



**PUTUSAN**

NOMOR : 109/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT COMMEASURE SOLUTIONS INDONESIA**, beralamat di Menara Standard Chartered, Lt.6, Jl.Prof.Dr.Satrio 164 Setiabudi, Jakarta Selatan, 12930 - Indonesia (dahulu beralamat di UOB Plaza, Lt.34, Jl.MH Thamrin No.10, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat, 10230);  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : R. Dhan Rahadiansyah,S.H., dan Yusandhi Kharisma Dradjat,S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum: **DHAN RAHADIANSYAH & PARTNERS LAW FIRM**, beralamat di Patria Park Office, RK 03, Jl.D.I. Panjaitan, Kav.5-7, Jakarta Timur, 13340 – Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Februari 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**Lawan**

**AWAL RAMDANI**, beralamat di Jl.Manggis No.80, RT 003, RW 005, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia;  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Randi Adil Putra Pakpahan,S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum RAPTIO & REKAN, yang beralamat di Jalan Anggrek Neli Murni Slipi Blok C/93 Kelurahan Kemanggis Kecamatan Palmerah Jakarta Barat 11480, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Februari 2020, untuk selanjutnya disebut 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 Gugatannya tertanggal 12 Februari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 14 Februari 2020 dibawah register Nomor : 109/Pdt.G/2020/PNJkt.Brt. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 46 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt*



**DALAM POKOK PERKARA**

**I. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT**

1. PENGGUGAT adalah Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, sedangkan TERGUGAT adalah Warga Negara Indonesia (WNI);
2. Kerjasama PENGGUGAT dengan TERGUGAT diawali dengan kebutuhan TERGUGAT untuk merenovasi rumah singgah (*homestay*) yang dimilikinya, agar rumah singgah (*homestay*) TERGUGAT kondisinya menjadi lebih baik, sehingga dapat disewakan kepada publik melalui platform PENGGUGAT;
3. Kemudian, TERGUGAT memohon pinjaman uang sebesar **Rp. 103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu Rupiah)** kepada PENGGUGAT yang kemudian disetujui oleh PENGGUGAT, sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Hutang Piutang 19 Februari 2019, dan sebagai tindak lanjut, PENGGUGAT berkenan untuk mentransfer uang sebesar Rp. 103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu Rupiah) kepada TERGUGAT pada tanggal 19 Maret 2019;
4. Selain uang pinjaman yang sudah diterima oleh TERGUGAT pada tanggal 19 Maret 2019 sebesar Rp. 103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu Rupiah), PENGGUGAT telah mengeluarkan uang tambahan sebesar **Rp. 13.560.000,- (tiga belas juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah)** untuk biaya tambahan renovasi rumah singgah (*homestay*) TERGUGAT tersebut yang kemudian akan dijadikan sebagai penambahan pada pinjaman TERGUGAT sebelumnya;
5. Dengan ditandatanganinya Perjanjian Hutang Piutang 19 Februari 2019 serta ditransfernya pinjaman dan tambahan pinjaman tersebut oleh PENGGUGAT ke rekening TERGUGAT, maka syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi;
6. Pasal 1338 KUHPerdara Jo. Pasal 1340 KUHPerdara mengatur bahwa perjanjian akan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya (*in casu* PENGGUGAT dan TERGUGAT), dan sesuai dengan Perjanjian Hutang Piutang 19 Februari 2019, PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan transfer uang ke rekening milik TERGUGAT. Dengan demikian, PENGGUGAT berhak untuk menerima pembayaran utang.



II. TERGUGAT TIDAK MEMENUHI PRESTASINYA MEMBAYAR UTANG KE PENGGUGAT, WALAUPUN SUDAH DIPERINGATKAN BEBERAPA KALI.

7. Atas ditransfernya pinjaman kepada TERGUGAT, maka PENGGUGAT mempunyai hak menerima pengembalian uang pinjaman tersebut. Namun demikian, nyatanya TERGUGAT telah lalai untuk mengembalikan total uang pinjaman sebesar **Rp. 117.160.000,00 (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu Rupiah);**

8. Kemudian, PENGGUGAT telah memperingatkan TERGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya melakukan pengembalian utang dengan cara persuasif, namun TERGUGAT justru tetap acuh dan tidak melakukan pembayaran utangnya. Sebagai tindak lanjut lebih serius, PENGGUGAT mengirimkan Somasi dan Peringatan kepada TERGUGAT sebelum mengajukan Gugatan aquo:

- **SOMASI & PERINGATAN** tanggal 21 November 2019 yang mengingatkan TERGUGAT untuk membayar utang kepada PENGGUGAT dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal Somasi dan Peringatan;
- **SOMASI KEDUA DAN TERAKHIR** pada tanggal 16 Desember 2019 yang termuat dalam Surat Perihal "*Tanggapan Terhadap Surat No. 022/SBS-AMP/XI/2019 tertanggal 22 November 2019 dan Somasi Kedua & Terakhir kepada Bapak Awal Ramdani*" dimana isinya kembali mengingatkan TERGUGAT untuk membayar utang-utangnya kepada PENGGUGAT dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari sejak surat ini diterima.

9. Kedua Somasi dan Peringatan ini telah diterima dengan baik oleh TERGUGAT namun hingga didaftarkan gugatan aquo, tidak ada pembayaran apapun dari TERGUGAT. Dengan demikian, TERGUGAT terbukti secara sadar dengan sengaja membiarkan, dan tidak beritikad baik melakukan pembayaran utangnya, sehingga telah cidera janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT;

10. Pasal 1239 KUHPerdara, mengatur: "*Tiap- tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan **penggantian biaya, rugi dan bunga.***";

11. Pasal 1243 KUHPerdara, mengatur: "**Penggantian biaya, kerugian dan**



*bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”;*

12. Dengan kesengajaan TERGUGAT untuk tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang 19 Februari 2019, maka berdasarkan Pasal 1239 Jo. 1243 KUHPdata, PENGGUGAT mempunyai hak untuk menuntut hal lain selain “Utang Pokok” dari TERGUGAT.

### III. JUMLAH UTANG POKOK YANG TIDAK DIBAYAR PENGGUGAT DAN HAL LAIN YANG MENJADI HAK PENGGUGAT.

13. Merujuk pada Pasal 1239 KUHPdata Jo. 1243 KUHPdata diatas, PENGGUGAT menuntut kepada TERGUGAT, hal-hal sebagai berikut:

- Jumlah total “**Utang Pokok**” yang belum dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar **Rp. 117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu Rupiah);**
- “**Biaya**” yang ditanggung PENGGUGAT, akibat cedera janji (wanprestasi) TERGUGAT adalah sebesar **Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta Rupiah);**
- “**Kerugian**”, akibat dari kesengajaan TERGUGAT tidak membayar utangnya, PENGGUGAT menderita “Kerugian Materil” sebesar **Rp. 117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu Rupiah)** dan “Kerugian Imateril” sebesar **Rp. 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah).**

### IV. PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) TERHADAP ASET TERGUGAT.

14. Agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) karena dikhawatirkan TERGUGAT akan mengalihkan, menjaminkan, memindahkan dan/atau membebani dengan hak jaminan, maka PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan (aset) TERGUGAT, yaitu:

- Tanah dan Bangunan yang terletak di Gang H. Demek No. 80 F, RT 011, RW 003, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Indonesia;



b. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Manggis No. 80, RT 003, RW 005, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia;

15. Mengingat dalam perkara ini terdapat urgensi dan relevansi untuk meletakkan sita jaminan terhadap aset-aset sebagaimana diuraikan di atas, dan agar selama dalam proses pemeriksaan berlangsung terjamin keutuhan dan keberadaannya sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, maka PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan (aset) TERGUGAT diatas.

**V. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD)**

16. Gugatan aquo telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 54 Rv yang menegaskan apabila gugatan didukung oleh alat bukti otentik atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap maupun akta di bawah tangan (*onderhandse akte*) yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), cukup dasar alasan untuk mengabulkan putusan yang dapat dijalankan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*);

17. Gugatan aquo didukung dengan bukti-bukti tertulis yang kuat dan sempurna dalam mendukung dalil-dalil gugatan PENGGUGAT. Oleh karena itu, berdasarkan fakta-fakta, uraian yuridis dan bukti-bukti maka sudah cukuplah dasar bagi Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat untuk mengabulkan putusan serta merta meskipun terhadap putusan diajukan perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi.

**DALAM PROVISI**

18. PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat agar memerintahkan TERGUGAT untuk menghentikan seluruh penyewaan dan/atau penjualan, pengalihnamaan, pengalihan kepemilikan, dan penjaminan harta kekayaan (aset) TERGUGAT:

a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Gang H. Demek No. 80 F, RT 011, RW 003, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Indonesia;

b. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Manggis No. 80, RT 003, RW 005, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia;





sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, agar tercapai kepastian hukum atas sita jaminan dan tuntutan yang PENGUGAT mohonkan dalam perkara aquo;

19. Apabila TERGUGAT terlambat untuk melaksanakan isi putusan provisi ini, maka PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan provisi ini, terhitung 3 (tiga) hari sejak putusan provisi ini dibacakan.

#### **PETITUM**

Berdasarkan uraian di atas, PENGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat dan bijaksana, agar berkenan memberikan putusan dengan amar (*dictum*), sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI**

1. Memerintahkan TERGUGAT untuk menghentikan seluruh penyewaan dan/atau penjualan, pengalihnamaan, pengalihan kepemilikan, dan penjaminan harta kekayaan (aset) TERGUGAT:

a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Gang H. Demek No. 80 F, RT 011, RW 003, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Indonesia;

b. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Manggis No. 80, RT 003, RW 005, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia;

sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

2. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan provisi ini, terhitung 3 (tiga) hari sejak putusan provisi ini dibacakan.

