



PUTUSAN
Nomor 3/PDT/2019/PTPLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara

PT. Bintang Selera Nusantara, bertempat tinggal di Dwiputera Office, Jalan Boulevard Gading Serpong, Kav. M.5 No.5, Kelurahan Pakulonan Barat, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Carlo. T. Maruhum, S.H., Marthin Ismawan Elia, SH, Donny Siregar, S.H dan Weni Mariati, S.H., M.H para Advokat yang tergabung pada EMP.Alliance beralamat di gedung Graha Mampang lantai 3 jalan Mampang Prapatan Raya Nomor 100 Duren tiga Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Agustus 2018, sebagai **Pembanding semula Tergugat**;

LAWAN

Drs. Tandjung Kartawitjaya Dan Healthy Sutjiawan, berkedudukan di Lippo Village, Taman Himalaya, jalan Gunung Nangka No.18 RT.03 RW 08 Kel. Desa Bencongan Indah, Kec. Kelapa Dua Kab. Tangerang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Felix Dalimartha, S.H., Retno Purwaningsih, S.H, Jerry Marpaung SH, Stepanus Randy Gunawan ,SH, MH, dan Muhammad Reza ,A K, SH para Advokat /Konsultan Hukum Dalimartha & Partner Law Office yang beralamat di Ruko Mall Metropolis Town Square Blok GM 2 No 7, Tangerang Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2018 sebagai **Terbanding semula Penggugat**.

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 29 Januari 2019 No. 3/PEN/PDT/2019/PT.Plg, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 16 Agustus 2018 Nomor 13 /Pdt.G/2018/PN.Plg, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

PLG

Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 3/PDT/2019/PT



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 15 Januari 2018 dalam register nomor 13/Pdt.G/2018/PN Plg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. TENTANG ADANYA HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT

1. Bahwa Tergugat telah membuat kesepakatan dengan Penggugat untuk melakukan penyewaan atas tanah dan bangunan dengan luas tanah sebesar ± 749 M2 (tujuh ratus empat puluh sembilan meter persegi) dan luas bangunan sebesar ± 270 M2 (dua ratus tujuh puluh meter persegi) yang berlokasi di Jalan Indra Nomor 4, RT.029/RW.009, Kelurahan Talang Semut, Kecamatan Bukit Kecil, Palembang milik Penggugat sebagaimana yang dituangkan di dalam Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014;
2. Bahwa Tergugat akan menggunakan tanah dan bangunan tersebut sebagai tempat usaha restoran dengan merek "BASO" **dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun** terhitung sejak Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) ditandatangani;
3. Bahwa merujuk pada Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan :
"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."
4. Dengan adanya perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014, **maka terdapat perikatan antara Penggugat dengan Tergugat dan hal tersebut membuktikan secara jelas bahwa terdapat hubungan hukum di antara Penggugat dan Tergugat.**

B. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI PALEMBANG.

5. Bahwa adanya gugatan ini didasarkan pada Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014;

PLG

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 3/PDT/2019/PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Palembang mengingat hal-hal sebagai berikut :
- a. Bahwa perkara *aquo* merupakan sengketa perkara perdata, oleh karenanya Pengadilan Negeri-lah yang berwenang untuk mengadili perkara *aquo*;
 - b. Bahwa berdasarkan Pasal 10 Ayat (2) dalam Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014 disebutkan : ***“Dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka para pihak dengan ini sepakat memilih domisili hukum tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang”;***
 - c. Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 118 HIR menyebutkan :
 - (i) *Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang Pengadilan Negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya.*
 - (ii) *Jika yang digugat lebih dari seorang, sedangkan mereka tidak tinggal di daerah hukum Pengadilan Negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah seorang debitur utama.-*
 - (iii) *Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.*

PLG

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 3/PDT/2019/PT



(iv) Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan nya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu.”

Dengan dasar tersebut maka Penggugat mengajukan perkara *aquo* di Pengadilan Negeri Palembang.

C. TENTANG ADANYA PERBUATAN INGKAR JANJI (WANPRESTASI) DARI TERGUGAT.

7. Bahwa terhadap pelaksanaan sewa menyewa tersebut, Penggugat dan Tergugat menyepakati uang sewa atas objek sewa dibayarkan dengan perincian yang tercantum dalam Pasal 3 Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT. Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014 sebagai berikut :

Pasal 3 Ayat (1) :

“Uang sewa atas tanah dan bangunan per tahun untuk 5 (lima) tahun Pertama sebesar Rp.200.000.000,-/Net/tahun (dua ratus juta rupiah) sehingga total uang sewa selama 5 (lima) tahun pertama adalah sebesar Rp.1.000.000.000,-/Net (satu milyar rupiah)”.

Pasal 3 Ayat (2) :

“Uang sewa atas tanah dan bangunan per tahun untuk 5 (lima) tahun kedua sebesar Rp.225.000.000,-/Net/tahun (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) sehingga total uang sewa selama 5 (lima) tahun kedua adalah sebesar Rp.1.125.000.000,-/Net (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah)”.

Pasal 3 Ayat (3) :

“Para Pihak setuju untuk pembayaran uang sewa dilakukan dengan cara sebagai berikut :

I. Pembayaran sewa untuk 5 (lima) tahun Pertama sebesar Rp.1.000.000.000,-/Net (satu milyar rupiah) disepakati Para Pihak dengan ketentuan sebagai berikut :

- 10 % atau sebesar Rp.100.000.000,-/Net dibayarkan pada tanggal 06 Oktober 2014;
- 30 % atau sebesar Rp.300.000.000,-/Net dibayarkan pada tanggal 06 November 2014;
- 20 % atau sebesar Rp.200.000.000,-/Net dibayarkan pada tanggal 07 Desember 2014;
- 20 % atau sebesar Rp.200.000.000,-/Net dibayarkan pada tanggal 07 Januari 2015;

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 3/PDT/2019/PT

PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 20 % atau sebesar Rp.200.000.000,-/Net dibayarkan pada tanggal 07 Februari 2015.
- II. Pembayaran sewa untuk 5 (lima) tahun Kedua sebesar Rp.1.125.000.000,-/Net (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) disepakati Para Pihak dengan ketentuan sebagai berikut :
 - 20 % atau sebesar Rp.225.000.000,-/Net (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dibayarkan selambat-lambatnya bulan terakhir tahun Kelima;
 - Sisanya sebesar 80% atau sebesar Rp.900.000.000,-/Net (sembilan ratus juta rupiah) dibayarkan proporsional pada bulan pertama tahun keenam, bulan kedua tahun keenam dan bulan ketiga tahun keenam.”

