



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

SINDHU SINGH RAHAL, bertempat tinggal di Apartemen Brawijaya Twr 2 Lt.4 Unit 2401, Jalan Brawijaya Rt.005 Rw.003 Kel. Pulo Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada “**JOHN FERRY SITUMEANG,SH,Dkk**, Para Advokat yang berkantor di Pada s2s Law Office, advocates & Legal Consultants/Curator & Administrator, beralamat di Grand Palace,Tower A.Lt.3, R 6-7 Jalan Benyamin Suaeb Blok A-5, Kel. Kebon Kosong, Kec.Kemayoran, Jakarta Pusat 10630, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Bidang Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 09 Februari 2018 Nomor : 516/SK/HKM/II/2018, selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**;

L a w a n :

GOUW ANTONY, dahulu beralamat di Kampung Bali Gg.33/1, Rt.002 Rw.010, Kel. Kampung Bali, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, **sekarang diketahui beralamat** di M Point Karaoke (Ruko Depan Blok M Plaza) Jalan Panglima Polim Raya No.5A, Kel.Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri Tersebut

Telah mempelajari berkas perkara beserta surat-surat terlampir ;

Telah memeriksa bukti surat Penggugat dan Tergugat ;

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)



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 09 Februari 2018, dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Februari 2018 dengan Register Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1043/Pulo, seluas 462 m² (empat ratus enam puluh dua meter per segi), sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 17 Oktober 2003 Nomor: 00799/2003, dengan NIB: 09.02.05.08.00799, atas nama PENGGUGAT, yang terletak di Jl. Darmawangsa Raya No. 12 Blok P-1, RT/RW 002/001, Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta ("selanjutnya disebut Tanah dan Bangunan");
2. Bahwa TERGUGAT telah menyewa Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 01 Maret 2013 s/d tanggal 28 Februari 2018, sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa, tertanggal 30 Januari 2013 Nomor 09, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan ("selanjutnya disebut Perjanjian Sewa Menyewa");
3. Bahwa Harga Sewa Tanah dan Bangunan tersebut, disepakati oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa, yang pada pokoknya berbunyi: "...Harga sewa atas TANAH dan BANGUNAN tersebut, yang disepakati berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa ini adalah sebesar **Rp.1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah) **per tahun**, atau jumlah keseluruhan harga sewa sebesar **Rp.6.000.000.000,-** (enam milyar rupiah) untuk selama Jangka Waktu Sewa Menyewa ("Harga Sewa")...";
4. Bahwa kemudian TERGUGAT telah menjadikan Tanah dan Bangunan tersebut sebagai Tempat Usaha, yang diberi nama "**XA Rejuvenation Center**", yang berada di bawah naungan **PT. XA Sehatindo Abadi**, yang didirikan oleh TERGUGAT bersama-sama dengan Tn. Drs. Tardjumin Sempuno dan Tn. Yudistino, sebagaimana Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. XA Sehatindo Abadi, tanggal 15 Februari 2013 Nomor 20,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh dan di hadapan Tri Firdaus Akbarsyah, SH, Notaris Kota Jakarta Selatan;

Bahwa hal tersebut diperkuat dengan terbitnya **Surat Keterangan** Nomor: 022/51.16.1/31.74.07.1007/-1.711.53/2016, tertanggal 08 Januari 2016, yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Satuan Pelaksana PTSP Kelurahan Pulo, yang pada pokoknya menerangkan: GOUW ANTONY (in casu TERGUGAT), **benar membuka/ mempunyai** usaha PT. XA SEHATINDO ABADI, alamat: Jl. Darmawangsa Raya No. 12 Blok P-1, RT. 002, RW. 001, Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan Akta Pendirian Nomor 20 tanggal 15 Februari 2013, Notaris TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH;

5. Bahwa karena Tanah dan Bangunan tersebut dijadikan Tempat Usaha oleh TERGUGAT, maka PENGUGAT **dengan itikad baik** (meskipun tidak diperjanjikan dalam Perjanjian Sewa Menyewa) **telah mengurus** Izin Prinsip (Persetujuan Prinsip) Penggunaan Bangunan pada Peruntukan Wisma untuk Sarana Rehabilitasi dan Peremajaan Cell Darah, sebagaimana Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor: 1152/-1.785.52, tertanggal 5 September 2013, Hal: Persetujuan Prinsip Penggunaan Bangunan pada Peruntukan Wisma Untuk Sarana Rehabilitasi dan Peremajaan Cell Darah.

6. Bahwa awalnya tidak ada permasalahan pembayaran Uang Sewa oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT, sampai pada akhirnya mengalami masalah dengan **tertunggaknya** pembayaran Uang Sewa Tahun Ketiga, yaitu sejak bulan Maret 2015;

atas **tertunggaknya** pembayaran Uang Sewa Tahun Ketiga tersebut, TERGUGAT melalui Kuasa Hukum-nya mengajukan permintaan (tawaran) Re-Negoisasi Perjanjian Sewa Menyewa, sebagaimana Surat dari VBL Law Firm No.: 263/X/VBL/5/2015, tertanggal 08 Oktober 2015, Perihal: Re-Negosiasi Perjanjian Sewa Menyewa;

7. Bahwa atas permintaan (tawaran) Re-Negoisasi Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat untuk melakukan **perubahan** (ADDENDUM) Perjanjian Sewa Menyewa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, sebagaimana **Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015;**

8. Bahwa Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015 adalah terkait **kewajiban** Pihak Penyewa (in casu TERGUGAT) untuk membayar kepada Pihak Pemberi Sewa (in casu PENGGUGAT) adalah secara bulanan dengan besaran dan cara pembayaran uang sewa untuk masa sewa tahun ketiga, keempat dan kelima, sebagai berikut:

1. Pembayaran masa sewa tahun ketiga, yaitu:

- (a) Periode Maret s/d Oktober 2015, total sebesar **Rp.920.000.000,-** (sembilan ratus dua puluh juta rupiah), dibayar dalam 2 (dua) tahap.

Tahap I: **Rp.500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah), akan dibayar secara tunai.

Tahap II: **Rp.420.000.000,-** (empat ratus dua puluh juta rupiah) berupa 1 (satu) lembar Check dengan masa berlaku 1 (satu) tahun, terhitung sejak Addendum Perjanjian Sewa Menyewa ini ditandatangani Para Pihak, dengan rincian pembayaran **Rp.35.000.000,-** (tiga puluh lima juta rupiah) per/bulan.

- (b) Pembayaran masa sewa bulan November dan Desember 2015, masing-masing sebesar: **Rp.100.000.000,-** (seratus juta rupiah) dibayar secara tunai, paling lambat pada tanggal 20 November dan 20 Desember 2015.

Jika sampai akhir bulan belum ada pembayaran, penyewa **wajib mengosongkan objek sewa** tersebut.

2. Pembayaran masa sewa tahun keempat (tahun 2016) dan kelima (tahun 2017), sebesar **Rp.125.000.000,-** (seratus dua puluh lima juta rupiah) per / bulan dan dibayar secara tunai pada pertengahan bulan berjalan.

