



P U T U S A N

Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SARA TIODORA SILALAH, Swasta, beralamat di Jl. Ceremai Ujung No. 11A, Rt.002/002, Kelurahan Bantaqati, Kecamatan Bogor Utara, Bogor 16153, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yulianti Halim, S.H. Msi. dan Toni Pasaribu, S.H. M.0g. Advokat & Pengacara berkedudukan di Jakarta, berkantor di Jalan Sunter Jaya VB No. 46 RT. 07 RW. 09 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. 14350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

PT. SARI COFFE INDONESIA, beralamat di 27 Th Floor Sahid Sudirman Center, Jalan Jend Sudirman, Kav.86, Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Hendry Hasiholan Batubara selaku Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dony Endrassanto, S.H., Abdul Lukman Hakim, S.H., Solikhin, S.H., dan Alzam Afika, S.H., masing-masing adalah Advokat pada "BRAVO & LAW FIRM", beralamat di Gedung Mandira Lt.4, Jalan Gondangdia Raya Nomor 33, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juni 2020, 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

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Maret 2020 dalam Register Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

LEGAL STANDING PENGUGAT.

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Ruko yang berlokasi di Jalan Pemuda No. 712, Rawamangun, Jakarta Timur sedangkan Tergugat selaku Perusahaan PT. Sari Coffee Indonesia dengan memakai nama usaha dagang: STARBUCKS selaku: Penyewa Ruko milih Penggugat tersebut.

ADANYA PERSETUJUAN SEWA MENYEWA

2. Bahwa Tergugat (PT. Sari Coffee Indonesia) telah menyetujui untuk menyewa Ruko milik Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda No.712, Rawamangun, Jakarta Timur, sesuai Surat Persetujuan Sewa Penyewa dari Tergugat (PT. Sari Coffee Indonesia) tertanggal 6 Oktober 2019 telah disepakati sebagai berikut:

2.1. Bahwa masa waktu sewa selama 5 tahun (lima tahun) mulai tanggal 3 November 2019.

2.2. Bahwa Harga Sewa Rp. 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

2.3. Cara Pembayaran Sewa dilakukan dengan cara ditransfer ke Rekening Penggugat.

2.4. Perpanjangan Sewa dan Pembebanan Pajaknya diatur secara terperinci oleh Tergugat dan Penggugat

3. Bahwa Penggugat telah memenuhi semua persyaratan untuk membenahi Ruko Sewa sesuai yang diinginkan oleh Tergugat sehingga Tergugat menyuruh Penggugat untuk menanda tangani formulir Persetujuan sewa diatas meterai sebagai bukti bahwa Penggugat selaku Pemilik setuju untuk menyewakan Ruko kepada Tergugat (PT.Sari Coffae Indonesia).

ADANYA KESEPAKATAN DENDA FINALTY

4. Bahwa sesuai kesepakatan dalam Surat Persetujuan Sewa antara **Penggugat** dengan **Tergugat (PT.Sari Coffe Indonesia)** maka dicepakati **Penggugat** tidak bisa menyawakan Rukonya kepada orang lain, sehingga dalam Surat Persetujuan teraebut dicantumkan denda **Finalty**, yang isinya :

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Pemilik Sewa (Penggugat) dan atau Penyewa (Tergugat) melakukan Pembatalan atas Surat persetujuan Sewa ini, maka Pemilik dan atau Penyewa setuju untuk membayar Ganti Rugi sebesar 8000 USD (Delapan ribu US Dollar).

5. Bahwa karena dalam Surat Peraatujuan Sewa Penggugat dan Tergugat sudah menyetujui dan sudah sepakat untuk melaksanakan sewa menyewa mulai tanggal 3 November 2019 sehingga segala sesuatu yang dimuat di dalam Surat Persetujuan sudah mengikat secara hukum bagi kedua belah pihak, sehingga dicantumkan denda Finally begi kedua belah pihak yang tidak melakaanakan Surat Persetujuan tersebut, hal ini rriengikat bagi kedua betah pikak sesuai kalentuan Paaal 1338 KUH.Perdata.

TERGUGAT TIDAK MELAKSANAKAN TRANSFER UANG SEWA

6. Bahwa setelah tercapai tenggang waktu masa sewa menyewa sesuai yang disepakatl mulai tanggal 3 November 2019 namun ternyata Tergugat tidak melakukan Transfer kapada Penggugat untuk pembayaran Sewa sesuai yang dijanjikan yaitu:

Pembayaran Pertama : untuk 2 (dua) tahun masa sewa sehingga tidak sesuai dengan yang dijanjikan sehingga Kuasa Hukum Penggugat menyampaikan Surat Somasi ke- I kepada Tergugat.

ADANYA PEMBATALAN SEWA SECARA SEPIHAK

7. Bahwa setelah ada Surat Somasi ke-I dari Kuasa Hukum Penggugat barulah Tergugat mengirimkan Surat kepada Penggugat yang berisi PEMBATALAN SEWA MENYEWA SECARA SEPIHAK sedangkan Penggugat sangat dirugikan karena:

7.1. Bahwa Penggugat sudeh melakukan Renovasi atap Eksisting Ruko dan Dinding Eksisting Beton dan Lantai Beton Eksisting sesuai Permintaan Tergugat.

7.2. Penggugat dilarang Tergugat untuk menyewakan Ruko tersebut kepada orang lain, sahingga Penggugat kehilangan keuntungan atas Sewa Ruko tersebut

8. Bahwa karena Tergugat sudah sepakat untuk melaksanakan Sewa menyewa namun Tergugat tidak kunjung melakukan Transfer Pembayaran Sewa ke Rekening Penggugat apalagi munculnya Surat Pembatalan Sepihak yang dilakukan oleh Tergugat setelah ada Surat Somaai Ke-I dari Kuasa Hukum Penggugat, maka nyata-nyata secara Hukum bahwa Tergugat

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar Janji) kepada Penggugat karena Penggugat sudah melakukan Renovasi atap Eksisting Ruko dan Dinding Eksisting Beton dan Lantai Beton Eksisting sesuai Permintaan Tergugat.

UNSUR-UNSUR PERBUATAN WANPRESTASI (INGKAR JANJI) YANG DILAKUKAN TERGUGAT.

9. Bahwa unsur-unsur Perbuatan Wanprestasi (ingkar Janji) yang dilakukan oleh Tergugat yang merugikan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat tidak melaksanakan Surat Kasepakatan Sewa Menyewa sesuai yang disepakatinya.
2. Bahwa Tergugat tidak melakukan Pembayaran Uang Sewa melalui Transfer ke Rekening Penggugat sesuai yang dijanjikannya.
3. Bahwa Tergugat lalai dan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang sudah disepakati dalam Surat Persetujuan.

ADANYA KERUGIAN YANG DIDERITA PENGGUGAT

10. Bahwa akibat Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat menderita Kerugian baik secara Materiil maupun secara Immateriil. Kerugian nyata yang diderita Penggugat, apabila diperinci adalah sebagai berikut:

I. KERUGIAN MATERIAL

— Bahwa Penggugat kehilangan pendapatan sewa menyewa senilaiRp.

575.000.000,-

— Bahwa Penggugat sudah mengeluarkan biaya Renovasi atap Eksisting Ruko dan Dinding Eksisting Beton dan Lantai Beton Eksisting sesuai Permintaan Tergugat.....Rp. 85.000.000,-

— Denda Finally sesuai kesepakatan, sebesar 8000. UGD (Delapan ribu US Dollar) Kurs @ Rp.15.000,-Rp.120.000.000.-

Total Kerugian MateriilRp. 780.000.000,-

(Tujuh ratus delapan puluh juta rupiah)

II. KERUGIAN IMMATERIAL

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat Perbuatan Tergugat maka Penggugat menderita Kerugian secara Immateril yang tidak dapat dinilai dengan Uang, karena selama menunggu transfer dari Tergugat tidak dilaksanakan padahal Ruko sudah tidak disewakan lagi kepada orang lain sehingga Penggugat menghabiskan tenaga, waktu dan pikiran, maka Kerugian yang diderita Penggugat apabila dinilai dengan Uang adalah berjumlah : **Rp. 200.000.000,-(Dua ratus juta rupiah).**

11. Bahwa karena Gugatan yang diajukan Penggugat ini berdasarkan Bukti-Bukti yang cukup secara Hukum maka agar Gugatan yang diajukan Penggugat ini tidak sia-sia (illusoir) dan demi menghindari Usaha Tergugat selaku Badan Hukum yang tidak bertanggung jawab dan ingin meng-alihkan harta kekayaannya, maka Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Harta Benda milik Tergugat di berada di dalam Gedung **PT. Sari Coffee Indonesia** yang beralamat di 27 Th Floor Sahid Sudirman Centar Jl. Jend. Sudirman Kav. 86, Jakarta Pusat.

12. Bahwa untuk menjamin Pelaksanaan Putusan dalam Parkara Aquo, maka Patut secara Hukum agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa Perkara aquo berkenan untuk menet8pkan Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepulMh juta rupiah) setiap hari, apabila lalai dan tidak mentaati atau tidak melaksanakan Putusan ini.

13. Bahwa agar eupaya Penggugat tidak dirugikan secara terus menerus oleh Tergugat maka kami selaku kuasa Penggugat Morton Majalis Hakim yang terhormat untuk menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorad*) meskipun ada Verzat, Banding maupun Kasasi.