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019 sah dan mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT;



3. Menyatakan TERGUGAT yaitu Awal Ramdani, terbukti cidera janji (wanprestasi) kepada PENGGUGAT, yaitu PT COMMEASURE SOLUTIONS INDONESIA, terhadap Perjanjian Hutang Piutang tanggal 19 Februari 2019;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGGUGAT:
  - a. **"Utang Pokok"** sebesar Rp. 117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu Rupiah);
  - b. **"Biaya"** yang ditanggung PENGGUGAT sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta Rupiah);
  - c. **"Kerugian"** yang diderita PENGGUGAT, yakni **"Kerugian Materil"** sebesar Rp. 117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu Rupiah) dan **"Kerugian Imateril"** sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga, serta mempunyai kekuatan hukum sita jaminan atas harta kekayaan (aset) TERGUGAT, yakni:
  - a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Gang H. Demek No. 80 F, RT 011, RW 003, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Indonesia;
  - b. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Manggis No. 80, RT 003, RW 005, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum kasasi, bandahan ataupun perlawanan;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, **untuk Penggugat** datang menghadap Kuasanya, dan **untuk Tergugat** datang menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian bagi para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Moch. Taufik Tatas Prihyantono, S.H. yang kemudian digantikan Novita Riama A, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Juli 2020 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



Menimbang, bahwa karena Mediasi gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tidak ada terdapat perubahan/perbaikan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban pada tanggal 24 September 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM KOMPENSI :**



**EKSEPSI KOMPETENSI**

**1. PERADILAN UMUM C.Q. PENGADIAN NEGERI JAKARTA BARAT  
TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN  
MEMUTUS PERKARA AQUO (KOMPETENSI ABSOLUT)**

- Bahwa Tergugat adalah Pemilik Property Atasya Homestay yang beralamat di Jl.Bangka Raya No.80 F, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, sedangkan Penggugat adalah pihak yang mengelola penjualan kamar di Properti Tergugat untuk sewa harian/mingguan/bulanan dengan menggunakan merk RedDoorz milik Penggugat ;
- Bahwa sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat juga pernah melakukan Perjanjian Kerjasama terhadap Property Atasya yang beralamat di Jl.Bangka Raya No.80 F, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Persetujuan Kerjasama (COOPERATION AGREEMENT No.FRS-06/RD/BD-AM/II/2018) ;
- Bahwa kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat agar Property milik Tergugat segera dilakukan renovasi, dimana pada saat itu Tergugat mengatakan tidak memiliki biaya untuk merenovasi. Lalu Penggugat mengirimkan uang kepada Tergugat sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) untuk dipakai buat renovasi Property Tergugat ;
- Bahwa atas uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) tersebut antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat bahwa pembayarannya akan dilakukan oleh Tergugat dengan cara cicilan kepada Penggugat dengan cara pemotongan (set off) RENEWAL setiap bulannya selama 12 bulan sebesar Rp.8.633.333,- (delapan juta enam ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) ;





- Bahwa untuk memberikan kepastian hukum antara Penggugat dan Tergugat, kemudian Penggugat dan Tergugat menuangkan kesepakatan tersebut di dalam suatu perjanjian kerjasama berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggl 14 Agustus 2019 dan perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan dengan perjanjian hutang piutang tertanggal 19 Februari 2019 ;
- Bahwa setelah uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) masuk ke rekening Tergugat, kemudian uang tersebut Tergugat gunakan untuk biaya operasional perbaikan kamar, renovasi Property sekaligus booking 7 kamar dengan maksimal 28 kamar milik Tergugat sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa adapun renovasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah melakukan pengecatan, penggantian kunci pintu, penggantian tempat tidur, serta Tergugat juga telah melakukan penggantian seprei, pembelian tissu, pembelian laptop, dan lain sebagainya ;
- Bahwa kemudian Penggugat kembali meminta kepada Tergugat agar Property Tergugat dipasang Pemanas Air (water hiter) di setiap kamar, lalu Tergugat mengatakan tidak perlu memasang Pemanas Air tetapi Penggugat memaksa dengan alasan untuk menambah fasilitas di dalam kamar dan akhirnya Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk memasang Pemanas Air (water hiter) di setiap kamar ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Peradilan Umum C.Q Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara aquo adalah berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggl 14 Agustus 2019, antara Tergugat (Awal Ramdani) dengan Penggugat (PT.Commeasure Solutions Indonesia) pada Pasal 10 Perjanjian ini mengenai hukum yang berlaku, bahasa dan Penyelesaian Sengketa ;
- Bahwa adapun isi dari pada Pasal 10 tersebut diatas adalah dalam hal demikian, setiap dan semua perselisihan, kontroversi atau klaim yang timbul dari atau terikat dengan perjanjian ini, atau pelanggaran, penghentian atau validitasnya, akan akhirnya dan sepenuhnya diselesaikan oleh Arbitrase di Singapura, sesuai dengan Peraturan Arbitrase dari Pusat Arbitrase Internasional Singapura (SIAC) ;

Halaman 9 dari 46 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

**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)



- Bahwa karena Gugatan Penggugat adalah mengenai Wanprestasi (ingkar jani), terkait utang-piutang tertanggal 19 Februari 2019 dan di dalam perjanjian tersebut telah jelas di terangkan bahwa atas uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) tersebut antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat bahwa pembayarannya akan dilakukan oleh Tergugat dengan cara cicilan kepada Penggugat dengan cara pemotongan (set off) RENEWAL setiap bulannya selama 12 bulan sebesar Rp.8.633.333,- (delapan juta enam ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dan perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari kesepakatan berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019, antara Tergugat (Awal Ramdani) dengan Penggugat (PT.Commeasure Solutions Indonesia), maka berdasarkan hal tersebut diatas Peradilan Umum C.Q Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara aquo, tetapi kewenangan dari pada Arbitrase di Singapura ;
- Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi diatas, sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat tersebut DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard).

#### **EKSEPSI MATERIIL**

##### **2. EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

- Bahwa dalam Gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara ini, Penggugat menyatakan bahwa kerjasama Penggugat dan Tergugat diawali dengan kebutuhan Tergugat untuk merenovasi rumah singgah (homestay) yang dimilikinya, agar rumah singgah Tergugat kondisinya menjadi lebih baik, sehingga dapat disewakan kepada publik melalui platform Penggugat ;
- Bahwa Penggugat juga menyatakan Tergugat memohon pinjaman uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) kepada Penggugat yang kemudian disetujui oleh Penggugat, sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian hutang piutang 19 Februari 2019 dan sebagai tindak lanjut, Penggugat berkenan untuk mentransfer uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) Kepada Tergugat pada tanggal 19 Maret 2019 ;



- Bahwa selain itu Penggugat juga menyatakan uang pinjaman yang sudah diterima oleh Tergugat pada tanggal 19 Maret 2019 sebesar  
Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) Penggugat telah mengeluarkan uang tambahan sebesar Rp.13.560.000,- (tiga belas juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) untuk biaya tambahan renovasi rumah singgah (homestay) Tergugat tersebut yang kemudian akan dijadikan sebagai penambahan pada pinjaman Tergugat sebelumnya ;
- Bahwa awalnya antara Penggugat dan Tergugat juga pernah melakukan Perjanjian Kerjasama terhadap Property Atasya yang beralamat di Jl.Bangka Raya No.80 F, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Persetujuan Kerjasama (COOPERATION AGREEMENT No.FRS-06/RD/BD-AM/II/2018) ;
- Bahwa kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat agar Property milik Tergugat segera dilakukan renovasi, dimana pada saat itu Tergugat mengatakan tidak memiliki biaya untuk merenovasi. Lalu Penggugat menawarkan agar memakai uang Penggugat dulu untuk biaya renovasi sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa atas uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) tersebut antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat bahwa pembayarannya akan dilakukan oleh Tergugat dengan cara cicilan kepada Penggugat dengan cara pemotongan (set off) RENEWAL setiap bulannya selama 12 bulan sebesar Rp.8.633.333,- (delapan juta enam ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) ;
- Bahwa untuk memberikan kepastian hukum antara Penggugat dan Tergugat, kemudian Penggugat dan Tergugat menuangkan kesepakatan tersebut di dalam suatu perjanjian kerjasama berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 dan perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan dengan perjanjian hutang piutang tertanggal 19 Februari 2019 ;
- Bahwa setelah uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) masuk ke rekening Tergugat, kemudian uang tersebut Tergugat gunakan untuk biaya operasional perbaikan kamar, renovasi Property sekaligus booking 7 kamar dengan maksimal 28 kamar milik Tergugat sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa adapun renovasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah melakukan pengecatan, penggantian kunci pintu, penggantian tempat



tidur, serta Tergugat uga telah melakukan penggantian seprei, pembelian tisu, pembelian laptop, dan lain sebagainya ;

- Bahwa kemudian Penggugat kembali meminta kepada Tergugat agar Property Tergugat dipasang Pemanas Air (water hiter) di setiap kamar, lalu Tergugat mengatakan tidak perlu memasang Pemanas Air tetapi Penggugat memaksa dengan alasan untuk menambah fasilitas di dalam kamar dan akhirnya Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk memasang Pemanas Air (water hiter) di setiap kamar ;
- Bahwa setelah semua perlengkapan yang dimintakan Penggugat telah dipenuhi oleh Tergugat, Ternyata Penggugat hingga sampai saat ini belum juga melakukan penjualan/penyewaan kamar-kamar yang berada di dalam property Tergugat seperti apa yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat di dalam perjanjian kerjasamanya berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 ;
- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat berasal dari perjanjian timbal balik yang mengharuskan antara kedua belah pihak melakukan sesuatu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Sehingga jika Penggugat belum melakukan suatu hal yang menjadi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan, maka dia (Penggugat) tidak dapat melakukan gugatan karena pada keadaan ini belum terjadi Wanprestasi ;
- Bahwa kemudian uang yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat merupakan uang untuk renovasi property Tergugat, berdasarkan uraian Eksepsi diatas, sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat tersebut DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard) ;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Tergugat dalam perkara ini untuk memohon Kehadapan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dalam eksepsi dengan amar putusan yang berbunyi "Menyatakan Gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diterima" ;