Halaman 4 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa setelah Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015 tersebut, TERGUGAT **ternyata kembali melakukan penunggakan** pembayaran Uang Sewa Tanah dan Bangunan tersebut, yaitu untuk Tahun Keempat, terhitung mulai bulan Maret 2016, sehingga oleh dan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT kembali disepakati untuk melakukan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa, sebagaimana **Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016;**

10. Bahwa Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016 adalah terkait **"Addendum Jadwal Ulang Pembayaran Sewa Tempat Usaha"**, khususnya mengenai **kewajiban** Pihak Penyewa (in casu TERGUGAT) untuk memenuhi Pembayaran Uang Sewa kepada Pihak Pemberi Sewa (in casu PENGGUGAT), sebagai berikut:

1. Pihak Kedua **akan memenuhi semua pembayaran uang sewa yang tertunggak**, kepada Pihak Pertama, paling lambat 1 (satu) bulan terhitung addendum ini ditandatangani.
2. **Jika dalam waktu 1 bulan, Pihak Kedua belum bisa memenuhi kewajiban pembayaran uang sewa tersebut kepada Pihak Pertama, maka semua asset yang ada di tempat usaha tersebut akan dilikuidasi oleh Pihak Kedua guna memenuhi kewajiban pembayaran sewa tersebut kepada Pihak Pertama, dan selanjutnya Tempat Usaha tersebut akan diserahkan kembali sepenuhnya oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.**

11. Bahwa **ternyata** s/d lewat waktu 1 (satu) bulan terhitung Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016 ditandatangani, TERGUGAT **tidak dapat** memenuhi kewajiban pembayaran Uang Sewa kepada Pihak Pertama **dan juga tidak melakukan liquidasi** atas semua asset TERGUGAT yang ada di Tempat Usaha guna memenuhi kewajiban pembayaran Uang Sewa **juga tidak** menyerahkan kembali sepenuhnya Tempat Usaha (baca: Tanah dan Bangunan) tersebut kepada PENGGUGAT;

12. Bahwa kemudian pada tanggal 21 September 2016, TERGUGAT berniat menyerahkan **kunci gedung XA Rejuvenation Center** (yang merupakan

Halaman 5 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah dan Bangunan yang disewa dan dijadikan Tempat Usaha dengan nama XA Rejuvenation Center), sebagaimana Surat tertanggal 21 September 2016, yang pada pokoknya menyatakan:

Pada tgl 26 September 2016 dengan kondisi semua peralatan & perlengkapan XA masih berada di dalam gedung **sebagai jaminan atas kewajiban sewa gedung yang tertunggak** selama 7 bulan sebesar **Rp.875.000.000,-** (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Kami akan mengkosongkan gedung **sampai dengan kewajiban sewa gedung tersebut diselesaikan dengan cara menjual kembali peralatan dan perlengkapan yang ada di dalam gedung XA Rejuvenation Center.**

Surat tertanggal 21 September 2016 tersebut disertai Lampiran: **Inventory XA Rejuvenation Center, Update tgl 20 September 2016;**

- 13.** Bahwa **ternyata** sesuai dengan Surat tertanggal 21 September 2016 tersebut yang disertai dengan Lampiran: Inventory XA Rejuvenation Center, Update tgl 20 September 2016, TERGUGAT **tak kunjung** melakukan **penjualan** peralatan dan perlengkapan yang ada di dalam gedung XA Rejuvenation Center dan juga **tak kunjung** melakukan **pembayaran Uang Sewa;**
- 14.** Bahwa selain itu, **ternyata juga** TERGUGAT **sudah tidak memelihara** Tanah dan Bangunan tersebut **dengan sebaik-baiknya**, sehingga tidak terpelihara dengan baik dan tidak layak untuk dihuni dan/atau ditempati dan dipakai, hal mana telah melanggar ketentuan **Pasal 5 ayat (1)** Perjanjian Sewa Menyewa;
- 15.** Bahwa atas hal tersebut, maka PENGGUGAT menugaskan Legal Manager (TOMSON SITUMEANG, S.H., M.H. dan JOHN FERRY SITUMEANG, S.H.) dengan Surat Tugas Nomor: ST-01/VII/2017/SSR, tanggal 11 Juli 2017 untuk **mengambil sikap** TEGAS agar TERGUGAT segera melunasi seluruh **tunggakan Uang Sewa** (dalam hal ini, TERGUGAT menetapkan bulan Juli 2017 sebagai bulan terakhir Masa Sewa, karena TERGUGAT sudah tidak melakukan pembayaran Uang Sewa serta **sudah tidak memelihara** Tanah dan Bangunan tersebut

Halaman 6 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan **sebaik-baiknya**) serta untuk meminta TERGUGAT mengosongkan Tanah dan Bangunan tersebut sesegera mungkin;

16. Bahwa atas PERMASALAHAN tersebut di atas, PENGGUGAT melalui Legal Manager **telah melakukan upaya penyelesaian** permasalahan antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT, sebagai berikut:

a. mengirimkan Surat tertanggal 14 Agustus 2017, Perihal: Minta Penyelesaian, yang pada pokoknya meminta dan **mengingatkan** agar TERGUGAT membayar **tunggakan Uang Sewa** [sesuai dengan Surat tertanggal 21 September 2016, selama 7 bulan sebesar **Rp.875.000.000,-** (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah)] s/d bulan Juli 2017, yaitu: Uang Sewa bulan Oktober 2016 s/d bulan Juli 2017 (10 bulan), yaitu sebesar: **Rp.125.000.000,-** per bulan x **10 bulan = Rp.1.250.000.000** (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga **total tunggakan Uang Sewa** yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT adalah sebesar: Rp.1.250.000.000,- + Rp.875.000.000,- = **Rp.2.125.000.000,-** (dua milyar seratus dua puluh lima juta rupiah), dengan memberikan **opsi penyelesaian** sebagai berikut:

- pertama, TERGUGAT membayar secara tunai dan sekaligus sebesar **Rp.1.500.000.000,-** (satu milyar lima ratus juta rupiah), maka TERGUGAT dibebaskan dari sisa kewajiban dan diperbolehkan mengambil seluruh asset inventaris milik TERGUGAT dengan syarat TERGUGAT sudah mengosongkan Tanah dan Bangunan tersebut serta menyerahkannya kembali kepada PENGGUGAT paling lambat **tanggal 31 Juli 2017**;
- kedua, TERGUGAT diberi kesempatan untuk mencari Investor untuk dapat bekerjasama dengan TERGUGAT untuk melanjutkan usaha TERGUGAT tersebut paling lambat tanggal **31 Juli 2017** yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan atau MoU antara TERGUGAT dengan Calon Investor dengan kewajiban TERGUGAT membayar tunggakan Uang Sewa seluruhnya s/d bulan Juli 2017 sebesar **Rp.2.125.000.000,-** (dua milyar seratus dua puluh lima juta rupiah), yang wajib dibayarkan oleh TERGUGAT paling lambat 3

Halaman 7 dari **34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga) hari sejak Investor melakukan kesepakatan dengan TERGUGAT;

akan tetapi TERGUGAT ternyata tidak dapat memenuhi salah satu opsi penyelesaian tersebut, BAHKAN sama sekali TERGUGAT tidak memberikan respon yang beritikad baik;

b. dikarenakan tidak ada respon yang beritikad baik dari TERGUGAT, maka PENGUGAT melalui Legal Manager kembali mengirimkan Surat tertanggal 25 Agustus 2017, Perihal: Somasi Penyelesaian, yang pada pokoknya meminta dan **mengingatkan** agar TERGUGAT membayar **tunggakan Uang Sewa** paling lambat tanggal 31 Agustus 2017, dengan memberikan **opsi baru penyelesaian** sebagai berikut:

- pertama, **aset inventaris** milik TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan milik PENGUGAT **akan dilikuidasi** dengan harga senilai **Rp.500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah) **dan oleh karenanya** TERGUGAT masih wajib melunasi sisanya sebesar **Rp.1.750.000.000,-** (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) untuk waktu paling lambat **tanggal 15 September 2017** secara tunai dan sekaligus; atau
- kedua, TERGUGAT diberikan kesempatan untuk **mencari pembeli guna membeli aset inventaris** milik TERGUGAT tersebut dengan harga yang disepakati oleh TERGUGAT dengan pembeli, dengan syarat **harga penjualan harus disetorkan ke rekening** milik PENGUGAT, sehingga si pembeli dapat mengambil **aset inventaris** milik TERGUGAT untuk waktu paling lambat **tanggal 31 Agustus 2017**;
- apabila seluruh **aset inventaris** milik TERGUGAT **telah terjual**, dan ternyata masih terdapat sisa **tunggakan uang sewa** yang tidak terselesaikan dari harga penjualan **aset inventaris** milik TERGUGAT, maka TERGUGAT wajib melunasi sisa tersebut untuk waktu paling lambat **tanggal 15 September 2017** secara tunai dan sekaligus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi TERGUGAT ternyata **juga** tidak dapat memenuhi salah satu opsi penyelesaian tersebut, **BAHKAN** sama sekali TERGUGAT tidak memberikan respon yang beritikad baik;

c. dikarenakan tidak juga ada respon yang beritikad baik dari TERGUGAT, maka PENGUGAT melalui Legal Manager kembali mengirimkan Surat tertanggal 04 September 2017, Perihal: Somasi Terakhir;

17. Bahwa dikarenakan **tidak ada respon yang beritikad baik** dari TERGUGAT untuk menyelesaikan pembayaran tunggakan Uang Sewa Tanah dan Bangunan milik PENGUGAT, maka PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, **S2S Law Office** "Advocates & Legal Consultants / Curator & Administrator", mengirimkan Surat Nomor: 026-01/S2S-SMP/X/2017, tanggal 26 Oktober 2017, Perihal: PERINGATAN & PEMBERITAHUAN, yang pada pokoknya **mengingatkan** dan **memberitahukan** kepada TERGUGAT, apabila TERGUGAT tidak dapat memenuhi salah satu OPSI sebagaimana poin 4 dan 5 Surat tersebut, maka PENGUGAT menunggu **itikad baik** TERGUGAT (sesuai dengan OPSI poin 6 Surat tersebut) untuk melakukan serah terima Tanah dan Bangunan milik PENGUGAT beserta seluruh asset TERGUGAT yang ada didalamnya kepada PENGUGAT pada hari Kamis, tanggal 02 Nopember 2017;

apabila TERGUGAT s/d pukul 09.00 WIB pada hari Kamis, tanggal 02 Nopember 2017 **tidak ada itikad baik** untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan milik PENGUGAT dan seluruh asset TERGUGAT yang ada di dalamnya kepada PENGUGAT, maka dengan atau tanpa kehadiran TERGUGAT, PENGUGAT akan mengambil alih penguasaan Tanah dan Bangunan milik PENGUGAT dari penguasaan TERGUGAT dan seluruh asset TERGUGAT yang ada di dalamnya akan dijadikan jaminan pembayaran tunggakan Uang Sewa;

18. Bahwa selain itu pada tanggal 26 Oktober 2017, PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, **S2S Law Office** "Advocates & Legal Consultants / Curator & Administrator", mengirimkan Surat kepada Kepala Kepolisian Resor Metro Jakarta Selatan, yaitu Surat Nomor: 026-02/S2S-MBP/X/2017, tanggal 26 Oktober 2017, Perihal: MOHON BANTUAN

Halaman 9 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGMANAN, yang pada pokoknya **meminta bantuan pengamanan** pihak Kepolisian dalam rangka pengambilalihan Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT;

19. Bahwa kemudian pada tanggal 16 Nopember 2017, PENGGUGAT dengan didampingi oleh Sdri. Jasbir Kaur dan Kuasa Hukumnya, **dengan disaksikan** oleh Pihak Kepolisian Resor Metro Jakarta Selatan dan Pihak Babinsa Koramil Kebayoran Baru serta Pihak Pemerintah Setempat (Ketua RW 01) dan disaksikan oleh Sdr. WAHYU DIANTO (Agent Property yang mempertemukan dan mengenalkan PENGGUGAT dengan TERGUGAT) **melakukan pengambila-alihan** Tanah dan Bangunan milik PENGGUGAT beserta seluruh asset milik TERGUGAT yang ada di dalamnya, sebagaimana Berita Acara Pengambil Alihan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Darmawangsa Raya No. 12, Jakarta Selatan beserta Menginventarisasi Isinya;

20. Bahwa setelah pengambil-alihan tersebut dilakukan, PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, **S2S Law Office** "Advocates & Legal Consultants / Curator & Administrator", kembali mengirimkan Surat kepada TERGUGAT, yaitu Surat Nomor: 027-01/S2S-P/XI/2017, tanggal 27 Nopember 2017, Perihal: PEMBERITAHUAN, yang pada pokoknya memberitahukan hal-hal sebagai berikut:

- PENGGUGAT telah menerima kembali Gedung (Tanah dan Bangunan) milik PENGGUGAT berikut barang-barang (Asset) TERGUGAT yang ada di dalamnya pada tanggal 16 November 2017 **dengan tanpa kehadiran** TERGUGAT, **AKAN TETAPI dengan disaksikan** Para Kuasa Hukum PENGGUGAT, Pihak Kepolisian Resor Metro Jakarta Selatan, Pihak Babinsa Koramil Kebayoran Baru, Pihak Pemerintahan Setempat (Ketua RW) dan Sdr. Wahyu Dianto (Agent Property yang memperkenalkan PENGGUGAT dengan TERGUGAT), sebagaimana Berita Acara Pengambil-Alihan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Darmawangsa Raya No. 12, Jakarta Selatan beserta Menginventarisasi Isinya, tertanggal 16 November 2017;
- PENGGUGAT **masih memberikan kesempatan** kepada TERGUGAT untuk **mengambil kembali** barang-barang (Asset) milik TERGUGAT yang ada di Gedung (Tanah dan Bangunan) milik PENGGUGAT

Halaman 10 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan syarat TERGUGAT telah melunasi seluruh tunggakan Uang Sewa sebesar **Rp.2.250.000.000,-** (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

- apabila sampai dengan tenggang waktu **paling lambat tanggal 04 Desember 2017**, TERGUGAT tidak melunasi seluruh tunggakan Uang Sewa sebesar **Rp.2.250.000.000,-** (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT **tidak dapat mengambil kembali** barang-barang (Asset) milik TERGUGAT dan **harus membayar sisa kewajiban Uang Sewa** sebesar **Rp.1.750.000.000,-** (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada PENGGUGAT;

akan tetapi s/d Gugatan *a quo* diajukan, TERGUGAT sama sekali tidak memberikan respon yang beritikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut di atas;

21. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat untuk mempertahankan hak-haknya dengan itikad baik, maka cukup beralasan kiranya untuk menerima dan mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
22. Bahwa oleh karena Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tertanggal 30 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan **jo.** Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015 **jo.** Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016 dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat secara bersama-sama dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka cukup beralasan kiranya untuk menyatakan bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tertanggal 30 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan **jo.** Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015 **jo.** Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016 sah dan berharga;
23. Bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat dalam Akta