Bahwa berdasarkan Uraian-Uraian yang disampaikan Penggugat diatas, maka Penggugat memohon kepada yang terhormat Majalis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa Parkara Aquo agar berkenan untuk memutuskan perkara sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan diatas harta benda milik Tergugat.
3. Menyatakan bahwa Tergugat (PT. Sari Coffee Indonesia) telah

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbuatan **Wanprestasi** (Ingkar Jenji) kepada Penggugat.

4. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti kerugian Penggugat baik secara Materiil maupun secara Immateriil dengan Perincian Sebagai berikut:

I. KERUGIAN MATERIAL

— Bahwa Penggugat kehilangan pendapatan sewa menyewa senilaiRp.
575.000.000,-

— Bahwa Penggugat sudah mengeluarkan biaya Renovasi atap Eksisting Ruko dan Dinding Eksisting Beton dan Lantai Beton Eksisting sesuai Permintaan Tergugat..... Rp. 85.000.000,-

— Denda Finally sesuai kesepakatan, sebesar 8000. UGD (Delapan ribu US Dollar) Kurs @ Rp.15.000,-Rp.120.000.000.-

Total Kerugian MateriilRp. 780.000.000,-
(Tujuh ratus delapan puluh juta rupiah)

II. KERUGIAN IMMATERIAL

- Bahwa akibat Perbuatan Tergugat maka Penggugat menderita Kerugian secara Immateriil yang tidak dapat dinilai dengan Uang, karena selama menunggu transfer dari Tergugat tidak dilaksanakan padahal Ruko sudah tidak disewakan lagi kepada orang lain sehingga Penggugat menghabiskan tenaga, waktu dan pikiran, maka Kerugian yang diderita Penggugat apabila dinilai dengan Uang adalah berjumlah : **Rp. 200.000.000,-(Dua ratus juta rupiah).**

5. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- setiap hari lalai dan tidak menaati Putusan ini;

6. Membebankan seluruh biaya Perkara ini ditanggung oleh Tergugat.

7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bambang Nurcahyono, S.H, M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat membantah uraian Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Tentang PENGUGAT Tidak Beritikad Baik Dalam Mediasi

1. Bahwa terhadap sengketa keperdataan, Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan peraturan yang mewajibkan dilaksanakan upaya Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi;
2. Bahwa terhadap perkara yang diajukan oleh Penggugat pun, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kemudian telah meminta kepada Penggugat dan Tergugat untuk melakukan Mediasi dengan Mediator dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yaitu Bapak Bambang Nurcahyono, S.H., M.Hum;
3. Bahwa dalam pertemuan Mediasi, oleh Mediator terhadap Kuasa Hukum Penggugat telah diminta untuk menghadirkan Penggugat Principal sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang MEDIASI dan juga Mediator memberikan penjelasan tentang akibat hukum terhadap ketidakhadiran Penggugat Principal adalah Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak beritikad baik dan Gugatan Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sesuai dengan jadwal Mediasi yang diajukan oleh Penggugat dan telah disepakati Tergugat, Penggugat Principal tidak menghadiri 2 x pertemuan yang ditentukan dengan alasan Penggugat Principal sakit (tanpa ada Surat Keterangan Medis dari Rumah Sakit) sehingga Mediator yang memimpin Mediasi menyatakan akan menyampaikan kepada Majelis Hakim jika Mediasi gagal karena Penggugat tidak beritikad baik;
5. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat diatas, nyata jika Penggugat Principal yang tidak menghadiri mediasi, juga tidak menghormati lembaga mediasi yang telah ditentukan sebagai proses hukum beracara hukum perdata;
6. Bahwa ketidak hadiran Penggugat Principal tersebut telah melanggar Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016 tentang MEDIASI, yang mensyaratkan kewajiban bagi para pihak dalam sengketa perdata untuk menghadiri mediasi sebelum pemeriksaan pokok perkara;
7. Bahwa Pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 tahun 2016 tersebut, secara jelas diatur tentang akibat hukum dari ketidak hadiran Penggugat/Pemohon saat dilakukannya mediasi, yaitu **gugatan / permohonan dinyatakan tidak dapat diterima**;
8. Bahwa dengan ketidak hadiran Penggugat Principal dalam mediasi, maka Tergugat pun mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menegakkan aturan atas pelanggaran yang dilakukan Penggugat dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkevervaard*);

Tentang Gugatan Prematur (Belum Waktunya)

1. Bahwa terhadap surat gugatan yang diajukan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan jika Tergugat tidak melaksanakan Surat Persetujuan Sewa Menyewa tertanggal 9 Oktober 2019 yang telah disepakati dan karena nya Penggugat menyatakan jika Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
2. Bahwa terhadap seluruh uraian Penggugat didalam surat gugatannya aquo, maka Tergugat menolak dengan tegas karena antara Penggugat dengan Tergugat **belum dilakukan penandatanganan surat**

Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



minat, surat kesepakatan ataupun surat perjanjian sewa menyewa terhadap objek sewa;

3. Bahwa **apabila yang dimaksud oleh Penggugat adalah Surat Minat Sewa Menyewa Ruko** Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 (**baca : bukan surat perjanjian**), maka surat aquo merupakan dokumen kelengkapan untuk dipelajari Penggugat sebagai pra-syarat untuk dilakukan perjanjian sewa-menyewa, sebagaimana diperlukannya dokumen lain sebagai pra-syarat berupa kartu tanda penduduk, surat kepemilikan tanah, dan lain-lain;

4. Bahwa terhadap **Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 aquo pun nyata dan belum ditandatangani secara lengkap oleh para pihak in casu Tergugat**;

5. Bahwa setelah kelengkapan dokumen terpenuhi maka Tergugat pun memerlukan persetujuan dari otoritas tertinggi pada Holding Company untuk dilakukannya kerjasama dalam bentuk perjanjian sewa-menyewa;

6. Bahwa oleh karena antara **Penggugat dengan Tergugat belum ada perjanjian sewa menyewa** maka antara Penggugat dengan Tergugat pun belum mempunyai akibat hukum untuk melaksanakan dan atau menerima suatu prestasi;

7. Bahwa mengenai syarat sah nya suatu perjanjian, telah dengan tegas diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- 1). Adanya kata sepakat;
- 2). Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- 3). Suatu hal tertentu;
- 4). Suatu sebab yang halal;

8. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat diatas, oleh karena antara **Penggugat dengan Tergugat belum membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Sewa-Menyewa**, sementara gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mengenai perbuatan wanprestasi (ingkar janji), maka nyata jika gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang *Prematur* (belum waktunya) maka Tergugat pun mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkevervaard*);



Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

1. Bahwa dalam surat gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor Perkara : 153/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst tertanggal 16 Maret 2020, pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji);
2. Bahwa dalam uraian pada posita dan petitum surat gugatannya, Penggugat telah menuntut kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
3. Bahwa dengan dicantulkannya tuntutan ganti kerugian dalam surat gugatan wanprestasi (ingkar janji) yang diajukan Penggugat, telah menunjukkan jika Penggugat telah menggabungkan 2 (dua) jenis gugatan dalam sengketa keperdataan yaitu gugatan wanprestasi (ingkar janji) dengan gugatan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa pengajuan mengenai tuntutan ganti kerugian immateriil merupakan ciri khas dari jenis gugatan perbuatan melawan hukum. Pasal 1370, 1371 dan 1372 KUHPdata pun mensyaratkan mengenai ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan. Ketentuan terhadap pasal-pasal aquo pun diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.650/PK/Pdt/1994 yang menyatakan kerugian immaterial hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat dan penghinaan;
5. Bahwa dengan adanya penggabungan 2 (dua) jenis gugatan yang diajukan Penggugat aquo, menjadikan gugatan Penggugat adalah cacat formil karena tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat aquo merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), maka Tergugat mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkevervaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas uraian Penggugat dalam gugatannya kecuali yang dengan tegas Tergugat akui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat mohon apa yang telah disampaikan pada bagian eksepsi diatas dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian pokok perkara ini (*mutatis mutandis*);

Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas uraian Penggugat mengenai Legal Standing para pihak yang mencantumkan Legal Standing Tergugat sebagai Penyewa atas ruko milik Penggugat. Pencantuman Legal Standing Tergugat tersebut adalah tidak tepat dan tidak benar karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebagai Pemilik Ruko dan Calon Penyewa;
4. Bahwa Tergugat merasa perlu untuk mempertegas Legal Standing Tergugat dalam hubungan hukum tersebut, karena faktanya antara Penggugat dengan Tergugat belum mengikatkan diri dalam sebuah kesepakatan dan atau perjanjian sewa-menyewa;
5. Bahwa **benar Tergugat pernah berencana menyewa sebuah ruko melalui Agent Property Ray White Pulomas yang diwakili oleh Lita Dewi** dan kemudian diketahui adalah milik Penggugat. Kemudian mengingat peruntukan Tergugat adalah untuk jangka waktu tertentu, maka sebelum diadakannya perjanjian maka Tergugat memerlukan dokumen-dokumen yang dimiliki Penggugat, yang Tergugat terima melalui Agen Property Ray White Pulomas yang diwakili oleh Lita Dewi yang telah dipercaya oleh Penggugat;
6. Bahwa selanjutnya atas rencana Tergugat menggunakan ruko milik Penggugat tersebut tidak dapat dilaksanakan dengan pertimbangan tidak adanya persetujuan dari Principal Starbuck Asia Pacific;
7. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat diatas, maka Tergugat membantah dengan tegas uraian Penggugat yang menyatakan jika antara Penggugat dengan Tergugat telah menyetujui Surat Persetujuan Sewa Menyewa tertanggal 9 Oktober 2019. **bahwa perlu Tergugat tegaskan, yang dimaksud oleh Penggugat Surat Perjanjian Sewa Menyewa teranggal 9 Oktober 2019 adalah Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019, yang belum Tergugat tanda tangani, sedangkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa belum ada disepakati maupun di tanda tangani kedua belah pihak;**
8. Bahwa **Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019** tersebut merupakan sebagai dokumen pra-syarat diadakannya kesepakatan dan atau perjanjian sewa menyewa yang akan dibuat dengan Akta Notaris;
9. Bahwa kemudian Tergugat pun telah memberikan informasi kepada Penggugat **perihal pembatalan tersebut melalui Agen Property Ray**