Berdasarkan pasal tersebut, maka seharusnya Tergugat wajib melakukan pembayaran sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sesuai dengan jangka waktu pembayaran yang diatur dalam perjanjian tersebut, namun pada kenyataannya Tergugat hanya melakukan pembayaran atas sewa 5 (lima) tahun pertama sebesar Rp.860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana diakui oleh Tergugat melalui Kuasa Hukumnya dalam Surat Jawaban tertanggal 10 Mei 2017 sehingga terdapat kekurangan sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).

8. Bahwa di dalam Pasal 5 Ayat (5) Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014 disebutkan sebagai berikut :
“Pihak Kedua wajib memelihara bangunan dan memperbaiki kerusakan-kerusakan, memelihara kebersihan, menjaga ketentraman dan keamanan dalam hidup bertetangga”.

Berdasarkan pasal tersebut, maka sangat jelas Tergugat sebagai penyewa memiliki kewajiban untuk memelihara bangunan dan memperbaiki kerusakan-kerusakan, memelihara kebersihan, menjaga ketentraman dan keamanan dalam hidup bertetangga selama menggunakan dan menempati objek sewa.

9. Bahwa pada tanggal 10 Mei 2017, Penggugat mendapatkan Surat Himbauan / Peringatan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Palembang Kelurahan Talang Semut dengan nomor 640/03/V/TS/2017 mengenai objek sewa yang ternyata dalam keadaan kosong tanpa pagar

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 3/PDT/2019/PT

PLG

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)



dan dibiarkan rusak tanpa adanya pengawasan dan pemeliharaan oleh Tergugat yang mengganggu kebersihan dan keamanan lingkungan;

10. Bahwa atas dasar Surat Himbauan / Peringatan tersebut, maka Penggugat melakukan pengecekan objek sewa secara langsung dan ditemukan banyak kerusakan pada objek sewa dan barang-barang yang seharusnya terdapat di dalam objek sewa (seperti pintu bangunan, plafond, lampu-lampu, alat meteran listrik PLN dan alat meteran air PAM) hilang dan rumput tumbuh liar;

Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat berinisiatif untuk mendatangi kantor Tergugat dan menemui perwakilan dari Tergugat namun tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan sehingga Tergugat mengirimkan surat Teguran sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu :

I. surat pemberitahuan / Teguran ke I tertanggal 19 Februari 2017;

II. Surat Teguran ke II tertanggal 20 Maret 2017;

III. Surat Somasi/Teguran ke III tertanggal 02 Mei 2017;

Namun tidak ada tanggapan dan penyelesaian yang baik dari Tergugat.

11. Bahwa di dalam Pasal 8 Ayat (1) Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014 disebutkan sebagai berikut :

“Jika Pihak Kedua semata-mata atau tanpa alasan lalai untuk mentaati dan melaksanakan setiap kewajiban atau ketentuan menurut perjanjian ini yang wajib ditaati dan dilaksanakan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama akan memberikan teguran secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali dengan tenggang waktu masing-masing 14 (empat belas) hari untuk setiap teguran.

*Jika setelah lewatnya jangka waktu tersebut pihak kedua tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka **pihak pertama berhak untuk mengakhiri perjanjian ini secara sepihak dengan mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada pihak kedua sesuai pasal 12 Perjanjian ini.***

Di dalam Pasal 8 Ayat (4) Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014 disebutkan sebagai berikut :



*"Akibat berakhirnya perjanjian sebagaimana disebutkan pada pasal 8 Ayat (1) di atas,dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah perjanjian berakhir,maka **Pihak Kedua wajib menyerahkan bangunan dalam keadaan kosong dan baik** kepada Pihak Pertama. Dalam arti penyerahan bangunan tersebut berikut **plafond,partisi-partisi,instalasi listrik, pintu / kunci-kunci,lantai dan benda-benda melekat lainnya (tidak dapat dipindahkan)** akan tetap menjadi milik pihak Pertama....".*

Berdasarkan pasal tersebut,maka Penggugat mengirimkan surat pemberitahuan tertanggal 29 Mei 2017 mengenai putusnya perjanjian.

12. Bahwa di dalam Pasal 11 Ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik disebutkan sebagai berikut :

"Jika yang dirugikan pihak pemilik,maka penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan".

Berdasarkan pasal tersebut,maka meskipun terjadi pemutusan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat,uang sewa yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan.

13. Bahwa di dalam Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan bahwa:

Pasal 1313 KUHPerdara berbunyi:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Dengan adanya Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014,maka jelas terdapat perikatan antara Penggugat dengan Tergugat dan hal tersebut membuktikan secara jelas bahwa terdapat hak dan kewajiban di antara Penggugat dan Tergugat.

14. Bahwa di dalam buku yang ditulis oleh Prof.R.Subekti,S.H dengan judul Hukum Perjanjian Cetakan ke-11 halaman 50 mengemukakan :

"Wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

- 1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;*
- 2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya,tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;*
- 3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;*



4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.”

Bahwa berdasarkan uraian di atas telah terbukti secara jelas Tergugat tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya sehingga terbukti Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap kesepakatan-kesepakatan yang telah terjadi dengan Penggugat.

D. TENTANG ADANYA AKIBAT DARI PERIKATAN YANG TIDAK DIPENUHI OLEH TERGUGAT

15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, terbukti :

- a. Di antara Penggugat dengan Tergugat terdapat hubungan hukum berdasarkan Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014;
- b. Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dengan tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat.