Halaman 11 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tertanggal 30 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan **jo.** Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015 **jo.** Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016, **maka cukup beralasan untuk menyatakan** bahwa TERGUGAT telah **ingkar janji (wanprestasi)** dalam memenuhi Isi dan Ketentuan Akta Perjanjian Sewa Menyewa, tertanggal 30 Januari 2013 Nomor 09, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan **jo.** Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015 **jo.** Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016;

24. Bahwa atas tindakan **ingkar janji (wanprestasi)** TERGUGAT tersebut, TERGUGAT mempunyai kewajiban kepada PENGUGAT untuk membayar tunggakan Uang Sewa sebesar **Rp.2.250.000.000,-** (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana telah Penggugat jelaskan dalam gugatan *a quo*;

25. Bahwa oleh karena di dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tertanggal 30 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan **jo.** Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015 **jo.** Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016, Tergugat telah dengan sadar menyerahkan barang-barang (Asset) TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan milik Penggugat, dimana Tergugat juga memberikan hak kepada Penggugat untuk meliquidasi barang-barang (asset) TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan milik Penggugat tersebut, maka cukup beralasan kiranya memberikan ijin kepada Penggugat untuk meliquidasi barang-barang (asset) TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan milik Penggugat tersebut sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Pengambil-Alihan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Darmawangsa Raya No. 12, Jakarta Selatan beserta Menginventarisasi Isinya, tertanggal 16 November 2017, senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dihitung sebagai pembayaran sebagian kewajiban Tergugat kepada Penggugat;

Halaman 12 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa oleh karena sebagian kewajiban Tergugat telah dihitung dibayar dengan nilai liquidasi barang-barang (asset) TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan milik Penggugat tersebut sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Pengambil-Alihan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Darmawangsa Raya No. 12, Jakarta Selatan beserta Menginventarisasi Isinya, tertanggal 16 November 2017, senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), maka sisa kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah senilai Rp.2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi nilai liquidasi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga menjadi sebesar Rp.1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
27. Bahwa setelah dikurangi nilai liquidasi sebagaimana dimaksud di atas, maka cukup beralasan menurut hukum untuk menghukum TERGUGAT **membayar lunas secara langsung, tunai dan sekaligus kewajibannya tersebut** kepada Penggugat **sebesar Rp.1.750.000.000,-** (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
28. Bahwa karena akibat tindakan TERGUGAT tersebut di atas, yang tidak segera melakukan pembayaran kewajibannya kepada PENGGUGAT, telah menimbulkan kerugian lain bagi PENGGUGAT, yaitu untuk membayar Jasa Pengacara/ Advokat dalam mengurus permasalahan *a quo*, maka oleh karena itu, patut dan layak kiranya menurut hukum untuk menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi kepada Penggugat atas pembayaran Jasa Pengacara/ Advokat yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT sebesar **Rp.250.000.000,-** (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara langsung, TUNAI dan SEKALIGUS setelah putusan perkara *a quo* diucapkan;
29. Bahwa sebelum Gugatan *a quo* diajukan, PENGGUGAT telah berusaha menempuh berbagai upaya secara damai dan kekeluargaan, NAMUN tidak mendapat respon penyelesaian yang beritikad baik dari TERGUGAT, dimana hal tersebut telah dapat menunjukkan bahwa TERGUGAT **bukanlah** orang yang **beritikad baik**, yang bisa saja juga menolak untuk melaksanakan Isi Putusan dalam perkara *a quo* kelak, maka untuk menghindari Gugatan ini menjadi sia-sia di kemudian hari apabila dikabulkan, **maka patut menurut hukum** untuk terlebih dahulu **Meletakkan dan menyatakan berharga Sita Jaminan** (Conservatoir

Halaman 13 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beslag) atas Tanah dan Bangunan dan/atau Inventaris milik TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan yang terletak di **M Point Karaoke** (Ruko Depan Blok M Plaza), Jl. Panglima Polim Raya No. 5A, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan **Meletakkan dan menyatakan berharga Sita Jaminan** (Revindicatoir Beslag) atas Kendaraan Bermotor Roda Empat (MOBIL) dengan nomor Polisi B 1300 PU yang BPKB-nya telah diserahkan kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT;

30. Bahwa berdasarkan Pasal 606a Reglemen Acara Perdata (Rv), kami mohon juga kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang HARUS dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi isi putusan perkara ini sejak putusan perkara a quo dapat dilaksanakan;

31. Bahwa karena Gugatan ini diajukan berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang kuat dan otentik serta mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka berdasarkan ketentuan pasal 180 HIR, mohon agar putusan dalam perkara a quo dinyatakan dapat dijalan terlebih dahulu meskipun dilakukan upaya hukum perlawanan, banding, dan kasasi (uit voerbaar bij vooraad);

32. Bahwa oleh karena TERGUGAT berada pada pihak yang kalah, maka patut menurut hukum untuk membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini PENGGUGAT mohon Kepada Yth., Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo **berkenan untuk memberikan PUTUSAN** dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Meletakkan **Sita Jaminan** (Conservatoir Beslag) atas Tanah dan Bangunan dan/atau Inventaris milik TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan yang terletak di **M Point Karaoke** (Ruko Depan Blok M Plaza), Jl. Panglima Polim Raya No. 5A, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
3. Meletakkan **Sita Jaminan** (Revindicatoir Beslag) atas Kendaraan Bermotor Roda Empat (MOBIL) dengan nomor Polisi B 1300 PU yang BPKB-nya telah diserahkan kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT;
4. Menyatakan SAH dan BERHARGA **Sita Jaminan** (Conservatoir Beslag) atas Tanah dan Bangunan dan/atau Inventaris milik TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan yang terletak di **M Point Karaoke** (Ruko Depan Blok M Plaza), Jl. Panglima Polim Raya No. 5A, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
5. Menyatakan SAH dan BERHARGA **Sita Jaminan** (Conservatoir Beslag) atas Kendaraan Bermotor Roda Empat (MOBIL) dengan nomor Polisi B 1300 PU yang BPKB-nya telah diserahkan kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tertanggal 30 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan **jo.** Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015 **jo.** Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016;
3. Menyatakan TERGUGAT telah **ingkar janji (wanprestasi)** dalam memenuhi Isi dan Ketentuan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tertanggal 30 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan **jo.** Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015,

Halaman 15 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 29 Oktober 2015 jo. Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016;

4. Menyatakan TERGUGAT **mempunyai kewajiban** kepada PENGGUGAT sebesar **Rp.2.250.000.000,-** (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
5. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk meliquidasi barang-barang (asset) TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan milik Penggugat sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Pengambil-Alihan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Darmawangsa Raya No. 12, Jakarta Selatan beserta Menginventarisasi Isinya, tertanggal 16 November 2017, senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dihitung sebagai pembayaran sebagian kewajiban Tergugat kepada Penggugat;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar **LUNAS** sisa kewajibannya kepada PENGGUGAT setelah dikurangi nilai liquidasi barang-barang (asset) TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan milik Penggugat sebagaimana dimuat dalam Berita Acara Pengambil-Alihan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Darmawangsa Raya No. 12, Jakarta Selatan beserta Menginventarisasi Isinya, tertanggal 16 November 2017 **secara langsung, tunai dan sekaligus** sebesar **Rp.1.750.000.000,-** (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT atas pembayaran Jasa Pengacara/Advokat yang telah dibayarkan oleh PENGGUGAT sebesar **Rp.250.000.000,-** (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara LANGSUNG, TUNAI dan SEKALIGUS;
8. Meletakkan **Sita Jaminan** (Conservatoir Beslag) atas Tanah dan Bangunan dan/atau Inventaris milik TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan yang terletak di **M Point Karaoke** (Ruko Depan Blok M Plaza), Jl. Panglima Polim Raya No. 5A, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
9. Meletakkan **Sita Jaminan** (Revindicatoir Beslag) atas Kendaraan Bermotor Roda Empat (MOBIL) dengan nomor Polisi B 1300 PU yang BPKB-nya telah diserahkan kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT;