White Pulomas yang diwakili oleh Lita Dewi by email pada surat tertanggal tanggal 11 November 2019. Uraian TERGUGAT ini juga membantah uraian Penggugat pada halaman 3 angka 7, yang menjelaskan jika surat pembatalan dari Tergugat baru dikirim setelah adanya **Somasi I (Surat Teguran 1) tertanggal 9 Desember 2019 dari Kuasa Hukum Penggugat;**

10. Bahwa Tergugat pun membantah dengan tegas tuntutan Penggugat mengenai ganti kerugian materil yang diajukan Penggugat, yaitu :

- 1). Kerugian atas kehilangan pendapatan sewa menyewa haruslah ditolak karena Tergugat belum menggunakan Ruko milik Penggugat;
- 2). Kerugian biaya renovasi haruslah ditolak karena Tergugat tidak pernah meminta kepada Penggugat untuk melakukan renovasi;
- 3). Kerugian Denda Penalty juga haruslah ditolak karena antara Penggugat dengan Tergugat belum mengikatkan diri pada sebuah perjanjian sewa-menyewa;

11. Bahwa belum adanya perjanjian sewa-menyewa yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat pun terbukti, dengan tidak adanya tuntutan dari Penggugat untuk mengesahkan perjanjian sewa-menyewa aquo;

12. Bahwa kemudian Tergugat pun membantah dan mohon Majelis Hakim untuk menolak tuntutan Penggugat mengenai ganti kerugian immaterial, mengingat tuntutan ganti kerugian imateriil merupakan tuntutan terhadap gugatan perbuatan melawan hukum, bukan gugatan wanprestasi (ingkar janji). Sebagaimana diatur Pasal 1370, 1371 dan 1372 KUHPdata pun mensyaratkan mengenai ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan. Ketentuan terhadap pasal-pasal aquo pun diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.650/PK/Pdt/1994 yang menyatakan kerugian immaterial hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat dan penghinaan;

13. Bahwa terhadap tuntutan sita jaminan atas harta milik Tergugat dan uang paksa yang diajukan Penggugat pun haruslah ditolak Majelis Hakim karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan Tergugat;



14. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat diatas, telah nyata, terang dan jelas jika antara Penggugat dengan Tergugat belum mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa-menyewa, oleh karena nya gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasar hukum yang harus ditolak;

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah ditolak, maka adalah beralasan hukum jika terhadap Penggugat untuk dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan/ Atau :

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Penggugat kemudian mengajukan replik tertanggal 2 September 2020. Dan kemudian Tergugat mengajukan duplik tertanggal 9 September 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Fotocopy dari Copy Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda antara Sara Tiodora Silalahi dan PT.Sari Coffee Indonesia.
2. Bukti P-2 : Fotocopy dari Copy Surat Pernyataan B / Statement B,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditandatangani oleh Sara Tiodora Silalahi
2019.mengenai wajib Pajak.

3. Bukti P-3 : Fotocopy dari Copy Surat
Pernyataan tidak keberatan
Penempatan Reklame, tanggal, Jakarta 11 Oktober
2019.

4. Bukti P-4 : Fotocopy dari copy Purat
Pernyataan yang
ditandatangani Sara Tiodora Silalahi yang diajukan oleh
PT. Sari Coffee mengenai cara pelaksanaan
pembayaran sewa oleh PT. Sari Coffee yang melalui
rekening atas nama Sara Tiodora Silalahi, tanggal 11
Oktober 2019.

5. Bukti P-5 : Fotocopy dari copy Surat
Persetujuan Suami, Tanggal,
Jakarta 11 Oktober 2019.

6. Bukti P-6 : Fotocopy dari Asli Surat Somasi
I / Teguran II dari
Pengacara Sara Tiodora Silalahi, Tanggal 09 Desember
2019, yang dikirimkan melalui Tiki

7. Bukti P-7 : Fotocopy dari copy Surat
Somasi II / Teguran II dari
Pengacara Sara Tiodora Silalahi (Penggugat) Teguran
Mengenai Penalti / Ganti Rugi atas Pembatalan sepihak
dari PT. Sari Coffee (Tergugat), tanggal 22 Januari 2020.

8. Bukti P-8 : Fotocopy dari Asli Surat
Pembatalan Sewa Sepihak dari
PT. Sari Coffe, tanggal 11 November 2019.

9. Bukti P-9 : Fotocopy dari Print Henphone
pembicaraan melalui
WhatsApp antara Saudara Imam salah satu pegawai PT.
Sari Coffe dengan dengan saudara Ita Ray White
Pulomas selaku Agen perantara penyewaan gedung dan
tanah obyek.

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P-10 : Foto copy dengan tanda terima asli Surat somasi II (Surat Teguran II);

11. Bukti P-11 : Foto copy sesuai dengan asli Surat Pernyataan dari Sara Tiodora Silalahi tanggal 11 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa selain itu untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama **Sri Nurlita Dewi, S.H.** dan **Suwito** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Sri Nurlita Dewi, S.H.;

- Bahwa saksi kerja di agen property Ray White;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai klien;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat sebagai pihak yang akan menyewa property milik Penggugat;
- Bahwa saksi bertugas sebagai marketing di agen property Ray White tersebut;
- Bahwa Penggugat memiliki property untuk dipasarkan, dan Penggugat menyerahkan kepada saksi untuk memasarkan property milik Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat memiliki property berupa gedung yang beralamat di jalan Pemuda No.712, Rawamangun, Jakarta Timur;
- Bahwa atas property milik Penggugat tersebut, saksi sudah memasarkan lewat media social maupun spanduk yang saksi pasang didepan property tersebut;
- Bahwa atas property milik Penggugat tersebut, Tergugat menghubungi saksi dan berniat untuk menyewanya;
- Bahwa selanjutnya ada pembicaraan antara saksi dengan Tergugat;
- Bahwa atas pembicaraan tersebut pihak Tergugat telah membuat draft perjanjian sewa menyewa atas property milik Tergugat tersebut;
- Bahwa setelah adanya kesepakatan yang dituangkan dalam draft perjanjian sewa menyewa ternyata secara sepihak dibatalkan oleh Tergugat tanpa konfirmasi lebih dahulu dengan Penggugat;

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat berasal dari PT. Sari Pasifik yang menjadi salah satu wakil Starbuck di Jakarta;
- Bahwa draft perjanjian sewa menyewa telah dilengkapi dengan dokumen dan suda ada draft dari Notaris;
- Bahwa dalam draft perjanjian sewa menyewa sudah ada angka yang disepakati untuk harga sewa dan lama waktu sewa, termasuk denda;
- Bahwa dalam draft perjanjian sewa menyewa tersebut telah disepaati waktu sewa selama 5 tahun, dan harga sewa sebesar Rp. 575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) untuk setiap tahun;
- Bahwa atas kesepakatan tersebut Tergugat belum pernah membayar apapun kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat belum membayar DP atau uanng muka kepada Penggugat atas kesepakatan sewa tersebut, karena Penggugat percaya kepada Tergugat sebagai perusahaan besar yangn tidak mungkin melanggar kesepakatan;
- Bahwa dalam draft perjanjian kesepakatan yang Tergugat buat, ada klausul yang dibuat oleh Tergugat sendiri yang menentukan bila Tergugat melanggar kesepakatan maka Tergugat akan membayar ganti rugi sebesar 800 ribu USD;
- Bahwa dalam draft perjanjian sewa tersebut saksi menjadi saksi;
- Bahwa saat dibuat kesepakatan Tergugat tidak pernah didampingi oleh pengacaranya;
- Bahwa bapak Imam yang saksi kenal sebagai orang yang mewakili Tergugat yang bertugas mencari tempat untuk lokasi usaha Tergugat;
- Bahwa Tergugat kirim draft perjanjian sewa menyewa kepada saksi melalui email lalu saksi kemudian saksi forward kepada Penggugat;
- Bahwa draft perjanjian sewa menyewa belum di tandatangan oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Imam yang mengirim draft Perjanjian sewa menyewa tersebut kepada saksi melalui email;
- Bahwa bahwa saksi mengetahui bukti bertanda P-9 tentang percakapan saksi dengan Imam sebagai orng dari PT. Sari Coffe atau

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang bertugas untuk mencari lokasi untuk tempat usaha Starbuck di Jakarta;

