



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sorong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT. Panca Indah Kurnia**, berkedudukan di beralamat di Jalan Sungai Maruni, No. 168, Km. 10 Masuk, Klawuyuk, Sorong Utara, Kota Sorong, Papua Barat., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Husni, S.H., beralamat di Kantor Hukum M.H. Sether Dkk. Jln. Selat Kalagison, Kelurahan Matalamagi, Kecamatan Sorong Utara, Kota Sorong, Propinsi Papua Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Juni 2021, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

**Ferry Saputra**, bertempat tinggal di beralamat di Jalan Rajawali Nomor 66, Remu Utara, Kota Sorong, Papua Barat.dalam hal ini memberikan kuasa kepada YANCE SALAMBAUW, S.H., M.H. beralamat di Kantor Hukum YANCE SALAMBAUW, SH.,MH., Jln. Dotulolong Lasut No. 32 Kelurahan Pinaesaan Kecamatan Wenang, Kota Manado Sulawesi Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Juli 2021 ,sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada tanggal 3 September 2021 dalam Register Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son

#### 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)



1. Bahwa, sekira pada bulan April 2018, PENGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan suatu perikatan “Perjanjian Sewa Menyewa” atas sebidang tanah untuk usaha, yang mana dalam perjanjian tersebut PENGUGAT selaku “Penyewa” dan TERGUGAT selaku “Pemberi Sewa” sekaligus pula selaku Pemilik Tanah dalam perjanjian yang telah ditandatangani bersama pada tanggal 12 April 2018;
2. Bahwa, obyek tanah dimaksud dalam Perjanjian Sewa-menyewa *a quo* adalah seluas 3.400 M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari obyek tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama PENGUGAT terdiri dari SHM. No. 321/Klawuyuk, seluas 1.000 M<sup>2</sup>, SHM. No. 636/Klawuyuk, seluas 3.000 M<sup>2</sup> dan SHM. No. 1812/Klawuyuk, seluas 1.800 M<sup>2</sup>;
3. Bahwa, oleh karena perjanjian *a quo* dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama antara PENGUGAT dan TERGUGAT serta telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat bagi PENGUGAT dan TERGUGAT;
4. Bahwa, pada tanggal 12 April 2018 tepat setelah penandatanganan Akta Pendirian PT. PANCA INDAH KURNIA di kantor Notaris Yoseph Pieter Ipsan IE,. S.H., TERGUGAT dan anak kandungnya NIKO ALFRED SAPUTRA menyodorkan draft Perjanjian Sewa-menyewa kepada PENGUGAT untuk ditandatangani dan tepat setelah Perjanjian Sewa-menyewa ditandatangani TERGUGAT membawa serta draft asli Perjanjian Sewa-menyewa tersebut dan atau berada saat itu berada dalam penguasaan atau berada ditangan TERGUGAT untuk dibawa pulang;
5. Bahwa, faktanya sejak saat itu PENGUGAT berulang kali meminta Salinan Perjanjian Sewa-menyewa tersebut kepada TERGUGAT ataupun melalui anak kandungnya NIKO ALFRED SAPUTRA namun TERGUGAT tidak pernah beritikad baik untuk menyerahkannya kepada PENGUGAT hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sorong;
6. Bahwa, selanjutnya TERGUGAT telah melayangkan gugatannya kepada PENGUGAT dalam perkara ingkar janji (“*Wanprestasi*”) di Pengadilan Negeri Sorong dengan No. 64/Pdt.G/2021.Pn.Son. tertanggal 4 Mei 2021, yang mana dalam pokok gugatannya TERGUGAT menuntut pembatalan Perjanjian Sewa-menyewa antara PENGUGAT dan TERGUGAT yang telah ditandatangani pada tanggal 12 April 2018 tersebut dengan dalih keterlambatan sewa tahap ke – 3 di tahun 2020;



7. Bahwa, TERGUGAT juga secara terang merubah jangka waktu sewa menjadi hanya berlaku 5 (lima) tahun saja sebagaimana disebutkan dengan jelas pada Point 5 (lima) dalil gugatan wanprestasi TERGUGAT tersebut, meskipun faktanya bahwa perjanjian sewa-menyewa tersebut telah disepakati bersama antara TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah berlaku 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang;
8. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

*“Suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :*

- *Adanya suatu perbuatan;*
- *Perbuatan tersebut melawan hukum;*
- *Adanya kesalahan dari pihak Pelaku;*
- *Adanya kerugian bagi Korban yang memiliki hubungan kausal dengan perbuatan melawan hukumnya;”*

9. Bahwa, Unsur pertama : **“Adanya Suatu Perbuatan”**;

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh perbuatan dari pelakunya, umumnya diterima anggapan dengan perbuatan disini dimaksudkan baik berbuat sesuatu (*dalam arti aktif*) maupun tidak berbuat sesuatu (*dalam arti pasif*).

- 9.(1). Bahwa, perbuatan TERGUGAT dalam hal ini telah melakukan perbuatan secara pasif **tidak memberikan kepada PENGGUGAT Salinan Perjanjian Sewa menyewa antara TERGUGAT dan PENGGUGAT terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa tersebut pada tanggal 12 April 2018 hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sorong. Dan TERGUGAT secara aktif tiba-tiba saja tanpa musyawarah mufakat dan tanpa peringatan (somasi) lebih dahulu kepada PENGGUGAT dengan serta merta telah membatalkan secara sepihak Perjanjian Sewa-menyewa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut;**

- 9.(2). Bahwa, perbuatan TERGUGAT selain telah merubah jangka waktu sewa menjadi hanya 5 (lima) tahun TERGUGAT juga telah secara serta merta membatalkan secara sepihak Perjanjian Sewa-menyewa tersebut dilakukan tanpa mempertimbangkan itikad baik dari PENGGUGAT yang masih ingin memenuhi kewajiban hukumnya membayar sewa kepada TERGUGAT serta TERGUGAT juga sama sekali tidak mempertimbangkan keterlambatan pembayaran sewa tersebut adalah akibat dari situasi pandemic covid-19 dikota Sorong



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak awal bulan Maret 2020, serta diikuti dengan keluarnya kebijakan Pemerintah Daerah Kota Sorong yang memberlakukan aturan seluruh Tempat Hiburan Malam di kota Sorong ditutup hingga waktu yang tidak ditentukan tanpa terkecuali di tempat usaha PENGGUGAT, hal mana tentunya berpengaruh langsung terhadap operasional usaha PT. PANCA INDAH KURNIA dan dalam situasi pandemic covid-19 tersebut **adalah senyatanya diluar dari kemampuan, kehendak, kesengajaan, kelalaian atau terlebih lagi itikad buruk untuk menghindar dari kewajiban hukum PENGGUGAT membayar sewa tahun 2020 kepada TERGUGAT ;**

- 9.(3). Bahwa, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1245 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa :

***“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau hal yang terjadi secara kebetulan, Debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang baginya”.***

- 9.(4). Bahwa, selanjutnya pada hubungan Perjanjian Sewa-menyewa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT juga antara TERGUGAT dan PENGGUGAT telah menyepakati bahwa bilamana terjadi keadaan memaksa (*“Force Majeur”*) atau peristiwa-peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan manusia, seperti bencana alam, **“epidemi”** atau akibat lainnya yang diluar dari kekuasaan atau tidak bersumber dari PENGGUGAT dan TERGUGAT, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT bersepakat untuk bilamana keadaan tidak terduga (*force majeure*) terjadi maka **PENGGUGAT dan TERGUGAT membebaskan diri dari seluruh tanggungjawab atas kerugian yang bersumber dari akibat terjadi peristiwa tersebut;**

- 9.(5). Bahwa, selain itu pula PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menyepakati **bila mana terjadi perselisihan dalam melaksanakan isi Perjanjian Sewa-menyewa maka akan diselesaikan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT secara musyawarah untuk mencapai mufakat lebih dahulu** dan bilamana tidak tercapai suatu mufakat antara keduanya barulah PENGGUGAT atau TERGUGAT membawa permasalahan atau sengketa ke Pengadilan Negeri Sorong;

- 9.(6). Bahwa, dengan demikian peran yang telah dilakukan oleh TERGUGAT secara terang menunjukkan adanya suatu perbuatan,

Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son

### Disclaimer

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



tindakan dan atau perannya yang senyatanya berhubungan langsung maupun tidak langsung terhadap kepentingan PENGGUGAT baik secara pasif maupun secara aktif;

**10. Bahwa, Unsur kedua : “Perbuatan Tersebut Melawan Hukum”;**

Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu :

*“Tiap perbuatan melawan hukum (“onrechtmatige daad”), yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu menggantikan kerugian tersebut.”*

Bahwa, Sejak tahun 1919, Putusan Mahkamah Agung (“Hoge Raad”) Belanda dalam kasus Arrest Cohen versus Linden baum (H.R. 31 Januari 1919; telah menjadi yurisprudensi dan telah juga menjadi rujukan bagi hukum di Indonesia), telah memperluas Pengertian Melawan Hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang semata (hukum tertulis), namun juga dapat disebabkan oleh pelanggaran terhadap Hak Subjektif Orang Lain; bertentangan dengan Kewajiban Hukum Si Pelaku; bertentangan dengan Kaidah Moral dan Tata Susila (“goeden zeden”); serta bertentangan dengan Asas Keadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1335 Jo. Pasal 1337 KUHPerdara serta bertentangan Asas Ketelitian; Sikap Hati-Hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain dalam arti bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan serta harta benda orang lain;

10.(1). Bahwa, perbuatan TERGUGAT yang tidak menyerahkan Salinan Perjanjian Sewa-menyewa kepada PENGGUGAT terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Sewa-menyewa tersebut pada tanggal 12 April 2018 hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sorong **adalah perbuatan yang melanggar Hak Subjektif PENGGUGAT** karena PENGGUGAT selaku pihak Penyewa sudah semestinya berhak mendapatkan Salinan Perjanjian Sewa-menyewa tersebut dalam kualitasnya sebagai pihak yang setara dengan TERGUGAT dihadapan hukum selaku pihak yang menyewakan, hal mana sebaliknya pula **bertentangan atau melanggar Kewajiban Hukum TERGUGAT** memberikan Salinan Perjanjian Sewa-menyewa tersebut kepada PENGGUGAT sebagai jaminan rasa aman dan kepastian hukum guna





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan PENGGUGAT dalam melaksanakan Perjanjian Sewa-menyewa dengan TERGUGAT;

- 10.(2). Bahwa, selain itu TERGUGAT juga menyatakan secara tegas Perjanjian Sewa-menyewa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT menjadi batal dengan segala akibat hukumnya dan seluruh bangunan serta isinya yang merupakan asset PT. PANCA INDAH KURNIA menjadi milik TERGUGAT dengan dasar PENGGUGAT telah ingkar janji melakukan pembayaran sewa tahun ke 3 (tiga) tanpa TERGUGAT lebih dahulu melakukan musyawarah untuk mufakat, tanpa peringatan (“Somasi”) lebih dahulu kepada PENGGUGAT, meskipun PENGGUGAT masih dengan itikad baik menyelesaikan tanggung jawab hukumnya membayar sewa tahun ke 3 (tiga) kepada TERGUGAT namun TERGUGAT begitu saja mengajukan PENGGUGAT gugatan wanprestasinya ke Pengadilan Negeri Sorong yang mana dalam tuntutananya sama sekali tidak meminta agar PENGGUGAT memenuhi kewajiban hukum membayar uang sewa tersebut melainkan TERGUGAT begitu saja menyatakan dengan tegas pembatalan sepihak atas Perjanjian Sewa-menyewa tersebut;
- 10.(3). Bahwa, keterlambatan pembayaran tersebut terjadi bukan tanpa alasan atau PENGGUGAT hanya mengada-ngada atau bahkan sengaja lari dari kewajibannya selaku Penyewa, melainkan keterlambatan sewa terjadi karena situasi pandemic Covid-19 di kota Sorong sejak awal bulan Maret 2020 dan dengan keluarnya Surat Edaran Walikota Sorong mengenai aturan ditutupnya Tempat Hiburan Malam di kota Sorong hingga waktu yang tidak ditentukan tanpa terkecuali di tempat usaha PENGGUGAT Double O Sorong, hal mana tentunya berpengaruh langsung terhadap operasional usaha PT. PANCA INDAH KURNIA dan dalam situasi pandemic covid-19 tersebut adalah senyatanya diluar dari kemampuan, kehendak, kesengajaan, kelalaian atau terlebih lagi itikad buruk untuk menghindar dari kewajiban hukum PENGGUGAT membayar sewa di tahun 2020 kepada TERGUGAT;
- 10.(4). Bahwa, jika melihat pada Pasal 1245 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa :
- “Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau hal yang terjadi secara kebetulan,***

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son

### 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)



*Debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang baginya”.*

Bahwa, selanjutnya dalam Perjanjian Sewa-menyewa tersebut antara PENGGUGAT dan TERGUGAT juga telah menyepakati bahwa bilamana terjadi keadaan memaksa (*“Force Majeur”*) atau peristiwa-peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan manusia, seperti bencana alam, “epidemi” (*“penyakit menular yang berjangkit dengan cepat di daerah yang luas dan menimbulkan banyak korban”*) atau akibat lainnya yang diluar dari kekuasaan atau tidak bersumber dari PENGGUGAT dan TERGUGAT, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT bersepakat untuk bilamana keadaan tidak terduga (*“force majeure”*) terjadi maka **PENGGUGAT dan TERGUGAT membebaskan diri dari seluruh tanggungjawab atas kerugian yang bersumber dari akibat terjadi peristiwa tersebut;**