Halaman 16 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



10. Menyatakan SAH dan BERHARGA **Sita Jaminan** (Conservatoir Beslag) atas Tanah dan Bangunan dan/atau Inventaris milik TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan yang terletak di **M Point Karaoke** (Ruko Depan Blok M Plaza), Jl. Panglima Polim Raya No. 5A, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
11. Menyatakan SAH dan BERHARGA **Sita Jaminan** (Revindicatoir Beslag) atas Kendaraan Bermotor Roda Empat (MOBIL) nomor Polisi B 1300 PU yang BPKB-nya telah diserahkan kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT;
12. Menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang HARUS dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk setiap hari keterlambatan dalam memenuhi isi putusan ini sejak putusan perkara a quo diucapkan;
13. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun dilakukan upaya hukum perlawanan, banding, dan/atau kasasi (uit voerbaar bij vooraad);
14. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

apabila Yth., Ketua Pengadilan Negeri Jakarta selatan c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Penggugat datang menghadap kuasanya, JOHN FERRY SITUMEANG,SH,Dkk**, Para Advokat yang berkantor di Pada s2s Law Office, advocates & Legal Consultants/Curator & Administrator, beralamat di Grand Palace,Tower A.Lt.3, R 6-7 Jalan Benyamin Suaeb Blok A-5, Kel. Kebon Kosong, Kec.Kemayoran, Jakarta Pusat 10630, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Bidang Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 09 Februari 2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 516/SK/HKM/II/2018, **sedangkan Tergugat hadir Kuasanya** yaitu Faruk Makarim,SH, Heri Supriadi,SH dan Fuad Abdullah,S.TH.I,SH,M.Si, Para Advocat-Konsultan Hukum pada Law Office **Faruk Makarin & Partners**, beralamat di Harapan Indah Blok WF 10, Pejuang,Medan Satria Bekasi, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Bidang Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 05 Maret 2018, Nomor : 797/SK/HKM/2018 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma No 1 Tahun 2016, Majelis telah menunjuk Sdr. **ARLANDI TRIYOGO,SH,MH** Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan selaku mediator, tetapi berdasarkan pemberitahuan dari Mediator tertanggal 19 Maret 2018 upaya perdamaian tidak berhasil, sehingga pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat menyatakan tetap dengan gugatannya dan tidak mengajukan perubahan atau perbaikan gugatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi/jawaban tertanggal 07 Mei 2018 yang mengemukakan sebagai berikut : -----

A. Dalam Konvensi

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas semua dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali yang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akui dalam jawaban gugatan ini;

- 1) Dalil 1 sampai dengan dalil 3 gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak perlu tergugatanggapi lebih lanjut karena sudah merupakan fakta hukum;
- 2) Bahwa dalil ke 4 dan ke 5 gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggapinya bahwa dalam faktanya tempat yang disewa sebagaimana dalil ke 2 gugatan Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi secara administrative tidak bisa digunakan sebagai tempat usaha sebagaimana dimaksud dalam dalil ke 4 gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Sehingga dengan tempat berupa tanah dan bangunan sebagaimana terletak dan berkedudukan di Jl. Darmawangsa Raya No. 12 P-1, Rt. 002 RW. 01 Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang menjadi obyek sewa menyewa antara Penggugat

Halaman 18 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak bisa digunakan untuk tempat usaha sebagaimana pada dalil ke 4 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

- 3) Bahwa terhadap dalil ke 6 gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jawab dan tanggap bahwa justeru karena iktikad baik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekalipun tempat berupa tanah dan bangunan sebagaimana terletak dan berkedudukan di Jl. Darmawangsa Raya No. 12 P-1, Rt. 002 RW. 01 Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tidak bisa menjadi tempat usaha sebagaimana yang didalilkan Penggugat Konvensi, namun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetap beriktikad baik membayar sesuai dengan kekuatan finansial Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi;
- 4) Bahwa terhadap dalil ke 7 dan 8 gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggap bahwa hal tersebut sebagaimana iktikad baik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekali lagi sudah sesuai dengan kesepakatan dimana adanya addendum perjanjian sewa menyewa nomor 01/APSM/X/2015 dan telah dipenuhi oleh Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi sekalipun tanah dan bangunan yang menjadi obyek sewa menyewa tidak bisa digunakan untuk usaha sebagaimana dalam PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi yang dibuat oleh dan dihadapan Tri Firdaus Akbarsyah, SH Notaris Jakarta Selatan tertanggal 30 Januari 2013 Pasal 4 ayat (1).
- 5) Bahwa khusus terhadap dalil ke 9 dan 10 gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka dapat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jawab bahwa diakrenakan tempat yang disewa sebagaimana dimaksud tak memberikan masukan finansial sebagaimana layaknya tempat usaha maka Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi tetap berusaha memenuhi kewajiban untuk menutup kekurangan sewa sehingga lahirilah addendum pembayaran tempat usaha tertanggal 09 Juni 2016 ;

Halaman 19 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Bahwa khusus terhadap dalil ke 11 dan 12 gugatan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka dapat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi jawab sudah jelas tidak ada klusul yang memberikan hak secara hukum untuk menguasai asset-aset Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi apalagi menyita secara sepihak;
- 7) Bahwa terhadap dalil gugatan lainnya oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka tidak perlu ditanggapi secara rinci karena menurut Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi hal tersebut adalah perhitungan sepihak semata yang tidak memperhatikan sebagaimana dalam Jawaban Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi pada butir 4) tersebut diatas.

B. Dalam Rekonvensi

- 1) Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi;
- 2) Bahwa tergugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai penggugat rekonvensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap penggugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai tergugat rekonvensi;
- 3) Bahwa atas perbuatan Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang melakukan penyitaan atau penguasaan tanpa hak atau setidaknya dalam proses menguasai barang-barang inventaris milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, **maka telah jelas Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**
- 4) Bahwa atas perbuatan Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, sudah sangat jelas bahwa Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memiliki itikad baik terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- 5) Bahwa dengan digugatnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Tergugat

Halaman 20 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imateriil.