- Bahwa Tergugat melalui Imam pernah mengatakan memohon agar kenaikan harga sewa pertahun tidak lebih dari 20 % untuk lanjutan sewanya nanti;
- Bahwa Penggugat selaku klien saksi meminta kepada saksi untuk sampaikan kepada Tergugat agar draft perjanjian sewa tersebut langsung di tandatangan oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat belum pernah tandatangan draft perjanjian sewa kontrak tersebut;
- Bahwa Tergugat yang diwakili oleh Imam dan juga orang dari management PT . Sari pernah meninjau lokasi gedung milik Penggugat yang akan disewa, setelah itu bar terjadi pembicaraan tentang harga sewa dan kesepakatan lainnya;
- Bahwa gedung sudah mulai dibersihkan, dan dirapikan sesuai dengan keinginan Tergugat;
- Bahwa saksi mengenali bukti bertanda T-5, T-7 dan T-8;
- Bahwa Tergugat secara sepihak dan secara lisan membatalkan perjanjian yang telah disepakati;
- Bahwa kesepakatan dibatalkan oleh Tergugat sekitar Nopember 2019;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa yangn telah disahkan oleh Notaris belum di tandatangan oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pembatalan perjanjian sewa menyewa tersebut dibatalkan oleh Tergugat disampaikan secara lisan dan juga melalui WA dan email, kemudian pembatalan tersebut saksi forward ke Penggugat;
- Bahwa saksi tahu bukti bertanda T-4 berupa draft perjanjian sewa menyewa tersebut;
- Bahwa kesepakatan harga, waktu sewa, denda dibuat oleh Tergugat sendiri lalu draft tersebut dikuatkan dengan akta Notaris;
- Bahwa setahu saksi pembatalan dituangkan dalam draft dengan isu bisnis karena jarak antara lokasi dengan outlet Starbuck lainnya berjarak tidak jauh dari lokasi milik Penggugat tersebut;

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa draft perjanjian sewa sudah di tandatangan oleh Penggugat namun belum di tandatangan oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Tergugat belum tandatangan perjanjian sewa tersebut;
- Bahwa gedung milik Penggugat tersebut sampai sekarang belum juga laku disewa oleh pihak lain;
- Bahwa Imam yang eminta kepada saksi agar Penggugat tandatangan dulu perjanjian sewa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu jabatan Imam pada PT Sari Coffe;
- Bahwa yang menentukan besarnya denda adalah Tergugat sendiri dan disetujui oleh Tergugat;
- Bahwa harga sewa telah disekapati oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa besarnya denda ditentukan sendiri oleh Terdakwa;

2. Saksi Suwito;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi bertugas jaga gedung milik Penggugat, yang bekas dipakai oleh Partai Demokrat, di Jalan Pemuda, Rawamangun, Jakarta Timur;
- Bahwa saat ini gedung dalam keadaan kosong;
- Bahwa saksi jaga gedung tersebut sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang;
- Bahwa setahu saksi pemiliknya bernama Joni Alen;
- Bahwa setahu saksi, orang dari Starbuck pernah datang meninjau lokasi karena akan menyewa gedung tersebut;
- Bahwa ketika orang dari Starbuck datang didampingi oleh bu Rita dari Ray White;
- Bahwa orang dari Starbuck meninjau lokasi untuk melihat kondisi gedung;
- Bahwa seteah meninjau lokasi beberapa hari kemudian ada orang dari pak Joni Alen datang untuk membersihkan dan memperbaiki kondisi gedung;

Halaman 18 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kondisi gedung terdiri dari 4 lantai;
- Bahwa kondisi gedung saat ini sudah rapi dan bersih;
- Bahwa setahu saksi rencananya gedung 4 lantai tersebut akan disewa seluruhnya oleh Starbuck;
- Bahwa ada kesepatan dengan Ray White untuk memasarkan gedung untuk disewakan;
- Bahwa spanduk sewa sudah diturunkan sejak 3 bulan yang lalu karena sudah akan disewa oleh Starbuck;
- Bahwa saksi tahu dengan bukti surat bertanda T-7 dan T-8;
- Bahwa kondisi gedung saat ini sudah bersih dan rapi, tapi masih dalam kondisi kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah gedung tersebut jadi di sewa atau tidak;
- Bahwa gedung dikosongkan lalu dibersihkan atas perintah pak Joni Alen;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat-surat gedungn tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian sewa gedung tersebut antara Joni Alen dengan Starbuck;
- Bahwa saksi juga idak tahu tentang perjanjian antara Ray White dengan Starbuck;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya sebagai berikut :sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 Bukti email Tertanggal 8 Oktober 2019 4:10 PM permintaan dokumen atas kepemilikan gedung dari Tergugat kepada Lita Ray white selaku property agent ruko milik Penggugat
2. Bukti T - 1A Copy Draf Surat Pernyataan A untuk keperluan legal MAP -
3. Bukti T - 1B Copy Draf Surat Pernyataan B untuk keperluan finance MAP

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T - 1C Copy Draf Surat persetujuan Suami Penggugat
5. Bukti T - 1D Copy Draf Surat pernyataan keterangan rekening pembayaran
6. Bukti T - 1E Copy Draf Surat pernyataan tidak keberatan disewakan
7. Bukti T - 1F Copy Draf Surat pernyataan tidak keberatan penempatan reklame
8. Bukti T - 2 Bukti email Tertanggal 9 Oktober 2019 10:36 AM dari Tergugat kepada Lita Ray white selaku property agent ruko milik Penggugat subject Surat penawaran.
9. Bukti T - 2A Copy Draf Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda.
10. Bukti T-3 Bukti email Tertanggal 11 Oktober 2019 16:11 WIB dari Ray White Pulomas mengirim dokumen ruko Jl Pemuda No. 712
11. Bukti T-3A Copy Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda yang ditandatangani oleh penggugat dan belum ditanda tangani oleh Tergugat.
12. Bukti T - 3B Copy Izin mendirikan Bangunan (IMB) Jl. Pemuda No. 712
13. Bukti T - 3C Copy KTP Suami/Istri milik Penggugat
14. Bukti T - 3D Copy Sertipikat tanah Jl Pemuda No 712 milik Penggugat
15. Bukti T - 4 Bukti email Tertanggal 14 Oktober 2019 jam 11.07 AM dari Tergugat kepada Lita Ray white selaku property agent ruko milik Penggugat subjek Draft Perjanjian Sewa menyewa
16. Bukti T - 4A Copy Draf perjanjian sewa menyewa Starbucks Rawamangun Pemuda yang belum ditandatangani oleh Penggugat maupun Tergugat.
17. Bukti T - 4B Draf Invoice

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bukti T - 4C Draf Surat pernyataan A untuk keperluan legal MAP
19. Bukti T - 4D Draf Surat pernyataan B untuk keperluan finance MAP
20. Bukti T - 4E Draf Surat pernyataan keterangan rekening pembayaran
21. Bukti T - 4F Draf Surat pernyataan tidak keberatan disewakan
22. Bukti T - 4G Draf Surat pernyataan tidak keberatan penempatan reklame
23. Bukti T - 4H Draf Surat persetujuan Suami Pengugat
24. Bukti T - 5 Bukti email Tertanggal 14 Oktober 2019 3:57 PM dari Tergugat kepada Lita Ray white selaku property agent ruko milik Penggugat dengan subject Surat Pembatalan Sewa Ruko Rawamangun Pemuda
25. Bukti T - 5A Lampiran surat pembatalan Sewa yang telah ditandatangani oleh Division Manager Store Development
26. Bukti T - 6 Bukti email Tertanggal 17 November 2019 9:41 PM dari Lita Ray white selaku property agent ruko milik Penggugat kepada Tergugat dengan subject Balasan Surat Pembatalan
27. Bukti T-7 Foto Ruko bagian depan Jl Pemuda No 712 milik Penggugat
28. Bukti T - 7A Foto Ruko bagian depan Jl Pemuda No 712, Tertanggal 8 September 2020 jam 13:53 WIB bangunan tampak kaca pecah
29. Bukti T - 7B Foto Ruko ada spanduk yang di pasarkan oleh agent property Ray white contact person Lita - 08161497307 email : rwpulomas@gmail.com web : Ray-whitepulomas.com
30. Bukti T - 7C Copy rincian tanggal difoto ruko milik Penggugat

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

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)



31. Bukti T - 8 Foto Ruko bagian dalam 4 lembar milik Penggugat dengan kondisi sebagian rusak.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama **Charles Sunardi Wiguna** dan **Imam Akbari** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Charles Sunardi Wiguna;