Bahwa, selain itu pula PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menyepakati **bila mana terjadi perselisihan dalam melaksanakan isi Perjanjian Sewa-menyewa maka akan diselesaikan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT secara musyawarah untuk mencapai mufakat lebih dahulu dan bilamana tidak tercapai suatu mufakat antara keduanya barulah PENGGUGAT atau TERGUGAT membawa permasalahan atau sengketa ke Pengadilan Negeri Sorong;**

- 10.(5). Bahwa, perbuatan TERGUGAT yang telah membatalkan Perjanjian Sewa-menyewa tersebut secara sepihak tanpa mempertimbangkan situasi pandemic yang senyatanya benar-benar terjadi, dan tidak lebih dahulu melaksanakan musyawarah untuk mufakat dan atau TERGUGAT juga tidak melayangkan peringatan (*“Somasi”*) kepada PENGGUGAT tetapi TERGUGAT lantas membatalkan perjanjian sewa tersebut secara sepihak dan menyatakan bangunan dan isinya yang merupakan asset dari PENGGUGAT secara serta merta menjadi hak milik TERGUGAT, hal mana perbuatan TERGUGAT telah **menunjukkan sikap yang bertentangan dengan Kaidah Moral dan Tata Susila (*“goeden zeden”*) serta perbuatan TERGUGAT telah melanggar nilai-nilai kepatutan untuk beritikad baik yang hidup dalam masyarakat untuk**



memperhatikan kepentingan harta benda orang lain dengan menunjukkan kesewenang-wenangannya sebagai akibat dari memanfaatkan posisi dominan TERGUGAT selaku pihak “pemilik tanah atau pihak yang menyewakan” dengan posisi lemah PENGGUGAT yang terjebak dalam situasi pandemic Covid-19 dan tanpa lebih dahulu melakukan musyawarah mufakat, memberikan peringatan (somasi) kepada PENGGUGAT namun perbuatan TERGUGAT bermaksud secara serta merta ingin menguasai seluruh asset milik PENGGUGAT secara melawan hak karena nilai ekonomis dari asset perusahaan PENGGUGAT berupa bangunan dan seluruh isinyapun jelas-jelas tidak sebanding dengan keterlambatan sewa yang seharusnya dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT pertahunnya;

Bahwa, dengan demikian TERGUGAT yang sejak awal sudah memiliki itikad tidak baik dengan tidak memberikan Salinan Sewa-menyewa yang ditandatangani pada tanggal 12 April 2018 kepada PENGGUGAT, dan TERGUGAT juga telah dengan sepihak merubah jangka waktu sewa dari yang disepakati menjadi hanya berlaku 5 (lima) Tahun, serta TERGUGAT juga secara serta merta secara sepihak membatalkan Perjanjian Sewa-menyewa tersebut dan TERGUGAT hendak menguasai asset milik PENGGUGAT berupa bangunan dan segala isinya yang menjadi milik TERGUGAT tanpa mempertimbangkan situasi pandemic Covid-19, tanpa lebih dahulu melakukan Musyawarah mufakat serta tanpa melakukan peringatan (Somasi) yang kesemuanya nyata-nyata adalah “**melawan hukum**”;

11. Bahwa, unsur ketiga : “**Adanya Kesalahan**” :

Bahwa, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan bahwa dalam suatu perbuatan melawan hukum harus ada unsur “kesalahan” sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum. Unsur “kesalahan” dimaksudkan adalah :

- Adanya unsur **kesengajaan**;
- Adanya unsur kelalaian (“*culpa*”);
- Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, keadaan memaksa (“*overmacht*”), membela diri, tidak waras dan lain-lain;

Bahwa, faktanya TERGUGAT **telah melakukan kesalahannya dengan sengaja tidak memberikan Salinan Perjanjian Sewa-menyewa yang**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut terhitung sejak ditandatanganinya surat perjanjian sewa tersebut pada tanggal 12 April 2018 hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sorong, bahwa TERGUGAT juga secara sepihak telah melakukan kesalahan dengan sengaja merubah kesepakatan terkait berlakunya masa sewa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT menjadi hanya 5 (lima) Tahun, dan TERGUGAT serta merta dengan sengaja membatalkan Perjanjian Sewa-menyewa tersebut tanpa lebih dahulu melakukan musyawarah untuk mufakat dan tanpa adanya peringatan (somasi) dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT dan dengan tegas menyatakan seluruh bangunan beserta isinya yang merupakan asset milik PENGGUGAT dengan nilai yang tidak sebanding dengan harga sewa hal mana perbuatan TERGUGAT tersebut seluruhnya sama sekali tidak didasari atas adanya alasan pembenar, keadaan memaksa (*"overmacht"*), membela diri dan atau tidak waras;

12. Bahwa, unsur keempat ***"Adanya Kerugian Bagi Korban yang memiliki hubungan kausal dengan perbuatan melawan hukumnya"***:

Bahwa, perbuatan TERGUGAT yang tidak memberikan Salinan perjanjian sewa-menyewa tersebut kepada PENGGUGAT telah mengakibatkan PENGGUGAT berada dalam keadaan sangat dirugikan terlebih lagi PENGGUGAT selaku pihak yang telah digugat dalam perkara wanprestasi yang diajukan oleh TERGUGAT melahirkan situasi dan keadaan PENGGUGAT yang tidak seimbang dalam melakukan upaya membela hak serta kepentingan hukumnya di muka persidangan;

Bahwa, perbuatan TERGUGAT yang juga secara sepihak telah merubah kesepakatan terkait berlakunya masa sewa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT menjadi hanya 5 (lima) Tahun jelas-jelas telah menimbulkan kerugian besar bagi PENGGUGAT, bahwa PENGGUGAT dalam hal melaksanakan usaha dibidang jasa hiburan malam dari sisi perhitungan bisnis adalah sangat beresiko jika hanya memiliki jangka sewa 5 (lima) tahun saja, tentu hal itu sangatlah merugikan PENGGUGAT dalam hal perhitungan bisnis dalam menjalankan usahanya;

Bahwa, TERGUGAT dengan serta merta membatalkan Perjanjian Sewa-menyewa dan menyatakan seluruh Bangunan beserta isinya menjadi milik TERGUGAT tanpa mempertimbangkan efek dari situasi

Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son

#### Disclaimer

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



pandemic Covid-19 kaitannya dengan akibat terganggunya operasional PENGGUGAT, dan tanpa lebih dahulu melakukan musyawarah untuk mufakat dan atau tanpa adanya peringatan (somasi) dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT meskipun PENGGUGAT masih memiliki itikad baik memenuhi kewajiban hukumnya membayar sewa sebagaimana biaya sewa pertahunnya yang telah disepakati PENGGUGAT dan TERGUGAT;