6) Bahwa jika diperinci kerugian tergugat konvensi/penggugat rekonvensi tersebut dalam butir 5 adalah:

- **Kerugian materiil:** tergugat konvensi/penggugat rekonvensi tidak bisa menjual barang-barang inventaris milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang nilai inventaris tersebut senilai **Rp. 1.025.534,174** (*Satu Milyar Dua Puluh Lima Juta Lima Ratus Tiga Puluh Empat Ribu seratus Tujuh Puluh Empat Ribu Rupiah*);

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan memeriksa dan memutuskan:

A. Dalam Provisi

Menolak permohonan Provisi Penggugat Konvensi untuk seluruhnya

B. Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah surat perjanjian tertanggal 1 Oktober 2012 yang diajukan oleh penggugat konvensi/tergugat rekonvensi;
3. Menyatakan sah dan berharga surat perjanjian tertanggal 1 Oktober 2012 yang diajukan oleh penggugat rekonvensi/tergugat konvensi;
4. Membebaskan biaya perkara kepada penggugat konvensi/tergugat rekonvensi;

C. Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi/tergugat konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan surat perjanjian tertanggal 1 Oktober 2012 adalah batal sesuai dengan Pasal 1240 KUHPdata;

Halaman 21 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar **Rp. 1.025.534,174** (*Satu Milyar Dua Puluh Lima Juta Lima Ratus Tiga Puluh Empat Ribu seratus Tujuh Puluh Empat Ribu Rupiah*) dengan seketika dan sekaligus;
5. Menghukum tergugat untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika tergugat tidak bersedia atau lalai menjalankan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;
6. Menghukum tergugat untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban/eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Penggugat telah mengajukan replik pada tertanggal 21 Mei 2018 dan atas replik tersebut, Tergugat tidak mengajukan Duplik, intinya tetap pada Jawabannya ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti P-1 s.d P- 17 yang telah dibubuhi bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah dicocokkan dengan aslinya ternyata bukti surat bertanda P.2, P.6 sampai dengan P.10 sesuai dengan aslinya, untuk bukti P-1, P.3, P.4, P.5 tidak ada aslinya **sedangkan** bukti surat bertanda P.11 sampai dengan P.17 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sebagai berikut : -----

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1043/Pulo, seluas 462 m2 (Empat ratus enam puluh dua meter per segi), sesuai dengan Surat Ukur tertanggal 17 Oktober 2003 Nomor : 00799/2003, dengan NIB : 09.02.05.08.00799, atas nama PENGGUGAT, diberi tanda bukti P.1 ;
2. Foto kopi Akta Perjanjian sewa menyewa, tertanggal 30 januari 2013 No.09, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH,SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan, diberi tanda P.2 ;
3. Foto kopi Akta Pendirian Perseroan terbatas PT.XA Sehatindo Abadi, tanggal 15 Februari 2013 Nomor : 20, yang dibuat oleh dan dihadapan

Halaman 22 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TRI FIRDAUS AKBARSYAH,SH, Notaris Kota Jakarta Selatan, diberi tanda bukti P.3 ;

4. Foto kopi Surat Keterangan Nomor 22 / 51.16.1 / 31.74.07.1007 / 1.711.53 / 2016, tertanggal 08 Januari 2016, yang diterbitkan oleh kepala Seksi Satuan pelaksana PTSP Kelurahan Pulo, diberi tanda bukti P.4 ;
5. Foto kopi Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor : 1152/-1.785.52, tertanggal 5 September 2013, Hal : Persetujuan Prinsip Penggunaan Bangunan pada Peruntukan Wisma untuk sarana Rehabilitasi dan Peremajaan Cell Darah, diberi tanda bukti P.5 ;
6. Foto kopi Surat dari VBL Law Firm No : 263/X/VBL/5/2015, tertanggal 08 Oktober 2015, Perihal : Re-Negosiasi Perjanjian Sewa Menyewa, diberi tanda bukti P.6 ;
7. Foto kopi Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015, diberi tanda bukti P.7 ;
8. Foto kopi Addendum Pembayaran sewa Tempat usaha, tertanggal 09 Juni 2016, diberi tanda bukti P.8 ;
9. Foto kopi Surat TERGUGAT tertanggal 21 September 2016 beserta Lampirannya : Inventory XA Rejuvenation Center, Update tanggal 20 September 2016, diberi tanda bukti P.9 ;
10. Foto kopi Surat Tugas Nomor : ST-01/VII/2017/SSR, tanggal 11 Juli 2017, diberi tanda bukti P.10 ;
11. Foto kopi Surat tertanggal 14 Agustus 2017, Perihal : Minta Penyelesaian, diberi tanda bukti P.11 ;
12. Foto kopi Surat tertanggal 25 Agustus 2017, Perihal : Somasi Penyelesaian, diberi tanda bukti P.12 ;
13. Foto kopi surat tertanggal 04 September 2017, Perihal Somasi terakhir, diberi tanda bukti P.13 ;
14. Foto kopi Surat Nomor : 026-01/S2S-MBP/X/2017, tanggal 26 Oktober 2017, Perihal : PERINGATAN & PEMBERITAHUAN, diberi tanda bukti P.14 ;
15. Fotokopi Surat Nomor : 026-02/S2S-MBP/X/2017, tanggal 26 Oktober 2017, Perihal : MOHON BANTUAN PENGAMANAN, diberi tanda bukti P.15 ;

Halaman 23 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Foto kopi Berita Acara Pengambil Alihan Tanah dan Bangunan yang terletak di jalan Darmawangsa Raya No.12, Jakarta Selatan beserta menginventarisasi isinya, tertanggal 16 november 2017, diberi tanda bukti P.16 ;
17. Foto kopi Surat Nomor : 027-01/S2S-P/XI/2017, tanggal 27 November 2017, Perihal : PEMBERITAHUAN, diberi tanda bukti P.17 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi dan Ahli ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yaitu bukti T.1 sampai dengan T.16 yang telah dibubuhi bermeterai cukup dan telah dileges di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta telah dicocokkan dengan aslinya hanya T.1 yang asli, untuk bukti surat bertanda T.2 sampai dengan T.8 tidak ada aslinya **sedangkan** bukti surat bertanda T.9 sampai dengan T.16 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya yaitu sebagai berikut :

1. Foto kopi perjanjian sewa menyewa No.09 antara Tergugat dan Penggugat yang dibuat dihadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH,S.H, Notaris di Jakarta pada tanggal 30 Januari 2013 dimana dalam perjanjian tersebut lahan obyek sewa milik Penggugat bias dijadikan tempat usaha ternyata dalam prakteknya lahan obyek tersebut hanya bias dijadikan tempat tinggal atau hunian, diberi tanda T.1 ;
2. Foto kopi Addendum Perjanjian sewa Menyewa No.01/APSM/X/2015 yang ditanda tangani Tergugat dan Penggugat pada tanggal 29 oktober 2015, dimana perjanjian asli tersebut ada pada obyek sewa milik Penggugat yang mana Tergugat tidak bias ambil, diberi tanda T.2 ;
3. Foto kopi Surat Perjanjian Kesepakatan antara Tergugat dan penggugat pada tanggal 22 Februari 2017 yang mana isi dari Perjanjian kesepakatan menyatakan berapa besar hutang dari tergugat kepada Penggugat dan Kesepakatan, diberi tanda T.3 ;
4. Foto kopi Rekening Koran dari Bank Bukopin yang mana cek yang diberikan kepada Penggugat telah dikliringkan dan diterima oleh Penggugat, diberi tanda T.4 ;
5. Foto kopi Data-data Inventaris yang berada di obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini tidak bias diambil oleh tergugat dan

Halaman 24 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan jaminan oleh Penggugat senilai USD \$ 364.300 dan Rp.1.027.984.375,- dan ini menunjukkan bahwa hutang tergugat kepada Penggugat seharusnya sudah tidak ada lagi karena asset-aset milik Tergugat dikuasai oleh Penggugat, diberi tanda T.5 ;