**Dalam Pokok Perkara :**

Bahwa Tergugat dalam perkara ini dengan tegas membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam perkara ini. Atas dasar itu, Tergugat dalam perkara ini dalam pokok perkara mengajukan **JAWABAN dengan dalil bantahan sebagai berikut :**

*Halaman 12 dari 46 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt*



Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat atas Dasar Gugatan Wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan Tergugat karena tidak melakukan kewajibannya melakukan pembayaran utang kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Hutang-Piutang tanggal 19 Februari 2019 ; Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat berasal dari perjanjian timbal balik yang mengharuskan antara kedua belah pihak melakukan sesuatu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Sehingga jika Penggugat belum melakukan suatu hal yang menjadi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan, maka dia (Penggugat) tidak dapat melakukan gugatan karena pada keadaan ini belum terjadi Wanprestasi ;

Bahwa awalnya antara Penggugat dan Tergugat juga pernah melakukan Perjanjian Kerjasama terhadap Property Atasya yang beralamat di Jl.Bangka Raya No.80 F, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Persetujuan Kerjasama (COOPERATION AGREEMENT No.FRS-06/RD/BD-AM/II/2018) ;

Bahwa kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat agar Property milik Tergugat segera dilakukan renovasi, dimana pada saat itu Tergugat mengatakan tidak memiliki biaya untuk merenovasi. Lalu Penggugat menawarkan agar memakai uang Penggugat dulu untuk biaya renovasi sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) ;

Bahwa atas uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) tersebut antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat bahwa pembayarannya akan dilakukan oleh Tergugat dengan cara cicilan kepada Penggugat dengan cara pemotongan (set off) RENEWAL setiap bulannya selama 12 bulan sebesar Rp.8.633.333,- (delapan juta enam ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) ;

Bahwa untuk memberikan kepastian hukum antara Penggugat dan Tergugat, kemudian Penggugat dan Tergugat menuangkan kesepakatan tersebut di dalam suatu perjanjian kerjasama berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 dan perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan dengan perjanjian hutang piutang tertanggal 19 Februari 2019 ;

Bahwa setelah uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) masuk ke rekening Tergugat, kemudian uang tersebut Tergugat gunakan untuk biaya operasional perbaikan kamar, renovasi Property sekaligus booking 7 kamar dengan maksimal 28 kamar milik Tergugat sesuai





dengan kesepatan antara Penggugat dan Tergugat ;

Bahwa adapun renovasi lainnya yang dilakukan oleh Tergugat adalah melakukan pengecatan, penggantian kunci pintu, penggantian tempat tidur, penggantian seprei, pembelian tissu, pembelian laptop, dan lain sebagainya ;

Bahwa terhitung sejak 19 Maret 2019 sampai dengan saat ini, Tergugat telah menyiapkan 7 kamar untuk digunakan Penggugat, seperti yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 dan semenjak saat itu Tergugat tidak pernah menyewakan lagi kepada pihak lain ; Bahwa hingga sampai saat ini dan tanpa ada alasan yang jelas Penggugat belum juga melakukan penyewaan terhadap kamar – kamar yang telah disediakan oleh Tergugat, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat sangat merugikan Tergugat ;

Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Tergugat atas 7 kamar yang sudah di booking oleh Penggugat sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah)/kamar x 7 kamar x 18 bulan = Rp.504.000.000,- (lima ratus empat juta rupiah), karena setiap ada pihak lain mau sewa kamar Tergugat selalu menolaknya karena sudah ada perjanjian antara Tergugat dan Penggugat ;

Bahwa atas perbuatan Penggugat yang hingga saat ini belum juga melakukan penyewaan terhadap kamar milik Tergugat (berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019), Tergugat telah mengirimkan kepada Surat perihal Surat Pemberitahuan kepada Penggugat tertanggal 28 November 2019, Surat No.024/SP-AMP/XI/2019 ;

Bahwa dikarenakan semuanya berawal dari kesalahan Penggugat yang dengan sengaja tidak melakukan penyewaan terhadap kamar milik Property Tergugat, sehingga merugikan Tergugat.maka cukup beralasan hukum untuk menolak seluruh gugatan dan permohonan Penggugat, baik Permohonan Sita Jaminan terhadap asset Tergugat, Putusan serta merta, maupun permohonan Provisi ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, adalah patut dan beralasan menurut hukum untuk memohon Kehadapan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan terhadap perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi : Menolak Gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini untuk seluruhnya ;



**DALAM REKONPENSİ :**

Bahwa selain mengajukan Jawaban dalam perkara ini sebagaimana telah dikemukakan dalam bagian KONPENSİ, Tergugat Konpensi dalam perkara ini juga mengajukan GUGATAN REKONPENSİ terhadap Penggugat Konpensi, atas Dasar Gugatan Wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi terhadap Objek Perkara, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa dalil-dalil yang diajukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam bagian Rekonpensi dalam perkara ini, tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Jawaban yang telah diajukan Tergugat Konpensi pada bagian Konpensi dalam perkara ini. Sehubungan dengan hal tersebut, seluruh dalil-dalil yang diajukan dalam Jawaban pada bagian Konpensi dalam perkara ini, dimohon Kehadapan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dipertimbangkan sebagai dalil-dalil yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang diajukan dalam Gugatan Rekonpensi dalam perkara ini ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam perkara ini adalah Pihak Kedua dan pihak pertama adalah Tergugat Rekonpensi dalam perjanjian kesepakatan berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 ;

Bahwa sebelumnya Tergugat Rekonpensi juga sudah pernah melakukan kerjasama penyewaan kamar milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, dimana di dalam kerjasama tersebut semuanya berjalan dengan baik dan tidak ada kendala ;

Bahwa sebelum perjanjian kesepakatan berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi, Tergugat Rekonpensi meminta kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi agar Property miliknya segera dilakukan renovasi, dimana pada saat itu Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mengatakan tidak memiliki biaya untuk merenovasi. Lalu Tergugat Rekonpensi mengirimkan uang kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) untuk dipakai buat renovasi Propertynya ;



Bahwa atas uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) tersebut antara Tergugat Rekonpensi dan Penggugat

Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah sepakat bahwa pembayarannya akan dilakukan oleh Tergugat dengan cara cicilan kepada Penggugat dengan cara pemotongan (set off) RENEWAL setiap bulannya selama 12 bulan sebesar Rp.8.633.333,- (delapan juta enam ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah);

Bahwa untuk memberikan kepastian hukum antara Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, kemudian Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi menuangkan kesepakatan tersebut di dalam suatu perjanjian kerjasama berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 dan perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan dengan perjanjian hutang piutang tertanggal 19 Februari 2019 ;

Bahwa setelah uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) masuk ke rekening Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, kemudian uang tersebut Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi gunakan untuk biaya operasional perbaikan kamar, renovasi Property sekaligus booking 7 kamar dengan maksimal 28 kamar milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sesuai dengan kesepakatan antara Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi ;

Bahwa adapun renovasi yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah melakukan pengecatan, penggantian kunci pintu, penggantian tempat tidur, serta Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi juga telah melakukan penggantian seprei, pembelian tisu, pembelian laptop, dan lain sebagainya ;

Bahwa kemudian Tergugat Rekonpensi kembali meminta kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi agar Property Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dipasang Pemanas Air (water hiter) di setiap kamar, lalu Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mengatakan tidak perlu memasang Pemanas Air tetapi Penggugat memaksa dengan alasan untuk menambah fasilitas di dalam kamar dan akhirnya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mempersilahkan Tergugat Rekonpensi untuk memasang Pemanas Air (water hiter) di setiap kamar ;

Bahwa terhitung sejak 19 Maret 2019 sampai dengan saat ini, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah menyiapkan 7 kamar untuk digunakan



Tergugat Rekonpensi, seperti yang telah disepakati antara Tergugat Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 dan semenjak saat itu Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak pernah menyewakan lagi kepada pihak lain ;

Bahwa hingga sampai saat ini dan tanpa ada alasan yang jelas Tergugat Rekonpensi belum juga melakukan penyewaan terhadap kamar – kamar yang telah disediakan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi sangat merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi ;

Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi atas 7 kamar yang sudah di booking oleh Tergugat Rekonpensi sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah)/kamar x 7 kamar x 18 bulan = Rp.504.000.000,- (lima ratus empat juta rupiah), karena setiap ada pihak lain mau sewa kamar Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi selalu menolaknya karena sudah ada perjanjian antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan Tergugat Rekonpensi ;

Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensi yang hingga saat ini belum juga melakukan penyewaan terhadap kamar milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi (berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019), Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah mengirimkan surat kepada Tergugat Rekonpensi perihal Surat Pemberitahuan tertanggal 28 November 2019, Surat No.024/SP-AMP/XI/2019 ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat Rekonpensi/Tergugat konpensi memohon Kehadapan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya memberikan putusan dalam perkara ini, dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI :**

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.

**DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan perjanjian kerjasama berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggl 14 Agustus 2019 merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 19 Februari 2019 ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi yang dengan sengaja tidak melakukan penyewaan terhadap kamar milik Penggugat Rekonsensi yang telah booking oleh Tergugat Rekonsensi adalah Wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp.504.000.000,- (lima ratus empat juta rupiah) ;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (uit voer baar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi) ;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil sesuai dengan hukum yang berlaku.

Demikian JAWABAN dan GUGATAN REKONPENSİ ini diajukan Kehadapan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa, mengadili perkara ini, atas perhatian dan perkenannya kami ucapkan terima kasih.

**Atau** : Bilamana Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah pula menanggapi dengan **Repliknya tertanggal 8 Oktober 2020** dan atas Replik Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat telah pula memberikan tanggapan sebagaimana **Dupliknya tertanggal 2 November 2020**, untuk mempersingkat putusan ini terhadap Replik dan Duplik masing-masing pihak terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa **Penggugat mengajukan Kesimpulannya tertanggal 18 Maret 2021**, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan **Penggugat mengajukan bukti-bukti surat awal** berupa:





1. Asli dan fotokopi Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019 yang telah ditandatangani, selanjutnya pada fotokopi bukti surat

tersebut diberi tanda bukti P-1;

2. Asli dan fotokopi Bukti print out rekening giro PENGUGAT dari Bank BCA sehubungan transfer uang dari PENGUGAT sebesar Rp. 103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu Rupiah) kepada TERGUGAT pada tanggal 19 Maret 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-2;

3. Fotokopi "BILL OF QUANTITY RedDoorz Atasya Homestay" yang berisikan rincian jenis barang untuk tambahan kebutuhan renovasi dan permintaan anggaran tambahan (tambahan pinjaman) dari TERGUGAT kepada PENGUGAT sebesar **Rp. 13.560.000,- (tiga belas juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah)**, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-3;

4. Fotokopi Surat dari PENGUGAT (melalui kuasa hukum) kepada TERGUGAT tertanggal 21 November 2019, Perihal : "SOMASI dan PERINGATAN" untuk membayar utang kepada PENGUGAT dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah pula di cocokkan sesuai aslinya, kecuali bukti P-3 dan P-4 tidak ada aslinya, sehingga bukti-bukti surat dimaksud dapat dipertimbangkan sebagai pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat awal untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dipersidangan **Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat** berupa:

1. Asli dan fotokopi Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019 yang telah ditandatangani, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-1;

2. Asli dan fotokopi Bukti print out rekening giro PENGUGAT dari Bank BCA sehubungan transfer uang dari PENGUGAT sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu Rupiah) kepada TERGUGAT pada tanggal 19 Maret 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-2;



3. Fotokopi "BILL OF QUANTITY RedDoorz Atasya Homestay" yang berisikan rincian jenis barang untuk tambahan kebutuhan renovasi dan permintaan anggaran tambahan (tambahan pinjaman) dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar **Rp.13.560.000,- (tiga belas juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah)**, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-3;
4. Asli dan fotokopi Foto-foto kamar milik TERGUGAT yang belum siap untuk dapat disewakan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat dari PENGGUGAT (melalui kuasa hukum) kepada TERGUGAT tertanggal 21 November 2019, Perihal : "SOMASI dan PERINGATAN" untuk membayar utang kepada PENGGUGAT dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah pula di cocokkan sesuai aslinya, kecuali bukti P-1 dan P-3 tidak ada aslinya, sehingga bukti-bukti surat dimaksud dapat dipertimbangkan sebagai pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas, Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut:

- **Saksi Danny Wong**, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa saksi bekerja pada Penggugat sejak Juni 2019, saksi bekerja pada bagian Property Manager yang bertugas menyeleksi suatu property layak atau tidak untuk ditawarkan;
  - Bahwa ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu Tergugat tidak mengembalikan pinjamannya ke Penggugat;
  - Bahwa pinjaman Tergugat kepada Penggugat untuk yang pertama pinjaman sebesar Rp103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah), sedangkan untuk yang kedua saksi tidak tahu pasti berapa nominalnya;
  - Bahwa saksi tahu kalau Tergugat memiliki pinjaman kepada Penggugat karena ada record by email, jadi email kantor kita itu ada namanya RedDoorz sales relationship, jadi satu kantor itu tahu ada email itu, jadi kita kayak di CC ke semuanya, jadi setiap kali ada property baru semua anggota RedDoorz akan tahu;

Halaman 20 dari 46 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



- Bahwa awalnya sebelum ada kontrak, sudah ada kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dengan system voucher dimana RedDoorz beli kamar milik pak Awal (Tergugat) berapa malam per satu bulan, lalu setelah itu Penggugat menawarkan untuk ganti kontrak dan pak Awal (Tergugat) menyetujui kontrak baru, dengan sewa satu property ceritanya, lalu pak Awal (Tergugat) minta/butuh pinjaman untuk renovasi, lalu dibuatkanlah semua anggaran biayanya untuk apa aja pinjamannya, setelah di setujui lalu uangnya cair, lalu setelah cair dua minggu kemudian dipantau bagaimana dengan renovasinya, APAKAH SUDAH SELESAI DENGAN STANDARTNYA KITA (RedDoorz/Penggugat), TERNYATA TIDAK ADA RENOVASI APAPUN, sehingga ditunda penawarannya;
- Bahwa ada penandatanganan kontrak tertanggal 14 Januari 2019 dilakukan pada 19 Februari 2019 dan saat kontrak itulah sekaligus pencairan dana pinjaman;
- Bahwa ada kontrak dulu baru tanda tangan perjanjian;
- Bahwa sebelum ada kontrak sudah ada kerjasama antara Penggugat dan Tergugat dimana Penggugat menawarkan property Tergugat dengan system voucher;
- Bahwa saksi tidak tahu pinjaman pertama kali Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat meminjam Penggugat untuk renovasi property agar memenuhi standar RedDoorz antara lain seperti cat, bed, sprei, termasuk juga water heater yang untuk pengadaannya Tergugat mengajukan pinjaman lagi;
- Bahwa Setelah uang pinjaman cair, jarak selang kurang lebih 2 (dua) minggu dilakukan pantauan, tetapi ternyata tidak ada perubahan pada property Tergugat, saat saya melakukan visit ternyata tetap tidak memenuhi standar RedDoorz seperti listrik tidak nyala, bed tidak ada sprei, tidak ada bantal guling;
- Bahwa saksi terakhir melakukan visit ke property Tergugat pada September 2019;
- Bahwa pada saat saksi melakukan visit ke property Tergugat, keadaan tidak seperti itu sebagaimana dalam bukti T-3;
- Bahwa Property milik Tergugat ada puluhan kamar tetapi hanya 3 (tiga) kamar yang disediakan untuk Penggugat dimana seharusnya seluruh kamar adalah hak untuk Penggugat, dan saat terakhir saksi visit



kamar-kamar tersebut untuk kost-kostan, sedangkan yang untuk RedDoorz belum memenuhi standar;

- Bahwa suatu property yang sudah masuk kerjasama dengan RedDoorz seharusnya tidak boleh untuk kost-kostan;
- Bahwa saat visit terakhir belum ada neonboard seperti pada bukti T-3, masih neonboard yang lama;
- Bahwa Tim yang melakukan visit adalah tim berbeda, awalnya ada tim QM, karena tidak ada perubahan atas property Tergugat, maka tim lain yang melakukan visit;
- Bahwa dari Februari 2019 sampai dengan September 2019 tidak ada itikad baik dari pihak Tergugat dan tidak ada perubahan pada property Tergugat sehingga kamar milik Tergugat belum bisa ditawarkan/live;
- Bahwa apabila property Tergugat sudah bisa ditawarkan/live dan ada pendapatan, pendapatan minimum untuk pengembalian dana pinjaman dulu;
- Bahwa Neonboard RedDoorz yang baru dipasang pada Oktober 2019;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau pihak Penggugat telah mencabut neonboard lama tanpa ijin pihak Tergugat, karena neonboard tersebut adalah property Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya **Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat awal** berupa:

1. Fotokopi Loan Agreement tertanggal 19 Februari 2018 antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Asli dan fotokopi Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/2018 tanggal 14 Agustus 2019 antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019 antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-3;
4. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan dari RedDoorz (Penggugat) kepada Tergugat tertanggal 06 Mei 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah pula di cocokkan sesuai aslinya, kecuali bukti T-1 dan



T-3 tidak ada aslinya, sehingga bukti-bukti surat dimaksud dapat dipertimbangkan sebagai pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat awal untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya **Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat** berupa:

1. Asli dan fotokopi Somasi & Peringatan tertanggal 21 November 2019 yang dikirimkan oleh Dhan Rahadiansyah & Partners Law Firm Kuasa Hukumnya PT.Commeasure Solution Indonesia kepada Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Surat tertanggal 6 Mei 2019 dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat terkait beberapa keputusan mengenai kerjasama antara Penggugat dan Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-2;
3. Asli dan fotokopi Print-out foto-foto kamar milik Tergugat yang telah direnovasi dan telah dipasang atributnya Penggugat pada Property Tergugat dan telah siap untuk disewakan oleh Penggugat kepada pihak lain, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda bukti T-3;
4. Asli dan fotokopi Print-out foto-foto Property Tergugat yang telah rusak akibat dari ketidak hati-hatian Penggugat ketika melakukan pencabutan atribut miliknya di Property Tergugat, yang telah difoto Tergugat pada tanggal 22 November 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat yang dikirimkan Tergugat kepada Penggugat perihal Surat Balasan Somasi tertanggal 22 November 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah pula di cocokkan sesuai aslinya, kecuali bukti T-2 dan T-5 tidak ada aslinya, sehingga bukti-bukti surat dimaksud dapat dipertimbangkan sebagai pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan hanya mengajukan bukti-bukti surat dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa **Penggugat mengajukan Kesimpulan dipersidangan tertanggal 18 Maret 2021**, sedangkan **Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan**, sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya dianggap sudah tercantum dan ikut dipertimbangkan dalam putusan ini;





Menimbang, bahwa untuk ringkasnya putusan ini maka dengan menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan memohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang diuraikan tersebut diatas;

**DALAM PROVISI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi pada gugatan Penggugat yang pada pokoknya:

1. Memerintahkan TERGUGAT untuk menghentikan seluruh penyewaan dan/atau penjualan, pengalihnamaan, pengalihan kepemilikan, dan penjaminan harta kekayaan (aset) TERGUGAT:

a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Gang H. Demek No. 80 F, RT 011, RW 003, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Indonesia;

b. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Manggis No. 80, RT 003, RW 005, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia;

sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

2. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan provisi ini, terhitung 3 (tiga) hari sejak putusan provisi ini dibacakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan provisi merupakan putusan yang bersifat sementara atau yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara yang dijatuhkan. Sehingga dengan demikian putusan provisi tersebut tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara;

Menimbang, bahwa berdasarkan tuntutan provisi Penggugat, Majelis Hakim menilai dalil-dalil tuntutan Provisi yang dimintakan bukanlah termasuk tindakan-tindakan sebagaimana dimaksud dalam tuntutan Provisi (Pasal 180 ayat (1) HIR) melainkan telah memasuki permasalahan yang



dituntut dan menjadi bagian dalam pokok perkara, sehingga Majelis Hakim menganggap tuntutan Provisi tersebut tidak beralasan dan oleh karenanya

haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat menyangkut Kompetensi Absolut, maka Eksepsi dari Tergugat tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela pada tanggal 30 November 2020 yang amar putusannya:

**MENGADILI:**

1. Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkaranya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam putusan ini yang jumlahnya akan diperhitungkan bersama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi diluar Kompetensi Absolut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan **EKSEPSI NON ADIMPLETI CONTRACTUS**, menyatakan:

- Bahwa dalam Gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara ini, Penggugat menyatakan bahwa kerjasama Penggugat dan Tergugat diawali dengan kebutuhan Tergugat untuk merenovasi rumah singgah (homestay) yang dimilikinya, agar rumah singgah Tergugat kondisinya menjadi lebih baik, sehingga dapat disewakan kepada publik melalui platform Penggugat ;
- Bahwa Penggugat juga menyatakan Tergugat memohon pinjaman uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) kepada Penggugat yang kemudian disetujui oleh Penggugat, sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian hutang piutang 19 Februari 2019 dan sebagai tindak lanjut, Penggugat berkenan untuk mentransfer uang sebesar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) Kepada Tergugat pada tanggal 19 Maret 2019 ;

- Bahwa selain itu Penggugat juga menyatakan uang pinjaman yang sudah

diterima oleh Tergugat pada tanggal 19 Maret 2019 sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) Penggugat telah mengeluarkan uang tambahan sebesar Rp.13.560.000,- (tiga belas juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) untuk biaya tambahan renovasi rumah singgah (homestay) Tergugat tersebut yang kemudian akan dijadikan sebagai penambahan pada pinjaman Tergugat sebelumnya ;

- Bahwa awalnya antara Penggugat dan Tergugat juga pernah melakukan Perjanjian Kerjasama terhadap Property Atasya yang beralamat di Jl.Bangka Raya No.80 F, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Persetujuan Kerjasama (COOPERATION AGREEMENT No.FRS-06/RD/BD-AM/II/2018) ;

- Bahwa kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat agar Property milik Tergugat segera dilakukan renovasi, dimana pada saat itu Tergugat mengatakan tidak memiliki biaya untuk merenovasi. Lalu Penggugat menawarkan agar memakai uang Penggugat dulu untuk biaya renovasi sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) ;

- Bahwa atas uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) tersebut antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat bahwa pembayarannya akan dilakukan oleh Tergugat dengan cara cicilan kepada Penggugat dengan cara pemotongan (set off) RENEWAL setiap bulannya selama 12 bulan sebesar Rp.8.633.333,- (delapan juta enam ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) ;

- Bahwa untuk memberikan kepastian hukum antara Penggugat dan Tergugat, kemudian Penggugat dan Tergugat menuangkan kesepakatan tersebut di dalam suatu perjanjian kerjasama berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 dan perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan dengan perjanjian hutang piutang tertanggal 19 Februari 2019 ;

- Bahwa setelah uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) masuk ke rekening Tergugat, kemudian uang tersebut Tergugat gunakan untuk biaya operasional perbaikan kamar, renovasi Property sekaligus booking 7 kamar dengan maksimal 28 kamar milik Tergugat sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat ;

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

### 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)



- Bahwa adapun renovasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah melakukan pengecatan, penggantian kunci pintu, penggantian tempat tidur, serta Tergugat juga telah melakukan penggantian seprei, pembelian tissu,

pembelian laptop, dan lain sebagainya ;

- Bahwa kemudian Penggugat kembali meminta kepada Tergugat agar Property Tergugat dipasang Pemanas Air (water hiter) di setiap kamar, lalu Tergugat mengatakan tidak perlu memasang Pemanas Air tetapi Penggugat memaksa dengan alasan untuk menambah fasilitas di dalam kamar dan akhirnya Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk memasang Pemanas Air (water hiter) di setiap kamar ;

- Bahwa setelah semua perlengkapan yang dimintakan Penggugat telah dipenuhi oleh Tergugat, Ternyata Penggugat hingga sampai saat ini belum juga melakukan penjualan/penyewaan kamar-kamar yang berada di dalam property Tergugat seperti apa yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat di dalam perjanjian kerjasamanya berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 ;

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat berasal dari perjanjian timbal balik yang mengharuskan antara kedua belah pihak melakukan sesuatu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Sehingga jika Penggugat belum melakukan suatu hal yang menjadi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan, maka dia (Penggugat) tidak dapat melakukan gugatan karena pada keadaan ini belum terjadi Wanprestasi ;

- Bahwa kemudian uang yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat merupakan uang untuk renovasi property Tergugat, berdasarkan uraian Eksepsi diatas, sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat tersebut DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard) ;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Tergugat dalam perkara ini untuk memohon Kehadapan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dalam eksepsi dengan amar putusan yang berbunyi "Menyatakan Gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diterima" ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut diatas, menurut Majelis Hakim telah masuk pokok perkara oleh



karena itu harus ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

**DALAM KONPENSI:**

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat tersebut sebagai gugatan yang tidak melawan hak dan juga sebagai gugatan yang beralasan, untuk gugatan perdata pada umumnya, ukurannya adalah sepanjang petitum gugatannya benar-benar sesuai dengan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil gugatannya itu mempunyai landasan hukum yang kuat, baik dari segi yuridis maupun secara rasional serta bersifat obyektif sebagai dasar alasan yang dapat dikabulkan maka gugatan tersebut dapat dikabulkan seluruhnya atau sebagian, begitu juga sebaliknya jika tidak beralasan maka gugatan ditolak atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang surat gugatan Penggugat tertanggal 12 Februari 2020 serta kehadiran Kuasa Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Februari 2020 dan Kuasa Tergugat tertanggal 27 Februari 2020 dipersidangan telah memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang dan oleh karenanya dapat diterima;

Menimbang, dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut: PENGGUGAT adalah Perseroan Terbatas (PT) yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, sedangkan TERGUGAT adalah Warga Negara Indonesia (WNI), kerjasama PENGGUGAT dengan TERGUGAT diawali dengan kebutuhan TERGUGAT untuk merenovasi rumah singgah (*homestay*) yang dimilikinya, agar rumah singgah (*homestay*) TERGUGAT kondisinya menjadi lebih baik, sehingga dapat disewakan kepada publik melalui *platform* PENGGUGAT. Kemudian, TERGUGAT memohon pinjaman uang sebesar **Rp. 103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu Rupiah)** kepada PENGGUGAT yang kemudian disetujui oleh PENGGUGAT, sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Hutang Piutang 19 Februari 2019, dan sebagai tindak lanjut, PENGGUGAT berkenan untuk mentransfer uang sebesar Rp. 103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu Rupiah) kepada TERGUGAT pada tanggal 19 Maret 2019. Selain uang pinjaman yang sudah diterima oleh TERGUGAT pada tanggal 19 Maret 2019 sebesar Rp. 103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu Rupiah), PENGGUGAT telah mengeluarkan uang tambahan





sebesar **Rp. 13.560.000,- (tiga belas juta lima ratus enam puluh ribu Rupiah)** untuk biaya tambahan renovasi rumah singgah (*homestay*) TERGUGAT tersebut yang kemudian akan dijadikan sebagai penambahan pada pinjaman TERGUGAT sebelumnya. Dengan ditandatanganinya Perjanjian Hutang Piutang 19 Februari 2019 serta ditransfernya pinjaman dan tambahan pinjaman tersebut oleh PENGGUGAT ke rekening TERGUGAT, maka syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi. Pasal 1338 KUHPerdara Jo. Pasal 1340 KUHPerdara mengatur bahwa perjanjian akan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya (*in casu* PENGGUGAT dan TERGUGAT), dan sesuai dengan Perjanjian Hutang Piutang 19 Februari 2019, PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan transfer uang ke rekening milik TERGUGAT. Dengan demikian, PENGGUGAT berhak untuk menerima pembayaran utang. Atas ditransfernya pinjaman kepada TERGUGAT, maka PENGGUGAT mempunyai hak menerima pengembalian uang pinjaman tersebut. Namun demikian, nyatanya TERGUGAT telah lalai untuk mengembalikan total uang pinjaman sebesar **Rp. 117.160.000,00 (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu Rupiah)**. Kemudian, PENGGUGAT telah memperingatkan TERGUGAT untuk menyelesaikan kewajibannya melakukan pengembalian utang dengan cara persuasif, namun TERGUGAT justru tetap acuh dan tidak melakukan pembayaran utangnya. Sebagai tindak lanjut lebih serius, PENGGUGAT mengirimkan Somasi dan Peringatan kepada TERGUGAT sebelum mengajukan Gugatan aquo:

- **SOMASI & PERINGATAN** tanggal 21 November 2019 yang mengingatkan TERGUGAT untuk membayar utang kepada PENGGUGAT dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal Somasi dan Peringatan;
- **SOMASI KEDUA DAN TERAKHIR** pada tanggal 16 Desember 2019 yang termuat dalam Surat Perihal "*Tanggapan Terhadap Surat No. 022/SBS-AMP/XI/2019 tertanggal 22 November 2019 dan Somasi Kedua & Terakhir kepada Bapak Awal Ramdani*" dimana isinya kembali mengingatkan TERGUGAT untuk membayar utang-utangnya kepada PENGGUGAT dalam kurun waktu 14 (empat belas) hari sejak surat ini diterima.

