



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**CV. HELEN BERSAUDARA**, berkedudukan di Nirwana Estate, Blok Q, Nomor 5/6, Cibinong, Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh H. PELLY YUSUF, SH., selaku Direktur, alamat: Jalan Harun Nomor 58 RT.011/RW.001, Kelurahan/Kecamatan Kebayoran Lama Selatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **C. Suhadi, S.H., M.H., Sumirta, S.H., L. Jaro Diogo, S.H., Dolvianus Nana, S.H. dan Diandra Kusuma Dewi, S.H.**, Para Advokat / Pengacara pada Kantor "C. SUHADI, S.H., M.H. & PARTNERS", beralamat di Komplek Mega Glodok Kemayoran (MGK) Blok D/5, Jalan Angkasa, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

**PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA (KBN)**, berkedudukan di Jalan Raya Cakung – Cilincing, Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **Dr. G.A. Gunadi, S.H., M.H., Achmad Mawardi, S.H., Supriyono S.H., A. Muh. Datariansyah Indra H, S.H., M.H., Fajar Wahyu D.S., S.H., Fanema Anugerah S.H., Ricy Hermanto, S.H., Ardiyanti, S.H., dan Ulfa Febryanti Z., S.H., L.L.M., C.L.A.**, masing – masing sebagai Karyawan pada PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) selaku Kuasa Hukum dari PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 063/SKK/DRT.5.3/10/2019 tanggal 14 Oktober 2019 dari Bapak **H.M. Sattar Taba**, Direktur Utama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) No.10 tanggal 28 Juni 1986 dibuat dihadapan

*Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
notaris Ny.Lie Rahalus Rusadi, SH, beserta perubahannya yang terakhir dengan Notaris Mastuti Betta, Sarjana Hukum, Nomor 02 tanggal 03 September 2019 dan memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM RI, sesuai Nomor: AHU – 0668185.AH.01.02 tanggal 11 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan keterangan Tergugat, serta memperhatikan bukti surat Penggugat dan bukti surat Tergugat, serta mendengar keterangan saksi - saksi Penggugat dan Tergugat ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 13 september 2019 dalam Register Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Badan Hukum Indonesia yang berbentuk Persekutuan Komanditer, bergerak di bidang usaha Jasa dan Perdagangan dan didirikan berdasarkan Akta Notaris (**Bukti P-1**).
2. Bahwa pada tahun 2014, Tergugat /Badan Usaha Milik Negara (BUMN) PT. Kawasan Berikat Nusantara (KBN) secara lisan menawarkan kepada Penggugat untuk mengelola lahan yang berada dalam penguasaan Tergugat, terletak di Jalan Surabaya Blok C. 03 KBN SBU Kawasan Prima, Jakarta Utara, sebagai tempat kegiatan usaha perparkiran truck trailer.
3. Bahwa luas lahan yang ditunjuk untuk kegiatan usaha parkir truck trailer tersebut diperkirakan lebih dari 2 HA (20. 000 M2) namun kondisinya masih berupa rawa tempat pembuangan sampah yang dalamnya hampir 2 (dua) meter sehingga, untuk dapat digunakan sebagai area parkir, perlu terlebih dahulu dilakukan pengurugan dan pengerasan.
4. Bahwa atas tawaran pengelolaan lahan sebagai tempat kegiatan usaha perparkiran truck traile tersebut Penggugat menyatakan setuju dan bersedia maka untuk itu dibuat kesepakatan sewa menyewa lahan antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam **Surat Berita Acara Kesepakatan Nomor: 03/BAK/DPP.3.2/III/2014 tanggal 26 Pebruari 2014**. Dan sehubungan dalam kesepakatan diatur tentang kewajiban membayar deposit bagi pihak yang hendak memanfaatkan lahan, yaitu sebesar 3 (tiga) bulan sewa berikut dengan membayar biaya service charge, maka dalam

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

### 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 putusan.mahkamahagung.go.id putusan luas lahan disebutkan hanya seluas 5. 000 M2

(lima ribu meter persegi) (**bukti P-2**);

5. Bahwa Penggugat telah melaksanakan pekerjaan pengurugan dan pengerasan lahan area kegiatan usaha parkir truck trailer. Adapun biaya yang Penggugat keluarkan dalam pekerjaan pengurugan dan pengerasan lahan tersebut adalah **sebesar Rp.3.235.600.000,- (tiga milyar dua ratus tiga puluh lima juta enam ratus ribu rupiah)**, dengan perincian :

1) Biaya pengurugan dan pengerasan/pemadatan dengan batu lahan seluas **5.000 M2 (lima ribu meter persegi)**, dengan biaya per meter sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) atau **sebesar Rp.750. 000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah)**;

2) Biaya pengurugan, pengerasan/pemadatan dengan batu dan perataan lahan seluas **8.425 M2 (delapan ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi)**, dengan biaya per meter sebesar Rp. 200. 000,- (duaratus ribu rupiah), berarti biaya yang dikeluarkan sebesar **Rp.1.685.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh lima juta rupiah)**;

3) Biaya pengurugan dan perataan (belum pengerasan/pemadatan dengan batu) lahan seluas **8.000 M2 (delapan ribu meter persegi)**, dengan biaya per meter Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah), berarti biaya yang dikeluarkan **sebesar Rp.800. 000. 000,- (delapan ratus juta rupiah)**;

6. Bahwa selain mengeluarkan biaya sebesar **Rp.3.235.600.000,-** untuk pengurugan dan perataan/pengerasan lahan, Penggugat juga mengeluarkan biaya sewa berkaitan dengan penandatanganan 2 (dua) dokumen perjanjian sewa menyewa dimana Tergugat sebagai Pihak Pertama dan Penggugat sebagai Pihak Kedua, yaitu :

- Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 11/SPS.T/DRT. 3. 1/07/2016 tertanggal 22 Juli 2016 untuk lahan parkir seluas 5.000 M2 (**bukti P-3**); dan
- Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 12/SPS. T/DRT. 3. 1/07/2016 tertanggal 22 Juli 2016 untuk lahan parkir seluas 8.428, 23 M2 (**bukti P-4**).

Dimana sesuai bunyi Pasal 4 Pasal 5 Perjanjian Sewa Menyewa, yang menjadi dasar perhitungan dalam menentukan biaya sewa lahan yang wajib dibayarkan Penggugat adalah biaya sewa lahan per meter ditambah service charge sebesar Rp.11.000,-per bulan dan dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan dimuka. Dan sebagaimana ditunjukkan kedua Surat Perjanjian

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.maha-maya.go.id  
sewa menyewa-gedung yang ditunjuk sebagai obyek perjanjian luasnya adalah 13.428,23 M2 (tiga belas ribu empat ratus dua puluh enam koma dua puluh tiga meter persegi) maka biaya sewa lahan yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp.147.708.000,- (seratus empat puluh tujuh juta tujuh ratus delapan ribu rupiah) per bulan atau untuk selama 3 (tiga) bulan sebesar **Rp.443.124.000,- (empat ratus empat puluh tiga juta seratus dua puluh empat ribu rupiah);**

Bahwa sebagaimana ditunjukkan kedua Surat Perjanjian Sewa Menyewa, total luas lahan yang diperjanjikan adalah seluas 13. 426, 23 M2. Akan tetapi ternyata lahan yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagai area parkir truck Trailer total luasnya hanya 8.958, 55 M2 (delapan ribu sembilan ratus lima puluh delapan koma lima puluh lima meter persegi) yang berarti tidak sesuai dengan luas lahan yang ditentukan dalam surat perjanjian dimana mengenai hal itu diketahui Penggugat berdasarkan hasil dari Surat Gambar Pengukuran Bulan Januari 2016 (**bukti P-5**).

7. Bahwa walaupun luas lahan untuk usaha parkir truk trailer yang diserahkan tidak sesuai dengan total luas lahan yang diperjanjikan, Penggugat tetap memberikan pembayaran sewa lahan dan service charge sesuai perjanjian dimana hingga gugatan ini diajukan Penggugat telah menyerahkan pembayaran kepada Tergugat dengan total sebesar **Rp.1.017.001.000,- (satu milyar tujuh belas juta seribu rupiah)**. Adapun yang menjadi alasan Penggugat melakukan hal itu adalah karena :

1. Penggugat akan menerima kekurangan lahan seluas **4.467,68 M2** (empat ribu empat ratus enam puluh tujuh koma enam puluh delapan meter persegi);
2. Penggugat akan menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat atas lahan seluas **8.000 M2** yang pengurugkan dan perataannya dilakukan oleh Penggugat;
3. Biaya-biaya yang sudah Penggugat keluarkan untuk pengurugkan dan perataan/pengerasan lahan seluas lebih dari 2 HA sebesar **Rp.3.235.600.000,-** akan diperhitungkan atau mendapat penggantian dari Tergugat;
4. Bahwa ternyata Tergugat tidak kunjung merealisasikan kewajibannya itu malah sekitar bulan Januari 2018 Penggugat menerima Somasi dari Tergugat dimana Penggugat dianggap telah lalai/ingkar janji dalam menjalankan perjanjian sewa menyewa tanah dan diminta mengosongkan obyek lahan serta diminta menyelesaikan kewajiban yang disebutkan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dimana tegurannya itu

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usampaikan oleh penggugat dari Kantor Hukum "DJAMALLUDDIN

KOEDOEBOEN, SH., MH., Dkk," sesuai :

- 1) Surat Nomor 214/SM/DJK&P/II/2018 tanggal 5 Januari 2018 (**bukti P-6**);
- 2) Surat Nomor 215/SM/DJK&P/II/2018 tanggal 24 Januari 2018 (**bukti P-7**);
- 3) Surat Nomor 214/SM/DJK&P/II/2018 tanggal 20 April 2018 (**bukti P-8**).

5. Bahwa Penggugat telah mengeluarkan biaya dalam melakukan pengurugkan dan perataan/pengerasan lahan milik Tergugat I sebesar **Rp.3.235.600.000,-** dan Penggugat juga telah menyerahkan pembayaran sewa lahan dan service charge dengan total sebesar Rp. 1. 017. 001. 000,- (satu milyar tujuh belas juta seribu rupiah) sedangkan Tergugat tidak kunjung merealisasikan kewajiban-kewajibannya. Apalagi lahan yang sudah diurug dan diratakan oleh Penggugat nyatanya disewakan kepada pihak lain dan sebagian lahan yang ditunjuk sebagai obyek perjanjian sewa menyewa ternyata TANAH NEGARA atau bukan tanah yang berada dalam penguasaan Tergugat sehingga oleh karenanya Teguran (somasi) dari Tergugat terhadap Penggugat tidak berdasarkan hukum.

6. Bahwa oleh karena itu dan dengan mengingat :

- (1) lahan yang dikelola oleh Penggugat total luasnya hanya 8. 958, 55 M2 atau tidak sesuai perjanjian;
- (2) sebagian lahan yang sudah diurug dan diratakan oleh Penggugat disewakan kepada pihak lain; dan
- (3) Lahan yang ditunjuk untuk obyek perjanjian sewa menyewa ternyata TANAH NEGARA;

maka Penggugat menyampaikan Somasi kepada Tergugat melalui Surat tertanggal 27 September 2018 Nomor: 083/CSP-JKT/II/2018 (**bukti P -9**), dan Somasi Terakhir melalui Surat Nomor : 021/CSP-JKT/IV/2019, tanggal 23 April 2019(**bukti P-10**).. yang pada pokoknya meminta Tergugat untuk :

- menyerahkan kepada Penggugat kekurangan lahan seluas 4.467,68 M2 (empat ribu empat ratus enam puluh tujuh koma enam puluh delapan meter persegi);
- Mengganti biaya pengurugkan lahan seluas 8.000 M2 yang disewakan kepada pihak lain sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);

7. Bahwa ternyata Somasi / Teguran dari Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat.

8. Bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat adalah hubungan kesepakatan sewa menyewa lahan dimana hubungan yang demikian itu merupakan hubungan dalam lapangan hukum perikatan. Di dalam suatu perikatan, satu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id memenuhi prestasi sementara pihak yang lainnya berhak menuntut prestasi.

Bahwa oleh karena itu sehubungan lahan yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat luasnya hanya 8.958,55 M2, yang berarti terjadi kekurangan seluas 4.467,68 M2 (empat ribu empat ratus enam puluh tujuh koma enam puluh delapan meter persegi); dan selain itu terdapat lahan seluas 8.000 M2 yang sudah diurug dan diratakan oleh Penggugat belum dibuatkan perjanjian sewa menyewa maka perbuatan Tergugat yang telah lalai memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan atau terlambat memenuhinya atau memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

9. Bahwa dalam hal terjadi suatu keadaan wanprestasi, Pasal 1266 KUHPerdata menentukan :

*“syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan”*

Kemudian Pasal 1267 KUHPerdata menentukan bahwa :

*“ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih :*

- *Memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih dapat dilakukan; atau*
- *Menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga*

Selanjutnya Pasal 1243 KUHPerdata menentukan bahwa :

*“Penggantian biaya kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberika atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*

10. Bahwa bertitik tolak dari ketentuan hukum Perdata di atas maka Penggugat mengajukan gugatan disertai permohonan agar menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) diikuti dengan membatalkan :

- 1) Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 tertanggal 22 Juli 2016 untuk lahan parkir seluas 5.000 M2; dan

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### 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.27.Sara.Pengugat.Sewa Menyewa Tanah Nomor: 12/SPS.T/DRT.3.1/07 /

2016 tertanggal 22 Juli 2016 untuk lahan parkir seluas 8.428, 23 M2.