13. Bahwa, dengan demikian perbuatan TERGUGAT yang sejak awal sudah memiliki itikad tidak baik telah dengan sengaja tidak memberikan Salinan Sewa-menyewa yang ditandatangani pada tanggal 12 April 2018 kepada PENGGUGAT, dan perbuatan TERGUGAT yang dengan sengaja juga telah dengan sepihak merubah jangka waktu sewa dari yang disepakati menjadi hanya berlaku 5 (lima) Tahun, serta perbuatan TERGUGAT secara serta merta dengan sengaja membatalkan Perjanjian Sewa-menyewa tersebut dan tujuan hendak menguasai secara melawan hak seluruh asset milik PENGGUGAT berupa bangunan dan segala isinya menjadi milik TERGUGAT adalah **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM”**;

14. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT sehingga PENGGUGAT mengalami Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, kerugian mana dapat dirinci sebagai berikut :

- Kerugian Materiil :

Biaya Fee Advokat/Penasihat Hukum : Rp. 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah);

Biaya Operasional dan Admistrasi : Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah);

- Kerugian Immateriil :

Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT sehingga TERGUGAT terbebani secara mental, terganggu aktifitas operasional usaha PENGGUGAT serta keuntungan yang semestinya diperoleh dari masa berlangsungnya sewa yang semestinya berjalan 15 (lima belas) dalam menjalankan usahanya, kerugian mana patut untuk diperhitungkan Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar Rupiah);

Sehingga Total Kerugian yang PENGGUGAT alami akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT adalah Rp. 50.150.000.000,00 (lima puluh miliar seratus lima puluh juta Rupiah);

15. Bahwa, agar gugatan ini tidak *illusoir*, maka PENGGUGAT mohon agar asset milik TERGUGAT yakni sebidang tanah yang terdiri dari SHM. No.

*Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son*



321/Klawuyuk, seluas 1.000 M<sup>2</sup>, SHM. No. 636/Klawuyuk, seluas 3.000 M<sup>2</sup> dan SHM. No. 1812/Klawuyuk, seluas 1.800 M<sup>2</sup> tanah yang berada di Jalan Sungai Maruni, No. 168, Km. 10 Masuk, Kota Sorong, Papua Barat., agar kiranya dapat diletakan Sita Jaminan ("*Conservatoir Beslag*") terhadap asset milik TERGUGAT tersebut;

16. Bahwa, PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu ("*iut voerbaar bij voorraad*") meskipun ada upaya Banding, Kasasi maupun Verzet;
17. Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan isi putusan, maka kiranya patut dan beralasan hukum jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sorong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksa ("*dwangsom*") sebesar Rp. 100.000.000,00 (*seratus juta Rupiah*) perhari kepada PENGGUGAT jika TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap ("*inkracht van gewijsde*");
18. Bahwa, oleh karena TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dibebani membayar biaya dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sorong agar berkenan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian antara TERGUGAT dan PENGGUGAT; yang ditandatangani pada tanggal 12 April 2018;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ("*Conservatoir Beslag*") atas tanah milik TERGUGAT dengan terdiri dari SHM. No. 321/Klawuyuk, seluas 1.000 M<sup>2</sup>, SHM. No. 636/Klawuyuk, seluas 3.000 M<sup>2</sup> dan SHM. No. 1812/Klawuyuk, seluas 1.800 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sungai Maruni Nomor 168, Km. 10 Masuk, Kota Sorong, Papua Barat;
5. Menghukum TERGUGAT untuk tetap melaksanakan perjanjian sewa-menyewa antara TERGUGAT dan PENGGUGAT yang telah ditandatangani pada tanggal 12 April 2018 dengan jangka waktu sewa selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang atas kesepakatan bersama;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan Kerugian Materiil Biaya Fee Advokat/Penasihat

Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son



Hukum : Rp. 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah); Biaya Operasional dan Administrasi : Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah);

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT dengan Kerugian Immateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT sehingga TERGUGAT terbebani secara mental, terganggu aktifitas operasional usaha PENGUGAT serta keuntungan yang semestinya diperoleh dari masa berlangsungnya sewa yang semestinya berjalan 15 (lima belas) dalam menjalankan usahanya, kerugian mana patut untuk diperhitungkan Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar Rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*"dwangsom"*) sebesar Rp. 100.000.000,00 (*seratus juta Rupiah*) kepada PENGUGAT setiap harinya jika TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara *a quo* terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*"Inkracht van Gewijsde"*);
9. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu (*"uitvoerbaar bij voorraad"*) meskipun ada perlawanan Banding, Kasasi, maupun Verzet;
10. Membebankan biaya perkara kepada TERGUGAT;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*"Ex Aequo Et Bono"*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasanya masing-masing

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lutfi Tomu, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sorong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Juli 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi**

#### **Eksespsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas**

*Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat telah mengakui perjanjian dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat serta telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1320 KUHPdata, maka perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat (*vide* gugatan angka 3), kenyataannya didalam gugatan Penggugat terdapat klausul-klausul yang tidak diatur didalam perjanjian, namun didalilkan seakan-akan klausul-klausul tersebut merupakan bagian dari isi perjanjian;
2. Bahwa Penggugat menyatakan atau mendalilkan *"selanjutnya dalam perjanjian sewa menyewa tersebut antara Penggugat dan Tergugat juga telah menyepakati bahwa bilamana terjadi keadaan memaksa (Force Majeur) atau peristiwa-peristiwa dan seterusnya..."*, pada halaman 9 angka 10 (4);
3. Bahwa sangatlah jelas gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena bagaimana mungkin sesuatu hal yang tidak diatur di dalam isi Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat, yang menurut Penggugat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, kemudian didalilkan merupakan bagian yang telah diatur di dalam perjanjian, keadaan memaksa (*Force Majeur*) sama sekali tidak diatur didalam perjanjian sewa menyewa yang telah ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat, bahkan setiap lembar dan setiap pasal dan ayat dari isi perjanjian tersebut diparaf oleh Penggugat dan Tergugat, lalu dari mana Penggugat mendalilkan Penggugat dan Tergugat telah menyepakati bahwa bilamana terjadi keadaan memaksa (*Force Majeur*) atau peristiwa-peristiwa dan seterusnya...;
4. Bahwa bertolak dari uraian tersebut di atas, maka sangat jelas gugatan penggugat kabur dan tidak jelas serta cacat hukum, dan oleh karenanya patutlah gugatan Penggugat haruslah ditolak.

## Dalam Pokok Perkara

Bahwa setelah Tergugat mempelajari dengan seksama Gugatan Penggugat sebagai mana tertuang di dalam Gugatannya, maka Tergugat dengan tegas menolaknya karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat mohon agar Jawaban dalam Eksepsi tersebut di atas harus dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam Pokok Perkara ini.

Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son





2. Bahwa dengan tegas Tergugat menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, karena keseluruhan dalil-dalilnya adalah rekayasa dengan alasan yang dicari-cari, tidak juridis bahkan tanpa dasar hukum, terkecuali terhadap hal-hal tertentu yang oleh Tergugat akan mengakuinya apabila merupakan suatu kebenaran;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 angka 1 hingga 3, telah jelas-jelas mengakui Penggugat dan Tergugat telah mengadakan suatu perikatan "Perjanjian Sewa Menyewa" atas sebidang tanah untuk usaha, dimana Penggugat selaku penyewa dan Tergugat selaku pemberi sewa, dan menurut Penggugat perjanjian tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat serta telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat.
4. Bahwa pengakuan Penggugat tersebut diatas adalah merupakan suatu pengakuan yang tegas dan memang benar-benar terjadi dan dialami oleh Penggugat sendiri, dimana Penggugat telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang sah antara Penggugat dan Tergugat, dan oleh karena Penggugat telah mengakui perjanjian itu sah, maka semua klausul-klausul di dalam perjanjian tersebut telah diakui kebenarannya, sehingga klausul-klausul didalam perjanjian tersebut mengikat sebagai hukum diantara Penggugat dan Tergugat dengan tidak ada penafsiran lain ataupun menambah dan mengurangi isi perjanjian tersebut;
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 4 dan 5, pada dasarnya Penggugat mengakui benar telah ditanda-tangani Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat, fakta tersebut merupakan pengakuan yang tidak terbantahkan tentang adanya Perjanjian Sewa Menyewa yang sah antara Penggugat dengan Tergugat, sedangkan dalil Penggugat tentang membawa pulang draft asli Perjanjian Sewa Menyewa, dan Penggugat telah berulang kali meminta salinan perjanjian sewa menyewa dari Tergugat, hal ini Tergugat menolaknya dengan tegas dengan alasan-alasan, sebagai berikut :
  - Perjanjian Sewa Menyewa setelah ditanda-tangani oleh para pihak maka tidak dapat disebutkan lagi sebagai **draft**, sekalipun dengan menggunakan narasi sebagai **draft asli** Perjanjian, karena setelah ditanda-tangani, maka bukan lagi draft perjanjian tetapi sebagai **"Perjanjian"**;

Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa memang benar, Perjanjian Sewa Menyewa ditanda-tangani antara Tergugat dengan Penggugat di Kantor Notaris Notaris Yoseph Pieter Ipsan IE, SH., namun Tergugat tidak mengingat lagi kepada siapa salinan Perjanjian milik Penggugat itu dibawa atau diserahkan, Tergugat hanya fokus kepada salinan perjanjian kepunyaan Tergugat selaku Pihak Pertama dalam perjanjian;
  - Bahwa keberadaan salinan Perjanjian kepunyaan Penggugat selaku Pihak Kedua, menurut Tergugat tidaklah berarti apa-apa dan/atau tidaklah memberikan suatu nilai tambah kepada Tergugat, karena salinan Perjanjian yang ada pada Tergugat sudah cukup sebagai pegangan untuk Tergugat, karena isi dalam kedua salinan Perjanjian dimaksud adalah sama;
  - Bahwa Tergugat merasa heran ketika Penggugat mengklaim tidak menguasai dan/atau memiliki asli Perjanjian Sewa Menyewa, tetapi faktanya bahwa Penggugat telah melakukan beberapa langkah hukum sebagai bentuk prestasi dalam melaksanakan isi Perjanjian pada 2 (dua) tahun pertama pasca penanda-tanganan Perjanjian Sewa Menyewa, termasuk pula Penggugat dalam dalil-dalil selebihnya, dimana Penggugat mendalilkan tentang isi Perjanjian, dengan demikian, fakta tersebut membuktikan bahwa Penggugat mengerti benar tentang isi dan/atau muatan dan/atau nilai dari Perjanjian Sewa Menyewa tersebut;
  - Bahwa walaupun Penggugat merasa tidak menguasai dan/atau memiliki Perjanjian Sewa Menyewa dimaksud, maka dapat saja Penggugat meminta *copy* salinan Perjanjian Sewa Menyewa dari Tergugat, namun sampai dengan gugatan perkara nomor : 64/Pdt.G/2021/PN.Son diajukan maupun Gugatan Penggugat ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sorong, tidak pernah Penggugat melayangkan permintaan salinan Perjanjian Sewa Menyewa kepada Tergugat, bahkan setidaknya-tidaknya menanyakan kepada Tergugat perihal keberadaan salinan asli Perjanjian Sewa Menyewa kepunyaan Penggugat, namun hal tersebut tidak pernah dilakukan Penggugat;
6. Bahwa selanjutnya dalil gugatan Penggugat pada angka 6, adalah hal yang sangat wajar yang harus dilakukan oleh Tergugat, karena Penggugat telah mengakui Perjanjian Sewa menyewa tersebut adalah sah, dan klausul-klausul didalam perjanjian tersebut telah diakui benar,

*Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son*

### Disclaimer

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



namun apa yang disepakati di dalam perjanjian itu tidak dilaksanakan dengan itikad baik oleh Penggugat, maka sudah sepantasnya Penggugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) dan pengajuan gugatan wanprestasi kepada Penggugat ke Pengadilan Negeri Sorong, adalah karena Penggugat tidak melakukan prestasi atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan yang disepakati dalam Perjanjian Sewa menyewa mengenai pembayaran sewa tanah kepada Tergugat;

- Bahwa dengan telah dilakukan pembayaran sewa tanah kepada Tergugat oleh Penggugat sebanyak 2 (dua) kali untuk 2 (dua) tahun pertama, maka sesungguhnya fakta tersebut menggugurkan dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak memiliki atau menguasai Perjanjian Sewa Menyewa, karena bagaimana mungkin Penggugat dapat melakukan isi Perjanjian Sewa Menyewa tersebut jika sekiranya Penggugat tidak mengetahui benar isi Perjanjian tersebut;

Selanjutnya pula bahwa tidak terdapat korelasi sama sekali antara klaim Penggugat tentang ketiadaan asli salinan Perjanjian Sewa Menyewa dengan sifat itikad buruk dari Tergugat, karena selama 2 (dua) kali pembayaran sewa tanah kepada Tergugat, Tergugat tetap menerimanya dengan baik, dan Penggugat sama sekali tidak mempertanyakan keberadaan Perjanjian kepada Tergugat, bagaimana mungkin Penggugat dapat melakukan pembayaran sewa tanah tanpa memiliki salinan asli Perjanjian sewa tanah dan/atau setidaknya mengapa Tergugat tidak pernah berupaya untuk tidak mau dan/atau mencoba menghindari untuk menerima pembayaran sewa tahun pertama dan sewa tahun kedua, jikalau sekiranya Penggugat mengklaim bahwa Tergugat beritikad buruk. Justru Tergugat dengan senang hati menerima kedua pembayaran dimaksud sebagai hak Tergugat;

- Bahwa selain dari pada hal tersebut, ternyata pula argumentasi Penggugat tentang ketiadaan salinan asli Perjanjian Sewa Menyewa ditangan Penggugat yang dikaitkan dengan gugatan Penggugat kepada Tergugat tentang Perbuatan Melawan Hukum merupakan dalil yang tidak relevan dengan pokok-pokok gugatan, oleh karenanya alasan Penggugat dimaksud, beralasan hukum untuk ditolak.

*Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 7 yang menyatakan Tergugat secara terang merubah jangka waktu Perjanjian dari 15 (lima belas) tahun menjadi 5 (lima) tahun, adalah hal yang tidak benar sebagai berikut :
- Bahwa didalam dalil gugatan Penggugat sebelumnya, Penggugat mengklaim tentang tidak dikuasainya salinan asli Perjanjian Sewa Menyewa, akan tetapi faktanya Penggugat justru mendalilkan didalam gugatannya yang dikaitkan dengan materi dan/atau isi dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, walaupun ternyata, Penggugat secara sengaja hendak memposisikan materi Perjanjian tersebut secara keliru;
  - Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya mempermasalahkan tentang jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa yang ternyata tidak relevan dengan isi yang terdapat di dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, sebab Penggugat sengaja memposisikan isi perjanjian tersebut secara keliru dan menyatakan Tergugat telah merubah jangka waktu sewa di dalam perjanjian, terhadap hal tersebut Tergugat dapat menanggapi bahwa benar, dalam Perjanjian Sewa Menyewa diformulasikan untuk 15 (lima belas) tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 tentang jangka waktu sewa, akan tetapi ketentuan Pasal 1 dimaksud tidak dapat dipisahkan dengan ketentuan Pasal 7 Perjanjian sewa yang mengatur tentang **PERPANJANGAN SEWA**. Dengan demikian jelas bahwa perpanjangan sewa untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun tidak serta-merta dapat terwujud dan/atau terlaksana secara otomatis, karena masih memerlukan beberapa prasyarat dan/atau pemenuhan kondisi-kondisi tertentu untuk perpanjangannya. Selanjutnya tentang dalil gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa telah disepakati adalah 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang adalah dalil yang keliru dan sesat, yang diperjanjikan adalah sewa pertama minimum 5 (lima) tahun, perpanjangan tahap I adalah 4 (empat) tahun dan perpanjangan tahap II adalah 6 (enam) tahun, dan bukan 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebagaimana dalil Tergugat tersebut.
8. Bahwa selanjutnya dalil gugatan Penggugat pada angka 8 sampai angka 13 yang menyatakan "Tergugat telah melakukan perbuatan melawan

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son



hukum”, berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPdata, terhadap pernyataan Penggugat ini Tergugat menolaknya dengan tegas, dan Penggugat menanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat Tidak memberikan kepada Penggugat salinan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, terhadap dalil Penggugat ini Tergugat menolaknya dengan tegas sesuai dengan dalil jawaban Tergugat pada angka 5 tersebut di atas;
- b. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tanpa musyawarah mufakat dan tanpa peringatan (somasi) lebih dahulu kepada Penggugat, Tergugat telah membatalkan secara sepihak perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, terhadap dalil gugatan Penggugat ini juga Tergugat menolaknya dengan tegas dengan pertimbangan sebagai berikut :
  - Bahwa Tergugat tidak melakukan somasi terlebih dahulu atas keterlambatan dan/atau atas tidak dibayarnya sewa tanah kepada Tergugat, adalah sesuai dengan ketentuan tentang Pembatalan (Perjanjian) yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) yang mengatur bahwa **“dengan tidak dilakukannya pembayaran angsuran oleh Pihak Kedua berturut-turut selama 2 (dua) bulan, maka TANPA MEMERLUKAN TEGURAN TERLEBIH DAHULU dari Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dianggap telah cukup membuktikan bahwa Pihak Kedua dalam keadaan lalai atau wanprestasi”**;
  - Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka adalah keliru apabila Penggugat mempersoalkan belum adanya somasi kepada Penggugat dengan serta merta membatalkan perjanjian secara sepihak;
- c. Bahwa selanjutnya dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah merubah jangka waktu sewa menjadi 5 (lima) tahun, terhadap dalil Penggugat ini Tergugat menolaknya dengan tegas sesuai uraian jawaban Tergugat pada angka 8 tersebut di atas;
- d. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan keterlambatan pembayaran sewa dari Penggugat adalah akibat dari situasi pandemi covid 19 di Kota Sorong sejak awal bulan Maret 2020 sampai dengan saat ini, yang disebutnya sebagai suatu *force majeure* untuk alasan tidak dibayarkan sewa tanah kepada Tergugat, adalah merupakan alasan

Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son



yang mengada-ada dan tidak berdasar, berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat tidak dapat mempergunakan alasan *Covid-19* sebagai *force majeure* terhadap terhalangnya pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa, karena *Covid-19* tidak hanya dirasakan oleh Penggugat semata-mata, tetapi juga dirasakan dan/atau dialami oleh Tergugat. Keadaan susah yang dirasakan Penggugat adalah juga dirasakan oleh Tergugat.
- Bahwa *Force majeure* dalam Perjanjian dapat dibenarkan sepanjang *force majeure* dimaksud, telah diatur terlebih dahulu secara tegas didalam Perjanjian tentang keadaan apa saja dan syarat-syarat apa saja yang disepakati sebagai *force majeure*, sementara Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat tidak mengatur tentang keadaan-keadaan tertentu yang diterima dan/atau diakui sebagai *force majeure*, selain itu pula bahwa *force majeure* dapat diterima apabila keadaan *force majeure* itu hanya dialami oleh pihak yang berprestasi saja, sehingga mengakibatkan pihak berprestasi menjadi tidak berdaya dalam melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa, sementara *Covid-19* yang didalilkan Penggugat sebagai *force majeure* juga dialami oleh Tergugat;
- e. Bahwa Penggugat mendalilkan tentang penerapan ketentuan Pasal 1245 KUHPerdara terkait pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa, jelas merupakan dalil bantahan yang keliru dan tidak relevan, karena penerapan ketentuan Pasal 1245 KUHPerdara tersebut adalah tertuju kepada Perjanjian Pinjam-meminjam uang dan bukan ditujukan kepada Perjanjian Sewa. Perjanjian Pinjam meminjam uang dengan Perjanjian sewa sangat berbeda dalam konteks penerapan hukum karena Pinjam meminjam uang dengan sewa berbeda substansi hukumnya;
- f. Bahwa selanjutnya dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat semata-mata hanya menginginkan aset Penggugat adalah tidak benar, justru Tergugat banyak berkorban untuk memuluskan upaya dan usaha Penggugat bahkan Tergugat pernah memberikan pinjaman kepada Penggugat hanya untuk menyelesaikan pembangunan gedung dimaksud dan/atau untuk pemenuhan kekurangan-kekurangan lainnya yang dialami Penggugat.

Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat tersebut di atas, sangatlah jelas bahwa unsur-unsur tentang perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh Penggugat sangatlah tidak jelas, dan sangat bertolak belakang dengan pengakuan dari Penggugat sendiri pada gugatannya angka 3 yaitu menurut Penggugat perjanjian tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat serta telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1320 KUHPerdata, maka perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian sesungguhnya bukanlah Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi Penggugat sendiri yang telah melakukan perbuatan ingkar janji atau lalai atau telah wanprestasi karena tidak melakukan pembayaran sewa tanah secara tepat waktu sebagaimana telah diperjanjikan, sehingga adalah aneh dan tidak dapat diterima, ketika Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan salinan asli Perjanjian Sewa Menyewa kepada Penggugat, sedangkan tentang keberadaan salinan asli Perjanjian Sewa Menyewa tidak diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa sebagai suatu prestasi dan/atau tanggung jawab Tergugat untuk menyerahkannya. Bahwa keberadaan salinan asli Perjanjian Sewa Menyewa adalah suatu kondisi yang tidak diatur dalam Perjanjian sebagai suatu beban prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat, tetapi keberadaan salinan Perjanjian Sewa Menyewa adalah semata-mata bergantung kepada kemauan masing-masing pihak dalam melihat urgensi keberadaan salinan Perjanjian Sewa Menyewa itu secara sendiri-sendiri. Tergugat tidak merasa beruntung dan/atau tidak akan merasa dalam posisi lebih dari Penggugat atas ketiadaan salinan Perjanjian Sewa Menyewa dimaksud, karena apapun keadaannya, isi dan/atau materi dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah sama dan tidak mungkin berubah, karena setiap lembar dan setiap pasal-pasal dalam Perjanjian Sewa Menyewa diketahui dan disahkan para pihak dengan cara membubuhi paraf dan/atau tanda-tangan pada setiap lembar Perjanjian;
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka dalil-dalil Penggugat selebihnya tentang kerugian materiil maupun immateriil, termasuk permintaan sita jaminan terhadap tanah kepunyaan Tergugat yang diduduki dan atau dipakai saat ini oleh Penggugat, serta mohon putusan

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son





dapat dijalankan terlebih dahulu, sebagaimana yang dimohonkan dalam bagian posita dan petitum gugatan dimaksud, adalah tidak beralasan menurut hukum, sehingga sudah seharusnya untuk ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan segala uraian tersebut di atas, Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan memutuskan :

**A. DALAM EKSEPSI**

Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau bila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**I. DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud eksepsi Tergugat sebagaimana dalam jawaban gugatan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan pasal 162 RBg disebutkan bahwa tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan Gugatan pokok ;

Menimbang bahwa sebagaimana terurai dalam Eksepsi Tergugat, dapat disimpulkan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas**

Menimbang bahwa dalam Eksepsi ini pada pokoknya Tergugat menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah mengakui perjanjian dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat serta telah



memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat (*vide* gugatan angka 3), kenyataannya didalam gugatan Penggugat terdapat klausul-klausul yang tidak diatur didalam perjanjian, namun didalam seakan-akan klausul-klausul tersebut merupakan bagian dari isi perjanjian;

- Bahwa Penggugat menyatakan atau mendalilkan *"selanjutnya dalam perjanjian sewa menyewa tersebut antara Penggugat dan Tergugat juga telah menyepakati bahwa bilamana terjadi keadaan memaksa (Force Majeur) atau peristiwa-peristiwa dan seterusnya..."*, pada halaman 9 angka 10 (4);
- Bahwa sangatlah jelas gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena bagaimana mungkin sesuatu hal yang tidak diatur di dalam isi Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat, yang menurut Penggugat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, kemudian didalam merupakan bagian yang telah diatur di dalam perjanjian, keadaan memaksa (*Force Majeur*) sama sekali tidak diatur didalam perjanjian sewa menyewa yang telah ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat, bahkan setiap lembar dan setiap pasal dan ayat dari isi perjanjian tersebut diparaf oleh Penggugat dan Tergugat, lalu dari mana Penggugat mendalilkan Penggugat dan Tergugat telah menyepakati bahwa bilamana terjadi keadaan memaksa (*Force Majeur*) atau peristiwa-peristiwa dan seterusnya...;
- Bahwa bertolak dari uraian tersebut di atas, maka sangat jelas gugatan penggugat kabur dan tidak jelas serta cacat hukum, dan oleh karenanya patutlah gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Pasal 125 ayat 2 HIR dan Pasal 149 ayat 2 RBg menyatakan bahwa Bila tergugat dalam surat jawabannya mengajukan sanggahan tentang kewenangan pengadilan negeri itu, maka pengadilan negeri, meskipun tergugat tidak hadir dan setelah mendengar penggugat, harus mengambil keputusan tentang sanggahan itu dan hanya jika sanggahan itu tidak dibenarkan, mengainbil keputusan tentang pokok perkaranya.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan hingga Penggugat mengajukan gugatan dalil-dalil sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada tanggal 12 April 2018 tepat setelah penandatanganan Akta Pendirian PT. PANCA INDAH KURNIA di kantor Notaris Yoseph Pieter Ipsan IE,. S.H., TERGUGAT dan anak kandungnya NIKO ALFRED SAPUTRA menyodorkan draft Perjanjian Sewa-menyewa kepada PENGGUGAT untuk ditandatangani dan tepat setelah Perjanjian Sewa-menyewa ditandatangani TERGUGAT membawa serta draft asli Perjanjian Sewa-menyewa tersebut dan atau berada saat itu berada dalam penguasaan atau berada ditangan TERGUGAT untuk dibawa pulang;
- Bahwa, faktanya sejak saat itu PENGGUGAT berulang kali meminta Salinan Perjanjian Sewa-menyewa tersebut kepada TERGUGAT ataupun melalui anak kandungnya NIKO ALFRED SAPUTRA namun TERGUGAT tidak pernah beritikad baik untuk menyerahkannya kepada PENGGUGAT hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sorong;
- Bahwa, TERGUGAT juga secara terang merubah jangka waktu sewa menjadi hanya berlaku 5 (lima) tahun saja sebagaimana disebutkan dengan jelas pada Point 5 (lima) dalil gugatan wanprestasi TERGUGAT tersebut, meskipun faktanya bahwa perjanjian sewa-menyewa tersebut telah disepakati bersama antara TERGUGAT dan PENGGUGAT adalah berlaku 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang;
- Bahwa, perbuatan TERGUGAT selain telah merubah jangka waktu sewa menjadi hanya 5 (lima) tahun TERGUGAT juga telah secara serta merta membatalkan secara sepihak Perjanjian Sewa-menyewa tersebut dilakukan tanpa mempertimbangkan itikad baik dari PENGGUGAT yang masih ingin memenuhi kewajiban hukumnya membayar sewa kepada TERGUGAT serta TERGUGAT juga sama sekali tidak mempertimbangkan keterlambatan pembayaran sewa tersebut adalah akibat dari situasi pandemic covid-19 di kota Sorong sejak awal bulan Maret 2020, serta diikuti dengan keluarnya kebijakan Pemerintah Daerah Kota Sorong yang memberlakukan aturan seluruh Tempat Hiburan Malam di kota Sorong ditutup hingga waktu yang tidak ditentukan tanpa terkecuali di tempat usaha PENGGUGAT, hal mana tentunya berpengaruh langsung terhadap operasional usaha PT. PANCA INDAH KURNIA dan dalam situasi pandemic covid-19 tersebut adalah senyatanya diluar dari kemampuan, kehendak, kesengajaan, kelalaian atau terlebih lagi itikad buruk untuk menghindari dari kewajiban hukum PENGGUGAT membayar sewa tahun 2020 kepada TERGUGAT;

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son

### 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 berdasarkan posita gugatan penggugat tersebut maka Penggugat mengajukan tuntutananya dalam petitumnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian antara TERGUGAT dan PENGGUGAT; yang ditandatangani pada tanggal 12 April 2018;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ("*Conservatoir Beslag*") atas tanah milik TERGUGAT dengan terdiri dari SHM. No. 321/Klawuyuk, seluas 1.000 M<sup>2</sup>, SHM. No. 636/Klawuyuk, seluas 3.000 M<sup>2</sup> dan SHM. No. 1812/Klawuyuk, seluas 1.800 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sungai Maruni Nomor 168, Km. 10 Masuk, Kota Sorong, Papua Barat;
5. Menghukum TERGUGAT untuk tetap melaksanakan perjanjian sewa-menyewa antara TERGUGAT dan PENGGUGAT yang telah ditandatangani pada tanggal 12 April 2018 dengan jangka waktu sewa selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang atas kesepakatan bersama;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan Kerugian Materiil Biaya Fee Advokat/Penasihat Hukum : Rp. 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah); Biaya Operasional dan Administrasi : Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT dengan Kerugian Immateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT sehingga TERGUGAT terbebani secara mental, terganggu aktifitas operasional usaha PENGGUGAT serta keuntungan yang semestinya diperoleh dari masa berlangsungnya sewa yang semestinya berjalan 15 (lima belas) dalam menjalankan usahanya, kerugian mana patut untuk diperhitungkan Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar Rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa ("*dwangsom*") sebesar Rp. 100.000.000,00 (*seratus juta Rupiah*) kepada PENGGUGAT setiap harinya jika TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara *a quo* terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ("*Inkracht van Gewijsde*");
9. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan lebih dahulu ("*uitvoerbaar bij voorraad*") meskipun ada perlawanan Banding, Kasasi, maupun Verzet;
10. Membebankan biaya perkara kepada TERGUGAT

Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana petitum angka (3) karena :

- Tergugat tidak pernah beritikad baik untuk menyerahkannya salinan perjanjian kepada Penggugat;
- Tergugat juga secara terang merubah jangka waktu sewa menjadi hanya berlaku 5 (lima) tahun saja;
- Tergugat secara serta merta membatalkan secara sepihak Perjanjian Sewa-menyewa tersebut dilakukan tanpa mempertimbangkan itikad baik dari Penggugat yang masih ingin memenuhi kewajiban hukumnya membayar sewa kepada Tergugat;
- TERGUGAT juga sama sekali tidak mempertimbangkan keterlambatan pembayaran sewa tersebut adalah akibat dari situasi pandemic covid-19 dikota Sorong sejak awal bulan Maret 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Posita gugatan Penggugat menguraikan adanya peristiwa Wanprestasi dimana Tergugat tidak menyerahkan salinan perjanjian karena hal tersebut merupakan kewajiban Tergugat untuk menyerahkan kemudian Tergugat tanpa persetujuan Penggugat telah mengubah jangka waktu sewa menyewa sebagaimana yang telah diperjanjikan, Tergugat secara sepihak telah membatalkan perjanjian sewa menyewa tanpa mempertimbangan akibat dari situasi pandemic covid-19 sehingga Penggugat terlambat melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa peristiwa hukum yang diuraikan oleh Penggugat dalam positanya merupakan peristiwa hukum wanprestasi dimana sesuai doktrin ilmu hukum perdata bahwa bentuk dan syarat hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitumnya pula telah menuntut yaitu pada petitum angka (2) menyatakan "Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian antara TERGUGAT dan PENGGUGAT; yang ditandatangani pada tanggal 12 April 2018" dan Petitum Angka (5) yang menyatakan "Menghukum TERGUGAT untuk tetap melaksanakan perjanjian sewa-menyewa antara





TERGUGAT dan PENGGUGAT yang telah ditandatangani pada tanggal 12 April 2018 dengan jangka waktu sewa selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang atas kesepakatan bersama” dimana merupakan tuntutan untuk pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan yang mana merupakan kualifikasi dari perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan penggugat tidak hanya menguraikan gugatan perbuatan melawan hukum namun terdapat posita dan petitum tentang adanya perbuatan wanprestasi, dimana sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang pada pokok kaidahnya menyatakan “kumulasi gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi harus diselesaikan dengan gugatan yang terpisah”, dengan demikian gugatan penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan maka terhadap pokok perkara gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 125 ayat 2 HIR dan Pasal 149 ayat 2 RBgperaturan-peraturan lain yang bersangkutan;

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

### **I. Dalam Eksepsi**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

### **II. Dalam Pokok Perkara**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sorong, pada hari Senin tanggal 29 November 2021, oleh kami, Fransiscus Yohanis Babthista, S.H., sebagai Hakim Ketua, Muslim M. Ash Shiddiqi, S.H. dan Bernadus Papendang, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 2 November 2021, oleh Hakim Ketua dengan

*Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didampingi Hakim anggota tersebut, dengan dibantu oleh Selmiati L. Paintu, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat, dan kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muslim M. Ash Shiddiqi, S.H.

Fransiscus Yohanis Babthista, S.H.

Bernadus Papendang, S.H.

Panitera Pengganti,

Selmiati L. Paintu, S.H., M.H.

## Perincian biaya :

- |                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| 1. Materai .....              | : Rp.10.000,00;   |
| 2. Redaksi .....              | : Rp. 10.000,00;  |
| 3. Proses .....               | : Rp. 50.000,00;  |
| 4. Pendaftaran .....          | : Rp. 30.000,00;  |
| 5. Panggilan .....            | : Rp. 300.000,00; |
| 6. Pemeriksaan setempat ..... | : Rp. 500.000,00; |

Jumlah : Rp.900.000,00;  
( sembilan ratus ribu rupiah)

Halaman 27 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Son

## 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)