16. Bahwa di dalam Pasal 1267 KUHPerdara menyebutkan : **“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”**

Berdasarkan Ketentuan Pasal tersebut, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili, memeriksa, serta memutus perkara ini untuk **menyatakan bahwa Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014 putus dengan segala akibat hukumnya dan menghukum Tergugat untuk melakukan pelunasan sisa kewajibannya sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) kepada Penggugat.**

17. Bahwa akibat Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian secara materil sebagai berikut:

- **Penggugat seharusnya mendapatkan sisa pembayaran uang sewa 5 (lima) tahun kedua sebesar Rp.1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).**

Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 3/PDT/2019/PT

PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat akan mengeluarkan biaya pemasangan baru meteran PN 23.000 watt sebesar Rp.29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah).
- Penggugat akan mengeluarkan biaya untuk instalasi kabel sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- Penggugat akan mengeluarkan biaya untuk melunasi tunggakan listrik sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Penggugat akan mengeluarkan biaya untuk melunasi tunggakan air PAM sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah).
- Penggugat akan mengeluarkan biaya renovasi sebesar Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Penggugat telah mengeluarkan biaya pembuatan pagar seng sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).
- Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk berperkara sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Total kerugian materiil sebesar Rp.1.767.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh tujuh juta rupiah).

Sehingga total kerugian materiil + sisa kewajiban adalah sebesar : Rp.140.000.000,- + Rp.1.767.000.000,- = Rp.1.907.000.000,-

Bahwa dengan merujuk pada Pasal 1239 KUHPdata yang menyebutkan: ***"Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu,atau untuk tidak berbuat sesuatu,wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya,kerugian dan bunga,bila debitur tidak memenuhi kewajibannya."***

maka sudah sepantasnya Penggugat meminta ganti rugi sebagaimana yang disebutkan dalam point di atas kepada Tergugat.

18. Bahwa agar gugatan tidak illusoir,Penggugat mohon terlebih dahulu agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang berkenan **meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap aset milik Tergugat yang terletak di Dwiputera Office,Jalan Boulevard Gading Serpong,Kav. M.5 No.5,Pakulonan Barat,Kelapa Dua,Kabupaten Tangerang,Banten;
19. Bahwa untuk menghindari Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini serta dengan tujuan menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat,maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili,memeriksa,serta memutus perkara ini

Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 3/PDT/2019/PT

PLG



agar menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

20. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa perkara ini memutuskan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada Banding, maupun Kasasi dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) agar Penggugat dapat memelihara kebersihan, keamanan, dan keindahan lingkungan di sekitar objek sesuai dengan himbauan Pemerintah Kota Palembang Kelurahan Talang Semut;
21. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 181 HIR/192 RBg, Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka kami dengan segala kerendahan hati memohon agar Pengadilan Negeri Palembang berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruh-nya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*);
3. Menyatakan bahwa Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014 telah putus dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa kewajibannya sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) berdasarkan Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014;
5. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi berupa uang senilai Rp.1.767.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh tujuh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per-hari sampai Tergugat melaksanakan seluruh putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan mematuhi,serta melaksanakan putusan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap aset milik Tergugat berupa tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Dwiputera Office,Jalan Boulevard Gading Serpong,Kav. M.5 No.5,Kelurahan Pakulonan Barat,Kecamatan Kelapa Dua,Kabupaten Tangerang,Banten;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*) meskipun ada Banding dan Kasasi atau Verzet;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Atau bila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang berpendapat lain,mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya sebagai berikut:

A. PENGUGAT INI ADALAH PENGUGAT YANG BERITIKAD TIDAK BAIK (BURUK).

- 1) Bahwa sebelum perkara ini berlanjut kepada proses pembacaan Surat gugatan dan lain sebagainya, PN Palembang telah menyelenggarakan upaya mediasi yang dijematani oleh Hakim Mediator. Proses mediasi tersebut berlangsung pada tanggal 4 April 2018 dan pada tanggal 18 April 2018.
- 2) Bahwa pada kedua pertemuan tersebut,prinsipal TERGUGAT hadir secara langsung,yaitu dihadiri oleh Komisaris Utama TERGUGAT yang bernama Milda L. Rukianto. Kehadiran prinsipal TERGUGAT dalam acara mediasi yang diselenggarakan oleh PN Palembang tersebut dimaksudkan untuk mencari upaya terbaik untuk menyelesaikan persoalan ini dan sebagai bukti itikad baik yang dimiliki TERGUGAT.
- 3) Bahwa selama proses mediasi yang diselenggarakan oleh PN Palembang,prinsipal **PENGUGAT 2 kali tidak menghadiri proses mediasi yang diselenggarakan oleh PN Palembang tanpa suatu alasan yang sah**. Perbuatan ini merupakan pelanggaran terhadap pasal 6 (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan yang berbunyi: "Para Pihak wajib menghadiri

Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor

3/PDT/2019/PT PLG



secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum”

- 4) Bahwa karena PENGGUGAT tidak mengikuti proses mediasi secara langsung tanpa suatu alasan yang sah maka PENGGUGAT harus dianggap sebagai penggugat yang beritikad tidak baik (buruk).

B. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

B.1. BANGUNAN YANG DISEWAKAN INI PADA AWALNYA DALAM KONDISI YANG BURUK (BANGUNAN TUA YANG TIDAK TERAWAT)

- 5) TERGUGAT mengakui bahwa TERGUGAT sudah mengadakan Perjanjian sewa menyewa tertanggal 5 November 2014, TERGUGAT (“**Perjanjian sewa menyewa**”) dengan PENGGUGAT, yaitu atas tanah seluas 749 meter persegi dan bangunan seluas 270 meter persegi yang terletak di Jalan Indra No.4, RT.029, RW.009, Kelurahan Talang Semut, Kecamatan Bukit Kecil, Kota Palembang (“**Obyek Sewa**”).

- 6) Bahwa isi Perjanjian sewa menyewa tersebut antara lain mengatur mengenai:

6.1. Jangka waktu Perjanjian sewa menyewa ini adalah selama 10 tahun terhitung sejak pembukaan restoran atau sejak 5 Februari 2015 (3 bulan setelah tanggal penandatanganan Perjanjian sewa menyewa). Hal ini diatur pada pasal 2 Perjanjian sewa menyewa.