11. Bahwa sementara berkaitan dengan adanya kekurangan luas lahan dari luas lahan yang diserahkan atau diperjanjikan, yaitu seluas 4.467, 68 M2 (empat ribu empat ratus enam puluh tujuh koma enam puluh delapan meter persegi) dan juga kelalaian membuat perjanjian atas obyek lahan seluas 8.000 M2 (delapan ribu meter persegi) yang telah mengakibatkan Penggugat kehilangan keuntungan yang diharapkan maka Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum memberikan ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.10.035.935.000,- (sepuluh milyar tiga puluh lima juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah) berdasarkan perhitungan dimana jika lahan dengan total luas 12.467,68 M2 tersebut berada dalam pengelolaan Penggugat sebagai lahan parkir sejak bulan Juli tahun 2016 dan disewakan untuk parkir dengan harga Rp.23. 000,- per meter per bulan maka di dalam waktu 35 bulan atau sampai bulan Agustus 2019, Penggugat diperkirakan akan mendapatkan hasil bersih sebesar **Rp.10.035.935.000,- (sepuluh milyar tiga puluh lima juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah)**, dan Penggugat menuntut agar hukuman memberi ganti kerugian tersebut diikuti dengan hukuman terhadap Tergugat untuk mengganti biaya pengurugan dan perataan/pengerasan lahan sebesar **Rp.3.235.600.000,-**

12. Bahwa selain kerugian riil tersebut di atas, Penggugat juga mengalami kerugian sebagai akibat perbuatan ingkar janji dari Tergugat, yakni kerugian karena mengeluarkan biaya untuk membayar jasa pengacara Oleh karena itu sangatlah wajar kalau biaya yang sudah dikeluarkan Penggugat harus pula mendapatkan ganti rugi dari Tergugat dimana dalam memperjuangkan hak Penggugat tersebut Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 150. 000. 000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Sehingga uang ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat meliputi :

- Ganti rugi atas hilangnya keuntungan sebesar : Rp.10.035.935.000,-
  - Mengganti biaya pengurugan/pengerasan : Rp. 3.235.600.000,-
  - Mengganti biaya jasa pengacara sebesar : Rp. 150.000.000,-
- Jumlah Rp. 13.421.535. 000,-

13. Bahwa akibat yang lainnya dari perbuatan ingkar janji dari Tergugat, Penggugat mengalami tekanan psikis karena banyak waktu dan pikiran terkuras disebabkan Tergugat mengadukan/melapor masalah dalam lapangan hukum perdata ini di Kepolisian Daerah Metro Jaya seperti dimaksud Surat Laporan Polisi Nomor:

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Ditreskrimum tanggal 09 Maret 2019 (bukti P-11)

sehingga oleh karenanya wajar apabila atas tekanan psikis ini, Penggugat menuntut ganti kerugian moriil ini kepada Tergugat yang mana kalau harus dihitung dengan uang kerugian ini kiranya setara dengan nilai uang sebesar Rp. 20. 000. 000. 000,- (dua puluh milyar rupiah).

Dengan demikian total kerugian, baik riil maupun moril yang diderita Penggugat yang wajib dibebankan kepada Tergugat dengan membayarnya secara tunai dan sekaligus adalah sebesar **Rp.33.421.535.000,- (tiga puluh tiga milyar empat ratus dua puluh satu juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah).**

14. Bahwa selanjutnya mengingat gugatan diajukan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan sehingga tidak berlebihan apabila Penggugat meminta agar putusan perkara nantinya dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*). Selain itu Penggugat juga khawatir apabila perkara ini telah berkekuatan hukum Tergugat tidak bersedia melaksanakan isi putusan ini, maka untuk itu perlu kiranya terhadap Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat.

15. Bahwa mengingat bahwa gugatan ini timbul sebagai akibat ulah dari Tergugat maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara dibebankan kepada Tergugat.

16. Bahwa dalam Pasal 16 ayat (2) Surat Perjanjian tertanggal 22 Juli 2017 telah disepakati tentang penyerahan penyelesaian perselisihan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara maka Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah wanprestasi;
3. Membatalkan atau menyatakan batal :
  1. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 11/SPS.T/DRT.3. 1/07 / 2016 tertanggal 22 Juli 2016 untuk lahan parkir seluas 5. 000 M2; dan
  2. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 12/SPS.T/DRT.3. 1/07 / 2016 tertanggal 22 Juli 2016 untuk lahan parkir seluas 8. 428, 23 M2.
4. Menghukum Tergugat memberikan ganti kerugian riil dan moril kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan total nilai sebesar

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tiga puluh tiga milyar empat ratus dua puluh satu juta lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah).

3. Menyatakan putusan perkara dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Terdapat Verzet, Banding maupun Kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*).
4. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat atas kelalaian melaksanakan isi Putusan.
5. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap kuasanya hukumnya, sedangkan Tergugat datang menghadap kuasa hukumnya;

Menimbang, bahwa untuk mendamaikan kedua belah pihak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 130 HIR/154 Rbg Jo. Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis telah menetapkan saudara AGUS DARWANTA, S.H, sebagai Hakim Mediator berdasarkan penetapan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr tanggal 26 November 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator pada tanggal 26 November 2020 yang menerangkan bahwa mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dan Penggugat menyatakan pada pokoknya mengajukan perbaikan gugatan secara lengkap sebagai tersebut dalam Surat Penggugat Nomor: 02/CSP-JKT/II/2020 tanggal 15 Januari 2020, perihal: PERBAIKAN GUGATAN;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **DALAM KONVENSİ**

### **DALAM EKSEPSİ :**

### **GUGATAN PENGGUGAT TERMASUK CACAT FORMIL:**

- 1) Bahwa, faktanya pada halaman akhir uraian perbaikan gugatan tanggal 15 Januari 2020 Penggugat sama sekali tidak melakukan penandatanganan oleh Kuasa Hukum atau Wakil Penggugat. Padahal Penggugat telah diberikan perpanjangan waktu untuk memperbaiki dan menyempurnakan gugatannya tersebut. Namun, ternyata perpanjangan waktu tersebut tidak

Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### 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  
maksimal oleh Penggugat yang mana perihal syarat formilnya saja ternyata tidak dipenuhi oleh Penggugat.

- 2) Padahal, tanda tangan dengan tegas dinyatakan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR merupakan suatu syarat formil dalam suatu gugatan. *“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat, atau oleh wakilnya”*.
- 3) Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (hal. 51-67) menjelaskan bahwa hal-hal yang penting dirumuskan dalam gugatan adalah sebagai berikut:
  - a. **Syarat formil:** gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri sesuai dengan kewenangan <sup>10</sup>relative, diberi tanggal, **ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya**, serta adanya identitas para pihak.
  - b. Syarat Materiil: dasar gugatan atau dasar tuntutan (*fundamentum petendi*), dan tuntutan (*petitum*) Penggugat yang nantinya diputuskan oleh hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut.
- 4) Bahwa dalam penyusunan gugatan harus benar-benar diperhatikan mengenai persyaratan gugatan tersebut yakni syarat formil dan syarat materiil sesuai dengan **Pasal 8 nomor 3 Rv (Reglement of de Rechtsvordering)**. Apabila suatu gugatan mengandung kecacatan baik formil maupun materiil, maka gugatan tersebut **akan ditolak atau tidak dapat diterima**.

Maka, berdasarkan landasan hukum di atas gugatan Penggugat sejatinya telah mengalami cacat formil. Sehingga, sudah sangatlah tepat apabila Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan gugatan **PENGGUGAT** gugur atau tidak dapat diterima (**Niet On vankelijk Veklaard**).

### GUGATAN PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL:

- 5) Bahwa, Penggugat pada point 12 halaman 7 dalam gugatannya mendalilkan telah melakukan pengurangan dan pengerasan lahan dengan biaya sebesar Rp. 3.235.600.000 (tiga milyar dua ratus tiga puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dan meminta untuk digantinya biaya pengurangan tersebut.
- 6) Bahwa, terdapat kerancuan dan kontradiktif pada point permintaan biaya ganti pengurangan Penggugat yang pada point 12 halaman 7 dalam gugatannya yang meminta biaya ganti pengurangan **sebesar Rp.3.235.000.600 (Tiga Milyar Dua Ratus Tiga Puluh Lima Juta Enam Ratus Rupiah)** Namun, pada surat somasi terakhir oleh Penggugat (CV.

Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kepada Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) pada 23 April 2019 yang telah disampaikan oleh Penggugat yang kemudian dicantumkan pula oleh Penggugat pada Point 6 halaman 5 dalam gugatannya justru hanya meminta biaya ganti pengurangan sebesar **Rp.800.000.000 (Delapan Ratus Juta Rupiah)**.

Dari dalil tersebut telah menunjukkan bahwa terdapat kerancuan pada point permintaan biaya pengurangan yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga dalil Penggugat dalam hal ini telah memenuhi unsur **Obscuur Libel**.

### **GUGATAN PENGGUGAT TERMASUK KATEGORI EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS:**

- 7) Bahwa eksepsi ini dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik, masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian. (**M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata hal. 529**)
- 8) Bahwa hubungan hukum antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) dan CV. Helen Bersaudara di tuangkan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 menghasilkan hubungan hukum yang berimbang, dan bersifat timbal balik (wedkering), memiliki pertimbangan hak yang sama dalam menuntut pemenuhan prestasi dan beban kewajiban / obligation serta tanggung jawab yang sama antara para pihak.
- 9) Bahwa **Penggugat** selaku penyewa tanah memiliki hak untuk mendapatkan tanah dari **Tergugat** sebagai wujud prestasi dan **Tergugat** telah melaksanakan kewajiban tersebut. Sebaliknya, **Tergugat** memiliki hak mendapatkan pembayaran atas penyewaan tanah oleh **Penggugat** sebagai wujud pemenuhan prestasi yang merupakan kewajiban **Penggugat** selaku penyewa lahan
- 10) Bahwa faktanya **Penggugat** telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji dengan tidak melakukan pembayaran tarif sewa tepat waktu (terlambat).
- 11) Bahwa dalam keterlambatan pembayaran sewa menyewa tanah **Penggugat** mendapatkan teguran/surat peringatan :
  - a. No. 214/SM/DjK& P/II/2018 tanggal 5 Januari 2018
  - b. No. 215/SM/DjK& P/II/2018 tanggal 24 Januari 2018
  - c. No. 218/SM/DjK& P/II/2018 tanggal 20 April 2018
- 12) Namun ternyata tidak mengindahkan semua itu dan tidak juga melaksanakan prestasinya (melunasi angsuran yang tertunggak), malah

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. sebabnya **Penggugat** menggugat **Tergugat** telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji, perlu di sadari bahwa diri **Penggugat**lah yang telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji dengan terlambat bahkan sampai saat ini masih menunggak dalam melakukan prestasinya mengenai pembayaran sewa menyewa tanah.

- 13) Bahwa wanprestasi sendiri dapat dibagi menjadi 4 bentuk, yaitu :
  - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
  - b. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
  - c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
- 14) Bahwa apabila di dalam suatu perjanjian telah ditentukan sejumlah uang pada waktu tertentu, namun dalam tenggang waktu tersebut pembayaran tidak dilaksanakan, maka dalam hal ini telah terjadi perbuatan wanprestasi atau ingkar janji.
- 15) Bahwa oleh karenanya, tidaklah tepat **Penggugat** kemudian menuntut pelaksanaan prestasi kepada **Tergugat** apalagi menuntut ganti kerugian dari **Tergugat** sebagaimana yang didalilkan oleh **Penggugat** di dalam gugatannya, sementara **Penggugat** sendiri tidak melaksanakan prestasinya dalam pembayaran sewa menyewa tanah sebagaimana yang telah tertuang dan di sepakati di dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara **Penggugat** dengan **Tergugat**.
- 16) Maka menjadi konsekuensi logis, di dalam hubungan hukum (Rechts-Betrekking) yang bersifat timbal balik (wedekering), seseorang tidak diperkenankan dan tidak berhak pula menggugat pihak lain, sementara dirinya tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak lain tersebut sehingga sangat tidak relevan **PENGGUGAT** sebagai pihak yang wanprestasi malah mengajukan gugatan dalam perkara aquo.  
Maka, **TERGUGAT** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar gugatan **PENGGUGAT** digugurkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On vankeljik Veklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA

- 17) Tergugat memohon, apa yang telah disampaikan pada bagian eksepsi yang terurai diatas dianggap sebagai satu kesatuan Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam konvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
- 18) Bahwa, ketika Penggugat pada point 2 dan 3 halaman 2 dalam gugatannya mendalilkan Tergugat pernah menawarkan secara lisan kepada Penggugat untuk mengelola lahan yang terletak di Jalan Surabaya Blok C.03

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Prima, Jakarta Utara dan luas lahan yang ditunjuk diperkirakan 2 HA (20.000 M2).