- Bahwa saksi diberi tugas oleh PT, Sari Coffe sebagai salah satu perwakilan Starbuck di Jakarta untuk mencari lokasi untuk Starbuck di Jakarta;
- Bahwa saksi adalah atasan dari Imam Akbari sebagai salah satu anggota tim dari PT. Sari Coffe;
- Bahwa saksi memiliki beberapa anggota tim;
- Bahwa Starbuck memiliki 460 outlet;
- Bahwa Starbuck Jakarta akan membuka 15 outlet untuk tahun 2021;
- Bahwa selama ini belum pernah ada masalah dalam kontrak;
- Bahwa untuk menentukan lokasi outlet diatur sendiri oleh management tapi tetap komunikasi dengan pemilik Starbuck di Singapura sebagai pemegang hak merk, untuk menyesuaikan sesuai dengan standar;
- Bahwa PT. Sari Coffe sebagai pemegang brand Starbuck di Indonesia khususnya di Jakarta;
- Bahwa PT. Sari Coffe punya standar sendiri untuk Starbuck sesuai dengan standar dari Starbuck pusat;
- Bahwa untuk penentuan lokasi memiliki standar tersendiri mulai dari lokasi tempat, sarana, prasarana dan keamanan;
- Bahwa saksi pernah mengunjungi lokasi gedung di Jalan Pemuda, Rawamangun, yang terdapat spanduk dari Ray White berisi tentang gedung yang akan disewa;
- Bahwa Ray White sebagai sales untuk menyewakan gedung tersebut;
- Bahwa Ray White diwakili oleh ibu Lita;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi benar pernah melihat bukti bertanda T-7 tentang spanduk dan T-8 tentang kondisi gedung;
- Bahwa saksi yang membuat foto untuk bukti bertanda T-7 dan T-8 tersebut;
- Bahwa saksi pernah menghubungi ibu Lita untuk meninjau gedung, menanyakan harga sewa, luas gedung, dan izin untuk survey;
- Bahwa setelah melakukan survey maka dilanjutkan dengan komunikasi dengan ibu Lita mengenai harga sewa, jangka waktu sewa dan telah ada kesepakatan;
- Bahwa PT. Sari Coffe sudah pernah mengirimkan draft perjanjian sewa kepada ibu Lita selaku sales dari Ray White;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai komunikasi antara Eay White dengan pemilik gedung tersebut;
- Bahwa dari PT. Sari Coffe belum pernah tandatangan surat perjanjian sewa gedung tersebut;
- Bahwa PT. Sari Coffe tidak pernah memerintahkan pemilik gedung untuk renovasi gedung tersebut, karena bila jadi sewa gedung tersebut maka PT. Sari Coffe sendiri yang akan menernovasi gedung tersebut sesuai dengan standar dari Starbuck pusat;
- Bahwa PT. Sari Coffe sudah pernah mengirimkan surat pembatalan sewa gedung tersebut melalui email kepada ibu Lita;
- Bahwa selama ini saksi hanya berkomunikasi dengan ibu Lita dari Ray Whita dan tidak pernah berkomunikasi dengan pemilik gedung tersebut karena tidak memiliki nomor kontakanya;
- Bahwa saksi hanya sekali bertemu dengan pemiliknya ketika survey lokasi gedung, namun saat itu tidak ada pembicaraan apapun, karena komunikasi hanya dengan ibu Lita;
- Bahwa PT. Sari Coffe tidak punya kewenangan untuk setuju atau tidak setuju untuk lokasi gedung yang akan disewa, karena semua itu kewenangan Starbuck pusat;
- Bahwa saksi hanya melaporkan hasil survey kepada Starbuck pusat;
- Bahwa berdasarkan laporan yang saksi kirim kepada Starbuck pusat ternyata lokasi tersebut tidak disetujui, karena lokasi baru yang

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan disewa tersebut jaraknya tidak terlalu jauh dengan lokasi Starbuck lainnya yang juga masih di sekitar Rawamangun;

- Bahwa pembatalan telah dikirim lewat email pada tanggal 14 Nopember 2019;
- Bahwa somasi pernah dikirim oleh pemilik gedung pada bulan Desember 2019;
- Bahwa saksi membenarkan bukti bertanda T-5, T-5a, dan T-2, T-2a;
- Bahwa atas somasi yang dikirimkan oleh Penggugat tersebut maka PT. Sari Coffe sudah melakukan komunikasi dan rapat dengan Pengacara dan team management;
- Bahwa somasi yang dikirim oleh Penggugat berisi tentang meminta ketegasan untuk melanjutkan atau tidak sewa gedung milik Penggugat tersebut, dan meminta pembayaran denda bila PT. Sari Coffe tidak jadi melanjutkan sewa gedung tersebut;
- Bahwa saksi sudah kirim surat pembatalan kepada bu Lita, dan saksi tidak tahu mengenai komunikasi lanjutan antara ibu Lita dengan pemilik gedung / Penggugat;
- Bahwa PT. Sari Coffe belum pernah tandatangan surat perjanjian sewa gedung tersebut;
- Bahwa PT. sari Coffe belum pernah menaruh atau menyipkan barang apapun di gedung tersebut, karena belum ada perjanjian sewa gedung tersebut;
- Bahwa draft perjanjian sewa dibuat sebelum dibuatnya akta Notaris tentang perjanjian sewa;
- Bahwa dalam akta Notaris tentang perjanjian sewa seharusnya pihak pemilik gedung / Penggugat yang tandatangan terlebih dahulu akta Notaris tersebut;
- Bahwa selama ini PT. Sari Coffe selalu berhubungan dengan ibu Lita dari Ray White selaku sales dan tidak pernah berhubungan dengan pemilik gedung lagsung;
- Bahwa pinalti atau denda memang ditentukan oleh PT. Sari Coffe sendiri, namun karena PT. Sari Coffe belum tandatangan surat perjanjian sewa aka Pinalti atau denda tersebut belum dapat diberlakukan;

Halaman 24 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa surat perjanjian sewa atau akta Notars baru bias berlaku bila penggugat dan tergugat sudah tandatangan semuanya;

2. Saksi Imam Akbari;

- Bahwa saksi diberi tugas oleh PT, Sari Coffe sebagai salah satu perwakilan Starbuck di Jakarta untuk mencari lokasi untuk Starbuck di Jakarta;
- Bahwa saksi Charles Sunardi Wiguna adalah atasan saksi;
- Bahwa saksi pernah bertemu satu kali dengan pemilik gedung tersebut untuk komunikasi mengenai harga sewa;
- Bahwa dalam negosiasi tersebut pemilik meminta harga sewa sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) untuk setiap tahunnya dan harus dibayar di muka, kemudian saksi sampaikan bila saksi belum mampu bayar harga sewa semahal tersebut dan saksi akan bicarakan lebih dahulu dengan management;
- Bahwa setelah dibicarakan dengan management, kemudian saksi sampaikan kepada ibu Lita selaku sales dari Ray White mengenai kemampuan PT. Sari Coffe sebesar Rp. 575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) untuk harga sewa per tahun nya;
- Bahwa atas tawaran tersebut oleh ibu Lita selaku sales kemudian dibicarakan dengan pemiliknya (Penggugat) dan akhirnya disampaikan bila harga sewa yang disampaikan oleh saksi tersebut telah disetujui oleh Penggugat selaku pemilik gedung tersebut;
- Bahwa atas persetujuan harga sewa tersebut kemudian PT. Sari Coffe membuat surat minat yang diajukan kepada Penggugat melalui ibu Lita;
- Bahwa dalam surat minat tersebut memang sudah ada harga sewa, jangka waktu sewa, cara pembayaran sewa dan denda pembatalan;
- Bahwa besarnya denda memang diajukan oleh PT. Sari Coffe;
- Bahwa atas surat minat yang diajukan oleh PT. Sari Coffe tersebut telah disetujui oleh Penggugat, yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan surat perjanjian oleh Notaris;
- Bahwa draft perjanjian dibuat oleh PT. Sari Coffe dan telah dikirim melalui email kepada ibu Lita namun saksi tidak tahu tanggapan dari Penggugat atas draft tersebut;

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa surat minat diajukan diawal bulan Oktober 2019;
- Bahwa saksi tidak tahu kelanjutan email yang saksi kirim kepada ibu Lita apakah sudah dilanjutkan kepada pemilik gedung atau tidak;
- Bahwa kesepakatan sewa selama 5 tahun yang akan dibayar setuap 2 tahun;
- Bahwa telah disepakati pula kenaikan harga sewa;
- Bahwa atas perjanjian sewa yang sudah dibuat, pihak PT. Sari Coffe belum pernah tandatangan surat perjanjian sewa tersebut;
- Bahwa awal September 2019 saksi pernah datang ke gedungn milik Penggugat untuk survey dengan ditemani oleh ibu Lita selaku sales dari Ray White;
- Bahwa saksi dua kali survey lokasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai perbaikan gedung;
- Bahwa saksi selalu komunikasi dengan ibu Lita selaku sales arena tidak punya nomor konta pemilik gedung tersebut / Penggugat;
- Bahwa setahu saksi saat ini gedung masih kosong;
- Bahwa PT. Sari Coffe tidak ernah meminta Penggugat untuk melakukan renovasi terhadap gedung tersebut, karena bila PT. Sari Coffe jadi menyewa gedung tersebut maka akan di renovasi sendiri sesuai dengan standar Starbuck pusat di Hongkong;
- Bahwa Starbuck Hongkong selaku pusat yang menentukan standarisasi pembukaan Starbuck di Indonesia;
- Bahwa surat minat belum di tandatangan oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulannya tertanggal 15 Desember 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa melalui surat jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Tentang PENGUGAT Tidak Beritikad Baik Dalam Mediasi