6.2. Bila kita merujuk pada pasal 2 Perjanjian sewa menyewa mengenai jangka waktu sewa maka kita dapat menyimpulkan bahwa periode sewa yang sudah disepakati para pihak didalam Perjanjian sewa menyewa ini adalah sebagai berikut:

Periode 5 tahun pertama	Tahun ke-1	Februari 2015 – Februari 2016
	Tahun ke-2	Februari 2016 – Februari 2017
	Tahun ke-3	Februari 2017 – Februari 2018
	Tahun ke-4	Februari 2018 – Februari 2019
	Tahun ke-5	Februari 2019 – Februari 2020
Periode 5 tahun kedua	Tahun ke-6	Februari 2020 – Februari 2021
	Tahun ke-7	Februari 2021 – Februari 2022
	Tahun ke-8	Februari 2022 – Februari 2023
	Tahun ke-9	Februari 2023 – Februari 2024
	Tahun ke-10	Februari 2024 – Februari 2025

- 6.3 Nilai uang sewa per tahun adalah sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) per tahun untuk periode 5 tahun pertama dan sebesar Rp. 225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

per tahun untuk periode 5 tahun yang kedua. Hal ini diatur pada pasal 3 Perjanjian sewa menyewa.

6.4. Pihak TERGUGAT diberi hak untuk melakukan perubahan (renovasi) pada bangunan sesuai dengan kebutuhan TERGUGAT. Hal ini diatur pada pasal 5 Perjanjian sewa menyewa.

6.5. Semua perselisihan yang terjadi akan diselesaikan oleh para pihak secara musyawarah. Hal ini diatur pada pasal 10 Perjanjian sewa menyewa.

- 7) Bahwa pada saat Obyek Sewa tersebut diserahkan-terimakan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT, kondisi Obyek Sewa tersebut adalah sebuah bangunan rumah tinggal biasa yang sudah tua dan sangat tidak terawat, karena terbukti Obyek Sewa tersebut banyak memiliki kerusakan dan penuh ditutupi rumput dan tumbuhan liar.
- 8) Bahwa atas penandatanganan Perjanjian sewa menyewa tersebut, TERGUGAT sudah membayarkan uang sewa sebesar Rp.860.000.000 (delapan ratus enam puluh juta rupiah) kepada PENGUGAT. Dengan pembayaran nilai uang sewa sebesar tersebut maka dapat dikatakan bahwa **TERGUGAT sudah melunasi uang sewa untuk jangka waktu lebih dari 4 tahun 3 bulan yaitu hingga bulan Mei 2019.**
- 9) Kondisi Obyek Sewa ini sebenarnya tidak memadai untuk digunakan oleh TERGUGAT bagi kegiatan usahanya, yaitu kegiatan usaha restoran. Namun karena TERGUGAT kesulitan untuk mencari lokasi lain untuk digunakan sebagai lokasi usahanya maka TERGUGAT memutuskan untuk menyewa Obyek Sewa ini dari PENGUGAT.

B.2. TERGUGAT SUDAH MENGELUARKAN BIAYA, WAKTU DAN PIKIRAN YANG BESAR UNTUK MELAKUKAN RENOVASI TERHADAP OBYEK SEWA

- 10) Karena kondisi Obyek Sewa yang sebenarnya tidak layak untuk digunakan bagi kegiatan usaha restoran (bangunan sudah tua, tidak terawat dan penuh ditutupi tanaman liar) maka TERGUGAT kemudian melakukan pembersihan, perbaikan dan renovasi terhadap Obyek Sewa ini ("**Renovasi**").

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor

3/PDT/2019/PT PLG

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)



11) Bahwa untuk melakukan Renovasi ini TERGUGAT harus mengeluarkan biaya, waktu dan pikiran yang besar, yaitu:

11.1. TERGUGAT harus mengeluarkan biaya Renovasi yang sangat besar terhadap Obyek Sewa yang mencapai Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

11.2. TERGUGAT menghabiskan waktu yang lama selama lebih kurang 12 bulan untuk melakukan Renovasi terhadap Obyek Sewa. Bahwa selama masa Renovasi tersebut, perhitungan masa sewa terus berjalan padahal selama masa Renovasi tersebut TERGUGAT belum dapat menikmati Obyek Sewa untuk kegiatan usahanya.

11.3. Renovasi ini dilakukan dengan menggunakan keahlian dan pemikiran dari konsultan desain yang disewa oleh TERGUGAT untuk melakukan Renovasi yang baik dan indah terhadap Obyek Sewa.

B.3. KEGIATAN USAHA TERGUGAT YANG DILAKUKAN DI OBYEK SEWA INI TERNYATA TIDAK BERHASIL DENGAN BAIK

12) TERGUGAT adalah pengelola jaringan restoran yang sudah mengelola puluhan cabang di seluruh Indonesia. TERGUGAT mempunyai pengalaman yang mumpuni dalam mengelola jaringan restoran.

13) Walaupun TERGUGAT sudah sangat berpengalaman dibidang Usaha Restoran namun ternyata usaha yang dijalankan dan dirintis oleh TERGUGAT diatas Obyek Sewa ini tidak berlangsung dengan baik. Lokasi Obyek Sewa ini ternyata kurang cukup strategis untuk digunakan bagi kegiatan usaha restoran. Karena operasional usaha restoran yang diselenggarakan di Obyek Sewa ini terus merugi maka setelah kurang lebih 17 bulan beroperasi TERGUGAT memutuskan untuk menutup usaha restaurannya di Obyek Sewa.

14) Walaupun TERGUGAT sudah menutup usaha restaurannya di Obyek Sewa namun berdasarkan Perjanjian sewa menyewa TERGUGAT masih memiliki hak sewa, setidaknya-tidaknya sampai dengan bulan November tahun 2019, dan karenanya TERGUGAT masih berhak untuk melakukan hal-hal sebagai berikut:



- .- Mencari dan menawarkan kepada pihak lain yang bersedia menjadi penyewa pengganti selain TERGUGAT KONVENSI terkait sewa ulang (sub-lease) atas Obyek Sewa.
- .- Memiliki kebebasan (bebas dari segala bentuk intervensi dan larangan) untuk kapan saja dapat memasuki dan menggunakan Obyek Sewa, yaitu selama masa sewa masih ada.

B.4. SEJAK RESTORAN TERGUGAT TUTUP, PENGUGAT TELAH BERULANG KALI Mencari-Cari ALASAN UNTUK MENGUSIR TERGUGAT DARI OBYEK SEWA.

15) Walaupun sebenarnya TERGUGAT masih mempunyai hak sewa hingga bulan November 2019, namun ternyata PENGUGAT malah berkali-kali mencari-cari alasan untuk mengusir TERGUGAT dari Obyek Sewa. Upaya PENGUGAT KONVENSI untuk mengusir TERGUGAT KONVENSI ini dimulai sejak sekitar bulan Februari 2017.