6. Foto kopi Invoice pembelian 7 unit computer yang mana barang-barang tersebut berada di obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini dijadikan Jaminan oleh Penggugat, diberi tanda T.6 ;
7. Foto kopi Invoice pembelian set sofa Reclining dimana barang tersebut berada di obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini dijadikan jaminan oleh Penggugat, diberi tanda T.7 ;
8. Foto kopi Kwitansi Pemasangan beberapa unit AC oleh Tergugat di Obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini dijadikan Jaminan oleh Penggugat, diberi tanda T.8 ;
9. Foto kopi Kwitansi Pemasangan satu set AC Floor di Obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini dijadikan Jaminan oleh Penggugat, diberi tanda T.9 ;
10. Foto kopi Pemasangan satu unit Gen set Nisan di Obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini dijadikan Jaminan oleh Penggugat, diberi tanda T.10 ;
11. Foto kopi Invoice pembelian barang oleh tergugat berupa SRS Midi SRS, Esthetic dan barang tersebut sampai saat ini masih di obyek sewa milik Penggugat, diberi tanda T.11 ;
12. Foto kopi Invoice pembelian beberapa item peralatan yang mana barang-barang tersebut berada di obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini masih ada di lahan tersebut dan dijadikan jaminan oleh Penggugat, diberi tanda T.12 ;
13. Foto kopi bukti invoice pembelian peralatan yang mana barang-barang tersebut berada di obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini masih ada di Lahan tersebut dan dijadikan Jaminan oleh Penggugat, diberi tanda T.13 ;
14. Foto kopi Invoice pembelian peralatan yang mana barang-barang tersebut berada di obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini masih ada di lahan tersebut dan dijadikan jaminan oleh Penggugat, diberi tanda T.14 ;

Halaman 25 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Foto kopi Invoice pembelian peralatan yang mana barang-barang tersebut berada di obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini masih ada di lahan tersebut dan dijadikan jaminan oleh Penggugat, diberi tanda T.15 ;
16. Foto kopi Invoice pembelian peralatan yang mana barang-barang tersebut berada di obyek sewa milik Penggugat yang sampai saat ini masih ada di lahan tersebut dan dijadikan jaminan oleh Penggugat, diberi tanda T.16 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Kuasa Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi maupun Ahli ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat pada tanggal 16 Juli 2018 masing-masing telah mengajukan kesimpulan dan selanjutnya Penggugat dan Tergugat mohon Majelis menjatuhkan Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam tuntutan Provisi agar Majelis Hakim memutuskan tentang;

1. **Sita Jaminan** (Conservatoir Beslag) atas Tanah dan Bangunan dan/atau Inventaris milik TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan yang terletak di **M Point Karaoke** (Ruko Depan Blok M Plaza), Jl. Panglima Polim Raya No. 5A, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. **Sita Jaminan** (Revindicatoir Beslag) atas Kendaraan Bermotor Roda Empat (MOBIL) dengan nomor Polisi B 1300 PU yang BPKB-nya telah diserahkan kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT;
3. **Sita Jaminan** (Conservatoir Beslag) atas Tanah dan Bangunan dan/atau Inventaris milik TERGUGAT yang ada di dalam Tanah dan Bangunan yang terletak di **M Point Karaoke** (Ruko Depan Blok M Plaza), Jl. Panglima Polim Raya No. 5A, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
4. **Sita Jaminan** (Conservatoir Beslag) atas Kendaraan Bermotor Roda Empat (MOBIL) dengan nomor Polisi B 1300 PU yang BPKB-nya telah diserahkan kepada PENGGUGAT oleh TERGUGAT;

Halaman 26 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan tentang tuntutan Provivi Penggugat ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana Ketentuan bunyi Pasal 185 HIR (Hukum Acara Perdata) menyebutkan "Keputusan yang bukan keputusan terakhir, sungguhpun harus diucapkan dalam persidangan juga, tidak diperbuat masing-masing sendiri, tetapi hanya dilakukan dalam surat pemberitaan persidangan";

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan tuntutan Provisi Penggugat ini walaupun bersangkut paut dengan pokok perkara, namun Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti adanya suatu tuntutan yang bersifat mendesak untuk dijadikan alasan tuntutan Provisi dimaksud, sehingga dengan demikian maka tuntutan Provisi Penggugat ini haruslah ditolak;

Dalam Konpensi:

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dari gugatan Penggugat ini Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat atas kekurangan pembayaran sewa menyewa rumah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat mendalilkan bahwa tanah dan bangunan yang Tergugat sewa tersebut tidak dapat dipergunakan sebagaimana peruntukannya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal mengenai sewa- menyewa yang didasari atas perjanjian tertulis berupa P-2 dan T-1 yaitu Akta Perjanjian sewa-menyewa Nomor 09 tanggal 30 Januari 2013 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat didepan Notaris Tri Firdaus Akbarsyah, SH;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sewa-menyewa rumah namun Tergugat tidak memenuhi prestasinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-17;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-16;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Tergugat telah

Halaman 27 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan wanprestasi/ ingkar janji terhadap Penggugat atas sewa menyewa rumah milik Penggugat?

Menimbang, bahwa untuk itu perlu dibuktikan terlebih dahulu, apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perjanjian sewa-menyewa rumah milik Penggugat dan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat atas perjanjian tersebut?

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan hal diatas, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan pengertian tentang perjanjian itu sendiri, baik dasar-dasar hukumnya maupun akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. (*Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Jakarta, 2001, hal. 36*);

Menimbang, bahwa menurut R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. (*R. Setiawan, Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya, Bina Cipta, Bandung, 1987, hal. 49*);

Menimbang, bahwa menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih. (*Sri Sofwan Masjchoen, Hukum Jaminan di Indonesia, hal. 1*);

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian ini mengandung unsur: a. Perbuatan, b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, dan c. Mengikatkan dirinya;

Menimbang, bahwa perjanjian itu adalah sah manakala memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang identik dengan bukti bertanda T-1 (Akta Perjanjian sewa-menyewa tanggal Nomor 09 tanggal 30 Januari 2013) yang dibuat dihadapan Tri Firdaus Akbarsyah, SH Notaris di Jakarta Selatan dimana antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan suatu perjanjian sewa-menyewa terhadap sebuah bangunan diatas tanah Hak

Halaman 28 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 1043/Pulo terletak di Jalan Darmawangsa Raya Nomor 12 Kebayoran Baru Jakarta Selatan (bukti P-1, Sertifikat Hak Milik Nomor 1043/Pulo) dengan jangka waktu selama 5 (lima) tahun yang dimulai tanggal 1 Maret 2013 dan akan berakhir tanggal 28 Pebruari 2018 dengan harga sewa-menyewa sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) per tahun atau jumlah keseluruhan sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P-2 dan T-1 tersebut, maka syarat-syarat sah nya perjanjian telah terpenuhi dan karenanya benar bahwa Tergugat dengan Penggugat telah melakukan sewa menyewa atas bangunan rumah seperti diatas;

Menimbang, bahwa dengan telah terjadinya perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebuah bangunan milik Penggugat tersebut, apakah Tergugat telah memenuhi prestasi ataukah sebaliknya Tergugat telah melkukan wanprestasi atas kesepakatan perjanjian dimaksud?