- Bahwa terhadap perkara yang diajukan oleh Penggugat pun, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo kemudian telah meminta kepada Penggugat dan Tergugat untuk melakukan Mediasi dengan Mediator dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yaitu Bapak Bambang Nurcahyono, SH., M.Hum;
- Bahwa dalam pertemuan Mediasi, oleh Mediator terhadap Kuasa Hukum Penggugat telah diminta untuk menghadirkan Penggugat Principal sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang MEDIASI dan juga Mediator memberikan penjelasan tentang akibat hukum terhadap ketidakhadiran Penggugat Principal adalah Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak beritikad baik dan Gugatan Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;
- Bahwa sesuai dengan jadwal Mediasi yang diajukan oleh Penggugat dan telah disepakati Tergugat, Penggugat Principal tidak menghadiri 2 x pertemuan yang ditentukan dengan alasan Penggugat Principal sakit (tanpa ada Surat Keterangan Medis dari Rumah Sakit) sehingga Mediator yang memimpin Mediasi menyatakan akan menyampaikan kepada Majelis Hakim jika Mediasi gagal karena Penggugat tidak beritikad baik;
- Bahwa berdasarkan uraian Tergugat diatas, nyata jika Penggugat Principal yang tidak menghadiri mediasi, juga tidak menghormati lembaga mediasi yang telah ditentukan sebagai proses hukum beracara hukum perdata;
- Bahwa ketidak hadiran Penggugat Principal tersebut telah melanggar Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016 tentang MEDIASI, yang mensyaratkan kewajiban bagi para pihak dalam sengketa perdata untuk menghadiri mediasi sebelum pemeriksaan pokok perkara;
- Bahwa Pasal 22 Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 tahun 2016 tersebut, secara jelas diatur tentang akibat hukum dari ketidak hadiran Penggugat/Pemohon saat dilakukannya mediasi, yaitu **gugatan / permohonan dinyatakan tidak dapat diterima**;



- Bahwa dengan ketidak hadirannya Penggugat Principal dalam mediasi, maka Tergugat pun mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menegakkan aturan atas pelanggaran yang dilakukan Penggugat dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

II. Tentang Gugatan Prematur (Belum Waktunya)

- Bahwa terhadap surat gugatan yang diajukan Penggugat pada pokoknya adalah menyatakan jika Tergugat tidak melaksanakan Surat Persetujuan Sewa Menyewa tertanggal 9 Oktober 2019 yang telah disepakati dan karena nya Penggugat menyatakan jika Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
- Bahwa terhadap seluruh uraian Penggugat didalam surat gugatannya aquo, maka Tergugat menolak dengan tegas karena antara Penggugat dengan Tergugat **belum dilakukan penandatanganan surat minat, surat kesepakatan ataupun surat perjanjian sewa menyewa terhadap objek sewa**;
- Bahwa **apabila yang dimaksud oleh Penggugat adalah Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda** tertanggal 9 Oktober 2019 (**baca : bukan surat perjanjian**), maka surat aquo merupakan dokumen kelengkapan untuk dipelajari Penggugat sebagai pra-syarat untuk dilakukan perjanjian sewa-menyewa, sebagaimana diperlukannya dokumen lain sebagai pra-syarat berupa kartu tanda penduduk, surat kepemilikan tanah, dan lain-lain;
- Bahwa terhadap **Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 aquo pun nyata dan belum ditandatangani secara lengkap oleh para pihak in casu Tergugat**;
- Bahwa setelah kelengkapan dokumen terpenuhi maka Tergugat pun memerlukan persetujuan dari otoritas tertinggi pada Holding Company untuk dilakukannya kerjasama dalam bentuk perjanjian sewa-menyewa;
- Bahwa oleh karena antara **Penggugat dengan Tergugat belum ada perjanjian sewa menyewa** maka antara Penggugat dengan Tergugat pun belum mempunyai akibat hukum untuk melaksanakan dan atau menerima suatu prestasi;
- Bahwa berdasarkan uraian Tergugat diatas, oleh karena antara **Penggugat dengan Tergugat belum membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Sewa-Menyewa**, sementara gugatan yang diajukan oleh



Penggugat adalah mengenai perbuatan wanprestasi (ingkar janji), maka nyata jika gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang *Prematur* (belum waktunya) maka Tergugat pun mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

III. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- Bahwa dalam surat gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor Perkara : 153/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst tertanggal 16 Maret 2020, pada pokoknya adalah mengenai Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji);
- Bahwa dalam uraian pada posita dan petitum surat gugatannya, Penggugat telah menuntut kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa dengan dicantumkannya tuntutan ganti kerugian dalam surat gugatan wanprestasi (ingkar janji) yang diajukan Penggugat, telah menunjukkan jika Penggugat telah menggabungkan 2 (dua) jenis gugatan dalam sengketa keperdataan yaitu gugatan wanprestasi (ingkar janji) dengan gugatan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa pengajuan mengenai tuntutan ganti kerugian immateriil merupakan ciri khas dari jenis gugatan perbuatan melawan hukum. Pasal 1370, 1371 dan 1372 KUHPdata pun mensyaratkan mengenai ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja, seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan. Ketentuan terhadap pasal-pasal aquo pun diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.650/PK/Pdt/1994 yang menyatakan kerugian immaterial hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat dan penghinaan;
- Bahwa dengan adanya penggabungan 2 (dua) jenis gugatan yang diajukan Penggugat aquo, menjadikan gugatan Penggugat adalah cacat formil karena tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat aquo merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), maka Tergugat mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Penggugat melalui repliknya memberikan sangkalan dengan dalil pada pokoknya sebagai berikut :

a. Penggugat tidak beritikad baik dalam Mediasi.

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam proses Mediasi memang diharuskan supaya Para Pihak principal bisa hadir di ruang Mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung No.1 tahun 2016 tentang Mediasi, tetapi kalau dibaca secara keseluruhan dari ketentuan tersebut **ada kekecualian** yaitu: kecuali terdapat alasan-alasan yang sah seperti kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan.
- Bahwa ternyata pada waktu acara Mediasi berlangsung ternyata Penggugat principal tidak bisa hadir karena sakit tentu orang yang sakit tidak bisa dipaksakan untuk hadir di ruang Mediasi dan Penggugat Principal sudah menyampaikan Surat kepada Hakim Mediasi secara tertulis alasannya tidak bisa hadir dalam Mediasi karena sakit.
- Bahwa Surat dari Penggugat Principal yang ditujukan kepada Hakim Mediasi membuktikan bahwa Penggugat beritikad baik untuk hadir namun tidak bisa hadir karena sakit sehingga tidak bisa dikatakan Penggugat Principal tidak punya itikad baik.
- Bahwa karena Penggugat Principal dalam keadaan sakit sehingga tidak mungkin Hakim Mediasi tetap menunggu Penggugat Principal sampai sembuh mengingat tenggang waktu acara Mediasi paling lama Cuma :30 hari, sehingga Pemeriksaan Perkara harus berjalan sehingga Perkara ini diperiksa kembali.
- Bahwa Tergugat memasukkan masalah Mediasi dalam bagian **Eksepsi Tergugat** adalah membuktikan bahwa Tergugat tidak mengerti Hukum Acara Perdata, karena sesuai Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2016 tentang Mediasi sesuatu yang dibahas didalam Mediasi **tidak bisa dimasukkan dalam Perkara karena bukan termasuk bagian dari Perkara. Sehingga Eksepsi Tergugat tentang Mediasi tidak relevan untuk dinilai oleh Hakim dalam Perkara Aquo.**

b. Tentang Gugatan Prematur (Belum Waktunya).

- Bahwa **tidak benar Gugatan Penggugat Prematur** karena jelas-jelas secara Hukum bahwa **Tergugat** sudah Wanprestasi (ingkar Janji) karena telah memberikan janji manis kepada **Penggugat** sesuai Surat Minat tertanggal 9 Oktober 2019 yang dibuat sendiri sesuai Kop Surat Tergugat **PT.Sari Coffee Indonesia**, yaitu: akan membayar sewa selama: 5 (lima) tahun, **Harga Sewa Rp.575.000.000,-** Pembayaran Sewa, dan Perpanjangan Sewa dilakukan dengan cara mentransfer ke rekening Penggugat ternyata tidak benar.

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat memerintahkan Penggugat selaku Pemilik Sewa untuk segera melakukan Renovasi Ruko milik PENGGUGAT sesuai Keinginan Tergugat (PT.Sari Coffee Indonesia) karena akan dibuka **STARBUCK** di Ruko **Penggugat**.
- Bahwa Tergugat membuat denda finalty kepada Penggugat apabila Penggugat menyewakan lagi Rukonya kepada Pihak lain tanpa memberitahukan kepada Tergugat.
- Bahwa ternyata setelah Ruko milik Penggugat sudah direnovasi sesuai keinginan Tergugat (PT.Sari Coffee Indonesia) ternyata sampai saat ini tidak pernah Tergugat (PT.Sari Coffee Indonesia) mentransfer ke rekening Penggugat untuk Pembayaran Uang sewa sesuai yang dijanjikan, sehingga nyata-nyata Wanprestasi (ingkar Janji) tanpa alasan yang sah secara Hukum.
- Bahwa karena tidak ada kejelasan dari Tergugat, maka Kuasa Hukum Penggugat menyampaikan Surat Somasi kepada Tergugat.
- Bahwa akibat Perbuatan Tergugat maka Penggugat sangat dirugikan karena Penggugat sudah melakukan Renovasi Ruko dan sudah mengeluarkan biaya sesuai keinginan Tergugat, yaitu:
 1. Biaya Pemasangan Flapon baru.
 2. Biaya Pemasangan Lampu-lampu.
 3. Biaya dekorasi dapur.
 4. Biaya desain depan.
 5. Biaya Penimbunan tanah untuk Penataan Parkir.
 6. Biaya untuk Pemasangan Jet Pum.
 7. Biaya untuk bayar Tukang.
- Bahwa setelah dilakukan Renovasi dan dilengkapi dekorasi dan lampu-lampu sesuai keinginan Tergugat ternyata Tergugat tidak melakukan Transfer uang sewa kepada Penggugat sehingga Penggugat sangat dirugikan karena janji-janji manis dari Tergugat (PT.Sari Coffe Indonesia), hal ini sangat jelas membuktikan Tergugat telah wanprestasi (ingkar Janji).

C. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas.

- Bahwa apabila dibaca **POSITA** Gugatan Penggugat jelas secara Hukum diuraikan dalil-dalil Pengugat berkaitan dengan **Gugatan Wanprestasi**

Halaman 31 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, **sehingga jelas PETITUM nya didukung oleh POSITA.**

- Bahwa **Tuntutan Ganti Rugi immaterial tidak semata mata cuma bisa dimuat dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**, tetapi juga dapat diajukan dalam Gugatan Wanprestasi (inkar Janji) apabila ada kerugian Immaterial yang diderita Penggugat karena Hukum Acara Perdata tidak melarangnya.
- Bahwa dalam POSITA Gugatan Penggugat dalam Perkara aquo jelas diuraikan ada Perincian kerugian Materiil dan Kerugian Immaterial yang diderita Penggugat akibat Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat.
- Bahwa memuat Tuntutan Ganti Kerugian Immaterial dalam Gugatan Wanprestasi bukan menyebabkan Gugatan itu Kabur dan Tidak Jelas, apalagi sampai menganggap Gugatan itu pencampur adukan antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum **jelas salah kaprah**, karena sangat jelas Petitum didukung oleh Posita maka secara formil dan Materiil memenuhi syarat sesuai Hukum Acara Perdata yaitu: Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji).
- Bahwa karena dalil-dalil Eksepsi Tergugat yang disampaikan dalam JAWABANNYA tidak memenuhi syarat sebagai suatu EKSEPSI sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata maka Eksepsi tersebut **Harus Ditolak**.

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

I. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK BERITIKAD BAIK DALAM MEDIASI

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Penggugat tidak beritikad baik dalam mediasi yang diajukan oleh Tergugat karena selama proses mediasi Penggugat tidak hadir namun hanya diwakilkan oleh kuasanya. Sehingga menurut Tergugat melanggar Pasal 6 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 tahun 2016 tentang MEDIASI. Atas eksepsi tersebut Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sakit sehingga tidak dapat menghadiri proses mediasi. Dimana untuk menguatkan dalilnya tersebut Penggugat mengajukan bukti P-11 berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat yang menyatakan sakit sehingga tidak dapat mengikuti persidangan. Oleh karenanya ketidak hadiran Penggugat beralasan dan sah sesuai hukum, untuk itu maka eksepsi Penggugat tidak beritikad baik dalam mediasi yang diajukan oleh Tergugat haruslah ditolak;

II. EKSEPSI GUGATAN PREMATUR (BELUM WAKTUNYA)

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan prematur (belum waktunya) yang diajukan oleh Tergugat karena antara Penggugat dengan Tergugat belum dilakukan penandatanganan surat minat, surat kesepakatan ataupun surat perjanjian sewa menyewa terhadap objek sewa. Menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut sudah masuk pokok perkara dan akan dibuktikan dalam pertimbangan pokok perkara. Oleh karenanya maka eksepsi gugatan prematur (belum waktunya) yang diajukan oleh Tergugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

III.EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) yang diajukan oleh Tergugat karena dalam uraian pada posita dan petitum surat gugatannya, Penggugat telah menuntut kepada Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Mengenai menurut Majelis ganti kerugian immateriil dalam perkara wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 *Juncto* Pasal 1243 KUH Perdata. Adapun mengenai pembuktiannya sudah masuk pokok perkara. Oleh karenanya maka gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) yang diajukan oleh Tergugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dimana pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat (PT. Sari Coffee Indonesia) telah menyetujui untuk menyewa Ruko milik Penggugat yang terletak di Jalan Pemuda No.712, Rawamangun, Jakarta Timur, sesuai Surat Persetujuan Sewa Penyewa dari Tergugat (PT. Sari Coffee Indonesia) tertanggal 6 Oktober 2019;
- Bahwa Penggugat telah memenuhi semua persyaratan untuk membenahi Ruko Sewa sesuai yang diinginkan oleh Tergugat sehingga Tergugat menyuruh Penggugat untuk menanda tangani formulir Persetujuan sewa diatas meterai sebagai bukti bahwa Penggugat selaku Pemilik setuju untuk menyewakan Ruko kepada Tergugat (PT.Sari Coffae Indonesia).
- Bahwa setelah tercapai tenggang waktu masa sewa menyewa sesuai yang disepakati mulai tanggal 3 November 2019 namun ternyata Tergugat tidak melakukan Transfer kepada Penggugat untuk pembayaran Sewa sesuai yang dijanjikan yaitu: Pembayaran Pertama : untuk 2 (dua) tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masa sewa sehingga tidak sesuai dengan yang dijanjikan sehingga Kuasa Hukum Penggugat menyampaikan Surat Somasi ke- I kepada Tergugat.

- Bahwa setelah ada Surat Somasi ke-I dari Kuasa Hukum Penggugat barulah Tergugat I mengirimkan Surat kepada Penggugat yang berisi PEMBATALAN SEWA MENYEWAKAN SECARA SEPIHAK sedangkan Penggugat sangat dirugikan karena:

- Bahwa karena Tergugat sudah sepakat untuk melaksanakan Sewa menyewa namun Tergugat tidak kunjung melakukan Transfer Pembayaran Sewa ke Rekening Penggugat apalagi munculnya Surat Pembatalan Sepihak yang dilakukan oleh Tergugat setelah ada Surat Somasi Ke-I dari Kuasa Hukum Penggugat, maka nyata-nyata secara Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (ingkar Janji) kepada Penggugat karena Penggugat sudah melakukan Renovasi atap Ekeisting Ruko dan Dinding Eksisting Beton dan Lantai Beton Eksisting sesuai Permintaan Tergugat.

Bahwa berdasarkan Uraian-Uraian yang disampaikan Penggugat diatas, maka Penggugat memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa Perkara Aquo agar berkenan untuk memutuskan perkara sebagai berikut : Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat melalui surat jawabannya menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat dengan dalil pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas uraian Penggugat mengenai Legal Standing para pihak yang mencantumkan Legal Standing Tergugat sebagai Penyewa atas ruko milik Penggugat. Pencantuman Legal Standing Tergugat tersebut adalah tidak tepat dan tidak benar karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebagai Pemilik Ruko dan Calon Penyewa;
- Bahwa **benar Tergugat pernah berencana menyewa sebuah ruko melalui Agent Property Ray White Pulomas yang diwakili oleh Lita Dewi** dan kemudian diketahui adalah milik Penggugat. Kemudian mengingat peruntukan Tergugat adalah untuk jangka waktu tertentu, maka sebelum

Halaman 34 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diadakannya perjanjian maka Tergugat memerlukan dokumen-dokumen yang dimiliki Penggugat, yang Tergugat terima melalui Agen Property Ray White Pulomas yang diwakili oleh Lita Dewi yang telah dipercaya oleh Penggugat;

- Bahwa selanjutnya atas rencana Tergugat menggunakan ruko milik Penggugat tersebut tidak dapat dilaksanakan dengan pertimbangan tidak adanya persetujuan dari Principal Starbuck Asia Pacific;

- Bahwa berdasarkan uraian Tergugat diatas, maka Tergugat membantah dengan tegas uraian Penggugat yang menyatakan jika antara Penggugat dengan Tergugat telah menyetujui Surat Persetujuan Sewa Menyewa tertanggal 9 Oktober 2019. bahwa perlu Tergugat tegaskan, yang dimaksud oleh Penggugat Surat Perjanjian Sewa Menyewa teranggal 9 Oktober 2019 adalah Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019, yang belum Tergugat tanda tangani, sedangkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa belum ada disepakati maupun di tanda tangani kedua belah pihak;

- Bahwa **Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019** tersebut merupakan sebagai dokumen pra-syarat diadakannya kesepakatan dan atau perjanjian sewa menyewa yang akan dibuat dengan Akta Notaris;

- Bahwa kemudian Tergugat pun telah memberikan informasi kepada Penggugat perihal pembatalan tersebut melalui Agen Property Ray White Pulomas yang diwakili oleh Lita Dewi by email pada surat tertanggal tanggal 11 November 2019. Uraian Tergugat ini juga membantah uraian Penggugat pada halaman 3 angka 7, yang menjelaskan jika surat pembatalan dari Tergugat baru dikirim setelah adanya Somasi I (Surat Teguran 1) tertanggal 9 Desember 2019 dari Kuasa Hukum Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut : Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-11, dimana bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan

Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibubuhi materai secukupnya. Serta 2 (dua) orang saksi bernama **Sri Nurlita Dewi, S.H.** dan **Suwito**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya dipersidangan Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-8, dimana bukti tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi materai secukupnya. 2 (dua) orang saksi bernama **Charles Sunardi Wiguna** dan **Imam Akbari**;

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti serta keterangan saksi yang relevan dengan apa yang dipertimbangkan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat ada dalil yang diakui oleh Tergugat dan ada pula dalil yang dibantah oleh Tergugat. Mengenai dimana dalil Penggugat yang diakui oleh Tergugat adalah dalil tetap yang tidak perlu dibantah kebenarannya. Adapun dalil tetap tersebut antara lain :

1. Bahwa benar **Tergugat** pernah berencana menyewa sebuah ruko melalui Agent Property Ray White Pulomas yang diwakili oleh Lita Dewi dan kemudian diketahui adalah milik **Penggugat**. Kemudian mengingat peruntukan **Tergugat** adalah untuk jangka waktu tertentu, maka sebelum diadakannya perjanjian maka **Tergugat** memerlukan dokumen-dokumen yang dimiliki **Penggugat**, yang **Tergugat** terima melalui Agen Property Ray White Pulomas yang diwakili oleh Lita Dewi yang telah dipercaya oleh **Penggugat**;
2. Bahwa benar Tergugat pun telah memberikan informasi kepada Penggugat perihal pembatalan tersebut melalui Agen Property Ray White Pulomas yang diwakili oleh Lita Dewi by email pada surat tertanggal tanggal 11 November 2019;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat yang dibantah oleh Tergugat maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat maka akan dibuktikan "Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 sebagaimana bukti P-1 dengan cara

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah mengajukan Surat Pembatalan Sewa tertanggal 11 November 2020 sebagaimana bukti P-8?

Menimbang, bahwa pasal-pasal dalam KUHPerdata yang mengatur tentang perjanjian antara lain :

- Pasal 1313 KUHPerdata : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (asas kebebasan berkontrak);
- Pasal 1338 KUHPerdata : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (asas *Pacta Sun Servanda*);
- Pasal 1340 KUHPerdata : Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi pihak ketiga;
- Pasal 1233 KUHPerdata : Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang;
- Pasal 1313 KUHPerdata : bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih
- Pasal 1320 KUHPerdata : Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
 1. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu hal tertentu;
 4. suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa untuk syarat ad.1 dan ad.2 tersebut diatas disebut sebagai syarat subyektif dan untuk ad.3 dan ad.4 disebut sebagai syarat obyektif. Tidak dipenuhinya salah satu syarat subyektif yaitu *"tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekeliruan"* (Pasal 1321 KUHPerdata) atau adanya *"paksaan ataupun penipuan"* (Pasal 1324 & Pasal 1328 KUHPerdata) mengakibatkan dapat dibatalkannya perjanjian (*ex nunc*), dan jika salah satu syarat obyektif tidak dipenuhi yaitu melanggar Pasal 1332 KUHPerdata (*"hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian"*) atau melanggar Pasal 1337 KUHPerdata (*"suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila"*

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenaan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”), maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum (*ex Tunc*), perjanjian tersebut secara hukum sejak semula dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa secara hukum Tergugat dapat dinyatakan wanprestasi apabila :

- a. tidak memenuhi prestasi;
- b. terlambat memenuhi prestasi;
- c. memenuhi prestasi secara tidak baik;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas dan dikaitkan dengan ketentuan hukum tentang perjanjian, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Bukti P-1 yang sama dengan Bukti T-3A berupa Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 dan dikaitkan dengan bukti T-2 berupa Bukti Email dari Tergugat dan lampirannya (vide bukti T-2A) terangkai fakta bahwa Tergugat mengirimkan email kepada ibu Lita (Sri Nurlita Dewi, S.H. dalam hal ini Saksi Penggugat) yang merupakan agen property Ray White perantara antara Penggugat dan Tergugat yang berisi Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019. Di email tersebut (vide bukti T-2) Tergugat menyatakan sudah sepakat dan tidak akan mundur dari kesepakatan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi Penggugat bernama Sri Nurlita Dewi, S.H. menerangkan saksi mengetahui bukti bertanda T-4 berupa draft perjanjian sewa menyewa. Tergugat secara sepihak dan secara lisan membatalkan perjanjian yang telah disepakati tersebut. Kesepakatan dibatalkan oleh Tergugat sekitar Nopember 2019. Pembatalan perjanjian sewa menyewa tersebut dibatalkan oleh Tergugat disampaikan secara lisan dan juga melalui WA dan email, kemudian pembatalan tersebut saksi forward ke Penggugat;

Menimbang, bahwa melalui surat jawabannya Tergugat mendalilkan bahwa Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 (Bukti P-1 yang sama dengan Bukti T-3A) belum ditandatangani oleh Tergugat. Hal tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi Tergugat bernama Charles Sunardi Wiguna dan Imam Akbari. Dimana keduanya dipersidangan PT. Sari Coffe belum pernah tandatangan surat perjanjian sewa gedung tersebut;

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat mendalilkan bahwa Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 (Bukti P-1 yang sama dengan Bukti T-3A) belum ditandatangani oleh Tergugat. Namun oleh karena berdasarkan Pasal 1233 jo. Pasal 1313 jo. Pasal 1320 KUHPerdara maka meskipun Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 belum ditandatangani namun oleh karena Tergugat telah menyatakan sepakat menyewa Ruko yang berlokasi di Jalan Pemuda No. 712, Rawamangun, Jakarta Timur berdasarkan bukti T-2. Maka tindakan Tergugat yang mengajukan Surat Pembatalan Sewa tertanggal 11 November 2020 sebagaimana bukti P-8 yang sama dengan Bukti T-5A adalah perbuatan wanprestasi yaitu tidak memenuhi prestasi. Karena pembatalan tersebut diberitahukan melalui email pada tanggal 14 November 2020 sebagaimana Bukti T-5, dimana pengajuan pembatalan tersebut diajukan setelah masa serah terima sewa ruko tertanggal 3 November 2020. Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 (Bukti P-1 yang sama dengan Bukti T-3A);

Menimbang, bahwa atas fakta tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat dengan Tergugat dengan telah terikat Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019, maka tindakan pembatalan sewa yang dilakukan oleh Tergugat yang diberitahukan melalui email pada tanggal 14 November 2020 adalah perbuatan wanprestasi terhadap Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) maka petitum Penggugat nomor 3 (tiga) layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 2 Penggugat yang memohon "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan diatas harta benda milik Tergugat". Oleh karena selama persidangan Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan. Maka petitum poin 2 Penggugat layak untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai ganti kerugian materiil yang dimohonkan Penggugat dalam petitumnya poin 4, oleh karena dipersidangan Tergugat terbukti telah wanprestasi terhadap Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019. Dan dalam Surat Minat Sewa Menyewa Ruko Pemuda tertanggal 9 Oktober 2019 tersebut diatur mengenai hal-hal yang

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimintakan oleh Penggugat dalam ganti kerugian materiil, maka oleh karenanya mengenai ganti rugi materiil beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai ganti kerugian immateriil yang dimohonkan Penggugat dalam petitumnya poin 4, oleh karena dipersidangan Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya tersebut. Oleh karenanya ganti kerugian immateriil yang diajukan oleh Penggugat, beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebagaimana petitumnya Nomor 5 (lima), karena hal tersebut tidak diperjanjikan dan tuntutan dari Penggugat merupakan tuntutan ganti rugi berupa pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan dwangsom tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 7 Penggugat yang memohon "Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi". Namun oleh karena Majelis tidak melihat urgensi atas hal tersebut. Untuk itu maka petitum poin 7 Penggugat secara hukum layak untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* Tergugat adalah pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* yang besarnya akan disebutkan dalam amar perkara;

Memperhatikan Undang-undang yang berkaitan erat dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat (PT. Sari Coffee Indonesia) telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) kepada Penggugat.
3. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti kerugian Penggugat baik secara Materiil dengan Perincian Sebagai berikut:

— Bahwa Penggugat kehilangan pendapatan sewa menyewa senilai

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp575.000.000,00 ((Lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

— Bahwa Penggugat sudah mengeluarkan biaya Renovasi atap Eksisting Ruko dan Dinding Eksisting Beton dan Lantai Beton Eksisting sesuai Permintaan Tergugat Rp85.000.000,00 (Delapan puluh lima juta rupiah);

— Denda Finally sesuai kesepakatan, sebesar 8000. UGD (Delapan ribu US Dollar) Kurs @ Rp.15.000,- sebesar Rp120.000.000.00 (Seratus dua puluh juta rupiah);

Total Kerugian Materiil sebesar Rp 780.000.000,-(Tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp810.000,00 (Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah);

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin tanggal 11 Januari 2021, oleh kami, Mochammad Djoenaidie, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Purwanto, S.H., M.H. dan Kadarisman Al Riskandar, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. tanggal 16 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 26 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eko Budiarno, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara Elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Purwanto, S.H., M.H.

Mochammad Djoenaidie, S.H.,M.H.

Kadarisman Al Riskandar, S.H., M.H..

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Eko Budiarno, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya pendaftaran : Rp30.000,00
2. Biaya proses : Rp150.000,00
3. Biaya panggilan : Rp600.000,00
4. PNPB panggilan : Rp10.000,00
5. Materai : Rp10.000,00
6. Redaksi : Rp10.000,00

Jumlah : Rp810.000,00 (Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah);

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)