16) Bahwa dalam upayanya untuk mengusir TERGUGAT KONVENSI keluar dari Obyek Sewa sebelum berakhirnya masa sewa, PENGUGAT KONVENSI melakukan berbagai manuver-manuver dan mengirimkan berbagai surat-surat yaitu:

- . - Surat Teguran Pertama tentang Penelantaran Obyek Sewa tertanggal 19 Februari 2017 yang dibuat oleh PENGUGAT KONVENSI sendiri;
- . - Surat Teguran Kedua tentang Penelantaran Obyek Sewa tertanggal 20 Maret 2017 yang dibuat oleh PENGUGAT KONVENSI sendiri;
- . - Surat Somasi Ketiga tentang Penelantaran Obyek Sewa No.43/SMS-DNP/IV/2017 tertanggal 2 Mei 2017 yang dibuat oleh PENGUGAT KONVENSI melalui Kuasa Hukumnya Dalimartha and Partners Law Office;
- . - Surat Tanggapan No.47/SMS-DNP/V/2017 tertanggal 15 Mei 2017 yang dibuat oleh PENGUGAT KONVENSI melalui Kuasa Hukumnya Dalimartha and Partners Law Office;
- . - Surat pemberitahuan Pemutusan Perjanjian sewa menyewa No.51/SMS-DNP/V/2017 tertanggal 29 Mei 2017 yang dibuat oleh



PENGGUGAT KONVENSI melalui Kuasa Hukumnya Dalimartha and Partners Law Office;

- Surat pemberitahuan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT sudah mengalami kerugian No.57/SMS-DNP/VI/2017 tertanggal 22 Juni 2017 yang dibuat oleh PENGGUGAT KONVENSI melalui Kuasa Hukumnya Dalimartha and Partners Law Office (selanjutnya seluruh surat-surat diatas akan disebut sebagai **"Surat-Surat PENGGUGAT KONVENSI"**).

17) Menanggapi berbagai manuver dan surat yang dilayangkan oleh PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT sudah memberikan tanggapan yaitu melalui surat tertanggal 7 Juni 2017 dan surat tertanggal 10 Mei 2017, yang pada intinya menyatakan bahwa:

- TERGUGAT masih memiliki hak sewa yang eksklusif dan mutlak (tidak dapat dicabut kembali) sampai dengan berakhirnya masa sewa untuk 5 (lima) tahun pertama yang baru akan berakhir pada tanggal 5 November tahun 2019.
- TERGUGAT tidak pernah melakukan pengerusakan Obyek Sewa, melainkan kondisi Obyek Sewa sudah direnovasi menjadi lebih baik bila dibandingkan dengan kondisi sebelum disewa oleh TERGUGAT.
- TERGUGAT menolak segala bentuk intervensi dan semua tindakan yang dinilai dapat merugikan kepentingan dan hak sewa TERGUGAT yang akan dilakukan oleh PENGGUGAT. Segala bentuk intervensi akan dipandang sebagai sebuah pelanggaran sewa menyewa.

B.5. PENGGUGAT MEMUTUSKAN PERJANJIAN SEWA SECARA SEPIHAK DAN MEMAGAR OBYEK SEWA SECARA SEPIHAK

18) Walaupun sebenarnya TERGUGAT sudah melunasi uang sewa hingga bulan Mei 2019, namun ternyata PENGGUGAT dengan sewenang-wenang dan sepihak memutuskan Perjanjian sewa menyewa ini. Pemutusan ini dilakukan argumen yang mengada-ada dan prematur.

19) Setelah PENGGUGAT memutuskan Perjanjian sewa menyewa secara sepihak dan sewenang-wenang, PENGGUGAT membangun



pagar yang menutupi seluruh Obyek Sewa sehingga TERGUGAT tidak mempunyai akses ke dalam Obyek Sewa.

- 20) PENGGUGAT kemudian juga menempatkan penjaga yang menjaga Obyek Sewa dan melarang TERGUGAT untuk masuk ke Obyek Sewa.
- 21) Perbuatan PENGGUGAT seperti itu jelas-jelas merupakan sebuah kesewenang-wenangan dan kezaliman yang amat sangat kejam.

C. EKSEPSI.

C.1.GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA BERISIKAN PERTENTANGAN ATAU KONTRADIKSI ANTARA POSITA DAN PETITUM.

- 22) Bahwa terdapat pertentangan antara Posita dan Petitum didalam Surat gugatan PENGGUGAT,yaitu antara lain sebagai berikut;
Posita halaman 6 gugatan Wanprestasi,menyatakan bahwa:

"Pembayaran sewa untuk 5 tahun Kedua,...

- *20%,... dibayarkan selambat-lambatnya bulan terakhir tahun Kelima:*
- *80%,... dibayarkan proporsional pada bulan pertama tahun keenam,bulan kedua tahun keenam,bulan ketiga tahun keenam."*

Artinya jika merujuk pada posita tersebut,pembayaran 20% baru akan jatuh tempo pada bulan Februari 2020 dan pembayaran 80% baru akan jatuh tempo pada bulan Maret, April dan Mei tahun 2020. Sedangkan gugatan aquo sudah diajukan oleh PENGGUGAT sejak tanggal 15 Januari 2018 atau dengan kata lain masih gugatan ini diajukan secara prematur.

Petitum pada halaman 14 angka 5 Surat gugatan menyatakan bahwa *"Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti rugi berupa uang senilai Rp1.767.000.000 (satu miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta Rupiah)." Sedangkan nilai Rp1.767.000.000 (satu miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) salah satu unsurnya adalah berasal dari pembayaran sewa untuk 5 tahun kedua sebagaimana yang diterangkan dalam halaman 17 butir ke-1 gugatan. Sebaliknya,Petitum pada halaman 13 angka 3,berbunyi "Menyatakan bahwa Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat)*



tertanggal 05 November 2014 telah putus dengan segala akibat hukumnya". Dengan demikian jelas terdapat pertentangan (kontradiktif) antara satu hal dengan hal yang lainnya, karena di satu sisi **dalam dalilnya menyatakan meminta pembayaran sewa 5 tahun kedua yang belum jatuh tempo** antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT tetapi **di sisi lain menyatakan pemutusan perjanjian karena alasan wanprestasi**.

Posita pada halaman 17 Surat gugatan, yang menyatakan bahwa "Penggugat seharusnya mendapatkan sisa pembayaran uang sewa 5 (lima) tahun kedua sebesar Rp1.125.000.000 (satu miliar seratus dua puluh lima juta Rupiah)". Sebaliknya Petitum pada halaman 13 angka 3, berbunyi "Menyatakan bahwa Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT. Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014 telah putus dengan segala akibat hukumnya". Jelas terdapat pertentangan (kontradiktif) antara satu hal dengan hal yang lainnya, karena di satu sisi **dalam dalilnya menyatakan meminta pembayaran sewa 5 tahun kedua yang belum jatuh tempo** antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT tetapi **disisi lain menyatakan pemutusan perjanjian karena alasan wanprestasi**.

- 23) Bahwa mengenai inkonsistensi dan kontradiksi pada Posita dan Petitum PENGGUGAT tersebut TERGUGAT dengan ini mengutip pendapat dari ahli hukum M. Yahya Harahap (dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 452) yang mengatakan:

"Posita dan petitum gugatan, harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur".

- 24) Bahwa oleh karena Objek Sengketa Tidak Jelas (*Obscur Libel*) dan adanya inkonsistensi dan kontradiksi antara Posita dengan Petitum pada Surat gugatan PENGGUGAT maka selaras dengan yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 583 K/Sip/1973 tertanggal 18 Desember 1975, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 21 November 1970 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 28 K/Sip/1973, Tanggal 5 November



1975,sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan
**DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke
Verklaard*)**.

C.2. GUGATAN INI BERSIFAT PREMATURE (*EXCEPTIO DILATORIA*)
KARENA TUNTUTAN PEMBAYARAN BIAYA SEWA 5 TAHUN KEDUA
BARU JATUH TEMPO PADA TAHUN 2020 NANTI SEDANGKAN
GUGATAN INI DIAJUKAN JANUARITAHUN 2018

25) Bahwa didalam Surat gugatannya,PENGGUGAT menuntut
pembayaran uang sewa untuk periode 5 tahun kedua (yaitu untuk
periode 2020 hingga 2025) sejumlah Rp 1.125.000.000 (satu miliar
seratus dua puluh lima juta Rupiah) padahal berdasarkan ketentuan
pasal 3 (3) Perjanjian Perjanjian sewa menyewa seharusnya
**kewajiban yang dituntut PENGGUGAT tersebut baru akan timbul
(jatuh tempo) pada bulan Februari 2020.**

26) Karena pembayaran uang sewa untuk periode 5 tahun kedua baru
akan jatuh tempo di bulan Februari 2020 nanti maka pada saat ini
PENGGUGAT belum dapat menuntut TERGUGAT untuk melakukan
pembayaran tersebut (prematur).

27) Mengenai persoalan gugatan yang prematur tersebut TERGUGAT
dengan ini mengutip pendapat dari ahli hukum M. Yahya Harahap
(dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang
gugatan, Persidangan, Penyitaan,Pembuktian,dan Putusan
Pengadilan",penerbit: Sinar Grafika, cetakan III,halaman 457),yakni
sebagai berikut:

"EXCEPTIO DILATORIA

Disebut juga Dilatoria Excepti,yang berarti:

- GUGATAN Penggugat BELUM DAPAT DITERIMA UNTUK
DIPERIKSA sengketaanya di pengadilan,karena MASIH
PREMATUR, dalam arti GUGATAN yang diajukan MASIH
TERLAMPAU DINI;
- Sifat atau keadaan PREMATUR MELEKAT pada:
 - BATAS WAKTU untuk menggugat SESUAI DENGAN JANGKA
WAKTU yang DISEPAKATI dalam perjanjian,BELUM SAMPAI,
atau :



- Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur.

Tertundanya pengajuan gugatan disebabkan adanya factor yang menanggguhkan, sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya.

... Dalam keadaan seperti itu, PERJANJIAN BELUM DAPAT DIGUGAT DALAM JANGKA WAKTU TERTENTU (AN AGREEMENT NO TO SUE WITHIN A CERTAIN PERIOD OF TIME) sesuai dengan ketentuan Pasal 1268 KUH Perdata.

Adapun Pasal 1268 Burgerlijke Wetboek (BW) mengatur sebagai berikut: "Suatu KETETAPAN WAKTU tidak menanggguhkan perikatan, melainkan hanya MENANGGUHKAN PELAKSANAANNYA."

- 28) Karena gugatan ini diajukan secara prematur maka **sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT dinyatakan DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke Verklaard*)**.

C.3. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI KARENA SEBENARNYA PENGGUGAT-LAH YANG MELAKUKAN TINDAKAN WANPRESTASI (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)

- 29) Bahwa didalam keseluruhan persoalan ini SEBENARNYA PENGGUGAT-lah yang telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian sewa menyewa, yakni:

29.1. PENGGUGAT sudah melanggar Perjanjian sewa menyewa karena telah **MELAKUKAN BERBAGAI MACAM GANGGUAN terhadap TERGUGAT SELAMA MASA SEWA BERLANGSUNG**. Dalam hal ini PENGGUGAT sudah melanggar ketentuan pasal 1550 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

"Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk: ... memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa"



- 29.2. PENGGUGAT sudah melanggar Perjanjian sewa menyewa karena telah MELAKUKAN PEMUTUSAN SEWA SECARA SEPIHAK DAN SEWENANG-WENANG sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian. Dalam hal ini PENGGUGAT sudah melanggar ketentuan pasal 2 (1) Perjanjian sewa menyewa yang berbunyi:

“Jangka waktu Perjanjian sewa menyewa ini berlaku selama 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak opening restoran Pihak Kedua atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak Perjanjian ini ditandatangani untuk Pihak Kedua melaksanakan renovasi bangunan, selanjutnya disebut “Jangka Waktu”.”

- 29.3. PENGGUGAT secara sepihak dan sewenang-wenang **SUDAH MEMASANG PAGAR di OBYEK SEWA** padahal jangka waktu sewa berakhir dan nilai sewa yang sudah dibayarkan TERGUGAT belum habis. DENGAN DEMIKIAN secara tidak langsung PENGGUGAT PADA PRINSIPNYA SUDAH MELARANG TERGUGAT UNTUK MEMANFAATKAN OBJEK SEWA sesuai dengan Perjanjian sewa menyewa. Dalam hal ini PENGGUGAT sudah melanggar ketentuan pasal 1550 KUHPerdara yang berbunyi:

“Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, **wajib untuk: 1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa,...**”

- 30) Mengingat fakta bahwa sesungguhnya PENGGUGAT merupakan pihak yang sudah melanggar ketentuan-ketentuan Perjanjian sewa menyewa maka TERGUGAT dengan ini menguti pendapat dari ahli-ahli hukum sebagai berikut:

- 30.1. M YAHYA HARAHAP (dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembyuktian, dan Putusan Pengadilan” Penerbit Sinar Grafika cetakan III halaman 461) mengatakan ; “EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS
Eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian



seperti itu, SESEORANG TIDAK BERHAK MENGGUGAT; APABILA DIA SENDIRI TIDAK MEMENUHI APA YANG MENJADI KEWAJIBANNYA DALAM PERJANJIAN."

30.2. PROF.SUBEKTI,SH., (dalam bukunya yang berjudul " Hukum perjanjian". Penerbit PT. Intermassa, cEtakan XXII, tahun 2008, halaman 57 sampai dengan 58) mengatakan : " Dengan pembelaan ini si debitur yang dituduh lalai dan dituntut membayar ganti rugi itu mengajukan di depan hakim bahwa kreditur sendiri juga tidak menepati janjinya. Dalam setiap perjanjian timbal-balik,dianggap ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing-masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya,"JANGAN MENGANGGAP SAYA LALAI,KALAU KAMU SENDIRI JUGA SUDAH MELALAIKAN KEWAJIBAN MU!"

D. JAWABAN TERHADAP POKOK PERKARA.

31 TERGUGAT dengan ini menolak dan menyangkal semua argumen dan dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT,kecuali yang secara tegas-tegas diakui oleh TERGUGAT didalam jawaban ini

32. TERGUGAT menegaskan bahwa TERGUGAT tidak mempunyai kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap Obyek Sewa seperti yang didalilkan dan dituntut PENGGUGAT. Mengenai hal ini TERGUGAT berpegangan kepada:

. 32.1.Ketentuan pasal 1550 KUHPerdara yang berbunyi: "Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji,wajib untuk: ...memelihara barang itu sedemikian rupa,sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; ...". Ketentuan pasal ini secara jelas mengatur bahwa yang sesungguhnya PENGGUGAT sebagai pemilik Obyek Sewa mempunyai kewajiban untuk memelihara Obyek Sewa.

. Ketentuan pasal 1551 KUHPerdara yang berbunyi: "Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya ...".

Halaman 22 dari 28 Putusan Nomor

3/PDT/2019/PT PLG



Ketentuan pasal ini sekali lagi menegaskan bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik Obyek Sewa mempunyai kewajiban untuk memelihara Obyek Sewa.

32.2.Ketentuan pasal 1552 KUHPerdara yang berbunyi: "Pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang sewa yang merintangai pemakaian barang itu,meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa ...". Ketentuan pasal ini kembali menegaskan bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik Obyek Sewa mempunyai kewajiban untuk memelihara Obyek Sewa.

1. TERGUGAT dengan ini menyangkal memiliki kewajiban untuk melakukan perbaikan terhadap Obyek Sewa karena:

33.1.TERGUGAT tidak melakukan kerusakan apapun kepada Obyek Sewa dan malah sebaliknya TERGUGAT sudah mengeluarkan uang yang banyak untuk merenovasi Obyek Sewa sehingga kondisi Obyek Sewa pada saat ini sudah lebih baik daripada saat diserahkan kepada TERGUGAT.

33.2.Bahwa jangka waktu sewa seharusnya pada saat ini belum berakhir sehingga TERGUGAT belum mempunyai kewajiban untuk mengembalikan Obyek Sewa kepada PENGGUGAT.

33.3.Bahwa sejak bulan Mei 2017 Obyek Sewa ini sudah dikuasai secara sepihak oleh PENGGUGAT dan oleh karena itu TERGUGAT tidak lagi mengetahui dan dapat dimintakan pertanggung-jawaban atas kondisi Obyek Sewa. TERGUGAT sangat wajar untuk mencurigai bahwa walaupun Obyek Sewa ini ada yang rusak maka kerusakan tersebut bisa jadi timbul selama dikuasai oleh PENGGUGAT.

2. TERGUGAT dengan ini menyangkal memiliki tunggakan atau kewajiban untuk membayar uang sewa kepada PENGGUGAT karena sesungguhnya uang sewa yang sudah dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT sudah mencukupi untuk melunasi masa sewa hingga Mei 2019.
3. TERGUGAT dengan ini menyangkal memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa kepada PENGGUGAT untuk periode 5 tahun



kedua karena kewajiban tersebut baru akan timbul nanti pada tahun 2020 (prematur).

4. Bahwa PENGGUGAT telah bersikap tidak sewenang-wenang karena secara sepihak memutuskan Perjanjian sewa menyewa namun PENGGUGAT tidak mau mengembalikan sisa uang sewa yang seharusnya adalah milik TERGUGAT. Dalam hal ini PENGGUGAT sudah melanggar pasal 1557 KUHPerdara yang berbunyi:

“Jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik.”

5. TERGUGAT merasa sangat dirugikan dengan tindakan PENGGUGAT yang memagar dan melarang TERGUGAT untuk masuk ke Obyek Sewa karena pada saat ini TERGUGAT masih mempunyai aset yang bernilai ratusan juta yang tersandera di Obyek Sewa. Aset-aset tersebut sesungguhnya adalah milik dan hak TERGUGAT yang dilindungi oleh undang-undang, antara lain dilindungi oleh ketentuan pasal 1567 KUHPerdara yang berbunyi:

“Pada waktu mengosongkan barang yang disewa, penyewa boleh membongkar dan membawa segala sesuatu yang dengan biaya sendiri telah dibuat pada barang yang disewa, asal pembongkaran dan pembawaan itu dilakukan tanpa merusak barang yang disewa.”

E. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) YANG DIMOHONKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERALASAN DAN TIDAK LAYAK UNTUK DIKABULKAN

6. Bahwa mengenai permohonan sita jaminan yang dimohonkan PENGGUGAT terhadap bangunan yang terletak di Jalan Boulevard Gading Serpong Kav. M5 No.5 Kelurahan Pakulonan Barat, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten, kami dengan ini menyampaikan tanggapan sebagai berikut:

38.1. Permohonan yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut sangat berlebihan karena sesungguhnya TERGUGAT merupakan pihak yang masih memiliki piutang kepada PENGGUGAT yaitu piutang kelebihan uang sisa masa sewa.

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor

3/PDT/2019/PT PLG



38.2. Permohonan yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut sangat berlebihan karena sesungguhnya TERGUGAT masih memiliki aset yang tersandera di Obyek Sewa dan hingga hari ini belum bisa diambil kembali oleh TERGUGAT karena Obyek Sewa ini dipagar dan dihalangi oleh PENGUGAT.

38.3. Obyek bangunan yang dimohonkan sita jaminan oleh PENGUGAT **BUKANLAH MILIK** TERGUGAT.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana TERGUGAT uraikan di atas maka bersama ini TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk bertindak adil, bijaksana dan berkesesuaian dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memutus hal-hal sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan setiap dan segala dalil TERGUGAT di dalam Eksepsi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan yang diajukan PENGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT tidak melakukan tindakan ingkar janji atau wanprestasi;
3. Menyatakan TERGUGAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas ganti rugi apapun;
4. Menyatakan PENGUGAT telah melakukan tindakan wanprestasi terhadap Perjanjian sewa menyewa;
5. Memerintahkan kepada PENGUGAT untuk menyerahkan Obyek Sewa kepada TERGUGAT hingga berakhirnya jangka waktu sewa yang ditetapkan didalam Perjanjian sewa menyewa;
6. Menyatakan bahwa TERGUGAT memiliki hak untuk masuk dan menikmati Obyek Sewa selama jangka waktu sewa yang ditetapkan didalam Perjanjian sewa menyewa;
7. Memerintahkan PENGUGAT untuk membongkar pagar-pagar yang dipasang PENGUGAT yang menghalangi TERGUGAT untuk memasuki Obyek Sewa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan bahwa barang-barang yang dipasang oleh TERGUGAT pada Obyek Sewa merupakan milik TERGUGAT;
9. Memerintahkan kepada PENGGUGAT untuk menyerahkan kembali kepada TERGUGAT seluruh barang-barang yang sebelumnya dipasang TERGUGAT di Obyek Sewa;
10. Menyatakan bahwa TERGUGAT masih mempunyai sisa uang sewa yang belum digunakan;
11. Memerintahkan PENGGUGAT untuk mengembalikan sisa uang sewa milik TERGUGAT yang belum digunakan;
12. Menolak untuk meletakkan sita jaminan terhadap bangunan yang terletak di Jalan Boulevard Gading Serpong Kav. M5 No.5 Kelurahan Pakulonan Barat Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang Banten;
13. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala dan setiap biaya perkara yang timbul dari diajukan dan didaftarkan nya gugatan wanprestasi *aquo*;

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 16 Agustus 2018 Nomor : 13/Pdt.G/2018/PN.Plg yang amarnya sebagai berikut ;

DALAMEKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagiannya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.
3. Menyatakan bahwa Perjanjian sewa menyewa antara Healthy Sutjiawan (Penggugat) dengan PT.Bintang Selera Nusantara (Tergugat) tertanggal 05 November 2014 telah putus dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp.599.562.476,- (Lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus enam puluh dua ribu empat ratus tujuh puluh enam rupiah).
5. Menolak gugatan selain dan selebihnya.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.606.000,- (Enam ratus ribu enam ribu rupiah) :

Membaca berturut-turut ;

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor

3/PDT/2019/PT PLG

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

1. Relas pemberitahuan isi putusan oleh Jurusita tanggal 12 September 2019 menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan Pengadilan Negeri Palembang kepada Terbanding ;
2. Relas Pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita tanggal 30 November 2018 menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan Relas tentang isi putusan Pengadilan Negeri Palembang kepada semula Tergugat sekarang Pemanding ;
3. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang Pemanding, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 16 Agustus 2018 , Nomor 13/Pdt.G/2018/PN.Plg tersebut ;
4. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang masing-masing kepada Terbanding semula Penggugat, masing-masing pada tanggal 30 November 2018 dan telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut :
5. Relas pemberitahuan memeriksa dan membaca berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Palembang yang menerangkan bahwa Pemanding semula Tergugat , pada tanggal 1 November 2018 dan kepada mereka masing-masing pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa ternyata Pemanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding, yang menjadi alasan Pemanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding tersebut;

Menimbang, setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara berserta surat-surat lainnya yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Plg tanggal 16 Agustus 2018, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan pendapat tersebut sudah tepat dan

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor

3/PDT/2019/PT PLG

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

benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini pada tingkat banding .

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Plg, tanggal 16 Agustus 2018 beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dinyatakan dikuatkan sedangkan Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan.

Mengingat, Pasal 199 sampai dengan 205 dari Rbg dan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan pertundang-undangan lainnya yang bersangkutan.

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 13 Pdt/G 2018 /PN PLG tanggal 16 Agustus 2018 Nomor 13/Pdt G/2018/PN Plg yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari Rabu tanggal 20 Februari 2019 oleh kami, DR ZULFAHMI, S.H.,M.Hum, selaku Hakim Ketua Majelis,DR HERDI AGUSTEN, S.H.,M.Hum dan DR ARTHA THERESIA, S.H.,M.Hum para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 29 Januari 2019 Nomor 3/PEN.PDT/2019/PT.PLG. dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 22 Februari 2019 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta M. SOPIAN S.H.MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Palembang tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

3/PDT/2019/PT PLG

Halaman 28 dari 28 Putusan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DR HERDIAGUSTEN,SH,MHum

DR ZULFAHMI.SH,MHum

DR ARTHA THERESIA, S.H.,M.Hum.

PANITERA PANITERA

M.SOPIAN,SH.MH

Biaya Perkara :

- Materai putusan Rp. 6.000,-
- Biaya redaksi putusan ... Rp. 5.000,-
- Biaya pemberkasanRp. 139.000,- +
- JumlahRp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)