- 19) Bahwa, dalam hal ini perlu Tergugat luruskan memang Divisi Pemasaran dari pihak Tergugat pernah melakukan penawaran lahan secara lisan kepada Penggugat untuk dilakukan sewa-menyewa lahan yang pada masa tersebut diharapkan dapat berlanjut menjadi suatu hubungan bisnis yang baik dan lahan yang ditawarkan kepada Penggugat untuk dipergunakan sebagai objek sewa adalah 5000 M2 bukan sebesar 2 HA (20.000) M seperti yang Penggugat dalilkan dalam gugatannya. Terbukti, pada tahap awal kesepakatan yang tercantum dalam MoU / Berita Acara Kesepakatan Nomor : 03/BAK/DPP.3.2/II/2014 dan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak tanggal 26 Februari 2014 disebutkan luasnya 5000 M2.
- 20) Bahwa, Penggugat pada Point 5 halaman 2 dalam gugatannya mendalilkan telah melakukan pengurangan dan pengerasan lahan dengan total biaya sebesar Rp. 3.235.600.000 (tiga milyar dua ratus tiga puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dan pada Point 13 halaman 8 dalam gugatannya Penggugat meminta untuk digantinya biaya pengurangan tersebut kepada Tergugat.
- 21) Bahwa, perlu Penggugat ingat kembali sedari awal telah disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat, bahwa Penggugat telah bersedia menyewa lahan yang dikelola oleh Tergugat dengan kondisi lahan **“IN CONDITION”** atau **“kondisi lahan yang apa adanya”** Terbukti, hal tersebut tercantum dalam Surat Berita Acara Kesepakatan Bersama Nomor 03/BAK/DPP.3.2/II/2014/MRD.
- 22) Artinya, ketika Penggugat telah bersedia untuk menyewa kondisi lahan yang apa adanya / IN CONDITION tersebut, bilamana memang diperlukan pengurangan oleh Penggugat sendiri memang sudah sepatutnya menjadi konsekuensi bagi Penggugat yang telah bersedia menyewa lahan dengan kesepakatan kondisi lahan yang apa adanya / IN CONDITION tersebut dan apabila ada biaya yang timbul terkait pengurangan lahan bukanlah tanggung jawab / kewajiban Tergugat untuk mengganti.
- 23) Sehingga dalam hal ini sama sekali tidak ada biaya pengurangan yang kemudian harus ditanggung oleh Tergugat. Bahkan klausul biaya penggantian pengurangan pun tidak pernah diatur dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016, yang mana perjanjian tersebut menjadi landasan hukum dalam hubungan perikatan antara Penggugat dan Tergugat, sehingga permintaan penggantian biaya

Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pengugat dalam hal ini sama sekali tidak berdasar dan tidak sesuai dengan kesepakatan.

- 24) Menurut Pasal 13 tentang Penyerahan Tanah Pada Saat Berakhirnya Perjanjian yang secara tegas menyatakan :

*“apabila perjanjian telah berakhir sebagaimana yang di tentukan dalam Pasal 3 ayat (1), atau diputuskan berdasarkan Pasal 10 dan Pasal 11 Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah yang disewakan dalam keadaan kosong seperti keadaan semula kepada Pihak Pertama dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah dikeluarkannya permintaan / pemberitahuan secara tertulis oleh Pihak Pertama untuk mengosongkan dan penyerahan tersebut”.*

- 25) Bahwa, menanggapi kekeliruan kronologis yang dipaparkan oleh Penggugat pada point 5, 6 dan 7 halaman 3 – 4 dalam gugatannya, dalam hal ini perlu Tergugat luruskan yang mana jika ditinjau dari historikal konteks tentang penguasaan lahan tersebut, justru Penggugat telah menempati dan menguasai lahan tersebut lebih dulu tanpa adanya perjanjian, tanpa pembayaran deposit, tanpa pembayaran service charge, tanpa sewa 3 bulan dimuka, tanpa berita acara serah terima lahan, Penggugat langsung menempati lahan tersebut tanpa izin dari Tergugat dan juga telah melakukan pengurangan terhadap lahan tersebut melampaui batas luas lahan yang disepakati dalam MoU pada tahun 2014, yang mana dalam MoU yang disepakati luasnya hanya 5000 M2 namun justru pengurangan yang dilakukan oleh Penggugat hingga seluas 13.428,23 M2, hal tersebut telah menimbulkan perselisihan dan akhirnya pada tahun 2016 Tergugat memutuskan untuk tetap beritikad baik dan masih mau melakukan hubungan bisnis dengan Penggugat yang kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat dengan membuat 2 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah sebagaimana yang disebutkan diatas, hal ini dapat dibuktikan masa perjanjian tersebut berlaku surut.

- 26) Bahwa, **Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 yang dibuat pada tahun 2016 dengan luas lahan 5.000 M2 yang terletak di Jl. Surabaya Blok C.03 KBN SBU Kawasan Prima Jakarta Utara memiliki jangka waktu yang terhitung sejak tanggal 26 Februari 2014 s/d 25 Februari 2024**, sedangkan **Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 yang dibuat juga pada tahun 2016 dengan luas lahan 8.428,23 M2 yang terletak di Jl. Surabaya Blok C.03 KBN SBU Kawasan Prima Jakarta Utara memiliki jangka waktu terhitung sejak tanggal 26 Februari 2015 s/d 25 Februari 2024**. Yang hal demikian terjadi akibat penguasaan lahan yang dilakukan secara ilegal tanpa

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id oleh Penggugat sehingga menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang harus diselesaikan lebih dulu.

- 27) Bahwa, ketika Penggugat menyatakan Tergugat wanprestasi dengan dalil penyerahan lahan tidak sebagaimana yang diperjanjikan bahkan pada point 06 halaman 6 dalam gugatannya Penggugat menyatakan Tergugat ngawur karena Penggugat hanya menyerahkan lahan seluas 8.958,55 M2.
- 28) Dari argumentasi yang didalilkan Penggugat tersebut terlihat bahwa terdapat manipulatif argumentasi yang seakan-akan Penggugat tidak mengetahui sebab-musabab bahwa telah ada pengurangan lahan pada area tersebut di tahun 2017. Padahal sejatinya pengurangan lahan di tahun 2017 yang sebelumnya total luas lahannya 13.428,23 M2 dan totalnya bisa menjadi 8.958,55 M2 tersebut telah diketahui dan disetujui oleh Penggugat sendiri.
- 29) Dalam hal ini perlu sama-sama mari Penggugat ingat kembali, bahwa pada tanggal 23 Maret 2017 telah dilakukan pengurangan lahan seluas 4.469,23 M2 yang akan dipergunakan untuk zona jalur hijau terhadap area lahan sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 12/SPS.T/DRT.3.1 / 07/2016. Sehingga luas lahan yang dikuasai oleh Penggugat yang sebelumnya dengan luas 8.428,23 M2 menjadi hanya 3.959 M.
- 30) Bahwa, sebelum dilakukannya pengurangan lahan yang akan dipergunakan sebagai jalur hijau pada area lahan sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 tersebut. Pihak Tergugat telah memberitahukan dan meminta persetujuan dari Pihak Penggugat bahwa lahan tersebut akan dikurangi dan dipergunakan sebagai jalur hijau. Terbukti, pihak Penggugat pun pada hari / tanggal Jumat, 3 Maret 2017 pukul 10 s/d selesai yang bertempat di Kantor SBU Kawasan Marunda Tg. Priok telah diundang rapat dan hadir untuk membahas pengurangan lahan tersebut bahkan Penggugat menyetujui jika lahan tersebut akan dikurangi dan dijadikan sebagai jalur hijau untuk ekologis. Sehingga dalam hal ini pihak Tergugat sama sekali tidak melakukan pelanggaran terhadap perjanjian ataupun bentuk wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
- 31) Bahwa, area lahan sesuai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 seluas 8.428,23 M2 adalah area yang sebagian lahannya merupakan titik area yang terkena jalur hijau. Yang mana penggunaan lahan sebagai area jalur hijau tersebut pun jika kita tinjau menggunakan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 yang ada

*Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor:

12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 yang secara implisit mengatur :

*"Apabila tanah yang disewa tersebut sewaktu-waktu akan dipergunakan oleh Pemerintah, maka Pihak Pertama akan mengambil alih tanah tersebut dan Pihak Kedua tidak akan menuntut ganti rugi pada Pihak Pertama"*

- 32) Bahwa, area pengurangan lahan bukanlah untuk kepentingan pribadi pihak Tergugat, melainkan hal tersebut merupakan instruksi dari pemerintah yang harus dipatuhi akibat pemberlakuan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.
- 33) Bahwa, sudah sepatutnya pula Penggugat ketahui bahwa lahan sewa-menyewa tersebut merupakan tanah negara yang dimandatkan oleh negara melalui Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor :2/Cilincing kepada PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) yang merupakan BUMN (selaku Tergugat) agar mengelola lahan tersebut. Sehingga bilamana dalam hal ini negara melalui pemerintah DKI Jakarta menginstruksikan bahwa tanah negara tersebut sebagiannya akan dipergunakan sebagai jalur hijau guna fungsi ekologis, maka berdasarkan ketentuan Pasal 4 yang termaktub dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 sebagaimana telah Tergugat kutip diatas, sejatinya pengurangan lahan untuk jalur hijau tersebut bukanlah bentuk dari wanprestasi.
- 34) Bahwa, Tergugat membantah secara tegas dalil Penggugat pada point 10 dan 11 halaman 5 sampai 6 dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat akan menerima kekurangan lahan seluas 4.467,68 M2 dari Tergugat pasca adanya pengurangan lahan tersebut.
- 35) Bahwa, pasca adanya pengurangan lahan sebagai jalur hijau yang prosedur pengurangan lahannya memberitahukan dan meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Pihak Penggugat sendiri, dalam konteks ini Pihak Tergugat sama sekali tidak pernah menjadikan hal tersebut sebagai bentuk dari kekurangan lahan yang harus diganti dengan lahan baru ataupun menjanjikan lahan baru yang akan diterima kembali oleh Penggugat. Sebab Tergugat pun dalam hal ini masih mampu berpikir logis dengan tidak mau menambah resiko kerugian memberikan lahan baru, karena Penggugat saja dalam hal ini telah tidak patuh dalam melakukan pembayaran tagihan sewa bahkan sampai saat ini telah menyisakan hutang.
- 36) Sementara, tindak lanjut akibat dari pengurangan lahan sebagai jalur hijau tersebut sama-sama Penggugat dan Tergugat setuju adalah dengan melakukan addendum terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor :

*Halaman 16 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor :

12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016. Namun, ketika pihak Tergugat ingin melakukan penandatanganan terhadap addendum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 12/SPS.T/ DRT.3.1/07/2016 akibat adanya pengurangan lahan untuk jalur hijau tersebut harus tertahan akibat adanya perubahan status badan usaha yang dilakukan oleh Penggugat yang sebelumnya berbentuk CV. Helen Bersaudara berubah menjadi PT. Helen Bersaudara Indonesia. Sedangkan pada masa tersebut tepatnya pada catatan pembukuan hutang tanggal 31 Juli 2017 telah dikalkulasikan bahwa CV. Helen Bersaudara (selaku Tergugat) masih memiliki tunggakan hutang pembayaran sebesar **Rp.4.102.950.352(Empat Milyar Seratus Dua Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Tiga Ratus Lima Puluh Dua Rupiah)** atas sewa lahan tersebut bahkan sampai tahun 2020 ini Pihak Penggugat masih belum juga membayar tagihan hutang-hutangnya hingga hutangnya berjumlah **Rp.6.140.405.778 (Enam Milyar Seratus Empat Puluh Juta Empat Ratus Lima Ribu Tujuh Ratus Tujuh Puluh Delapan Rupiah)**

- 37) Mengingat seluruh kewajiban yang masih terhutang pada PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) sedangkan adanya perubahan status badan usaha yang dilakukan oleh Penggugat yang sebelumnya berbentuk CV menjadi PT jika ditinjau dari sisi hukum penanggung jawabnya berbeda. Yang secara implisit Penggugat ingin mengalihkan resiko kewajiban pembayaran hutang.
- 38) Maka pihak Tergugat mensyaratkan akan mendatangi addendum perjanjian tersebut dan menyetujui perubahan status CV menjadi PT.Helen Bersaudara Indonesia untuk dicantumkan dalam kontrak addendum sesuai permintaan Penggugat apabila Penggugat terlebih dahulu melunasi tagihan hutangnya atas penyewaan lahan tersebut.
- 39) Karena pada dasarnya Tergugat pada masa tersebut menyetujui dan mau menandatangani addendum perjanjian namun penandatanganan addendum tersebut harus terhambat akibat perbuatan Penggugat sendiri yang sampai saat ini tidak mau melunasi kewajibannya malah justru menuntut Tergugat pada ranah pengadilan atas tuduhan wanprestasi.
- 40) Padahal dalam hal ini perilaku Pihak Penggugat sendirilah yang telah melakukan tunggakan pembayaran/hutang tersebut jika ditinjau dari pasal 5 Perjanjian No.11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan No.12/SPS.T/DRT.3.1/07 / 2016 justru Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi terhadap ketentuan yang ada dalam perjanjian. Maka gugatan Penggugat termasuk dalam kategori **exceptio non adimpleti contractus**, yang mana pada

Halaman 17 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.

