saat itu yang sedang dalam keadaan terdesak mengingat jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa yang akan segera berakhir dan masih terdapat sebagian barang-barang bergerak serta dokumen-dokumen penting perusahaan milik TERGUGAT pada gedung/ruangan kantor tersebut. PENGGUGAT nyata-nyatanya telah beritikad tidak baik dengan memanfaatkan keadaan serta kendala-kendala yang dihadapi oleh TERGUGAT tersebut untuk mendapatkan keuntungan dari TERGUGAT. Faktanya PENGGUGAT mengetahui bahwa tidak memungkinkan bagi TERGUGAT untuk melakukan Perpanjangan Sewa Menyewa gedung/ruangan kantor dengan jangka waktu sewa menyewa gedung/ruangan kantor selama 1 (satu) tahun sedangkan TERGUGAT telah menyewa gedung/ruangan kantor yang baru dan sebagian barang-barang milik TERGUGAT telah dipindahkan dari gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT;
49. Bahwa selama jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT yang sudah berlangsung selama 5 (lima) tahun, TERGUGAT nyatanya tidak pernah sekalipun melakukan perbuatan-perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Sewa Menyewa. TERGUGAT sebagai pihak penyewa gedung/ruangan kantor tetap tunduk dan selalu patuh melaksanakan setiap isi Perjanjian Sewa Menyewa dengan baik diantaranya memperhatikan keamanan dan kebersihan gedung maupun ruangan, melakukan perawatan terhadap fasilitas-fasilitas yang terdapat di dalam gedung serta tidak pernah mengubah/merusak bentuk fisik dari gedung maupun ruangan milik PENGGUGAT;



50. Bahwa sebaliknya PENGGUGAT lah yang telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) kepada TERGUGAT berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa dengan tidak menyediakan fasilitas-fasilitas parkir tambahan di sekitar gedung/ruangan kantor yang disewakan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yang jelas-jelas merupakan kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT yang tegas-tegas diatur dalam Pasal 1 paragraf (1) Perjanjian Sewa Menyewa yang pokoknya menyatakan *“gedung/ruangan yang disewa 3 (tiga) lantai penuh yang terdiri dari lantai dasar, lantai 2, lantai 3 termasuk halaman depan dengan luas 1100M<sup>2</sup> dan peminjaman halaman belakang dengan luas ± 900M<sup>2</sup> untuk tempat parkir kendaraan”* Fakta yang terjadi selama Perpanjangan Sewa Menyewa PENGGUGAT sama sekali tidak memenuhi janjinya, akan tetapi TERGUGAT demi menjaga hubungan baik kepada PENGGUGAT. TERGUGAT sama sekali tidak pernah memperlakukan mengenai parkir tersebut dengan meminta ganti rugi atau pengurangan uang sewa dan TERGUGAT tetap melakukan pembayaran biaya sewa dan Pajak atas parkir yang sama sekali tidak pernah digunakan oleh TERGUGAT tersebut. Demi mengantisipasi timbulnya permasalahan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, TERGUGAT dengan biaya sendiri telah menyewa sarana parkir yang disediakan pada gedung sebelah di gedung/ruangan kantor yang TERGUGAT sewa yaitu Gedung milik Pelni, yang seharusnya menjadi kewajiban PENGGUGAT;

51. Bahwa Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa yang diajukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT hanya ditujukan untuk memberikan kelonggaran waktu bagi TERGUGAT dalam proses perpindahan TERGUGAT ke gedung/ruangan kantor yang baru dengan perhitungan waktu 1 (satu) bulan perpanjangan dan TERGUGAT mengajukan perpanjangan Sewa Menyewa kepada PENGGUGAT dengan jangka waktu sewa menyewa selama 3 (tiga) bulan. Hal tersebut menunjukkan itikad baik dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagai Penyewa gedung/ruangan kantor yang terikat dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Oleh karena itu, sangat beralasan bagi TERGUGAT menolak syarat perpanjangan sewa gedung/ruangan kantor selama 1 (satu) tahun yang ditetapkan secara sepihak oleh PENGGUGAT mengingat permohonan perpanjangan diajukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT dilakukan



guna memudahkan proses perpindahan TERGUGAT ke gedung/ruangan kantor yang baru;

52. Bahwa TERGUGAT selaku Penyewa yang beritikad baik telah melakukan pembayaran, biaya sewa gedung/ruangan kantor dengan jangka waktu sewa menyewa selama 3 (tiga) bulan meskipun pada faktanya gedung/ruangan kantor tersebut hanya digunakan TERGUGAT selama 1 (satu) bulan yang dibuktikan adanya pembayaran melalui transfer bank dengan tanda Bukti Setoran Bank Central Asia (BCA) dari rekening TERGUGAT ke rekening PENGGUGAT dengan jumlah pembayaran sebesar Rp. 146.260.000,- (*Seratus empat puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu rupiah*) (Vide Bukti T-5). Selain itu, TERGUGAT juga telah melakukan perbaikan secara menyeluruh pertiap-tiap bagian ruangan-ruangan dalam gedung milik PENGGUGAT baik kerusakan yang diakibatkan karena digunakan oleh TERGUGAT maupun kerusakan yang timbul dari sisi luar gedung sebagai akibat telah digunakannya gedung/ruangan kantor tersebut dan sebagai bagian dari tanggungjawab PENGGUGAT untuk menjaga dan memelihara gedung/ruangan kantor yang disewakannya tersebut yang dibuktikan dengan foto-foto dan bukti pembayaran listrik, air dan telephone selama TERGUGAT menyewa gedung/ruangan dari PENGGUGAT (Bukti T-9) dengan rincian-rincian perbaikan yang dilakukan TERGUGAT dengan biaya TERGUGAT sendiri sebagai berikut:

- 1) TERGUGAT telah membersihkan gedung/ruangan kantor serta melakukan pengecatan ulang terhadap ruang kantor;
- 2) Pendingin Ruangan/AC dikembalikan seperti kondisi semula dalam keadaan baik dan berfungsi normal sebanyak 13 (tiga belas) unit dengan informasi :
  - Lantai 1 terdapat 1 (satu) unit;
  - Lantai 2 terdapat 7 (tujuh) unit;
  - Lantai 3 terdapat 5 (lima) unit;
- 3) Telepon, Listrik, dan Air (PDAM) telah lunas tagihan pembayaran sampai dengan bulan Oktober 2015; dan

Halaman 32 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



4) Untuk tagihan Telepon, Listrik, dan Air bulan November 2015 menjadi tanggungan TERGUGAT namun belum dapat dilunasi mengingat TERGUGAT masih menunggu kalkulasi jumlah harga yang harus dibayar pada tagihan.

53. Bahwa TERGUGAT sebagai Penyewa yang beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum mengingat TERGUGAT telah memenuhi kewajiban-kewajiban TERGUGAT sebagaimana diwajibkan dalam ketentuan Pasal 1560 KUHPerdara yang selengkapnya TERGUGAT kutip sebagai berikut:

*“Penyewa harus menepati dua kewajiban utama:*

- 1. Memakai barang sewa sebagai kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan;*
- 2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.”*

54. Berdasarkan uraian-uraian TERGUGAT tersebut di atas, PENGGUGAT terbukti sebagai Penyewa yang baik dan beritikad baik telah memenuhi kewajiban sebagai Penyewa berdasarkan ketentuan Pasal 1560 KUHPerdara, dan TERGUGAT terbukti telah beritikad baik kepada PENGGUGAT dengan melakukan pembayaran sewa menyewa gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT dengan jangka waktu pemakaian 3 (tiga) bulan, dimana faktanya TERGUGAT hanya menggunakan gedung/ruangan kantor PENGGUGAT tersebut selama 1 (satu) bulan, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili Perkara *A quo* menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Gugatan *A quo* atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*).

**B. TERGUGAT YANG MENEMPATI GEDUNG/RUANGAN KANTOR SELAMA 1 (SATU) BULAN SEJAK JANGKA WAKTU SEWA MENYEWAKAN BERAKHIR PADA TANGGAL 31 AGUSTUS 2015 YANG TERJADI TANPA ADANYA KESENGAJAAN MAUPUN ITIKAD TIDAK BAIK DARI TERGUGAT**

Halaman 33 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



55. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGUGAT dalam butir (4.2) s.d butir (6) pada halaman 3 s.d 5 dari Gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap Perjanjian Sewa Menyewa sehubungan dengan Perbuatan TERGUGAT yang menempati gedung/ruangan kantor sampai dengan tanggal 30 September 2015 atau melebihi 1 (satu) bulan sejak jangka waktu sewa menyewa berakhir pada tanggal 31 Agustus 2015 yang membuktikan PENGGUGAT telah melakukan perbuatan sewenang-wenang kepada TERGUGAT tanpa mempertimbangkan sebab-sebab maupun alasan-alasan TERGUGAT dalam melakukan perbuatan tersebut;
56. Bahwa TERGUGAT menempati gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT hingga tanggal 30 September 2015 atau melebihi waktu 1 (satu) bulan sejak berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 31 Agustus 2015 terjadi tanpa adanya kesengajaan TERGUGAT untuk mendapatkan manfaat dengan cara melawan hukum atau secara sengaja melanggar ketentuan yang telah disepakati antara Para Pihak. Hal ini TERGUGAT lakukan sehubungan dengan adanya proses perpindahan TERGUGAT dari gedung/ruangan kantor lama ke gedung/ruangan kantor yang baru yang mengalami beberapa kendala serta hambatan untuk memindahkan seluruh barang-barang serta dokumen-dokumen penting perusahaan milik TERGUGAT sehubungan dengan jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa yang akan berakhir pada tanggal 31 Agustus 2015 yang bertepatan dengan bulan Suci Ramadhan dan menjelang Hari Raya Idul Fitri 1436 H serta Hari Raya Idul Adha 1436 H sehingga Karyawan TERGUGAT akan diliburkan dan TERGUGAT tidak dapat memindahkan seluruh barang-barang serta dokumen-dokumen penting perusahaan milik TERGUGAT sesuai dengan yang telah direncanakan dan perhitungan waktu yang telah diperkirakan oleh TERGUGAT sebelum jangka waktu sewa menyewa berakhir pada tanggal 31 Agustus 2015;
57. Bahwa perlu TERGUGAT sampaikan bahwa TERGUGAT sebelumnya telah mengajukan Surat Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa gedung/ruangan kantor dengan meminta perpanjangan waktu selama 3 (tiga) bulan, akan tetapi Permohonan Perpanjangan Sewa Menyewa gedung/ruangan kantor tersebut nyatanya ditolak oleh PENGGUGAT yang

Halaman 34 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI

*Disclaimer*

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

*Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)*



kemudian menetapkan secara sepihak jangka waktu sewa menyewa minimal 1 (satu) tahun;

58. Bahwa perbuatan PENGGUGAT tersebut nyata-nyatanya tidak mencerminkan itikad baik PENGGUGAT yang telah mengetahui bahwa pada saat itu TERGUGAT sedang dalam proses perpindahan dari gedung/ruangan kantor yang lama ke gedung/ruangan kantor yang baru. TERGUGAT hanya membutuhkan perpanjangan waktu 1 (satu) bulan untuk memindahkan seluruh barang-barang serta dokumen-dokumen penting perusahaan milik TERGUGAT. Namun, TERGUGAT sebagai Penyewa yang beritikad baik telah mengajukan permohonan perpanjangan Sewa Menyewa dengan permohonan perpanjangan jangka waktu sewa menyewa selama 3 (tiga) bulan serta menyanggupi untuk melakukan pembayaran sewa menyewa selama 3 (tiga) bulan;
59. Oleh karena itu, sesuatu hal yang mustahil untuk dilakukan oleh TERGGUGAT apabila TERGUGAT dibebankan biaya pembayaran sewa menyewa selama 1 (satu) tahun sedangkan TERGUGAT hanya menempati gedung/ruangan kantor tersebut selama 1 (satu) bulan untuk mempersiapkan perpindahan TERGUGAT ke gedung/ruangan kantor yang baru. PENGGUGAT terbukti telah memanfaatkan situasi, kondisi dan kendala yang dihadapi oleh TERGUGAT dalam mempersiapkan perpindahan TERGUGAT untuk mendapatkan keuntungan dari TERGUGAT, Perbuatan TERGUGAT tersebut jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang mewajibkan kepada Para Pihak untuk beritikad baik dalam melaksanakan Perjanjian membuktikan bahwa. Adapun ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara selengkapnya TERGUGAT kutip sebagai berikut;

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.*

*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."*



60. Bahwa sebaliknya itikad baik (*Good Faith*) yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam Perkara *A quo* dapat dibuktikan dengan kesediaan TERGUGAT melakukan pembayaran sewa gedung/ruangan kantor dengan jangka waktu waktu 3 (tiga) bulan meskipun pada faktanya TERGUGAT hanya menempati gedung/ruangan kantor tersebut selama 1 (satu) bulan sejak berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 31 Agustus 2015 dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 146.260.000,- (Seratus empat puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) melalui Bank BCA untuk dikirim langsung kepada rekening PENGGUGAT atas nama Mohamad Jusuf Hamka dengan No.: 6840039071 (Vide Bukti T-5) + jumlah Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar Rp. 16.240.000,- (Enam belas juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) yang disetor langsung oleh TERGUGAT sehingga jumlah total keseluruhan adalah sebesar Rp. 162.500.00,- (Seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Hal-hal yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut menunjukkan itikad baik TERGUGAT dalam melakukan kerjasama yang baik dengan PENGGUGAT yang telah terjalin selama 5 (lima) tahun;

61. Bahwa itikad baik yang ditunjukkan TERGUGAT tersebut sejalan dengan itikad baik yang digambarkan oleh Sutan Remy Sjahdeni dalam bukunya yang berjudul "*Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*" (Jakarta; Institut Bankir Indonesia; 1993; Hal.112) yang menyebutkan bahwa:

*"Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum"*

62. Bahwa sehubungan dengan penggunaan gedung/ruangan kantor tersebut yang melebihi 1 (satu) bulan dari jangka waktu sewa menyewa berakhir dan TERGUGAT telah melakukan pembayaran dengan jangka waktu sewa menyewa selama 3 (tiga) bulan apabila dikaitkan dengan kata "*kenikmatan*" antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang merupakan prinsip dasar dari sewa menyewa dimana aturan dasar sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan :

Halaman 36 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



*“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”*

Dengan demikian “*kenikmatan*” yang ditimbulkan dari Perjanjian Sewa Menyewa tersebut telah sesuai apabila dikaitkan dengan prinsip dasar sewa menyewa karena telah memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak dalam hal ini pihak yang menyewakan memperoleh uang atas benda miliknya yang menjadi objek sewa, dan pihak Penyewa memperoleh benda milik pihak penyewa sebagai barang yang disewa untuk digunakan sebagai fasilitas penunjang kerja perusahaan selama masa/waktu yang telah ditentukan;

63. Bahwa Lebih lanjut, TERGUGAT telah beberapa kali mengupayakan untuk mengembalikan kunci gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT sejak TERGUGAT pindah ke gedung/ruangan kantor Baru pada saat TERGUGAT tidak lagi menggunakan gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT tersebut pada tanggal 30 September 2015 melalui penyerahan kunci-kunci gedung/ruangan kantor yang dibawa langsung oleh Staf TERGUGAT dan telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali masing-masing pada tanggal 1 Oktober 2015 dan 9 Oktober 2015 serta dilakukan pada tanggal 1 Desember 2015 . Namun, penyerahan kunci-kunci gedung/ruangan kantor yang dilakukan TERGUGAT tersebut selalu ditolak oleh PENGGUGAT sehingga penyerahan kunci gedung/ruangan kantor pada akhirnya diserahkan melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT yang sebelumnya ditunjuk dari Kantor Hukum Maqdir Ismail & Partners Law Firm pada tanggal 19 Januari 2016 yang dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kunci gedung/ruangan kantor (Bukti T-10a) serta dikuatkan oleh bukti photo-photo penyerahan kunci-kunci gedung/ruangan (Bukti T-10b);
64. Bahwa selain itu, TERGUGAT setelah menyelesaikan proses perpindahan TERGUGAT dari gedung/ruangan kantor lama ke gedung/ruangan kantor baru dan telah melakukan pengosongan dan telah mengirimkan pemberitahuan pengosongan gedung/ruangan kantor lama tersebut

Halaman 37 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



melalui surat No.: 131/ASPAN/SDM,UMUM&SI/XI/2015 tanggal 26 November 2015 (“Surat Pemberitahuan Pengosongan Gedung/Ruangan”) (Bukti T-11) kepada pihak RT/RW di wilayah Jl. Angkasa No. 18 K, Kemayoran, Jakarta Pusat perihal pemberitahuan pengosongan gedung/ruangan kantor yang telah disewa TERGUGAT dari PENGGUGAT sehubungan dengan perpindahan TERGUGAT ke gedung/ruangan kantor yang baru disewa oleh TERGUGAT;

65. Bahwa melalui segala upaya dan itikad baik dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT tersebut, PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya Kantor Hukum Maqdir Ismail & Partners melayangkan Peringatan/Somasi Ref.No.: 19/MIP-DN/II/2016 tanggal 14 Januari 2016 (“Surat Somasi PENGGUGAT”) (Bukti T-12) kepada TERGUGAT yang TERGUGAT tanggapi selaku Kuasa Hukum TERGUGAT melalui Surat Ref.No.: 005/MJH/II/2016 pada tanggal 19 Januari 2016 (“Surat Tanggapan Somasi Pertama TERGUGAT”) (Bukti T-13) kemudian pada tanggal 1 Februari 2016 Kuasa Hukum PENGGUGAT mengirimkan Tanggapan & Somasi ke-II kepada TERGUGAT melalui Surat No.Ref.: 035/MIP-DN/II/2016 (“Surat Tanggapan dan Somasi Kedua PENGGUGAT”) (Bukti T-14) yang juga telah TERGUGAT tanggapi melalui Surat Ref.No.: 006/MJH/II/2016 pada tanggal 23 Februari 2016 (“Surat Tanggapan Somasi Kedua”) (Bukti T-15), selanjutnya PENGGUGAT kembali mengirimkan Surat Somasi kepada TERGUGAT pada tanggal 22 Februari 2016 melalui Surat No.Ref.: 047/MIP-DN/II/2016 PENGGUGAT (“Surat Somasi Ketiga PENGGUGAT”) (Bukti T-16) yang TERGUGAT tanggapi melalui surat Tanggapan Somasi Terakhir Ref.No.: 007/MJH/II/2016 tanggal 24 Februari 2016, yang pada pokoknya TERGUGAT menolak untuk membayar biaya sewa gedung untuk masa sewa selama 1 (satu) tahun sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) karena faktanya TERGUGAT telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran sewa terhadap penggunaan gedung/ruangan kantor dengan total keseluruhan sebesar Rp. 162.500.000,- (Seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk jangka waktu penggunaan ruangan gedung selama 3 (tiga) bulan yang faktanya TERGUGAT hanya menggunakan ruangan gedung tersebut selama 1 (satu) bulan setelah Perjanjian Sewa Menyewa tersebut berakhir;

Halaman 38 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



66. Bahwa selama TERGUGAT menempati gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT melebihi waktu berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa pada faktanya PENGGUGAT juga tidak pernah memberikan pemberitahuan/peringatan bagi TERGUGAT untuk mengosongkan gedung/ruangan kantor objek sewa milik PENGGUGAT. Hal tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT tidak melakukan perbuatan Wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *A quo* merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1587 KUHPerdara yang selengkapnya TERGUGAT sebagai berikut:

*“Jika si penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa, yang ditentukan dalam suatu perjanjian tertulis, tetap menguasai barang yang disewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya, maka dianggaplah si penyewa itu tetap memegang barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia meninggalkan barang yang disewa, maupun dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya suatu pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan setempat”*

67. Berdasarkan dalil-dalil bantahan yang TERGUGAT uraikan di atas, maka sudah sepatutnyalah Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *A quo* untuk menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*).

C. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PEMBAYARAN SEWA MENYEWA UNTUK JANGKA WAKTU SELAMA 3 (TIGA) BULAN DAN PEMBAYARAN TERSEBUT TELAH DITERIMA DAN DINIKMATI MANFAATNYA OLEH PENGGUGAT

68. Bahwa TERGUGAT telah melakukan pembayaran uang sewa menyewa kepada PENGGUGAT dengan pembayaran sewa menyewa gedung/ruangan kantor selama 3 (tiga) bulan untuk jangka waktu 1 September 2015 s.d 31 Desember 2015 dengan nilai sebesar Rp. 146.260.000,- (*Seratus empat puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu rupiah*). Adapun pembayaran tersebut telah diterima dan dinikmati

Halaman 39 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



manfaatnya oleh PENGGUGAT yang sampai saat ini TERGUGAT tidak mengembalikan pembayaran TERGUGAT ataupun menolak pembayaran tersebut, dimana hal tersebut dapat diartikan bahwa PENGGUGAT menerima pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut sebagai bentuk kompensasi atas pemakaian gedung/ruangan kantor selama 1 (satu) bulan sejak berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 31 Agustus 2015;

69. Bahwa pembayaran uang sewa menyewa adalah suatu hal yang selalu diperjanjikan untuk sebagai bukti mengenai kenikmatan yang diperoleh akibat adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT. Oleh karena itu pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT untuk Jangka waktu sewa menyewa selama 3 (tiga) bulan untuk jangka waktu 1 September 2015 s.d 31 Desember 2015 dengan nilai sebesar Rp. 146.260.000,- (Seratus empat puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) adalah sebagai bentuk pembayaran dan kompensasi atas kenikmatan yang diperoleh atas penggunaan gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT dan TERGUGAT memperoleh kenikmatan atas penggunaan sarana dan prasarana gedung/ruangan kantor yang digunakan oleh TERGUGAT tersebut walaupun nyatanya PENGGUGAT tidak memenuhinya 100% sebagaimana diperjanjikan dalam Pasal 1 paragraf (1) dari Perjanjian Sewa Menyewa (Vide Bukti T-1);

70. Bahwa PENGGUGAT yang telah menerima pembayaran uang tersebut dari TERGUGAT sebagai uang pembayaran Sewa Menyewa atas gedung/ruangan kantor setelah berakhirnya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT merupakan suatu persetujuan yang dilaksanakan secara diam-diam yang aturannya dapat kita temukan dalam Ketentuan Pasal 1347 KUHPerdara yang TERGUGAT kutip sebagai berikut:

*“Hal-hal yang, menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.”*

71. Bahwa mengenai Pasal 1347 KUHPerdara telah dikuatkan dengan penjelasan ahli hukum, Prof.Subekti dalam bukunya *“Hukum*  
Halaman 40 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



*Perjanjian*” (2002; halaman 40) memberikan penjelasan mengenai persetujuan yang dilakukan secara diam-diam memiliki makna:

*“hal-hal yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Oleh karena dianggap sebagai diperjanjikan atau sebagai bagian dari perjanjian sendiri, maka hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan itu dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap.”*

72. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT mengenai persetujuan yang dilakukan secara diam-diam sebagaimana TERGUGAT uraikan di atas telah sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 2178K/Pdt/2008 tanggal 12 September 2009 dalam perkara antara PT. Dwi Damai dengan PT. Philips Indonesia tentang pendistribusian dan penjualan produk-produk bermerek Philips. Dimana dalam pertimbangan hukum putusan tersebut menyebutkan sebagai berikut:

*“Bahwa setelah berakhirnya masa perjanjian kerja sama distributorship yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2002 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2003, kedua belah pihak masih tetap melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang dilaksanakan beritikad baik (goeder trouw, bonafide) seperti transaksi-transaksi pemesanan barang, pembayaran dan sebagainya, selayaknya perjanjian yang belum berakhir. Hal ini adalah mencerminkan adanya faktor Simbiosis-mutualistik, yaitu para pihak sama-sama membutuhkan peranan salah satu pihak. Dengan adanya perbuatan hukum yang dilakukan berupa transaksi-transaksi perdagangan biasa, maka secara diam-diam kedua belah pihak telah menyatakan sepakat untuk dan oleh karena itu tunduk dan masuk kepada pembaharuan perjanjian distributorship tahap ke-2, yakni sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian (Vide Bukti P-1) bahwa atas kesepakatan kedua belah pihak, perjanjian ini dapat diperbaharui untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun berikutnya yakni sampai dengan tanggal 31 Desember 2006;*

*Dengan kesepakatan diam-diam itu, maka berlaku mutlaklah asas konsensualitas (vide Pasal 1320 KUHPerdara) yang merupakan kekuatan Undang-Undang bagi para pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdara)”*

Halaman 41 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



73. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil bantahan TERGUGAT di atas cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara *A quo* untuk menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dan mempertimbangkan dalil-dalil bantahan TERGUGAT yang nyata-nyatanya TERGUGAT telah menunjukkan suatu perbuatan yang beritikad baik untuk tidak menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT ataupun perbuatan yang dapat menimbulkan perbuatan wanprestasi sebagaimana yang telah dituduhkan oleh PENGGUGAT dalam dalil-dalil Gugatan *A quo*, dan selanjutnya menyatakan seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tidak terbukti dan tidak memiliki dasar hukum sama sekali sehingga cukup beralasan untuk ditolak ataupun setidak-tidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima dengan seluruh akibat hukumnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, TERGUGAT mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara *A quo* agar berkenan menjatuhkan putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) PENGGUGAT terbukti kabur (*Obscuur Libel*).
3. Menolak Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) PENGGUGAT atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) PENGGUGAT dengan seluruh akibat hukumnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menyatakan TERGUGAT adalah Penyewa yang beritikad baik.

Halaman 42 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



3. Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) kepada PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 015/ASPAN/DIRUT/VIII/2012 Tertanggal 28 Agustus 2012.
4. Menyatakan PENGGUGAT tidak memiliki alas hukum untuk menuntut segala kerugian yang timbul baik kerugian materiil sebesar Rp. 361.095.478,- (*Tiga ratus enam puluh satu juta sembilan puluh lima ribu empat ratus tujuh puluh delapan rupiah*) maupun kerugian imateriil sebesar Rp. 650.000.000,- (*Enam ratus lima puluh juta rupiah*) kepada TERGUGAT.
5. Menyatakan sah dan berharga pembayaran uang sebesar Rp. 146.260.000,- (*Seratus empat puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu rupiah*) dikurangi dengan jumlah Pajak Pertambahan Nilai (PPn) sebesar Rp. 16.240.000,- (*Enam belas juta dua ratus empat puluh ribu rupiah*) sehingga pembayaran sewa selama 3 (tiga) bulan sebesar Rp. 162.500.00,- (*Seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*) adalah pembayaran perpanjangan sewa gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT yang berada di Jalan Angkasa No. 18 K Jakarta Pusat untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak 1 September 2015 s.d 31 Desember 2016.
6. Menyatakan TERGUGAT tidak memiliki kewajiban apapun terhadap PENGGUGAT sehubungan dengan telah dilakukannya pembayaran sewa atas gedung/ruangan kantor milik PENGGUGAT yang berada di Jalan Angkasa No. 18 K Jakarta Pusat dengan pembayaran untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan sebesar Rp. 146.260.000,- (*seratus empat puluh enam juta dua ratus enam puluh ribu rupiah*) dikurangi dengan jumlah Pajak Pertambahan Nilai (PPn) sebesar Rp. 16.240.000,- (*Enam belas juta dua ratus empat puluh ribu rupiah*) sehingga jumlah total keseluruhan pembayaran sewa selama 3 (tiga) bulan sebesar Rp. 162.500.000,- (*Seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah*).
7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.



Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim dalam Perkara *A quo* berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang atas Jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 2 Agustus 2016 dan atas Replik tersebut Tergugat menyatakan mengajukan Dupliknya tertanggal 9 Agustus 2016 ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 230/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal tanggal 1 Nopember 2016 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini di perhitungkan sebesar Rp. 416.000.-( empat ratus enam belas ribu rupia );

Menimbang, bahwa Relas isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 10 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan banding Nomor : 216/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., Jo. Nomor : 230/PDT.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 14 Nopember 2016, yang dibuat oleh BUKAERI, SH.MM., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat .telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 230/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst.,tanggal 1 Nopember 2016 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 10 Pebruari 2017 ;

Menimbang, bahwa sampai perkara ini diputus Pembanding semula Penggugat tidak menghajukan Memori banding ;

Halaman 44 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 16 Pebruari 2017 diterima di Bagian Banding Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 pebruari 2017 diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 20 Pebruari 2017 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Januari 2017 dan tanggal 10 Pebruari 2017 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra Memori banding yang pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Terbanding semula Tergugat sependapat dengan pertimbangan dan putusan Hakim tingkat pertama, maka Terbanding semula Tergugat mohon agar Yang Mulia Ketua Pengadilan tinggi DKI Jakarta Cq, yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Banding berkenan memutuskan sebagai berikut :

- Menerima Kontra memori Banding yang diajukan Terbanding semula Tergugat ;
- Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Permohonan Banding pembanding tidak dapat diterima ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor. 230/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 1 Nopember 2016 ;
- Menghukum pembanding semula Penggugat biaya perkara yang timbul di semua tingkat Peradilan ;

Halaman 45 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



Atau apabila yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya ( ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat serta seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 230/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 Nopember 2016, Memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra memori banding dari terbanding semula Tergugat ternyata tidak ada hal-hal baru, yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : : 230/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 Nopember 2016, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi sendiri didalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka amar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : : 230/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 Nopember 2016 haruslah dikuatkan :

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah ia harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;

Mengingat Peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-undang No.20 tahun 1947 Undang- undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor : 49 tahun 2009, serta Pasal-pasal lain dari peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini:

#### **M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;

Halaman 46 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : : 230/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 Nopember 2016 ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Selasa** tanggal **13 Juni 2017** oleh Kami : **SUDIRMAN WP SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH. MH.**, dan **MOH.EKA KARTIKA.Em., SH. M.Hum** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **21 Juni 2017** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HEYMAN SEMBIRING, SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

**1. DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH. MH.,**

**SUDIRMAN WP.SH.,**

**2. MOH.EKA KARTIKA.Em,SH.M.Hum**

PANITERA PENGGANTI

**HEYMAN SEMBIRING,SH.MH**

Halaman 47 dari 48 hal putusan Nomor 212/Pdt/2017/PT.DKI



Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
  2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
  3. Pemberkasan-----Rp.139.000,-
- \_\_\_\_\_ +
- Jumlah-----Rp. 150.000,