Kedua Somasi dan Peringatan ini telah diterima dengan baik oleh TERGUGAT namun hingga didaftarkan gugatan aquo, tidak ada pembayaran apapun dari TERGUGAT. Dengan demikian, TERGUGAT



terbukti secara sadar dengan sengaja membiarkan, dan tidak beritikad baik melakukan pembayaran utangnya, sehingga telah cidera janji (wanprestasi) kepada PENGUGAT. Dengan kesengajaan TERGUGAT untuk tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang 19 Februari 2019, maka berdasarkan Pasal 1239 Jo. 1243 KUHPdata, PENGUGAT mempunyai hak untuk menuntut hal lain selain "Utang Pokok" dari TERGUGAT. Merujuk pada Pasal 1239 KUHPdata Jo. 1243 KUHPdata diatas, PENGUGAT menuntut kepada TERGUGAT, hal-hal sebagai berikut:

- a. Jumlah total "**Utang Pokok**" yang belum dibayarkan TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sebesar **Rp. 117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu Rupiah)**;
- b. "**Biaya**" yang ditanggung PENGUGAT, akibat cidera janji (wanprestasi) TERGUGAT adalah sebesar **Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta Rupiah)**;
- c. "**Kerugian**", akibat dari kesengajaan TERGUGAT tidak membayar utangnya, PENGUGAT menderita "Kerugian Materil" sebesar **Rp. 117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu Rupiah)** dan "Kerugian Imateril" sebesar **Rp. 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah)**.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya:

1. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat atas Dasar Gugatan Wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan Tergugat karena tidak melakukan kewajibannya melakukan pembayaran utang kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Hutang-Piutang tanggal 19 Februari 2019;
2. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat berasal dari perjanjian timbal balik yang mengharuskan antara kedua belah pihak melakukan sesuatu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Sehingga jika Penggugat belum melakukan suatu hal yang menjadi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan, maka dia (Penggugat) tidak dapat melakukan gugatan karena pada keadaan ini belum terjadi Wanprestasi;
3. Bahwa awalnya antara Penggugat dan Tergugat juga pernah melakukan Perjanjian Kerjasama terhadap Property Atasya yang



beralamat di Jl. Bangka Raya No.80 F, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Persetujuan Kerjasama (COOPERATION AGREEMENT No.FRS-06/RD/BD-AM/II/2018);

4. Bahwa kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat agar Property milik Tergugat segera dilakukan renovasi, dimana pada saat itu Tergugat mengatakan tidak memiliki biaya untuk merenovasi. Lalu Penggugat menawarkan agar memakai uang Penggugat dulu untuk biaya renovasi sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah);

5. Bahwa atas uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) tersebut antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat bahwa pembayarannya akan dilakukan oleh Tergugat dengan cara cicilan kepada Penggugat dengan cara pemotongan (set off) RENEWAL setiap bulannya selama 12 bulan sebesar Rp.8.633.333,- (delapan juta enam ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah);

6. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum antara Penggugat dan Tergugat, kemudian Penggugat dan Tergugat menuangkan kesepakatan tersebut di dalam suatu perjanjian kerjasama berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 dan perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan dengan perjanjian hutang piutang tertanggal 19 Februari 2019;

7. Bahwa setelah uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) masuk ke rekening Tergugat, kemudian uang tersebut Tergugat gunakan untuk biaya operasional perbaikan kamar, renovasi Property sekaligus booking 7 kamar dengan maksimal 28 kamar milik Tergugat sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;

8. Bahwa adapun renovasi lainnya yang dilakukan oleh Tergugat adalah melakukan pengecatan, penggantian kunci pintu, penggantian tempat tidur, penggantian seprei, pembelian tisu, pembelian laptop, dan lain sebagainya;

9. Bahwa terhitung sejak 19 Maret 2019 sampai dengan saat ini, Tergugat telah menyiapkan 7 kamar untuk digunakan Penggugat, seperti yang

telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 dan semenjak saat itu Tergugat tidak pernah menyewakan lagi kepada pihak lain;



10. Bahwa hingga sampai saat ini dan tanpa ada alasan yang jelas Penggugat belum juga melakukan penyewaan terhadap kamar – kamar yang telah disediakan oleh Tergugat, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat sangat merugikan Tergugat;

11. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Tergugat atas 7 kamar yang sudah di booking oleh Penggugat sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah)/kamar x 7 kamar x 18 bulan = Rp.504.000.000,- (lima ratus empat juta rupiah), karena setiap ada pihak lain mau sewa kamar Tergugat selalu menolaknya karena sudah ada perjanjian antara Tergugat dan Penggugat;

12. Bahwa atas perbuatan Penggugat yang hingga saat ini belum juga melakukan penyewaan terhadap kamar milik Tergugat (berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019), Tergugat telah mengirimkan kepada Surat perihal Surat Pemberitahuan kepada Penggugat tertanggal 28 November 2019, Surat No.024/SP-AMP/XI/2019;

13. Bahwa dikarenakan semuanya berawal dari kesalahan Penggugat yang dengan sengaja tidak melakukan penyewaan terhadap kamar milik Property Tergugat, sehingga merugikan Tergugat.maka cukup beralasan hukum untuk menolak seluruh gugatan dan permohonan Penggugat, baik Permohonan Sita Jaminan terhadap asset Tergugat, Putusan serta merta, maupun permohonan Provisi;

14. Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, adalah patut dan beralasan menurut hukum untuk memohon Kehadapan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan terhadap perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi : Menolak Gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab para pihak tersebut, telah diperoleh fakta pengakuan dan penyangkalan, yang oleh karena itu menjadi fakta hukum bagi kedua belah pihak dan dapat disimpulkan bahwa yang menjadi permasalahan terhadap perkara ini adalah:

- Apakah antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat perjanjian hutang piutang ?;
- Apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan perbuatan wanprestasi ?;



Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPdata oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka kepada Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya atau tidak, atau sebaliknya apakah Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya atau tidak, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat awal yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-4 juga mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-5 dan 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya maka Tergugat selain mengajukan bukti-bukti surat awal yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-4 juga mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-5 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap **Petitum ke-2** dari gugatan Penggugat yang menyatakan Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019 sah dan mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan dalam perkara *aquo* adalah wanprestasi atau ingkar janji yang timbul karena adanya suatu perjanjian, maka Majelis Hakim akan berpedoman kepada:

- Pasal 1320 KUHPdata menyebutkan “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal”;
- Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian perjanjian tersebut telah melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang disebut sebagai prestasi, dimana prestasi itu dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPdata), namun apabila salah satu pihak lalai melaksanakan prestasi maka pihak tersebut dapat dikatakan melakukan wanprestasi (cidera janji) dan bentuk dari kelalaian tersebut dapat





berupa sama sekali tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan prestasi atau keliru dalam melaksanakan prestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu bukti awal P-1 yang sama dengan bukti P-1 dan bukti awal T-3 yaitu Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1866 KUHPdata menyatakan bahwa “alat-alat bukti terdiri atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah”, dan berdasarkan Pasal 1867 KUHPdata menyatakan “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan”;

Menimbang, bahwa bukti awal P-1 yang sama dengan bukti P-1 dan bukti awal T-3 menyatakan : pada tanggal 19 Februari 2019, Awal Ramdani (Tergugat) selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**, telah meminjam uang sebesar **Rp. 103.600.000,- (Seratus Tiga Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)** untuk renovasi dari PT.Commeasure Solutions Indonesia selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**, untuk pembayaran dilakukan oleh PIHAK PERTAMA dilakukan dengan cicilan kepada PIHAK KEDUA dengan cara pemotongan (**set off**) RENEWAL setiap bulannya selama 12 bulan sebesar **Rp. 8.633.333,- (Delapan Juta Enam Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Rupiah);**

Menimbang, bahwa bukti awal P-1 yang sama dengan bukti P-1 dan bukti awal T-3, secara substansi isinya sama dengan bukti awal T-1 hanya berbeda tahunnya saja;

Menimbang, bahwa bukti awal P-2 yang sama dengan bukti P-2 menunjukkan bukti print out rekening giro PT.Commeasure Solutions Indonesia (Penggugat) sebesar Rp. 103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) kepada Awal Ramdani (Tergugat) pada tanggal 19 Maret 2019;

Menimbang, bahwa bukti T-5 menyatakan : bahwa saya (Awal Ramdani) telah menandatangani Perjanjian Hutang Piutang kepada PT.Commeasure Solutions Indonesia (melalui Reddoorz) pada tanggal 19 Februari 2019 dan pada tanggal 19 Maret 2019 dana tersebut sudah masuk ke rekening BCA saya dengan no.6560684442 sebesar Rp. 103.600.000,- (Seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah), dana pinjaman yang saya terima



dari PT.Commeasure Solutions Indonesia ini memang benar diberikan kepada saya untuk operasional perbaikan kamar sekaligus untuk booking

kamar minimal 7 kamar dengan maksimal 28 kamar terhitung dari berapa uang yang masuk ke rekening saya, kedua belah pihak sepakat bahwa cicilan sebesar Rp. 8.633.333,- (Delapan Juta Enam Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Tiga Rupiah) akan dibayarkan dengan cara (set off) Renewal setiap bulannya selama 12 bulan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti awal P-1, bukti P-1, bukti P-2, bukti awal T-3, bukti awal T-1, bukti T-5 dan dibenarkan oleh saksi Penggugat yaitu bernama Danny Wong yang menerangkan pinjaman Tergugat kepada Penggugat untuk yang pertama pinjaman sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah), sedangkan untuk yang kedua saksi tidak tahu pasti berapa nominalnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti awal P-1, bukti P-1, bukti P-2, bukti awal T-3, bukti awal T-1, bukti T-5 dan keterangan saksi Penggugat yaitu bernama Danny Wong maka **secara jelas Tergugat mengakui telah menandatangani Perjanjian Hutang Piutang kepada PT.Commeasure Solutions Indonesia (melalui Reddoorz) pada tanggal 19 Februari 2019** sehingga hal ini sesuai dengan Replik dan Kesimpulan dari Penggugat, maka Jawaban dan Duplik Tergugat tidak relevan yang menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima, sehingga Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas dan mencermati meneliti bukti awal P-1, bukti P-1, bukti P-2, bukti awal T-3, bukti awal T-1, bukti T-5 dan keterangan saksi Danny Wong yang maka telah menjadi fakta hukum dipersidangan antara pihak Penggugat dan Tergugat telah terjadi perikatan dengan demikian Majelis Hakim menilai dengan ditandatanganinya surat tersebut maka masing-masing para pihak telah menimbulkan hak dan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320

KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata sehingga Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019 adalah sah menurut hukum dan mengikat Penggugat dan Tergugat, oleh karenanya **Petitum ke-2 dikabulkan**;



Menimbang, bahwa selain Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019, antara Penggugat dan Tergugat telah membuat suatu Perjanjian Kerjasama yaitu Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/2018 tanggal 14 Agustus 2019 sebagaimana bukti awal T-2, dimana Penggugat minta kepada Tergugat agar Property milik Tergugat segera dilakukan renovasi;

Menimbang, bahwa Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/2018 tanggal 14 Agustus 2019 **bukan merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Hutang Piutang** tertanggal 19 Februari 2019 karena yang menjadi dasar gugatan *aquo* dibuat 6 (enam) bulan jauh sebelum Perjanjian Kerjasama yaitu Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/2018 tanggal 14 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Replik dan Kesimpulannya menyatakan bahwa Perjanjian Hutang Piutang 19 Pebruari 2019 bukan merupakan satu kesatuan atau turunan terhadap Perjanjian Kerjasama No.FRS-07 karena objek prestasinya berbeda, **dimana prestasi Tergugat dalam Perjanjian Hutang Piutang 19 Pebruari 2019 adalah mengembalikan hutang kepada Penggugat terhadap pinjamannya untuk merenovasi rumah singgah (homestay) miliknya**, sedangkan Perjanjian Kerja sama No.FRS-07 adalah sehubungan dengan pola/metode kerjasama dan pemasaran Atasya homestay (kamar) milik Tergugat dengan menggunakan aplikasi milik Penggugat bernama "RedDoorz", dengan demikian 2 (dua) perjanjian ini berbeda satu sama lain;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas diketahui bahwa Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019 merupakan perjanjian yang berdiri sendiri yang sama sekali bukan perjanjian tambahan/turunan (*accessoir*) atau satu kesatuan dari Perjanjian Kerjasama No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/2018;

Menimbang, bahwa selain Penggugat telah memberikan pinjaman pinjaman sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) kepada Tergugat, berdasarkan bukti awal P-3 yang sama dengan bukti P-3 yaitu "BILL OF QUANTITY" yang berisikan rincian jenis barang untuk tambahan kebutuhan renovasi antara lain:

I. BATHROOM :

1. Water Heater merk Domo N15 Ltr  
- Supply + Installation Included Rp. 9.300.000,-
2. Kran Water Heater



- Supply + Installation Included Rp. 2.100.000,-
- 3. Tee + PPR
- Supply + Installation Included Rp. 660.000,-

II. ELECTRICAL :

- 1. Power Outlet
- Supply + Installation Included Rp. 1.500.000,- +
- TOTAL Rp.13.560.000,-

Menimbang, bahwa saksi Penggugat yang bernama Danny Wong menerangkan ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yaitu Tergugat tidak mengembalikan pinjamannya ke Penggugat, pinjaman Tergugat kepada Penggugat untuk yang pertama pinjaman sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah), sedangkan untuk yang kedua saksi tidak tahu pasti berapa nominalnya;

Menimbang, bahwa **berdasarkan bukti awal P-3 yang sama dengan bukti P-3 dan keterangan saksi Penggugat yang bernama Danny Won** maka terdapat bukti dan persangkaan bahwa Penggugat telah memberikan pinjaman sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) kepada Tergugat dan juga pinjaman tambahan kepada Tergugat sebesar Rp.13.560.000,- (tiga belas juta lima ratus enam puluh ribu rupiah), sehingga jumlah hutang Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp.117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu rupiah)**, sebagaimana dalam Replik dan Kesimpulan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah telah terjadi Wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak yang telah mengikatkan diri dari surat perjanjian pengakuan hutang tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti awal P-4 yang sama dengan buki P-5, bukti T-1 dan T-5 ternyata Tergugat hingga Somasi Kedua dan Terakhir tanggal 16 Desember 2019, Tergugat tidak menyelesaikan kewajibannya melakukan pengembalian utang sejumlah total **Rp.117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu rupiah)** kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, bahwa Tergugat tidak pernah membayar hutangnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, sebagaimana yang digariskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal



1338 KUHPerdara maka berdasarkan pembuktian yang ada Tergugat belum melunasi hutangnya atau Tergugat dapat dikatakan terlambat melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi sehingga Majelis Hakim menilai Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam bukti awal P-1, bukti P-1, bukti P-2, bukti awal T-3, bukti awal T-1, bukti T-5 dan keterangan saksi Danny Wong berupa surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019, dengan demikian **Petitum ke-3 dikabulkan;**

Menimbang, bahwa dalam Jawaban dan Dupliknya Tergugat menyatakan setelah uang sebesar Rp.103.600.000,- (seratus tiga juta enam ratus ribu rupiah) masuk ke rekening Tergugat, kemudian uang tersebut Tergugat gunakan untuk biaya operasional perbaikan kamar, Renovasi property sekaligus booking 7 kamar dengan maksimal 28 kamar milik Tergugat sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, adapun renovasi yang dilakukan Tergugat adalah melakukan pengecatan, penggantian kunci pintu, penggantian tempat tidur, penggantian sprei, pembelian tisu, pembelian laptop, dan lain sebagainya, terhitung sejak tanggal 19 Maret 2019 sampai dengan saat ini, Tergugat telah menyiapkan 7 kamar untuk digunakan Penggugat, seperti yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/2018 tanggal 14 Agustus 2019 dan semenjak itu Tergugat tidak pernah menyewakan lagi kepada pihak lain, hingga sampai saat ini dan tanpa ada alasan yang jelas, Penggugat belum juga melakukan penyewaan terhadap kamar-kamar yang telah disediakan oleh Tergugat, sehingga perbuatan yang dilakukan Penggugat sangat merugikan Tergugat, adapun kerugian yang dialami oleh Tergugat atas 7 kamar yang sudah diboeking oleh Penggugat sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah)/kamar x 7 kamar x 18 bulan = Rp.504.000.000,- (lima ratus empat juta rupiah), karena setiap pihak lain mau sewa kamar, Tergugat selalu menolaknya karena sudah ada perjanjian antara Tergugat dan Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T-3 menunjukkan kamar-kamar milik Tergugat telah direnovasi dan telah dipasang atributnya Penggugat pada property Tergugat telah siap untuk disewakan oleh Penggugat kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa bukti P-4 menunjukkan kamar-kamar dilokasi unit property milik Tergugat masih belum baik kondisinya untuk disewakan kepada publik, masih perlu perbaikan;

Menimbang, bahwa saksi Danny Wong menerangkan :





- Bahwa Tergugat meminjam Penggugat untuk renovasi property agar memenuhi standar RedDoorz antara lain seperti cat, bed, spre, termasuk juga water heater yang untuk pengadaannya Tergugat mengajukan pinjaman lagi;
- Bahwa setelah uang pinjaman cair, jarak selang kurang lebih 2 (dua) minggu dilakukan pantauan, tetapi ternyata tidak ada perubahan pada property Tergugat, saat saksi melakukan visit ternyata tetap tidak memenuhi standar RedDoorz seperti listrik tidak nyala, bed tidak ada spre, tidak ada bantal guling;
- Bahwa saksi terakhir melakukan visit ke property Tergugat pada September 2019;
- Bahwa pada saat saksi melakukan visit ke property Tergugat, keadaan tidak seperti itu sebagaimana dalam bukti T-3;
- Bahwa Property milik Tergugat ada puluhan kamar tetapi hanya 3 (tiga) kamar yang disediakan untuk Penggugat dimana seharusnya seluruh kamar adalah hak untuk Penggugat, dan saat terakhir saksi visit kamar-kamar tersebut untuk kost-kostan, sedangkan yang untuk RedDoorz belum memenuhi standar;
- Bahwa suatu property yang sudah masuk kerjasama dengan RedDoorz seharusnya tidak boleh untuk kost-kostan;
- Bahwa saat visit terakhir belum ada neonboard seperti pada bukti T-3, masih neonboard yang lama;
- Bahwa Tim yang melakukan visit adalah tim berbeda, awalnya ada tim QM, karena tidak ada perubahan atas property Tergugat, maka tim lain yang melakukan visit;
- Bahwa dari Februari 2019 sampai dengan September 2019 tidak ada itikad baik dari pihak Tergugat dan tidak ada perubahan pada property Tergugat sehingga kamar milik Tergugat belum bisa ditawarkan/live;
- Bahwa apabila property Tergugat sudah bisa ditawarkan/live dan ada pendapatan, pendapatan minimum untuk pengembalian dana pinjaman dulu;

Menimbang, bahwa pada surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019 butir 6 (enam) menyebutkan Property siap menerima tamu RedDoorz per tanggal 15 Maret 2019 sesuai dengan standart RedDoorz namun ternyata ketika sampai bulan September 2019 dilakukan pengecekan oleh saksi Danny Wong, property/kamar Tergugat belum memenuhi standart RedDoorz sebagaimana bukti T-2 yang memberikan tambahan waktu untuk

Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



melakukan renovasi seluruh kamar sampai dengan tanggal 15 Mei 2019

sehingga kemudian Penggugat melakukan pencabutan miliknya di Property Tergugat sesuai bukti T-4;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas karena property/kamar Tergugat belum memenuhi standart RedDoorz maka property Tergugat belum bisa ditawarkan/live oleh Penggugat, sehingga terhadap tuntutan Penggugat yang memerintahkan TERGUGAT untuk menghentikan seluruh penyewaan dan/atau penjualan, pengalihnamaan, pengalihan kepemilikan, dan penjaminan harta kekayaan (aset) TERGUGAT:

- a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Gang H. Demek No. 80 F, RT 011, RW 003, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Indonesia;
  - b. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Manggis No. 80, RT 003, RW 005, Srengseng, Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia;
- sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menurut Majelis Hakim seharusnya ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat **adanya kerugian Tergugat bukan kesalahan atau Wanprestasi dari Penggugat yang tidak menyewakan property/kamar milik Tergugat melainkan karena kesalahan dari Tergugat sendiri yang belum memenuhi standart RedDoorz;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-4 maka menurut Majelis Hakim karena Tergugat telah Wanprestasi maka Penggugat mengalami "Kerugian Materiil" sebesar **Rp.117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu rupiah)** sedangkan untuk "Biaya" yang ditanggung Penggugat sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta) dan "Kerugian Imateriil" sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) karena tidak ada perinciannya secara jelas untuk keperluan apa sehingga harus ditolak, dengan demikian maka Tergugat dihukum untuk membayar hutang kepada Penggugat sebesar **Rp.117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu rupiah)** yang sekaligus merupakan "Kerugian Materiil" dari Penggugat sehingga **Petitum ke-4 huruf a dikabulkan, huruf b ditolak sedangkan huruf c hanya terhadap "Kerugian Materiil" saja yang dikabulkan;**



Menimbang, bahwa terhadap **Petitum ke-5** mengenai sita jaminan, karena selama proses persidangan ternyata tidak pernah dilaksanakan atau diletakkan sita terhadap harta kekayaan (aset) Tergugat, maka **Petitum ke-5 ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap **Petitum ke-6** mengenai putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR adalah merupakan suatu putusan pengadilan yang bisa dijalankan terlebih dahulu, walaupun terhadap putusan tersebut dilakukan upaya hukum Banding, Kasasi dan Perlawanan oleh pihak yang kalah atau pihak ketiga yang merasa berhak atau berkepentingan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan putusan serta merta, maka Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan beberapa surat Edaran diantaranya adalah Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 3 tahun 2000 tentang tata cara, prosedur dan gugatan-gugatan yang bisa diputus dengan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan juga Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 4 tahun 2001 Mahkamah Agung yang menetapkan agar dalam setiap pelaksanaan putusan serta merta disyaratkan adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang / benda objek eksekusi dan berdasarkan syarat-syarat putusan serta merta tersebut yang dihubungkan dengan perkara *aquo*, maka menurut Majelis Hakim permohonan putusan serta merta oleh Penggugat tidaklah cukup beralasan hukum dan oleh karenanya **Petitum ke-6 ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang tidak ada relevansinya dengan dalil-dalil pokok perkara para pihak, maka Majelis Hakim menilai bukti-bukti surat tersebut patut untuk dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dalam Provisi Penggugat memohon menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan provisi ini, terhitung 3 (tiga) hari sejak putusan provisi ini dibacakan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dihukum untuk membayar utang kepada Penggugat sebesar **Rp.117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu rupiah)** yang sekaligus merupakan "Kerugian Materiil" dari Penggugat maka menurut Majelis Hakim terhadap Tergugat tidak dapat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) karena tuntutan uang paksa (*dwangsom*) sudah menyangkut tindakan membayar uang sebagaimana



telah dikabulkan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian sehingga dengan demikian gugatan Penggugat selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

**DALAM REKONPENSI:**

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 1043 K/Sip/1972 tertanggal 11 Juni 1973 menyatakan: "*Jawaban Tergugat yang berisikan sangkalan terhadap dalil-dalil gugatan yang ditutupi dengan menyebut tuntutan/petitum balasan terhadap Penggugat dapat dianggap sebagai gugatan rekonpensi*";

Menimbang, bahwa sepanjang pertimbangan Dalam Konpensi yang mempunyai hubungan dengan Gugatan Rekonpensi, secara *mutatis mutandis* menjadi pertimbangan Dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa di dalam Petitum Jawaban Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perjanjian kerjasama berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 19 Februari 2019 ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang dengan sengaja tidak melakukan penyewaan terhadap kamar milik Penggugat Rekonpensi yang telah booking oleh Tergugat Rekonpensi adalah Wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.504.000.000,- (lima ratus empat juta rupiah) ;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (uit voer baar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi) ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum Dalam Konpensi di atas, Majelis Hakim telah menilai bahwa Perjanjian Hutang Piutang 19 Pebruari 2019 bukan merupakan satu kesatuan



atau turunan terhadap Perjanjian Kerjasama No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/2018

tanggal 14 Agustus 2019 karena yang menjadi dasar gugatan *aquo* dibuat 6 (enam) bulan jauh sebelum Perjanjian Kerjasama yaitu Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/2018 tanggal 14 Agustus 2019 dan objek prestasinya berbeda, dimana prestasi Penggugat Rekonsensi dalam Perjanjian Hutang Piutang tanggal 19 Februari 2019 adalah mengembalikan hutang kepada Tergugat Rekonsensi terhadap pinjamannya untuk merenovasi rumah singgah (homestay) miliknya, sedangkan Perjanjian Kerjasama No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/2018 tanggal 14 Agustus 2019 adalah sehubungan dengan pola/metode kerjasama dan pemasaran Atasya homestay (kamar) milik Penggugat Rekonsensi dengan menggunakan aplikasi milik Tergugat Rekonsensi bernama "RedDoorz", dengan demikian 2 (dua) perjanjian ini berbeda satu sama lain, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil Petitum Rekonsensi ke-2 yang menyatakan perjanjian kerjasama berdasarkan Cooperation Agreement No.FRS-07/RD/BD-PM/IX/0218 tanggal 14 Agustus 2019 merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian Hutang Piutang tanggal 19 Februari 2019 **ditolak**;

Menimbang, bahwa seperti yang diuraikan dalam pertimbangan hukum Dalam Kompensi di atas, Majelis Hakim telah menilai bahwa pada surat Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019 butir 6 (enam) menyebutkan Property siap menerima tamu RedDoorz per tanggal 15 Maret 2019 sesuai dengan standart RedDoorz namun ternyata ketika sampai bulan September 2019 dilakukan pengecekan oleh saksi Danny Wong, property/kamar Penggugat Rekonsensi belum memenuhi standart RedDoorz maka property Penggugat Rekonsensi belum bisa ditawarkan/live oleh Tergugat Rekonsensi, menurut pendapat Majelis Hakim adanya kerugian Penggugat Rekonsensi bukan kesalahan atau Wanprestasi dari Tergugat Rekonsensi yang tidak menyewakan property/kamar milik Penggugat Rekonsensi melainkan karena kesalahan dari Penggugat Rekonsensi sendiri yang belum memenuhi standart RedDoorz, maka Majelis Hakim menilai Petitum Rekonsensi ke-3 patut untuk **ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalam pertimbangan hukum Dalam Kompensi di atas, menurut Majelis Hakim karena Tergugat Rekonsensi tidak melakukan Wanprestasi maka Petitum ke-4 yang menyatakan menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar Ganti Rugi kepada





Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.504.000.000,- (lima ratus empat juta rupiah) seharusnya **ditolak**;

Menimbang, bahwa karena Penggugat Rekonpensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka terhadap Petitum Rekonpensi ke-5 yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (uit voer baar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi) dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan Petitum Rekonpensi ke-6 yang menyatakan menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sudah seharusnya juga **ditolak**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi ditolak untuk seluruhnya;

**DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI:**

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, dalam Konpensi dan Rekonpensi yang pada pokoknya Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pihak yang kalah, maka patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1234 Pasal 1320 KUHPerdara, KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 180 ayat (1) HIR dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI:**

**DALAM PROVISI:**

- Menolak Provisi Penggugat seluruhnya;

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

**DALAM KONPENSASI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Hutang Piutang tertanggal 19 Februari 2019 sah dan mengikat PENGUGAT dan TERGUGAT;
3. Menyatakan TERGUGAT yaitu Awal Ramdani, terbukti cedera janji (Wanprestasi) kepada PENGUGAT, yaitu PT COMMEASURE SOLUTIONS INDONESIA, terhadap Perjanjian Hutang Piutang tanggal 19 Februari 2019;



4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGUGAT sebesar Rp.117.160.000,- (seratus tujuh belas juta seratus enam puluh ribu Rupiah);

5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

**DALAM REKONPENS:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;

**DALAM KONPENS DAN REKONPENS:**

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.560.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari **Rabu**, tanggal **7 April 2021**, oleh kami: **IVONNE WUDAN KAES MARAMIS,S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua **LIE SONNY,S.H.** dan **PRADITIA DANINDRA,S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **15 April 2021** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim anggota tersebut, dan dengan dibantu oleh **NINIK SRI WAHYUNI,S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

**LIE SONNY,S.H.**

**IVONNE WUDAN KAES MARAMIS,S.H.,M.H.**

**PRADITIA DANINDRA,S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

**NINIK SRI WAHYUNI,S.H.**

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 109/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt



Perincian biaya:

PNBP	: Rp	30.000,00
Proses Perkara	: Rp	150.000,00
Panggilan	: Rp	1.350.000,00
Redaksi	: Rp	20.000,00
<u>Materai</u>	: Rp	<u>10.000,00 +</u>
Jumlah	Rp1.560.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh ribu rupiah).	