**(M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata hal. 529).**

Sehingga, sudah sangatlah tepat apabila Yang Mulia Majelis Hakim Jakarta Utara menyatakan gugatan Penggugat gugur atau tidak dapat diterima **(Niet On vankelijk Veklaard).**

- 41) Bahwa, Penggugat pada point 9 halaman 5 dalam gugatannya menyatakan telah melakukan pembayaran total sebesar Rp.1.018.001.000 yang seolah-olah dengan pembayaran sejumlah ( *Satu Milyar Delapan Belas Juta Seribu Rupiah*) tersebut Penggugat berdalil dalam hal ini seakan telah melunasi kewajibannya.
- 42) Padahal, pembayaran dari Penggugat total sebesar Rp.1.018.001.000,- (*Satu Milyar Delapan Belas Juta Seribu Rupiah*) yang dibayar dengan berangsur-angsur tersebut hanyalah cukup untuk pembayaran hutang Penggugat dengan tagihan sejak tanggal 25 Juli 2014 s/d 25 April 2015 pada lahan seluas 5000 M2 dengan perjanjian No.11/SPS.T/ DRT.3.1/07/2016 dan hitungan tagihan 25 Februari 2015 s/d 25 Mei 2015 pada lahan seluas 8.428,23 M2 dengan perjanjian No.12/SPS.T/ DRT.3.1/07/2016. Sementara Penggugat telah menempati lahan tersebut hingga 20 Agustus 2019. Padahal Tergugat telah melakukan pemutusan kontrak sejak 20 September 2018 karena hutang tagihan sewa Penggugat yang telah membengkak, namun Penggugat justru masih bersikeras menempati lahan tersebut hingga 20 Agustus 2019, hingga pada akhirnya Tergugat harus meminta bantuan dari pihak Kepolisian untuk mengambil alih kembali lahan yang dikuasai oleh Penggugat tersebut.
- 43) Bahwa, jika ditinjau dari Pasal 5 yang ada dalam perjanjian tentang cara pembayaran, perbuatan Penggugat dengan cara bayar berangsur-angsur bahkan sampai memiliki hutang yang membengkak tersebut telah melanggar ketentuan perjanjian. Sehingga Tergugat dalam hal ini mengambil langkah tegas dengan melakukan pemutusan kontrak perjanjian akibat Penggugat telah melakukan wanprestasi karena lalai membayar uang sewa, yang mana tindakan Tergugat dalam melakukan pemutusan kontrak perjanjian tersebut pun telah sesuai dengan Pasal 11 yang termaktub dalam Perjanjian, sehingga pemutusan kontrak yang dilakukan oleh Tergugat adalah sah dan sesuai prosedur yang diatur dalam perjanjian.
- 44) Adapun rincian angsuran pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

• TGL 07/03/2014 (No.166/KMR/III/2014)	30.000.000
• TGL 09/09/2015 (No. 641/BNK/IX/2015)	135.000.000

Halaman 18 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (No. 908/BNK/X/2016)	250.000.000
• TGL 16/11/2016 (No. 976/BNK/XI/2016)	101.000.000
• TGL 11/04/2017 (No. 239/BNK/IV/2017)	100.001.000
• TGL 16/11/2017 (No. 830/BNK/XI/2017)	100.000.000
• TGL 15/12/2017 (No. 907/BNK/XII/2017)	50.000.000
• TGL 11/01/2018 (No. 16/BNK/II/2018)	101.000.000
• TGL 22/02/2018 (No. 158/BNK/II/2018)	101.000.000
• TGL 18/04/2018 (No. 329/BNK/IV/2018)	50.000.000
• Total Pembayaran CV.Helen Bersaudara	<b>1.018.001.000</b>

- 45) Bahwa, pasca pembayaran yang dilakukan secara berangsur-angsur hingga total sebesar Rp.1.018.001.000,- tersebut pun Penggugat masih menyisakan hutang Rp.7.524.377.086,- (*Tujuh Milyar Lima Ratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Puluh Enam Rupiah*). Adapun rinciannya sebagai berikut:
-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MATRIX PERHITUNGAN PIUTANG										
CV. HELEN BERSAUDARA										
PERIODE 26 JULI 2014 s/d 24 AGT 2019										
NO	PERIODE	LUAS	TARIF/M2		BLN	NOMINAL	PPN	JUMLAH	PEMBAYARAN	TOTAL HUTANG
			SEWA	SC						
1	<b>PEMBAYAHAN CV HELEN</b>									
	* TGL 07/03/2014 (No. 166/KMR/III/2014)								30,000,000	
	* TGL 09/09/2015 (No. 641/BNK/IX/2015)								135,000,000	
	* TGL 19/10/2016 (No. 908/BNK/X/2016)								250,000,000	
	* TGL 16/11/2016 (No. 976/BNK/XI/2016)								101,000,000	
	* TGL 11/04/2017 (No. 239/BNK/IV/2017)								100,001,000	
	* TGL 16/11/2017 (No. 830/BNK/XI/2017)								100,000,000	
	* TGL 15/12/2017 (No. 907/BNK/XII/2017)								50,000,000	
	* TGL 11/01/2018 (No. 16/BNK/I/2018)								101,000,000	
	* TGL 22/02/2018 (No. 158/BNK/II/2018)								101,000,000	
	* TGL 18/04/2018 (No. 329/BNK/IV/2018)								50,000,000	
	<b>Total Pembayaran CV. Helen Bersaudara</b>								<b>1,018,001,000</b>	
	Indakanjuit Pembayaran CV. Helen untuk tunggakan Tagihan Listrik								(52,829,033)	
	<b>Sisa Pembayaran CV. Helen setelah mengurangi pembayaran listrik</b>								<b>965,171,967</b>	
2	<b>Tagihan Sewa</b>									
	26-07-2014 s/d 25-10-2014	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000	Lunas	783,671,967
	26-10-2014 s/d 25-01-2015	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000	Lunas	602,171,967
	26-01-2015 s/d 25-04-2015	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000	Lunas	420,671,967
	26-02-2015 s/d 25-05-2015	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016	Lunas	114,723,951
	26-04-2015 s/d 25-07-2015	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000	114,723,951	(66,776,049)
	26-05-2015 s/d 25-08-2015	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016		(372,724,065)
	26-07-2015 s/d 25-10-2015	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000		(554,224,065)
	26-08-2015 s/d 25-11-2015	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016		(860,172,081)
	26-10-2015 s/d 25-01-2016	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000		(1,041,672,081)
	26-11-2015 s/d 25-02-2016	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016		(1,347,620,097)
	26-01-2016 s/d 25-04-2016	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000		(1,529,120,097)
	26-02-2016 s/d 25-05-2016	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016		(1,835,068,113)
	26-04-2016 s/d 25-07-2016	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000		(2,016,568,113)
	26-05-2016 s/d 25-08-2016	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016		(2,322,516,129)
	26-07-2016 s/d 25-10-2016	5000	11,000	1,000	3	180,000,000	18,000,000	198,000,000		(2,520,516,129)
	26-08-2016 s/d 25-11-2016	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016		(2,826,464,145)
	26-10-2016 s/d 25-01-2017	5000	11,000	1,000	3	180,000,000	18,000,000	198,000,000		(3,024,464,145)
	26-11-2016 s/d 25-02-2017	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016		(3,330,412,161)
	26-01-2017 s/d 25-03-2017	5000	11,000	1,000	2	120,000,000	12,000,000	132,000,000		(3,462,412,161)
	26-02-2017 s/d 25-03-2017	8428.32	11,000	1,000	1	101,139,840	10,113,984	111,253,824		(3,573,666,985)
	26-03-2017 s/d 25-06-2017	8959	11,000	1,000	3	322,524,000	32,252,400	354,776,400		(3,928,442,385)
	26-06-2017 s/d 25-09-2017	8959	11,000	1,000	3	322,524,000	32,252,400	354,776,400		(4,283,218,785)
	26-09-2017 s/d 25-12-2017	8959	11,000	1,000	3	322,524,000	32,252,400	354,776,400		(4,637,995,185)
	26-01-2018 s/d 25-03-2018	8959	11,000	1,000	3	322,524,000	32,252,400	354,776,400		(4,992,771,585)
	26-03-2018 s/d 25-06-2018	8959	11,000	1,000	3	322,524,000	32,252,400	354,776,400		(5,347,547,985)
	26-06-2018 s/d 25-07-2018	5000	11,000	1,000	1	60,000,000	6,000,000	66,000,000		(5,413,547,985)
	26-06-2018 s/d 20-09-2018	3959	11,000	1,000	3	142,524,000	14,252,400	156,776,400		(5,570,324,385)
	26-07-2018 s/d 20-09-2018	5000	12,100	1,000	2	131,000,000	13,100,000	144,100,000		(5,714,424,385)
	21-09-2018 s/d 20-12-2018	5000	12,100	1,000	3	196,500,000	19,650,000	216,150,000		(5,930,574,385)
		3959	11,000	1,000	3	142,524,000	14,252,400	156,776,400		(6,087,350,785)
	21-12-2018 s/d 20-03-2019	5000	12,100	1,000	3	196,500,000	19,650,000	216,150,000		(6,303,500,785)
		3959	11,000	1,000	3	142,524,000	14,252,400	156,776,400		(6,460,277,185)
	21-03-2019 s/d 20-06-2019	5000	12,100	1,000	3	196,500,000	19,650,000	216,150,000		(6,676,427,185)
		3959	11,000	1,000	3	142,524,000	14,252,400	156,776,400		(6,833,203,585)
	21-06-2019 s/d 20-08-2019	5000	12,100	1,000	2	131,000,000	13,100,000	144,100,000		(6,977,303,585)
		3959	11,000	1,000	2	95,016,000	9,501,600	104,517,600		(7,081,821,185)
	21-08-2018 sd 24-08-2019 (4 HARI)	5000	403	33	4 HR	8,733,333	873,333	9,606,667		(7,091,427,852)
		3959	367	33	4 HR	6,334,400	633,440	6,967,840		(7,098,395,692)
									<b>8,063,567,659</b>	
3	<b>Tagihan PBB</b>									
	IHN 2014								27,678,750	
	IHN 2015								81,093,081	
	IHN 2016								101,034,003	
	IHN 2017								67,407,516	
	IHN 2018								148,768,043	
									<b>425,981,393</b>	
										<b>(425,981,393)</b>
4	<b>Kewajiban CV. Helen Bersaudara sd 20-09-2018</b>									<b>(7,524,377,085)</b>

46) Bahwasanya, ketika Penggugat mendalilkan pada point 12 halaman 7 dalam gugatannya bahwa Tergugat telah lalai atau terlambat membuat perjanjian terhadap lahan seluas 8000 M2 yang telah diurug oleh Penggugat. Dalam hal ini Tergugat sama sekali tidak lalai atas pembuatan Perjanjian lahan 8000 M2 tersebut, karena memang diawal kesepakatan pada MoU 2014, luas lahan yang disepakati oleh kedua belah pihak

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt. Utr

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 ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termaut 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  
putusan.mahkamahagung.go.id 5000 M2, Namun, justru Penggugat telah melakukan pengurangan diluar luas lahan yang disepakati hingga seluas 8.428,23 M2 tersebut, sehingga hal tersebut menimbulkan berbagai permasalahan yang kemudian permasalahan-permasalahan yang timbul tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu.

- 47) Namun, Tergugat masih memiliki itikad baik untuk tetap mau melanjutkan hubungan bisnis sewa-menyewa lahan tersebut dengan Penggugat, maka dibuatlah perjanjian atas lahan seluas 8.428,23 M2 tersebut pada 22 Juli 2016 sesuai Surat Perjanjian No. 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016. Namun, sangat disayangkan justru Penggugatlah yang malah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran tagihan sewa.
- 48) Bahwa pada point 12 halaman 6 dalam gugatannya Penggugat mendalilkan lahan yang diurug dan di ratakan oleh Penggugat nyatanya disewakan kepada pihak lain oleh Tergugat.
- 49) Dalam, hal ini perlu Tergugat luruskan, bahwa hal tersebut terjadi pada tahun 2014 dimana Tergugat memang melakukan penandatanganan Surat perihal Kesepakatan Bersama antara PT.KBN (Persero) dan PT.Afra Smart Flexindo untuk penyewaan lahan dengan luas 3.000 M2 di lokasi Jl.Surabaya SBU Kawasan Marunda.
- 50) Bahwa, lahan yang seharusnya digunakan oleh Penggugat pada tahun 2014 tersebut hanyalah 5.000 M2 sebagaimana yang menjadi kesepakatan dalam Surat Berita Acara Kesepakatan / MoU Nomor : 03/BAK/DPP.3.2/II/2014/MRD antara CV.Helen Bersaudara dan PT.KBN (Persero). Namun, justru Penggugat malah melakukan penguasaan lahan melebihi yang disepakati hingga 13.428,23 M2. Artinya, pada saat itu Penggugat telah melakukan penguasaan yang ilegal terhadap lahan tersebut dengan tanpa adanya perjanjian, tanpa pembayaran deposit, tanpa pembayaran service charge, tanpa sewa 3 bulan dimuka, tanpa berita acara serah terima lahan, Penggugat langsung menempati lahan tersebut tanpa izin dari Tergugat dan juga telah melakukan pengurangan terhadap lahan tersebut melampaui batas luas lahan yang disepakati dalam MoU pada tahun 2014. Sehingga apabila Tergugat menyewakan kepada pihak lain dengan luas 3.000 M2 **diluar** dari luas lahan 5.000 M2 tersebut adalah merupakan kewenangan Tergugat selaku pengelola lahan, Akan tetapi setelah tergugat mengetahui bahwa lahan yang luasnya diluar MoU tersebut di sewakan kepada pihak lain dan ternyata lahannya diurug oleh Penggugat maka Tergugat pun pada akhirnya segera membatalkan Kesepakatan Bersama antara PT.KBN (Persero) dan PT.Afra Smart Flexindo untuk penyewaan lahan dengan luas 3.000 M2 di lokasi

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id sangat tegas disepakati dan secara eksplisit pula telah dicantumkan untuk dikesampingkan dalam perjanjian sewa-menyewa pada hubungan perikatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut artinya dalam hal ini telah tidak berlaku dan tidak dapat dijadikan landasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan.

- 55) Bahwa, Perjanjian dalam hubungan Perikatan disamakan keberlakuannya mengikat bagaikan Undang - Undang sebagaimana asas *Pacta Sun Servanda*.
- 56) Adapun, persoalan klaim kerugian yang didalilkan oleh Penggugat atas pengurangan lahan untuk zona jalur hijau akibat pemberlakuan Perda Pemprov DKI Jakarta yang bahkan prosedur pengurangan lahan sewanya memberitahukan dan mendapat persetujuan lebih dulu dari Penggugat tidak selayaknya Penggugat menuntut ganti rugi kepada Pihak Pertama (Tergugat), karena jika Penggugat mencermati secara cermat Pasal 2 perjanjian Nomor : 11 /SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan perjanjian No. 12/SPS.T/ DRT.3.1/07/2016 telah tegas mengatur “ *Apabila tanah yang disewa tersebut sewaktu-waktu akan dipergunakan oleh Pemerintah maka Pihak Pertama akan mengambil alih tanah tersebut dan Pihak Kedua tidak akan menuntut ganti rugi kepada Pihak Pertama*”.
- 57) Dari frasa Pasal 2 yang telah dijabarkan diatas dan kemudian juga telah disepakati oleh Penggugat dalam kedua Perjanjian tersebut, artinya telah jelas adanya pengurangan lahan untuk zona jalur hijau oleh Perda Pemprov DKI Jakarta tersebut tidak perlu adanya biaya ganti rugi yang harus ditanggung oleh Pihak Pertama (saat ini Tergugat) Karena, sesungguhnya posisi Penggugat atas adanya pengurangan lahan untuk zona jalur hijau tersebut sama sekali tidak dirugikan oleh Pihak Tergugat maupun oleh Perda Pemprov DKI Jakarta . Mengapa ? Karena pengurangan lahan untuk zona jalur hijau tersebut terjadi pada tanggal 23 Maret 2017, sehingga dalam catatan tagihan sewa sejak 23 Maret 2017 hanya dihitung tagihan biaya sewa sebesar total luas lahan 8.958,55 M2 bukan lagi sebesar 13.428,23M2.
- 58) Bahkan, sesungguhnya dalam kasus ini Tergugatlah yang sangat dirugikan karena dengan adanya pengurangan lahan untuk zona jalur hijau tersebut area lahan sewa milik Tergugat menjadi berkurang sebesar 4.469,23 M2 sehingga berdampak berkurang pula pada pendapatan Tergugat.
- 59) Sedangkan uang tagihan sewa yang diterima oleh Tergugat sampai saat ini hanya Rp.1.018.001.000,- (*Satu Milyar Delapan Belas Juta Seribu Rupiah*) yang itu pun dibayarkan oleh Penggugat dengan angsuran yang tidak teratur dan tidak sesuai dengan cara pembayaran pada Pasal 5 dalam

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian sewa yang tidak mendapatkan pemasukan lagi bahkan disisakan hutang oleh Penggugat. Terbukti, pembayaran Rp 1.018.001.000,- (*Satu Milyar Delapan Belas Juta Seribu Rupiah*) tersebut hanyalah cukup untuk hitungan tagihan sewa atas pemakaian lahan dari 25 Juli 2014 s/d **25 April 2015** pada lahan seluas 5.000 M2 dengan dasar Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan hitungan tagihan sewa atas pemakaian lahan dari 25 Februari 2015 s/d **25 Mei 2015** pada lahan seluas 8.428,23 M2 dengan dasar Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016. Artinya, dalam hal ini Penggugat telah tidak melakukan pembayaran uang sewa dengan hitungan tagihan selama kurang lebih 4 tahun. Mengapa demikian ? karena Penggugat masih memakai lahan pada area 5000M2 dengan dasar perjanjian No.11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 tersebut sampai pada bulan Agustus 2019 dan pada lahan seluas 8.428,23 M2 dengan dasar perjanjian No.12/SPS.T/ DRT.3.1/07/2016 memakai sampai 22 Maret 2017 dan setelah adanya pengurangan untuk zona jalur hijau pada 23 Maret 2017 menjadi terhitung hanya memakai 3.959 M2. Bahkan dari semua hal tersebut Penggugat terhitung masih menyisakan hutang tunggakan pembayaran tagihan sewa sebesar **Rp.7.524.377.086,- (Tujuh Milyar Lima Ratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Puluh Enam Rupiah)** sehingga dalam hal ini pula menjadi sangat tidak logis dalil Penggugat pada point 20 gugatannya yang malah justru meminta dikembalikannya uang deposit sebesar Rp.165.000.000,-.

Maka, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar gugatan Penggugat yang masuk pada kategori **exceptio non adimpleti contractus** tersebut dinyatakan tidak dapat terima (**Niet On Vankeljik Veklaard**).

- 60) Bahwa, Penggugat mendalilkan pada no.19 gugatannya, meminta biaya ganti jasa Pengacara kepada Tergugat dengan dalil akibat perbuatan ingkar janji Tergugat, padahal Tergugat dalam hal ini tidak pernah melakukan ingkar janji seperti yang didalilkan oleh Penggugat.
- 61) Bahwa, Tergugat sungguh sangat menyangkan terhadap dalil argumentasi Penggugat yang meminta biaya ganti jasa Pengacara kepada Tergugat, permintaan Penggugat tersebut sejatinya sangatlah tidak mendasar. Bahkan dalam perjanjian tersebut pun sama sekali tidak mengatur klausul biaya ganti pengacara.
- 62) Karena jika persoalannya adalah terkait jasa Pengacara, dalam hal ini bukan hanya Penggugat saja yang menggunakan jasa pengacara atas permasalahan-permasalahan yang telah timbul, tapi Tergugat juga telah

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Jasa Pengacara untuk mempertahankan hak Tergugat akibat perilaku wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat sebab lalai membayar tagihan sewa atas penyewaan lahan yang dilakukan Penggugat tersebut.

- 63) Ditegaskan pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.635 K/Sip/1973 tanggal 4-7-1974 Jo. Putusan PN Jakarta Pusat No.570/1971 G tanggal 12-10-1973 menyatakan “ *bahwa honorarium advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan*”.

Maka, permintaan biaya ganti jasa pengacara oleh Penggugat kepada Tergugat dalam hal ini sangatlah tidak mendasar, sehingga Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya diputus tidak dapat terima (*Niet On Vankeljk Veklaard*).

- 64) Bahwa, Penggugat point 12 halama 7 dalam gugatannya meminta ganti uang sebesar Rp 10.035.935.000,- (Sepuluh Milyar Tiga Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah) dengan alasan jika lahan seluas 12.467,68 M2 berada pada penguasaan Penggugat selama 35 bulan dan disewakan dengan tarif 23000 per M2.

- 65) Bahwa,Objek luas lahan yang didalilkan oleh Penggugat berbeda dengan jumlah objek luas lahan yang ada dalam perjanjian, berikut perhitungan 35 bulan dengan tarif 23.000M2 tersebut sangat tidak mendasar. Bahkan, tidak tepat kiranya Penggugat justru meminta ganti uang dengan alasan merasa rugi kepada Tergugat, sementara Penggugat saja tidak memenuhi kewajibannya dan masih memiliki tunggakan hutang atas sewa lahan tersebut kepada Tergugat, justru dalam perkara ini Tergugatlah yang mengalami kerugian.

- 66) Bahwa, Penggugat pada point 21 halaman 10 dalam gugatannya mendalilkan meminta uang ganti sebesar Rp 20.000.000.000 (dua puluh milyar rupiah) karena alasan mengalami tekanan psikis disebabkan banyak waktu dan pikiran yang terkuras atas laporan Tergugat ke Kepolisian Daerah Metro Jaya.

- 67) Bahwa, Tergugat menolak secara tegas permintaan uang sebesar 20.000.000.000 (dua puluh milyar) yang sangat tidak mendasar yang seakan merupakan bentuk pemerasan secara halus kepada Tergugat.

- 68) Bahwa, dalam hal ini perlu Tergugat luruskan, pelaporan tersebut merupakan konteks pidana terjadi pada 09 Maret 2019 dengan dakwaan pasal 385 dan 167 KUHP yang jika ditinjau ulang terkait latar belakang alasan pelaporan tersebut nyatanya disebabkan karena ulah Penggugat sendiri yang tidak mau menyerahkan lahan Tergugat pasca pemutusan

Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id September 2018 akibat kelalaian pembayaran hutang tagihan sewa yang sudah membengkak.

- 69) Padahal, sebelum pelaporan tersebut Tergugat telah memberikan surat somasi kepada Penggugat, namun Penggugat tidak mengindahkan hal tersebut bahkan masih berbulan-bulan sampai Agustus 2019 menempati lahan yang sudah dilakukan pemutusan kontrak tersebut. sehingga Tergugat akhirnya dengan berat hati melakukan pelaporan, dan dalam hal ini jika Penggugat memang tidak merasa bersalah seharusnya tidak perlu merasa takut dan khawatir atau tertekan sekalipun,
- 70) Karena dalam pelaporan konteks pidana tersebut telah berlaku asas **“Presumption of Innocent/Praduga tidak bersalah”** sehingga alasan Penggugat pada Point 21 halaman 10 dalam gugatannya yang meminta uang sebesar Rp.20.000.000.000 (dua puluh milyar rupiah) karena alasan tertekan banyak waktu dan pikiran yang terkuras tersebut sangatlah tidak mendasar dan tidak berkorelasi.
- 71) Berikut, dalam hal ini perlu Penggugat pahami, bahwa sebagai subjek hukum yang tergolong memiliki akal yang mampu berpikir, dianggap dewasa dan telah cakap hukum, sudah seharusnya Penggugat memahami bahwa berdasarkan Teori Kausalitas (sebab-akibat) dalam kehidupan memang seringkali muncul berbagai problematika bahkan tidak dapat dipungkiri hal tersebut sangat biasa terjadi dalam hubungan bisnis sekalipun, sehingga sebagai subjek hukum yang dalam hal ini adalah pembisnis yang telah dianggap cakap hukum seharusnya telah siap mental bahkan telah mengetahui bahwa dalam hubungan bisnis bilamana sewaktu-waktu terjadi permasalahan sudah sewajarnya siap dengan segala konsekuensi yang akan terjadi, sehingga sangat amat berlebihan bilamana mengaku mengalami tekanan psikis yang disebabkan banyak waktu dan pikiran terkuras sehingga meminta uang ganti sebesar 20.000.000.000 (dua puluh milyar rupiah) kepada Tergugat.
- 72) Karena jika letak titik permasalahannya adalah pada tekanan psikis akibat banyak waktu dan pikiran yang terkuras, sejatinya dalam hal ini bukan hanya Penggugat saja yang mengalami kondisi-kondisi demikian, namun Tergugat pun juga mengalami hal yang sama banyak waktu dan pikiran yang terkuras atas perkara ini. Tetapi Tergugat menyadari bahwa sebagai subjek hukum yang telah dianggap dewasa dan cakap hukum harus mampu menghadapi dan menyelesaikan perkara-perkara yang dihadapi dengan bijak, tenang dan dewasa, sehingga tidak sepatutnya dan tidak relevan kiranya hal-hal yang demikian dijadikan alasan pada argumentasi perkara ini.

Halaman 26 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

### 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

- 73) Bahwa, tergugat menolak secara tegas dalil argumentasi Penggugat pada point 23 halaman 11 dalam gugatannya yang meminta membayar bunga sebesar 2% per bulan.
- 74) Bahwa, perlu Penggugat pahami sejatinya Penggugat dalam hal ini tidaklah berhak untuk meminta bunga 2% kepada Tergugat. Karena, justru dalam konteks perkara ini Penggugatlah yang nyatanya melakukan wanprestasi dengan tidak mau membayar tagihan sewa atas penguasaan lahan yang telah dilakukan oleh Penggugat serta Penggugat masih memiliki hutang yang sampai saat ini masih belum dibayarkan kepada Tergugat.
- 75) Bahwa, Tergugat menolak secara tegas pula dalil Penggugat pada point 24 halaman 11 dalam gugatannya yang meminta agar lahan tersebut dilakukan sita jaminan.
- 76) Bahwa, Sita merupakan tindakan eksepsional, dimana hukum acara memperbolehkan tindakan penyitaan terhadap harta kekayaan debitur atau tergugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 227 jo. Pasal 197 HIR. Adapun debitur yang dimaksud adalah subjek yang sejak awal memiliki hutang.
- 77) Sedangkan, dalam konteks pasal tersebut tidaklah tepat bila diterapkan dalam kasus ini, karena PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) meski saat ini adalah sebagai Tergugat pada faktanya bukanlah sebagai subjek debitur yang memiliki hutang. Melainkan Penggugatlah yang telah memiliki hutang hingga sebesar **Rp.7.524.377.086,- (Tujuh Milyar Lima Ratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Puluh Enam Rupiah)** sehingga dalam hal ini Penggugat tidaklah berhak untuk meminta kepada Pengadilan agar menyita lahan tersebut, sementara secara hukum dan faktanya Penggugatlah yang dalam hal ini tidak memenuhi kewajiban dalam membayar hutang-hutangnya.
- 78) Adapun, akibat dari perilaku Penggugat yang tidak patuh pada aturan hukum (perjanjian) dalam melakukan hubungan bisnis sewa-menyewa ini dan juga sampai saat ini masih melakukan tunggakan pembayaran tagihan sewa, Tergugat sudah sangat dirugikan dan tidak mendapatkan penghasilan atas lahan tersebut.
- 79) Bahwa, Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang diamanatkan untuk dapat mengelola lahan tersebut agar disewakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan yang mana sebagian keuntungannya merupakan sumber pemasukan untuk kas negara (APBN) sehingga
- 80) bilamana lahan tersebut justru dilakukan sita jaminan maka akan tidak termanfaatkan secara maksimal bagi perekonomian negara.

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id melakukan pengurangan lahan untuk zona jalur hijau tersebut memberitahukan dan meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Pihak Tergugat Rekonvensi.

e. Bahwa, area pengurangan lahan bukanlah untuk kepentingan pribadi pihak Penggugat Rekonvensi, melainkan hal tersebut merupakan instruksi dari pemerintah yang harus dipatuhi akibat pemberlakuan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No 1 tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

f. Bahwa, sejak 23 Maret 2017 tagihan luas sewa lahan pada perjanjian No. 12/SPS.T/ DRT.3.1/07/2016 terhitung menjadi hanya 3.959 M2 x 10.000 x 1000 karena telah dikurangi untuk zona jalur hijau.

4) Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melanggar pasal 4, 6 dan 11 atau tidak melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana telah diatur dan disepakati dalam perjanjian, hal tersebut di uraikan dalam fakta – fakta berikut :

a. Bahwa, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah tidak membayar uang sewa sesuai aturan yg disepakati dalam Perjanjian No. 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dengan luas tanah 5.000 M2 maupun Perjanjian No. 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dengan luas tanah sebelumnya 8.4328,23 M2 dan sejak 23 Maret 2017 luas lahannya terhitungnya hanya menjadi 3.959 M2 akibat untuk dipergunakan jalur hijau. Padahal, dalam Perjanjian tersebut telah diatur dalam Pasal 4 Harga sewa yang di sepakati dalam perjanjian ditetapkan sebesar Rp 10.000/M2 perbulan dengan biaya service charge Rp 1.000/M2 perbulan belum termasuk biaya pengiriman uang antar bank, pajak bumi & bangunan dan pajak pertambahan Nilai. Kenaikan harga sewa ditetapkan setiap 2 (dua) tahun sebesar 10% (sepuluh persen) dari harga sewa yang telah di tentukan di dalam perjanjian ini. Pembayaran tarif sewa dan service charge sebagaimana tersebut dalam (Pasal 5) dilakukan setiap 3 (tiga) bulan dimuka paling lambat 14 (empat belas) hari setelah nota debit diterima.

b. Bahwa, telah ditemukan fakta Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak membayar setiap 3 bulan sekali dimuka malah justru melakukan keterlambatan pembayaran bahkan dengan cara mencicil serta meninggalkan hutang.

c. Terbukti, rincian pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai berikut :

*Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id MATRIX PERHITUNGAN PIUTANG

CV. HELEN BERSAUDARA

PERIODE 26 JULI 2014 s/d 24 AGT 2019

NO	PERIODE	LUAS		TARIF/M2		BLN	NOMINAL	PPN	JUMLAH	PEMBAYARAN	TOTAL HUTANG
		SEWA	SC	SEWA	SC						
1	<b>PEMBAYARAN CV HELEN</b>										
	* TGL 07/03/2014 (No. 166/KM/III/2014)									30,000,000	
	* TGL 09/09/2015 (No. 641/BNK/IX/2015)									135,000,000	
	* TGL 19/10/2016 (No. 908/BNK/X/2016)									250,000,000	
	* TGL 16/11/2016 (No. 976/BNK/XI/2016)									101,000,000	
	* TGL 11/04/2017 (No. 239/BNK/IV/2017)									100,001,000	
	* TGL 16/11/2017 (No. 830/BNK/XI/2017)									100,000,000	
	* TGL 15/12/2017 (No. 907/BNK/XII/2017)									50,000,000	
	* TGL 11/01/2018 (No. 16/BNK/I/2018)									101,000,000	
	* TGL 22/02/2018 (No. 158/BNK/II/2018)									101,000,000	
	* TGL 18/04/2018 (No. 329/BNK/IV/2018)									50,000,000	
	<b>Total Pembayaran CV. Helen Bersaudara</b>										<b>1,018,001,000</b>
	Inoaklanjut Pembayaran CV. Helen untuk tunggakan tagihan Listrik										(52,829,033)
	<b>Sisa Pembayaran CV. Helen setelah dikurangi pembayaran listrik</b>										<b>965,171,967</b>
2	<b>Tagihan Sewa</b>										
	26-07-2014 s/d 25-10-2014	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000	Lunas	783,671,967	
	26-10-2014 s/d 25-01-2015	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000	Lunas	602,171,967	
	26-01-2015 s/d 25-04-2015	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000	Lunas	420,671,967	
	26-02-2015 s/d 25-05-2015	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016	Lunas	114,723,951	
	26-04-2015 s/d 25-07-2015	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000		114,723,951	(66,776,049)
	26-05-2015 s/d 25-08-2015	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016			(372,724,065)
	26-07-2015 s/d 25-10-2015	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000			(654,224,065)
	26-08-2015 s/d 25-11-2015	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016			(860,172,081)
	26-10-2015 s/d 25-01-2016	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000			(1,041,672,081)
	26-11-2015 s/d 25-02-2016	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016			(1,347,620,097)
	26-01-2016 s/d 25-04-2016	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000			(1,829,120,097)
	26-02-2016 s/d 25-05-2016	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016			(1,835,068,113)
	26-04-2016 s/d 25-07-2016	5000	10,000	1,000	3	165,000,000	16,500,000	181,500,000			(2,016,568,113)
	26-05-2016 s/d 25-08-2016	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016			(2,322,516,129)
	26-07-2016 s/d 25-10-2016	5000	11,000	1,000	3	180,000,000	18,000,000	198,000,000			(2,520,516,129)
	26-08-2016 s/d 25-11-2016	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016			(2,826,464,145)
	26-10-2016 s/d 25-01-2017	5000	11,000	1,000	3	180,000,000	18,000,000	198,000,000			(3,024,464,145)
	26-11-2016 s/d 25-02-2017	8428.32	10,000	1,000	3	278,134,560	27,813,456	305,948,016			(3,330,412,161)
	26-01-2017 s/d 25-03-2017	5000	11,000	1,000	2	120,000,000	12,000,000	132,000,000			(3,462,412,161)
	26-02-2017 s/d 25-03-2017	8428.32	11,000	1,000	1	101,139,840	10,113,984	111,253,824			(3,573,665,985)
	26-03-2017 s/d 25-06-2017	8959	11,000	1,000	3	322,524,000	32,252,400	354,776,400			(3,928,442,385)
	26-06-2017 s/d 25-09-2017	8959	11,000	1,000	3	322,524,000	32,252,400	354,776,400			(4,283,218,785)
	26-09-2017 s/d 25-12-2017	8959	11,000	1,000	3	322,524,000	32,252,400	354,776,400			(4,637,995,185)
	26-01-2018 s/d 25-03-2018	8959	11,000	1,000	3	322,524,000	32,252,400	354,776,400			(4,992,771,585)
	26-03-2018 s/d 25-06-2018	8959	11,000	1,000	3	322,524,000	32,252,400	354,776,400			(5,347,547,985)
	26-06-2018 s/d 25-07-2018	5000	11,000	1,000	1	60,000,000	6,000,000	66,000,000			(5,413,547,985)
	26-08-2018 s/d 20-09-2018	3959	11,000	1,000	3	142,524,000	14,252,400	156,776,400			(5,570,324,385)
	26-07-2018 s/d 20-09-2018	5000	12,100	1,000	2	131,000,000	13,100,000	144,100,000			(5,714,424,385)
	21-09-2018 s/d 20-12-2018	5000	12,100	1,000	3	196,500,000	19,650,000	216,150,000			(5,930,574,385)
		3959	11,000	1,000	3	142,524,000	14,252,400	156,776,400			(6,087,350,785)
	21-12-2018 s/d 20-03-2019	5000	12,100	1,000	3	196,500,000	19,650,000	216,150,000			(6,303,500,785)
		3959	11,000	1,000	3	142,524,000	14,252,400	156,776,400			(6,460,277,185)
	21-03-2019 s/d 20-06-2019	5000	12,100	1,000	3	196,500,000	19,650,000	216,150,000			(6,676,427,185)
		3959	11,000	1,000	3	142,524,000	14,252,400	156,776,400			(6,833,203,585)
	21-06-2019 s/d 20-09-2019	5000	12,100	1,000	2	131,000,000	13,100,000	144,100,000			(6,977,303,585)
		3959	11,000	1,000	2	95,016,000	9,501,600	104,517,600			(7,081,821,185)
	21-08-2018 sd 24-08-2019 (4 HARI)	5000	403	33	4 HH	8,733,333	873,333	9,606,667			(7,091,427,852)
		3959	367	33	4 HH	6,334,400	633,440	6,967,840			(7,098,395,692)
										<b>8,063,567,659</b>	
3	<b>Tagihan PBB</b>										
	IHN 2014									27,678,750	
	IHN 2015									81,093,081	
	IHN 2016									101,034,003	
	IHN 2017									67,407,516	
	IHN 2018									148,768,043	
										<b>425,981,393</b>	(425,981,393)
4	<b>Kewajiban CV. Helen Bersaudara sd 20-09-2018</b>										
											<b>(7,524,377,085)</b>

d. Berdasarkan perhitungan di atas maka kewajiban CV. Helen Bersaudara selaku Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar **Rp.7.524.377.086,- (Tujuh Milyar Lima Ratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Puluh Enam Rupiah).**

e. Bahwa terhadap tunggakan pembayaran uang sewa tanah tersebut, telah diberikan surat peringatan No. 214/SM/DJK& P/II/2018 tanggal 5 januari 2018 namun peringatan tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Selanjutnya pada tanggal 24 januari 2018 melalui surat No. 215/SM/DJK& P/II/2018 pihak Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Rekonvensi/Tergugat Konvensi kembali menyampaikan peringatan kedua yang isinya meminta kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi segera melunasi tunggakan uang sewa, namun peringatan ini juga tidak diindahkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Akan tetapi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi masih mempunyai itikad baik dengan menyampaikan surat peringatan No. 218/SM/DjK& P/II/2018 tanggal 20 april 2018 untuk yang ke 3 (tiga) kalinya.

- 5) Bahwa dengan tidak diindahkannya ataupun ditanggapinya ketiga surat peringatan a-quo dimana pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sama sekali tidak menunjukkan adanya itikad baik untuk melakukan pembayaran/pelunasan terhadap tunggakan uang sewa yang menjadi kewajibannya maka sudah cukup bagi pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menyatakan bahwa pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah WANPRESTASI.
- 6) Bahwa wanprestasi sendiri dapat dibagi menjadi 4 bentuk, yaitu :
  - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
  - b. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
  - c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
- 7) Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana telah di uraikan dalam dalil dan fakta di atas dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yaitu melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan dan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- 8) Bahwa, berdasarkan uraian diatas, cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi. Oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah wanprestasi maka Majelis Hakim dapat menyatakan putus Perjanjian Sewa Menyewa tanah Nomor No 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan No. 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 tanggal 22 Juli 2016 atau setidaknya – tidaknya pemutusan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melalui surat Nomor : 218/SM/DjK& P/II/2018 tanggal 20 april 2018 adalah sah.

Berdasarkan seluruh dalil dan uraian serta dasar hukum juga pendapat ahli dan yurisprudensi yang telah disebutkan diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

*Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi **Tergugat** untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (*niet onvankelijk verklaard*).

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan **Penggugat** seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menolak gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi sehingga tidak ada ganti rugi yang wajib dibayarkan oleh Tergugat.
3. Menyatakan pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh Tergugat adalah sah.

## II. DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan dalam Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi Wanprestasi.
3. Menyatakan putus hubungan sewa menyewa antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 tanggal 22 Juli 2016 atau setidaknya pemutusan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi melalui surat No. 218/SM/DjK& P/II/2018 tanggal 20 april 2018 adalah sah.
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar hutang kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.7.524.377.086,- (Tujuh Milyar Lima Ratus Dua Puluh Empat Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Ribu Delapan Puluh Enam Rupiah)** secara tunai dan seketika.

## III. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil – adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik dalam Konvensi dan Jawaban dalam Rekonvensi tanggal 25 Februari 2020, selanjutnya pihak Tergugat mengajukan Duplik dalam Konvensi dan Replik dalam Rekonvensi tanggal 11 Maret 2020, kesemuanya secara lengkap telah terlampir dalam berita acara persidangan;

Halaman 33 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut

Penggugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti surat PK/TR-1 sampai dengan bukti surat PK/TR-39, juga mengajukan Saksi DAMURI, Saksi SITI ZULFA INDRIYANI dan AMRUL YAUMIN, kesemuanya secara lengkap termuat dalam berita acara persidangan

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut Tergugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti surat T-1 sampai dengan bukti surat T-15, juga mengajukan Saksi SENTOT YOGA TANTOMO dan Saksi ASMAT, kesemuanya secara lengkap termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 16 Oktober 2020, dengan hasil pemeriksaan secara lengkap telah termaktub dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat melalui kuasa hukumnya masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti tulisan/surat dan saks-saksi yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti surat sebagai berikut:

- Bukti PK/TR - 1 : Akta Pendirian CV. Helen Bersaudara Nomor 4 tanggal 17 Mei 2004 dari Notaris Jakarta LILY SULIYANTI, SH.
- Bukti PK/TR - 2 : Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 11/SPS. T/DRT. 3. 1/07/2016 tertanggal 22 Juli 2016, luas 5. 000 M2 dan berlaku selama 10 (sepuluh) tahun sampai dengan tanggal 25 Pebruari 2024.
- Bukti PK/TR - 3 : Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 12/SPS. T/DRT. 3. 1/07/2016 tertanggal 22 Juli 2016, luas 8. 428,

Halaman 34 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan berlaku selama 10 (sepuluh) tahun sampai dengan tanggal 25 Februari 2024.

- Bukti PK/TR - 4 : Surat Keterangan Domisili Usaha CV. Helen Bersaudara Nomor : 517/11/III/Ekbang tertanggal 24 Maret 2016 dari Lurah Pakan Sari.
- Bukti PK/TR - 5 : Surat Izin Usaha Perdagangan-Menengah CV. Helen Bersaudara Nomor : 510.41/028/01169.P/BPMPTSP/2016 tertanggal 04 April 2016 dari Badan Penanaman Modal Pemkab Bogor.
- Bukti PK/TR - 6 : Tanda daftar Perusahaan Persekutuan Komanditer CV. Helen Bersaudara tertanggal 04 April 2016 dari Badan penanaman Modal Pemkab Bogor.
- Bukti PK/TR - 7 : Surat Nomor 020 / CSP-JKT / IV / 2019 tanggal 23 April 2019, perihal : Somasi Terakhir.
- Bukti PK/TR - 8 : Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 50. 000. 000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 12 Januari 2017 untuk pembayaran pengecoran jalan jembatan ke Kawasan berikat Nusantara.
- Bukti PK/TR - 9 : Kwitansi Penerimaan Uang sebesar Rp. 45. 000. 000,- (empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 28 Januari 2017 untuk pembayaran pengecoran jalan jembatan ke Kawasan berikat Nusantara.
- Bukti PK/TR - 10 : Kwitansi Penerimaan Uang sewa lahan dari CV. Helen Bersaudara sebesar Rp. 50. 000. 000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 15 Desember 2017.
- Bukti PK/TR - 11 : Kwitansi Penerimaan Uang sewa lahan dari CV. Helen Bersaudara sebesar Rp. 101. 000. 000,- ( seratus satu juta rupiah) tertanggal 11 Januari 2018.
- Bukti PK/TR- 12a : Kwitansi Penerimaan Uang sewa lahan dari CV. Helen Bersaudara sebesar Rp. 100. 000. 000,- (seratus juta rupiah) tertanggal 16 Nopember 2017;
- Bukti PK/TR- 12b: Kwitansi Penerimaan Uang sewa lahan dari CV. Helen Bersaudara sebesar Rp. 135. 000. 000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 09 September 2015;
- Bukti PK/TR - 13 : Slip Permohonan Pengiriman Uang dari Bank BCA ke Rekening KBN pada Bank BNI Tj. Priok pada tanggal 22 Pebruari 2018 sebesar Rp. 101. 000. 000,-

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### 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 Mahkamah Agung Slip Permohonan Pengiriman Uang dari Bank BCA ke rekening KBN pada Bank BNI pada tanggal 11 April 2017 sebesar Rp. 100. 056. 000,-

Bukti PK/TR - 15 : Slip Permohonan Pengiriman Uang dari Bank BCA ke rekening KBN pada Bank BNI pada tanggal 11 Nopember 2017 sebesar Rp. 100. 000. 000,-

Bukti PK/TR - 16 : Slip Permohonan Pengiriman Uang dari Bank BCA ke rekening KBN pada Bank BNI pada tanggal 15 Desember 2017 sebesar Rp. 50. 000. 000,-

Bukti PK/TR - 17 : Slip Permohonan Pengiriman Uang dari Bank BCA ke rekening KBN pada Bank BNI Tj. Priok pada tanggal 08 Januari 2018 sebesar Rp. 101. 000. 000,-

Bukti PK/TR - 18 : Slip Permohonan Pengiriman Uang dari Bank BCA ke rekening KBN pada Bank BNI Tj. Priok pada tanggal 11 Nopember 2017 sebesar Rp. 101. 000. 000,-

Bukti PK/TR - 19 : Surat PT. KBN Nomor 427/SLL/PMS/3.2/10/2017 tanggal 23 Oktober 2017 Perihal Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa lahan Tidak Beraturan.

Bukti PK/TR - 20 : Berita Acara Hasil Pengukuran Bersama tanggal 28 Desember 2016 antara PT. KBN dan CV. Helen.

Bukti PK/TR - 21 : Kwitansi Penerimaan Uang sewa lahan dari CV. Helen Bersaudara sebesar Rp. 250. 000. 000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 16 Nopember 2016;

Bukti PK/TR - 22 : Kwitansi Penerimaan Uang sewa lahan dari CV. Helen Bersaudara sebesar Rp. 101. 000. 000,- (seratus satu juta rupiah) tertanggal 16 Nopember 2016;

Bukti PK/TR - 23 : Kwitansi Penerimaan Uang dari PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara tertanggal 19 Oktober 2016 dengan nilai sebesar Rp. 250. 000. 000,-

Bukti PK/TR - 24 : Addendum Berita Acara Kesepakatan Bersama antara PT. (Persero) Kawasan Berikat Nusantara dengan CV. Helen Bersaudara.

Bukti PK/TR - 25 : Surat CV. Helen Bersaudara tertanggal 23 Maret 2015 yang ditujukan kepada Sdr. Heriyanto dan Wahyu yang menguasai lahan sewa seluas 13. 428 M2 yang tembusannya disampaikan kepada PT. (Persero) Berikat Nusantara.

Bukti PK/TR - 26 : Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan tertanggal 25 Maret 2015 di Polda Metro Jaya yang dilakukan oleh

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

### 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 Penggugat Konvensi terhadap tindakan penyerobotan tanah oleh Heriyanto, Wahyu dan Arif.

- Bukti PK/TR - 27 : Surat Tanda Bukti Laporan tertanggal 25 Maret 2015 di yang dilakukan oleh karyawan Penggugat Konvensi (Raihan Anwar) di Detasemen Polisi Militer Jaya/I terhadap oknum anggota TNI bernama Heriyanto atas dugaan Penggelapan Setoran Uang Parkir.
- Bukti PK/TR - 28 : Surat CV. Helen Bersaudara tertanggal 14 September 2015 yang ditujukan kepada PT. (Persero) Berikat Nusantara.
- Bukti PK/TR - 29 : Surat CV. Helen Bersaudara tertanggal 21 September 2015 yang ditujukan kepada PT. (Persero) Berikat Nusantara.
- Bukti PK/TR - 30 : Surat CV. Helen Bersaudara tertanggal 02 Oktober 2015 yang ditujukan kepada PT. (Persero) Berikat Nusantara tentang nilai Investasi sebesar Rp. 1. 440. 600. 000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta enam ratus ribu rupiah).
- Bukti PK/TR - 31 : Surat Panggilan dari Denpom Jaya /I yang ditujukan kepada Penggugat Konvensi tertanggal 7 Juni 2017 berkaitan dengan laporan dugaan penggelapan uang sewa lahan parkir truck oleh oknum TNI bernama Heriyanto.
- Bukti PK/TR - 32 : Surat Panggilan dari Denpom Jaya /I kepada H. Pelly Yusuf/Penggugat Konvensi tertanggal 16 Januari 2018 berkaitan dengan laporan penggelapan uang sewa lahan parkir truck oleh oknum TNI bernama Heriyanto.
- Bukti PK/TR - 33 : Surat Panggilan dari Denpom Jaya /I tertanggal 5 Januari 2018 yang ditujukan kepada karyawan Penggugat Konvensi (Sdr. Raihan Anwar) berkaitan dengan laporan penggelapan uang sewa lahan parkir truck oleh oknum TNI bernama Heriyanto.
- Bukti PK/TR - 34 : Foto pengambilan lahan yang disewa Penggugat Konvensi oleh Tergugat Konvensi pada bulan Agustud 2018.
- Bukti PK/TR - 35 : Foto Pengrusakan Jembatan Akses masuk lahan usaha perkpakan CV, Helen Bersaudara oleh PT. KBN (Persero).
- Bukti PK/TR - 36 : Surat Panggilan tertanggal 27 September 2019 dari Polda Metro jaya terhadap H. Pelly Yusuf/Penggugat Konvensi atas dasar Laporan Polisi Nomor : LP /

Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/571/2019/PMJ/Ditreskrim tanggal 09 Maret 2019

atas nama Pelapor PT. KBN.

Bukti PK/TR - 37 : Surat CV. Helen Bersaudara Nomor : B/012/IX/2014/HB tanggal September 2014, perihal : Permohonan Dukungan dan Penertiban Truck Trailer yang ditujukan kepada Direktur Pemasaran PT (Persero) Kawasan Berikat Nusantara.

Bukti PK/TR - 38 : Surat Permohonan Perlindungan Hukum Nomor : 057/CSP-JKT/XI/2019 tertanggal 14 Nopember 2019 dari kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang ditujukan kepada Kabidkum Polda Polda Metro Jaya.

Bukti PK/TR - 39 : Putusan Pengadilan Militer II – 08 Jakarta Nomor 252-K/PM II-08/AD/XII/2019 tanggal 1 April 2020 atas nama Terpidana Serma Heriyanto;

Menimbang, bahwa bukti surat PK/TR-1 sampai dengan bukti surat PK/TR-39 tersebut telah diberi meterai cukup, dimana bukti surat PK/TR-1 sampai dengan PK/TR-33, PK/TR-36 dan PK/TR-38 telah dicococokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat PK/TR-37 dan PK/TR-39 adalah fotocopy dari fotocopy, selanjutnya bukti surat, PK/TR-34 dan PK/TR-35 adalah gambar foto;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti surat sebagai berikut:

Bukti T - 1 : Berita Acara Kesepakatan Bersama antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) dengan CV. Helen Bersaudara.

Bukti T - 2 : Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) dengan CV. Helen Bersaudara Nomor : 11/SPS. T/DRT. 3. 1/07/2016 tertanggal 22 Juli 2016

Bukti T - 3 : Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) dengan CV. Helen Bersaudara Nomor : 12/SPS. T/DRT. 3. 1/07/2016 tertanggal 22 Juli 2016

Bukti T - 4 : Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 2/Cilincing atas nama PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)

Bukti T - 5 : Surat PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Cq. General Manager SBU Kawasan Marunda Nomor : 231/SBA/KMP.10.2/09/2016 tanggal 27 September 2016 Perihal Surat Peringatan Pertama.

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### 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 Mahkamah Agung No. 10/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr  
Surat PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Cq.  
General Manager SBU Kawasan Marunda Nomor :  
082/SBA/KMP.10.2/03/2017 tanggal 27 Maret 2017 Perihal  
Surat Peringatan Kedua.

- Bukti T - 7 : Surat PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Cq.  
General Manager SBU Kawasan Marunda Nomor :  
297/SBA/KMP.10./09/2018 tanggal 20 September 2018  
Perihal Pemutusan Kontrak Perjanjian Sewa Menyewa  
Tanah antara PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)  
dengan CV. Helen Bersaudara sekarang PT. Helen  
Bersaudara Nomor : 11/SPS. T/DRT. 3. 1/07/2016  
tertanggal 22 Juli 2016 dan nomor : 12/SPS. T/DRT. 3.  
1/07/2016 tertanggal 22 Juli 2016;
- Bukti T - 8 : Matrik Perhitungan Piutang CV Helen Bersaudara Priode :  
26 Juli 2014 s/d 24 Agustus 2019
- Bukti T - 9 : Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta  
Nomor : 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang  
Dan Peraturan Zonasi tanggal 17 Februari 2014.
- Bukti T - 10 : Lampiran III-1 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta Nomor : 1 Tahun 2014 Tentang Rencana  
Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi tanggal 17  
Februari 2014.
- Bukti T - 11 : Gambar Pengukuran Lahan CV. Helen Bersaudara pada  
lahan tidak beraturan Blok C. 03.
- Bukti T - 12 : Berita Acara Hasil Pengukuran bersama tanggal 28  
Desember 2016.
- Bukti T - 13 : Akta Anggaran Dasar PT. Kawasan Berikat Nusantara  
(Persero) Nomor : 10 tanggal 28 Januari 1986 yang dibuat  
oleh Notaris Lies Rahalus Rusadi, SH.
- Bukti T - 14 : Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT.  
Kawasan Berikat Nusantara (Persero) Nomor : 3 tanggal  
12 September 2008 yang dibuat oleh Notaris Agus  
Sudiono Kuntjoro, SH.
- Bukti T - 15 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT.  
(Persero) PT. Kawasan Berikat Nusantara Nomor : 02  
tanggal 03 September 2019 yang dibuat oleh Notaris  
Mastuti Betta, SH.

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat T-1 sampai dengan bukti surat T-15 tersebut telah diberi meterai cukup, dimana bukti surat T-1 sampai dengan T-

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sampai dengan bukti surat T-15 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat T-9 dan T-10 adalah fotocopy/printout;

Menimbang, bahwa bukti tulisan/surat yang telah diajukan pihak Penggugat dan pihak Tergugat berupa foto copy yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai cukup tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat sah sebagaimana dimaksud Pasal 1868, Pasal 1871, Pasal 1874, Pasal 1878, Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*vide*: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 71 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3609 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998);

Menimbang, bahwa bukti tulisan/surat yang telah diajukan pihak Penggugat dan pihak Tergugat berupa foto copy dari foto copy tersebut baru mempunyai kekuatan pembuktian sebagai bukti surat atau persangkaan apabila didukung alat bukti sah lainnya;

Menimbang, bahwa bukti tulisan/surat berupa gambar foto, *printout* atau tulisan *elektronik* lainnya sebagaimana diajukan oleh pihak Tergugat, tidak diatur dalam HIR dan KUHPerdata, namun demikian dengan memperhatikan ketentuan yang ada dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, maka alat bukti berupa gambar foto, *printout*, atau tulisan *elektronik* tersebut menurut pendapat Majelis Hakim dapat dijadikan alat bukti surat atau persangkaan, dengan ketentuan ada persesuaian atau tidak bertentangan dengan alat bukti sah lainnya dalam HIR dan KUHPerdata yang telah diajukan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa perihal keterangan saksi-saksi yang telah diajukan oleh pihak Penggugat yakni Saksi DAMURI, Saksi SITI ZULFA INDRIYANI dan Saksi AMRUL YAUMIN, demikian juga saksi-saksi yang telah diajukan oleh pihak Tergugat yakni Saksi SENTOT YOGA TANTOMO dan Saksi ASMAT, maka keterangan saksi-saksi tersebut hanya akan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai alat bukti saksi apabila memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 144 HIR, Pasal 145 HIR, Pasal 147 HIR, Pasal 169 HIR, Pasal 170 HIR dan Pasal 171 HIR;

### **DALAM KONVENSI:**

### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut:

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id gugatan termasuk cacat formil (*vide*: Nota Jawaban

Tergugat pada angka 1 sampai dengan angka 4);

2. Eksepsi gugatan Penggugat *obscuur libel* (*vide*: Nota Jawaban Tergugat pada angka 5 dan angka 6);
3. Eksepsi gugatan Penggugat termasuk kategori *exceptio non adimpleti contractus* (*vide*: Nota Jawaban Tergugat pada angka 7 sampai dengan angka 16);

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut maka Penggugat telah menanggapinya secara lengkap sebagai tersebut dalam Nota Replik Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum edisi 2007, disebutkan: "Eksepsi atau tangkisan yang diajukan oleh Tergugat diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, kecuali jika eksepsi itu mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut maka harus diputus dengan putusan sela (Pasal 136 HIR)";

Menimbang, bahwa karena eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut bukan merupakan eksepsi kewenangan mengadili *absolut* (*vide*: Pasal 134 HIR), maka eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat perihal gugatan Penggugat termasuk cacat formil sebagai tersebut Nota Jawaban Tergugat pada angka 1 sampai dengan angka 4;

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa pada halaman akhir uraian perbaikan gugatan tanggal 15 Januari 2020 Penggugat sama sekali tidak melakukan penandatanganan oleh Kuasa Hukum atau Wakil Penggugat, padahal Penggugat telah diberikan perpanjangan waktu untuk memperbaiki dan menyempurnakan gugatannya tersebut. Namun, ternyata perpanjangan waktu tersebut tidak dimanfaatkan secara maksimal oleh Penggugat yang mana perihal syarat formilnya saja ternyata tidak dipenuhi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Nota Replik halaman 2 dan halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa Surat Penggugat Nomor: 02/CSP-JKT/II/2020 tanggal 15 Januari 2020, perihal: Perbaikan Gugatan, yang disampaikan di persidangan yang pada pokoknya menyampaikan perbaikan posita/petitum gugatan Register Nomor 571/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Utr mulai halaman 2 sampai dengan halaman 9, yang berarti halaman-halaman yang lain

Halaman 41 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Penggugat, diantaranya gugatan halaman 10, yang berisi tanda tangan semua kuasa hukum, tidak termasuk yang diperbaiki sehingga gugatan halaman 10 tersebut harus dianggap sebagai satu kesatuan atau bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Gugatan Perbaikan. Oleh karena itu sehubungan gugatan halaman 10 tersebut tidak menjadi bagian dari gugatan yang diperbaiki yang berarti masih sebagai bagian dari Surat Gugatan Perbaikan maka penilaian Tergugat bahwa gugatan Penggugat cacat formil tidak perlu dipertimbangkan dan patut ditolak

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, tidak ada suatu ketentuan hukum yang mensyaratkan Perbaikan Gugatan harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh Penggugat atau Kuasanya, apalagi dalam perkara ini Perbaikan Gugatan tersebut telah diajukan Penggugat di depan persidangan dan telah dibacakan atau diucapkan Penggugat di depan persidangan, dimana dengan telah dibacakan atau diucapkan di depan persidangan tersebut maka perbaikan surat gugatan tersebut tidak berarti cacat formil;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR *juncto* Pasal 8 nomor 3 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) tersebut hanya berlaku sebagai persyaratan suatu Surat Gugatan bukan mengatur mengenai perbaikan gugatan, dengan demikian eksepsi cacat formil yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi gugatan Penggugat *obscuur libel* secara lengkap sebagai tersebut Nota Jawaban Tergugat pada angka 5 dan angka 6;

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa terdapat kerancuan dan kontradiktif pada point permintaan biaya ganti pengurangan penggugat yang pada point 12 halaman 7 dalam gugatannya yang meminta biaya ganti pengurangan sebesar Rp.3.235.000.600 (tiga milyar dua ratus tiga puluh lima juta enam ratus rupiah), namun, pada surat somasi terakhir oleh Penggugat (CV. Helen Bersaudara) kepada Tergugat (PT. Kawasan Berikat Nusantara (Persero)) pada 23 April 2019 yang telah disampaikan oleh Penggugat yang kemudian dicantumkan pula oleh Penggugat pada Point 6 halaman 5 dalam gugatannya justru hanya meminta biaya ganti pengurangan sebesar Rp.800.000.000 (delapan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Nota Replik halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat sudah jelas dan terang, baik uraian bagian posita maupun uraian petitumnya oleh karena itu penilaian Tergugat tentang adanya kerancuan dan kontradiksi dalam gugatan atas dasar adanya Surat Somasi yang tuntutan ganti biaya

*Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan sebesar Rp1800.000.000 patut dikesampingkan karena pada saat tuntutan diajukan Penggugat masih mengikatkan diri atau menghormati Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 tertanggal 22 Juli 2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 12/SPS. T/DRT. 3. 1/07/2016 tertanggal 22 Juli 2016. Namun setelah Tergugat mengusir Penggugat dari lahan sewa menyewa apalagi dengan kekerasan/menggunakan premen padahal kedua perjanjian sewa menyewa tanah tersebut berlaku sampai dengan tanggal 25 Pebruari 2024, maka wajar apabila Penggugat mengajukan tuntutan pengembalian biaya yang telah Penggugat keluarkan untuk pengurugkan lahan obyek perjanjian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, perihal permintaan ganti kerugian tersebut adalah hak dari Penggugat dan perincian kerugian tersebut harus dibuktikan Penggugat dalam pembuktian pokok perkara, dengan demikian eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut sudah masuk dalam penilaian kebenaran dari gugatan Penggugat yang sudah masuk dalam materi pokok perkara dan tidak masuk dalam materi eksepsi, oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut harus dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi gugatan Penggugat termasuk kategori *exceptio non adimpleti contractus*, secara lengkap sebagai tersebut Nota Jawaban Tergugat pada angka 7 sampai dengan angka 16;

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa di dalam hubungan hukum (*Rechts-Betrekking*) yang bersifat timbal balik (*wedekkerig*), seseorang tidak diperkenankan dan tidak berhak pula menggugat pihak lain, sementara dirinya tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak lain tersebut sehingga sangat tidak relevan Penggugat sebagai pihak yang wanprestasi malah mengajukan gugatan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya tidak secara tegas menjawab atau menanggapi eksepsi Tergugat perihal *exceptio non adimpleti contractus* tersebut;

Menimbang, bahwa rinsip *exceptio non adimpleti contractus* diatur dalam hukum perjanjian, yaitu yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1478 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia, prinsip *exceptio non adimpleti contractus* diartikan sebagai sangkalan dalam suatu persetujuan timbal balik yang dikemukakan oleh suatu pihak bahwa pihak lawan juga berada dalam keadaan lalai (*in gebreke*) dan dengan demikian tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi (*vide*: Fockema

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Penerbit Bina Cipta, Bandung, halaman 127);

Menimbang, bahwa terdapat beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia berkaitan dengan eksepsi *non adimpleti contractus* tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 15 Mei 1957 Nomor 156 K/SIP/1955, yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 2 Desember 1953 Nomor 218/1953, yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 29 September 1951 Nomor 767/1950/G dalam perkara perdata antara PT. Pacific Oil Company melawan Oei Ho Liang;
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 23 K/N/1999 yang menguatkan putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 30 Juni 1999 Nomor 35/Pailit/1999/PN.Niaga/Jkt.Pst. kepailitan. Dalam perkara kepailitan antara PT. Waskita Karya melawan PT. Mustika Princess Hotel.
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 04 PK/N/2001 yang menguatkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta tanggal 13 Februari 2001 Nomor: 06 K/N/2001 yang membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 04 Januari 2001 No.81/Pailit/2000/PN.Niaga/Jkt.Pst. dalam perkara kepailitan antara PT. Kadi Internasional melawan PT. Wisma Calindra;

Menimbang, bahwa Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian dalam halaman 57-58 yang berbunyi sebagai berikut: ... Dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada suatu azas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing-masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya, Jangan menganggap saya lalai, kalau kamu sendiri juga sudah melalaikan kewajibanmu ...”;

Menimbang, bahwa eksepsi *non adimpleti contractus* dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik, masing-masing dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian (*vide*: M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, halaman 529)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat, serta dikaitkan dengan bukti-bukti para pihak maka terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Bukti PK/TK - 20, Bukti T - 11 dan T - 12, terungkap fakta hukum, penyerahan lahan telah sesuai dengan

Halaman 44 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor:

11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 serta pengurangan lahan yang sebelumnya total luas lahan seluas 13.428,23 M2 berubah menjadi seluas 8.958,55 M2 tersebut telah diketahui dan disetujui oleh Penggugat sendiri;

- Bahwa, berdasarkan bukti surat T-9 dan T-10, terungkap fakta hukum, area pengurangan lahan bukanlah untuk kepentingan pribadi pihak Tergugat melainkan hal tersebut merupakan instruksi dari pemerintah yang harus dipatuhi akibat pemberlakuan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 yang ada dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 yang secara implisit mengatur: "Apabila tanah yang disewa tersebut sewaktu-waktu akan dipergunakan oleh Pemerintah, maka Pihak Pertama akan mengambil alih tanah tersebut dan Pihak Kedua tidak akan menuntut ganti rugi pada Pihak Pertama";
- Bahwa, berdasarkan Bukti PK/TK – 8, PK/TK – 9, PK/TK – 10, PK/TK – 11, PK/TK – 12a, PK/TK – 12b, PK/TK – 13, PK/TK – 14, PK/TK – 15, PK/TK – 16, PK/TK – 17, PK/TK – 18, PK/TK – 21, PK/TK – 22 dan PK/TK – 23 terungkap fakta hukum, bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat dilakukan secara bertahap hanyalah cukup untuk pembayaran hutang Penggugat dengan tagihan sejak tanggal 25 Juli 2014 sampai dengan tanggal 25 April 2015 pada lahan seluas 5000 M2 dengan Perjanjian No. 11/SPS.T/DRT.3.1/07/2016 dan hitungan tagihan 25 Februari 2015 sampai dengan tanggal 25 Mei 2015 pada lahan seluas 8.428,23 M2 dengan perjanjian No. 12/SPS.T/DRT.3.1/07/2016, sementara Penggugat telah menempati lahan tersebut hingga 20 Agustus 2019;
- Bahwa berdasarkan Bukti T - 5, T - 6 dan T - 7, terungkap fakta hukum, hutang Penggugat per 27 September 2016 sejumlah Rp 3.879.296.484,- (tiga milyar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta dua ratus Sembilan puluh enam ribu empat ratus delapan puluh empat rupiah), per 27 Maret 2017 meningkat menjadi sejumlah Rp4.673.896.101,- dan per 20 September 2018 hutang Penggugat meningkat menjadi sejumlah Rp5.938.973.264,25 (lima milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus enam puluh empat koma duapuluh lima rupiah);

Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1478 KUHPerdata, beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan pendapat para ahli tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi *non adimpleti contractus* yang diajukan Tergugat tersebut telah beralasan hukum, karena berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas justru Penggugat yang telah lalai atau belum melakukan pemenuhan prestasi atau kewajibannya untuk melunasi pembayaran hutang atau harga sewa tanah kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat perihal eksepsi *non adimpleti contractus* telah beralasan hukum maka permohonan Tergugat yang memohon gugatan tidak dapat diterima tersebut sepatutnya dikabulkan;

### DALAM POKOK PERKARA:

Meimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka materi pokok perkara gugatan ini tidak ada urgensinya dipertimbangkan lebih lanjut;

### DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka materi gugatan Dalam Rekonvensi tidak ada urgensinya dipertimbangkan secara lebih lanjut, dimana sebagai konsekuensi yuridisnya gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### DALAM KONVENSİ dan REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 *Het Herziene Indlandsch Reglement* (atau disingkat HIR), Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

### MENGADILI:

#### DALAM KONVENSİ:

##### Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

##### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### DALAM REKONVENSİ:

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat

Konvensi tidak dapat diterima;

### DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.807.000,00 (satu juta delapan ratus tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 09 Desember 2020, oleh kami, Agung Purbantoro, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Drs. Tugiyanto, Bc.IP., S.H., M.H. dan Dodong Iman Rusdani, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr tanggal 13 September 2019 dan tanggal 26 Maret 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 16 Desember 2020, oleh Hakim Ketua, dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, Hj. Sukartini, S.H. Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua

Drs. Tugiyanto, Bc.IP., S.H., M.H.

Agung Purbantoro, S.H., M.H.

Dodong Iman Rusdani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti.

Hj. Sukartini, S.H.

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 571/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

#### 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)



Perincian Biaya Perkara:

1. PNBP	:	Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	:	Rp.	75.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	850.000,00
4. PNBP Panggilan P	:	Rp.	10.000,00
5. PNBP Panggilan T	:	Rp.	10.000,00
6. Meterai X 2	:	Rp.	12.000,00
7. Redaksi/leges	:	Rp.	10.000,00
8. Pemeriksaan setempat	:	Rp.	800.000,00
9. <u>PNBP Pemeriksaan setempat</u>	:	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u>
J u m l a h	:		Rp1.807.000,00
Terbilang: (satu juta delapan ratus tujuh ribu rupiah)			