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan ada tidaknya Tergugat melakukan wanprestasi terhdap Penggugat, terlebih dahulu perlu menelaah makna wanprestasi itu sendiri;

Menimbang, bahwa dalam setiap perjanjian dikenal dengan istilah prestasi, prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan sesuai dengan isi dari perikatan tersebut. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara, debitur diwajibkan untuk menyerahkan prestasi kepada kreditur dimana prestasi berupa memberikan, berbuat atau tidak berbuat sesuatu. Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia telah melakukan wanprestasi, apabila ia alpa atau lalai atau ingkar janji, atau ia melanggar perjanjian bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dikaukan (Subekti, 1996 :45);

Menimbang, bahwa munculnya wanprestasi sudah dapat dipastikan diawali dengan adanya perikatan atas perjanjian yang dibuat oleh para pihak baik debitur maupun kreditur, dalam hal seorang debitur melakukan wanprestasi dapat dikategorikan dalam 4 (empat) hal berupa:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikanya;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan koridor hukum tersebut maka akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh jawaban apakah Tegugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat ataukah tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian sewa-menyewa (bukti P-2 dan T-1) maka sudah barang tentu antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat suatu perjanjian sewa-menyewa rumah milik Penggugat yang disepakati waktunya selama 5 (lima) tahun dengan harga sewa sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) setiap tahun sehingga keseluruhan harga sewa sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), dimana dalam jangka waktu yang telah disepakati Tergugat harus menyerahkan sebagai kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), akan tetapi dalam waktu yang diperjanjikan Tergugat belum seluruhnya memberikan prestasinya kepada Penggugat, dimana menurut bukti P-6 (Re-Negosiasi Perjanjian Sewa-menyewa) kesediaan Tergugat untuk terus melanjutkan sewa bangunan milik Penggugat dengan meminta agar pembayaran tahun ketiga dengan cara membayar setiap bulan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) terhitung mulai bulan Maret 2015;

Menimbang, bahwa atas dasar Re-negosiasi perjanjian sewa-menyewa (bukti P-6) tersebut maka Penggugat dan Tergugat melakukan addendum perjanjian sewa-menyewa (Bukti P-7 dan P-8) Tergugat akan memenuhi semua pembayaran uang sewa yang tertunggak kepada Penggugat, namun hingga batas waktu selesai sewa menyewa Tergugat tidak kunjung memenuhi kekurangan pembayaran sewa menyewa bangunan rumah milik Penggugat hingga dilakukan tegoran/somasi (bukti P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-14) maka Tergugat masih memiliki kewajiban pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp.2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan perhitungan $Rp.125.000.000, \times 11 \text{ bulan} + Rp.875.000.000,- = Rp.2.250.000.000,-$ (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka berdasarkan Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 09 tanggal 30 Januari 2013 Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat tidak melaksanakan kekurangan pembayaran sewa-menyewa rumah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi berdasarkan perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Petitum angka 3 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan sebagaimana petitum angka 1 dan angka 3, oleh karena Tergugat dinyatakan telah wanprestasi terhadap Penggugat maka petitum angka 1 dan angka 3 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada angka 5 agar Penggugat dapat diberikan ijin untuk meliquidasi barang-barang milik Tergugat yang keberadaanya didalam rumah sewa milik Penggugat, Majelis hakim tidak dapat mengabulkannya oleh karena hal ini bertentangan dengan asas (milik beding) yang mana didalam Putusan Mahkamah Agung-RI No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993, menyebutkan MA telah melarang penjualan barang agunan oleh kreditur manakala debitur ingkar janji atau wanprestasi. Alasannya, status tanah yang semula menjadi barang jaminan, tetapi dengan klausula MILIK BEDING dalam Surat Kuasa Menjual, barang jaminan menjadi milik kreditur bila debitur gagal bayar. Hal demikian bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum, demikian juga Larangan milik beding diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi: "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum". Sehingga apabila larangan ini dilanggar, perjanjian atau klausula tersebut sejak awal batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan telah melakukan ingkar janji/ wanprestasi terhadap Penggugat, oleh karena tuntutan agar Penggugat diberikan ijin untuk meliquidasi barang-barang milik Tergugat ditolak, maka Majelis Hakim akan mengadakan perbaikan redaksi dan mengabulkan tuntutan ini, dimana Tergugat haruslah dihukum untuk membayar lunas sisa kewajibannya kepada Penggugat secara langsung, tunai dan sekaligus sebesar Rp.2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 ini Majles Hakim mempertimbangkan, adalah hak bahwa gugatan diajukan oleh Penggugat namun dalam hal pembayaran jasa pengacara dibebankan kepada pihak Tergugat Majelis secara tegas menolak petitum ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8, angka 9, angka 10 dan angka 11 oleh karena Penggugat tidak serius dan tidak dapat meyakinkan Majelis hakim terhadap permohonan sita jaminan baik conservatoir beslag



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun revindicatoir beslag baik tentang keberadaan barang bergerak maupun barang tidak bergerak, maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 yaitu agar Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) bilamana Tergugat melakukan keterlambatan atas pelaksanaan putusan ini, berdasarkan ketentuan Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karenanya petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 13 dimana Penggugat meminta agar putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan syarat-syarat sebagaimana ketentuan Pasal 180 ayat 1 H.I.R (Hukum Acara Perdata) maka petitum ini harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak seluruh petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Dalam Rekonpensi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat dalam Konpensi seperti diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan daripada gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah:

1. Keberatan atas dilakukannya penyitaan barang-barang milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang berada dalam kekuasaan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi;
2. Penggugat Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi merasa dirugikan atas digugatnya dirinya oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi karenanya Penggugat Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi menuntut kerugian immaterial;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Rekonpensi ini, maka apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi ini secara bertimbal balik telah dipertimbangkan didalam gugatan Konpensi, oleh karenanya maka gugatan Rekonpensi ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi ini tidak beralasan menurut hukum karenanya haruslah ditolak seluruhnya;

Halaman 32 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

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)



DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI:

Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonpeni untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1313 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata, Hukum Acara Perdata (HIR) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak Provisi Penggugat;

DALAM KONPENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tertanggal 30 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan **jo.** Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015 **jo.** Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016;
3. Menyatakan TERGUGAT telah **ingkar janji (wanprestasi)** dalam memenuhi Isi dan Ketentuan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tertanggal 30 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan TRI FIRDAUS AKBARSYAH, SH, Notaris di Kota Jakarta Selatan **jo.** Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015, tertanggal 29 Oktober 2015 **jo.** Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha, tertanggal 09 Juni 2016;
4. Menyatakan TERGUGAT **mempunyai kewajiban** kepada PENGGUGAT sebesar **Rp.2.250.000.000,-** (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar **LUNAS** sisa kewajibannya kepada PENGGUGAT **secara langsung, tunai dan sekaligus** sebesar **Rp.2.250.000.000,-** (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.766.000,- (tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis tanggal 2 Agustus 2018, oleh kami, Haruno Patriadi, S.H..MH, sebagai Hakim Ketua, Achmad Rosidin., S.H., M.H. dan Arlandi Triyogo, S.H..MH masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL tanggal 25 Juli 2018, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 29 Agustus 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Subarkah,S.H,M.H Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Akhmad Rosidin, S.H,M.H

Haruno Patriadi,S.H,M.H

Arlandi Triyogo, S.H,M.H

Panitera Pengganti

Subarkah,S.H,M.H

Perincian biaya perkara :

1. Biaya pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya proses	: Rp. 75.000,-
3. Panggilan	: Rp.640.000,-
4. PNBP panggilan	: Rp. 10.000,-
5. Materei	: Rp. 6.000,-
6. Redaksi	: <u>Rp. 5.000,-</u>
Jumlah	: Rp.766.000,-

(tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Halaman 34 dari 34 Hal. Putusan No 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel