



PUTUSAN
Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Gabriel Silam, bertempat tinggal di Jalan Cuk Nyak Metia Nomor 33 RT 009, Desa Barong Tongkok, Kecamatan Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Hengki, SH. dan-kawan-kawan**, advokat pada Kantor Hukum Hengki dan Rekan yang beralamat di Jalan Aji Tulus Jejangkat I RT 08 Nomor 091 Kelurahan Simpang Raya, Kecamatan Barong Tongkok, Kabupaten Kutai Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Juli 2020, sebagai **Penggugat**;

I a w a n

Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu, berkedudukan di Jalan Hinaq Pakaq RT.II, Datah Bilang Baru, Long Hubung, Kabupaten Mahakam Ulu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Mohammad Hari Mahar P, SH., MH. dan-kawan-kawan**, Jaksa Pengacara Negara pada Kantor Kejaksaan Negeri Kutai Barat yang beralamat di Jalan Sendawar Raya 1 Kecamatan Barong Tongkok Kabupaten Kutai Barat, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi dari Kepala Kejaksaan Negeri Kutai Barat, Nomor: 3/O.4.19/Gp.1/10/2020 tanggal 28 September 2020, bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu selaku Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus dari Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, Nomor: 180/9671/HUKUM.TU.P/IX/2020 tanggal 28 September 2020, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kutai Barat pada tanggal 14 September 2020 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 1 April 2016, PENGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan kerja sama berupa PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA sebuah gedung atau Rumah milik Pribadi Penggugat berlantai 2 (dua) dengan 10 (sepuluh) ruangan oleh Tergugat dan difungsikan sebagai Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya pada tanggal 1 April 2016 (selanjutnya disebut "Perjanjian"), Perjanjian mana telah menempatkan PENGUGAT sebagai PIHAK PERTAMA sebagai penyedia Gedung dan TERGUGAT sebagai PIHAK KEDUA sebagai Penyewa Gedung (Bukti P-1);
2. Bahwa, berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian, bahwa nilai sewa menyewa rumah bangunan/ruangan yang disepakati PENGUGAT sebagai Pihak Pertama dengan TERGUGAT sebagai Pihak Kedua ditetapkan sebesar Rp.360.000.000,00 (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) untuk masa waktu sewa 12 (dua belas) bulan, sudah termasuk pajak;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian, PENGUGAT dan TERGUGAT bersepakat bahwa dengan pertimbangan, ketersediaan biaya bagi instansi pemerintah berdasarkan anggaran kinerja, yaitu sesuai dengan Anggaran Tahun berjalan, maka perjanjian sewa menyewa bangunan rumah/ruangan untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan lamanya, terhitung mulai tanggal 01 April 2016 sampai dengan tanggal 10 April 2017, dengan nilai sewa sebesar Rp360.000.000,00 (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) yang dibayarkan tunai pada saat penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa dilakukan oleh kedua belah pihak;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (3) Perjanjian, pembayaran Sewa Menyewa yang menjadi hak PENGUGAT tersebut akan dilakukan oleh TERGUGAT secara bertahap, yaitu meliputi: Pembayaran terhitung mulai tanggal 01 April 2016 dan akan berakhir 01 April 2017, dengan nilai sewa sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) yang dibayarkan tunai pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa dilakukan oleh kedua belah pihak;

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada tanggal 01 April 2016, PENGGUGAT telah melaksanakan seluruh kewajibannya yang merupakan kewajiban PENGGUGAT kepada TERGUGAT sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Perjanjian;
6. Bahwa dengan telah dilaksanakannya seluruh kewajiban PENGGUGAT tersebut, maka berdasar kan Pasal 2 ayat (1) dan (2) Perjanjian, PENGGUGAT berhak untuk menerima pembayaran Sewa Menyewa dari TERGUGAT sebesar Rp360.000.000,00 (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah);
7. Bahwa akan tetapi, sejak penandatanganan Perjanjian dan pelaksanaan kewajiban oleh PENGGUGAT, TERGUGAT hingga awal bulan Juni 2016 belum juga memberikan kewajibannya kepada PENGGUGAT yakni Uang Sewa Menyewa bangunan rumah/ruangan sebesar Rp360.000.000,00 (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) sebagaimana Perjanjian, maka PENGGUGAT kemudian melakukan koordinasi dengan Pihak Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu tanggal 4, 6, dan 7 Juni 2016, tetapi tidak ada jawaban;
8. Bahwa terjadi pergantian Kepala Dinas Pekerjaan Umum saat itu, PENGGUGAT kemudian melanjutkan kembali koordinasi dengan Pejabat baru Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu dengan mengirimkan pesan pendek berupa SMS pada tanggal 30 Agustus 2017, 22 September 2017, 18 Juni 2018, 20 Juni 2018, 22 Juni 2018, 26 Juni 2018, 27 Agustus 2018, 30 Agustus 2018, kemudian juga mengirimkan pesan Whatsapp pada tanggal 19 Juni 2018, 23 Juni 2018, 26 Juni 2018, 27 Agustus 2018 dan 31 Agustus 2018, juga tidak ada tanggapan yang memuaskan;
9. Bahwa untuk melaksanakan kewajiban pembayaran Sewa Menyewa dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT tersebut, maka TERGUGAT baru pada tanggal 13 Oktober 2017 melaksanakan Pembayaran Sewa Menyewa Periode 01 April 2016 sampai dengan 01 April 2017 dan periode 01 April 2017 sampai dengan 01 April 2018 kepada PENGGUGAT sehingga jumlah pembayaran kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT yang telah dilaksanakan adalah sebesar Rp720.000.000,00 - 20% Pajak = Rp576.000.000,00 (Lima Ratus Tujuh Puluh Enam rupiah);
10. Bahwa, pada tanggal 07 Juni 2018, TERGUGAT mengirimkan surat kepada PENGGUGAT yang berisi pemberitahuan pemindahan kantor TERGUGAT dari Rumah PENGGUGAT yang menjadi objek Perjanjian Sewa Menyewa;

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

Disclaimer

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



11. Bahwa dari sejak berakhirnya masa kontrak atau Perjanjian Sewa Menyewa yang jatuh tempo pada tanggal 01 April 2018, tidak pernah ada pembicaraan pengakhiran masa kontrak atau sewa menyewa dan pembicaraan mengenai penyerahan bangunan rumah/ruangan berserta seluruh fasilitas yang ada dalam bangunan rumah/ruangan yang diperjanjikan sesuai Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Perjanjian, sampai kemudian tiba-tiba surat dari TERGUGAT tertanggal 07 Juni 2018 perihal pemindahan kantor TERGUGAT;
12. Bahwa menanggapi hal tersebut, PENGGUGAT kemudian melakukan koordinasi dengan TERGUGAT baik melalui Pesan Singkat berupa SMS maupun WA mengenai permasalahan pengakhiran kontrak atau perjanjian sewa menyewa sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (1) Perjanjian;
13. Bahwa, karena belum dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka PENGGUGAT telah melakukan peneguran kepada TERGUGAT untuk segera melaksanakan seluruh kewajibannya tersebut yang antara lain berupa beberapa kali teguran lisan melalui telepon dan teguran tertulis melalui surat (Bukti P-3);
14. Bahwa, karena teguran-teguran PENGGUGAT tersebut tidak juga diindahkan oleh TERGUGAT, maka pada tanggal 14 Juli 2020 PENGGUGAT telah melayangkan surat teguran keras (SOMASI) kepada TERGUGAT untuk melunasi kewajibannya melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian; (Bukti P-4);
15. Bahwa, ternyata surat teguran keras (SOMASI PERTAMA dan KEDUA) yang dilayangkan PENGGUGAT telah ditanggapi oleh TERGUGAT, namun tanggapan tersebut tidak memuaskan bagi PENGGUGAT dan juga PENGGUGAT bahkan sebelum PENGGUGAT melayangkan SOMASI PENGGUGAT telah mengadakan upaya Mediasi secara kekeluargaan, juga melalui surat bahkan sampai ke Bupati MAHAKAM ULU namun tidak menghasilkan jawaban yang memuaskan bagi PENGGUGAT oleh karena itu PENGGUGAT melalui Kantor Hukum Hengki & Rekan sebagai advokat yang diberi Kuasa mengajukan upaya Hukum agar mendapat kepastian Hukum terhadap PENGGUGAT;
16. Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dilaksanakannya kewajiban-kewajiban TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebagaimana ketentuan-



ketentuan yang menjadi kesepakatan dalam Perjanjian, meliputi : 1). Tidak dilakukannya Kewajiban Pengembalian apa yang disewanya dalam keadaan kosong dan baik beserta penyerahan kunci-kunci bangunan rumah/ruangan yang di sewa, sesuai Pasal 6 ayat (1) Perjanjian;

17. Bahwa fakta hukum yang terjadi, pemberitahuan pemindahan kantor TERGUGAT dari semula di bangunan rumah/Ruangan PENGUGAT sebagai onjek sewa menyewa tertanggal 07 Juni 2018 adalah sebuah tindakan wanprestasi TERGUGAT, karena merujuk pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 01 April 2016, yang dalam ketentuannya berakhir tanggal 01 April 2017, pada prakteknya TERGUGAT melanjutkan sewa menyewa hingga periode 01 April 2018, tanpa pemberitahuan atau konfirmasi kelanjutan ataupun pengakhiran perjanjian sewa menyewa dan pengosongan objek sewa menyewa serta penyerahan kunci-kunci bangunan rumah/ruangan, tiba-tiba saja pada Tanggal 07 Juni 2018, TERGUGAT mengirimkan surat pemberitahuan Pemindahan kantor TERGUGAT, ada sekitar 2 (dua) bulan lebih waktu yang dilewati oleh TERGUGAT;

18. Bahwa faktanya hingga hari ini, TERGUGAT tidak pernah mengosongkan dan memindahkan barang-barang serta memperbaiki kerusakan-kerusakan fasilitas-fasilitas yang terdapat pada bangunanrumah/ruangan objek sewa menyewa yang termasuk dalam ketentuan Pasal 1 ayat(2) dan ayat (3);

19. Bahwa menurut Pasal 1587 KUHPdata, jika penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu yang ditentukan dalam suatu persetujuan tertulis, tetap menguasai barang sewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya maka dianggaplah bahwa penyewa tetap menguasai barang yang disewanya atas dasar syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan ia tidak dapat meninggalkan barang sewa atau dikeluarkan dari situ, kecuali sesudah ada pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan;

20. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1587 KUHPdata tersebut, oleh karenanya TERGUGAT telah dengan nyata tetap menguasai barang sewa menyewa dan karenanya harus dinyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa tetap terus berlangsung hingga gugatan ini diajukan;

21. Bahwa karena sampai dengan saat Gugatan ini diajukan, TERGUGAT masih dengan nyata tetap menguasai barang sewa menyewa,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka perhitungan sewa menyewa tersebut harus dihitung sejak tanggal 01 April 2016 sampai dengan Juli 2020, maka rincian perhitungan yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sebagai berikut:

- Sewa Rumah Selama 4 (empat) Tahun @Rp360.000.000,00 (dipotong Pajak) = Rp1.296.000.000,00

- 3 (tiga) Bulan X (360.000.000,00 : 12 Bulan) = Rp.30.000.000/Bulan (dipotong Pajak)= 81.000.000,00

Total Keseluruhan Sewa Kantor/Rumah 4 Tahun 3 Bulan (dipotong Pajak) = Rp1.377.000.000,00

- Setoran Sewa Rumah untuk 2 Tahun dari TERGUGAT = Rp576.000.000,00

Jadi Total jumlah setoran sewa yang harus dibayarkan adalah : Rp801.000.000,00 (Delapan Ratus Satu Juta Rupiah)

22. Bahwa karena TERGUGAT ingkar janji atau wanprestasi, maka PENGUGAT jelas mengalami kerugian, dan menurut PENGUGAT, TERGUGAT diwajibkan untuk mengganti biaya-biaya kerugian yang timbul atas itu, kerugian tersebut meliputi materiil dan immaterial – *vide Pasal 1243 KUH Perdata*, sebagaimana diuraikan dibawah ini;

22.1. Kerugian Materiil

a. Kewajiban Pokok kekurangan Pembayaran Sewa Rumah 4 Tahun 3 Bulan = 801.000.000,00;

b. Denda keterlambatan pembayaran 2 Tahun 3 Bulan (810 hari X @500.000) = 405.000.000,00

c. Perkiraan perbaikan kerusakan fasilitas barang sewa = Rp100.000.000,00

22.2. Kerugian Immaterial

Bahwa akibat perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, menyebabkan kredibilitas dan kepercayaan para relas/ rekan bisnis Penggugat, menjadi turun/berkurang, hal mana apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang Penggugat derita akibat perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, adalah sebesar RpRp801.000.000,00 + Rp405.000.000,00 + Rp150.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00= Rp2.356.000.000,00 (dua milyar tiga ratus lima puluh enam juta rupiah)



23. Bahwa dari jumlah seluruh kerugian sebesar Rp2.356.000.000,00 (*dua milyar tiga ratus lima puluh enam juta rupiah*) tersebut, menurut hukum Penggugat berhak pula untuk menuntut bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kutai Barat sampai dibayar secara Tunai dan sekaligus lunas;

24. Bahwa, terhadap wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kutai Barat menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;

25. Bahwa, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat ditetapkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Aset milik TERGUGAT;

26. Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*jut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

27. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kutai Barat untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

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

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum, bahwa SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sah dan mengikat sebagai Undang-undang terhadap PENGGUGAT DAN TERGUGAT;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan atas sebuah Keputusan Sita Jaminan atas nama TERGUGAT;
5. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;



6. Menghukum TERGUGAT untuk melakukan Pembayaran ganti kerugian kepada PENGUGAT, uang sebesar Rp2.356.000.000,00 (*dua milyar tiga ratus lima puluh enam juta rupiah*) ditambah bungasebesar 2% (dua persen) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kutai Barat sampai dibayar secara Tunai dan sekaligus lunas;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Membebankan biaya perkara ini kepada TERGUGAT;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kutai Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir didampingi oleh Kuasanya dan Tergugat hadir diwakili oleh Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wicaksana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kutai Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Oktober 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Bahwa Tergugat membantah semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas.

A. Dalam Eksepsi :

I. LEGAL STANDING Penggugat DAN KUASA Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat disampaikan bahwa Penggugat diwakili oleh Sdr. Hengki, S.H, selaku advokat, namun didalam Gugatan tidak disebutkan apa yang menjadi dasar dari Sdr. Hengki, mewakili dari Penggugat baik Surat Kuasa Khusus atau surat kuasa Substitusi, dan didalam Gugatan yang diajukan tidak menyebutkan nomor dan tanggal surat Kuasa sehingga hal tersebut jelas bahwa Kapasitas dari Sdr. Hengki selaku yang mewakili Penggugat cacat hukum karena bertentangan dengan Pasal 1792 KUHPdata Jo. Pasal 157 HIR atau 184 Rbg dan keberadaan Kuasa dari Penggugat tidak berdasarkan. Sehingga seharusnya gugatan tersebut tidak dapat diterima.

II. GUGATAN Penggugat KURANG PIHAK (*Plurum litis Consortium*)

1. Bahwa obyek gugatan Penggugat adalah Gedung Ruko Assa yang terletak di Kampung Ujoh Bilang RT. 011, Kecamatan Long Bagun, Kabupaten Mahakam Ulu milik Penggugat yang digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu sebagai kantor berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tertanggal 01 April 2016 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tertanggal 27 Maret 2017;

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak lengkap karena mestinya ada pihak lain yang lebih berkompeten dan memiliki andil untuk dijadikan sebagai tergugat dalam perkara ini karena hubungan dan peristiwa hukum yang terjadi tidak berdiri sendiri melainkan berdasarkan kejadian-kejadian hukum yang saling berkaitan dengan pihak yang lain yaitu tidak hanya Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu melainkan dalam gugatan ini Bupati Kabupaten Mahakam Ulu selaku Kepala Daerah secara hierarki;

3. Bahwa Penggugat didalam gugatannya menyampaikan bahwa perjanjian sewa menyewa terjadi sebanyak 2 (dua) kali yaitu antara tanggal 1 April 2016 sampai dengan tanggal 1 April 2017 dan tanggal 1 April 2017 sampai dengan tanggal 1 April 2018. Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut terdapat 2 (dua) kontrak perjanjian dengan subjek hukum yang berbeda yakni untuk perjanjian sewa menyewa pertama tanggal 1 April 2016 s/d tanggal 1 April 2017, para pihak adalah Penggugat dengan Sdr. A. Bambang Eko Pujiyanto selaku Kepala Dinas PUPR Mahakam Ulu, sedangkan dalam perjanjian pada tahun 2017 perjanjian dilakukan oleh

Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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 dengan Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu. Bahwa berdasarkan Undang-undang Pemerintahan Daerah Nomor 23 Tahun 2014 menjelaskan bahwa sebuah kabupaten dikepalai oleh bupati, sehingga Penggugat tidak menggugat bupati selaku Pihak dalam perkara ini mengingat subjek perjanjian adalah Pemerintah daerah Mahakam Ulu yang dikepalai oleh seorang Bupati;

4. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung R.I No.351K/Sip/Pdt/1999, berdasarkan Pasal 6 Rv, dalam gugatan harus disebutkan terlebih dahulu Pemerintah R.I cq Departemen yang bersangkutan, baru menyebut instansi bawahan yang secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum atau ingkar janji kepada Penggugat. oleh dilandaskan dengan bunyi putusan MARU tersebut maka gugatan wanprestasi Penggugat telah memenuhi unsur gugatan tidak jelas dan tidak berdasarkan (*Obscurlibels*) karena nama Tergugat yang dimaksud dalam Surat Gugatan tidak lengkap dan jelas;

5. Bahwa Gugatan Penggugat tersebut ditujukan kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu yang dalam hal ini diwakili oleh Sdr YOHANES ANDY ABEH, S.Sos., M.Si (selaku Kepala Dinas periode 2019 sampai dengan sekarang), yang mana kewenangan untuk mengangkat seorang Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu adalah Bupati Kabupaten Mahakam Ulu selaku Kepala Daerah/ Bupati (berdasarkan Surat Keputusan Bupati Mahakam Ulu Nomor : 821.2.3.4/130.2/BKPP/IX/2019. tanggal 30 September 2019);

6. Berdasarkan hal tersebut diatas seharusnya Penggugat mengikut sertakan Bupati Kabupaten Mahakam Ulu sebagai pihak dalam perkara a quo dan apabila Penggugat tidak mengikutsertakan Bupati Mahakam Ulu sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan dinyatakan kurang pihak oleh karena itu patut ditolak atau tidak dapat diterima;

III. GUGATAN Penggugat KABUR (*Exceptio Obscur Libel*).

1. Gugatan Penggugat terlihat tidak jelas/obscur libel, karena tidak jelas hubungan atau relevansi antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat yang dalam hal ini diwakili oleh Sdr YOHANES ANDY ABEH, S.Sos., M.Si (selaku Kepala Dinas). Bahwa Penggugat hanya menyampaikan. Tergugat selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu harus bertanggung

Halaman 10 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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

jawab, dan berdasarkan fakta bahwa Sdr YOHANES ANDY ABEH, S.Sos., M.Si., menjabat sebagai Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu berdasarkan Surat Keputusan Bupati Mahakam Ulu Nomor : 821.2.3.4/130.2/BKPP/IX/2019. tanggal 30 September 2019, yang mana pada saat itu telah pindah dan berkedudukan di Kantor baru yaitu di Jalan Hinaq Pakaq RT.02, Kampung Ujoh Bilang, Kecamatan Long Bagun, Kabupaten Mahakam Ulu. Bahwa terhitung tanggal 1 April 2018 kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu, sudah tidak menempati obyek bangunan milik Penggugat tersebut diatas;

2. Bahwa Perjanjian Sewa Pertama tanggal 01 April 2016 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr GABRIEL SILAM (Penggugat) dan Sdr. A. BAMBANG EKO PUJianto (selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu) dan Perjanjian Sewa Kedua tanggal 27 Maret 2017 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr GABRIEL SILAM dan Sdr. SOLMAN, S.Hut., M.Si (selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu). dan untuk pembayaran sewa dan kontrak obyek bangunan milik Penggugat tersebut sudah diselesaikan dan dibayarkan dengan Total pembayaran sebesar Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) termasuk PPN 20%;

3. Bahwa didalam Somasi ke-1, ke-2 dan ke-3 Penggugat mengirimkan Surat Somasi (teguran hukum) kepada tertuju Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu cq. Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu dengan alamat Jalan Hinaq Pakaq RT. II, Kampung Ujoh Bilang, Kec. Long Bagun, sedangkan dalam Gugatan Penggugat menyampaikan Surat Gugatan dan point-point gugatan kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Mahakam Ulu secara tidak lengkap dan jelas padahal nyata-nyata bahwa instansi pemerintahan tersebut bernama Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu;

4. Bahwa setelah Tergugat mencermati isi dari point-point Gugatan Wanprestasi Penggugat secara keseluruhan tersebut **tidak berdasar** karena Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu Cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu, sudah memenuhi kewajiban dan tanggung jawab dalam

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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)



melaksanakan pembayaran sewa/ kontrak dimaksud yang dasar hukumnya ada didalam surat perjanjian sewa menyewa yaitu yang pertama tertanggal 1 April 2016 dengan pembayaran sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dan perjanjian sewa menyewa kedua tanggal 27 Maret 2017 pembayaran sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) serta Down Payment (Dp) uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang diserahkan secara tunai kepada Penggugat dengan total uang keseluruhan yang dibayarkan oleh **Tergugat** sebesar **Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) termasuk PPn 20%**. sesuai dengan bukti Kwintasi / bukti Pembayaran sewa menyewa selama 2 (dua) Tahun;

5. Bahwa posita Penggugat pada point 19 dan point 20 sangat tidak mendasar karena dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 27 Maret 2017 pada Pasal 5 Ayat (1) dan Ayat (2), jelas disebutkan:

- 1) Sewa menyewa ini disepakati dan disetujui oleh Para Pihak dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun sejak tanggal 01 April 2017 dan berakhir pada tanggal 01 April 2018. Selanjutnya Perjanjian ini akan diperpanjang jangka waktunya oleh Para Pihak dan untuk ada kenaikan harga sewa menyewa ini harus berdasarkan inflasi yang wajar.
- 2) Pihak Kedua harus memberitahukan kepada Pihak Pertama untuk maksudnya memperpanjang Perjanjian ini paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sebelum tanggal berakhirnya Perjanjian ini.

dari bunyi Pasal 5 Ayat (1) dan Ayat (2) tersebut jelas menyatakan bahwa jika Tergugat ingin melakukan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa atas obyek Gedung Ruko Assa yang terletak di Kampung Ujoh Bilang RT. XI, Kecamatan Long Bagun, Kabupaten Mahakam Ulu maka terlebih dahulu Tergugat memberitahukan sebelumnya dengan jangka waktu yang sudah disepakati antara Penggugat dan Tergugat, namun fakta yang ada Tergugat tidak ada memberitahukan kepada Penggugat untuk melakukan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa atas Gedung Ruko Assa tersebut, sehingga telah nyata dan benar bahwa Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu, Cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu, tidak memperpanjang untuk menyewa gedung Ruko Assa sehingga terhitung tanggal 02 April 2018 Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 27 Maret 2017 tersebut dihadapan hukum telah habis masanya /Daluwarsa dan hal tersebut diperkuat dengan alat bukti Surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan



Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu Nomor : 600/164/DPUPR-UMUM/VI/2018 tanggal 07 Juni 2018. Perihal Pemberitahuan bahwa terhitung sejak tanggal 01 Juni 2018 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu telah memindahkan Kantor pada obyek sewa ke Kantor/ Bangunan lain yaitu di Jalan Hinaq Pakaq Rt.002 Ujoh Bilang;

6. Bahwa sepintas Tergugat membaca posita Penggugat pada point 21, tersebut sungguh sangat berkualitas dan berbobot namun setelah Tergugat cermati dan menelaah dari isi posita Penggugat tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan hanya mengada-ada saja. **Karena perihal perhitungan yang dilakukan oleh Penggugat selama 4 (empat) Tahun dan 3 (tiga) Bulan dipotong pajak sebesar 20% dengan total jumlah sebesar Rp1.377.000.000,00 (satu milyar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah) terlalu mengada-ada karena nyatanya berdasarkan bukti-bukti surat obyek bangunan Ruko Assa tidak dilanjutkan untuk disewa serta digunakan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu;**

7. Bahwa didalam Posita dan Petitum Penggugat membebaskan dan meminta kepada Tergugat harus membayar biaya sewa selama 4 (empat) tahun padahal didalam Posita Penggugat dalam POINT 9 **sangat JELAS Penggugat mengakui** untuk biaya sewa tahun 2016 s/d tahun 2017 dan Sewa tahun 2017 s/d tahun 2018 **telah diterima oleh Penggugat**, namun didalam posita dan petitum tetap ditagih oleh Penggugat, sehingga gugatan Penggugat tersebut kabur dan haruslah ditolak;

8. Bahwa Tergugat membaca sepintas terhadap posita Penggugat pada point 22 tersebut sungguh sangat berkualitas dan berbobot namun setelah Tergugat cermati dan menelaah dari isi posita Penggugat tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan hanya mengada-ada saja. Karena berdasarkan perhitungan Kerugian Materiil yang dilakukan oleh Penggugat untuk kewajiban Pembayaran Sewa Rumah selama 4 (empat) Tahun dan 3 (tiga) Bulan dengan total uang sebesar Rp. 801.000.000,- (delapan ratus satu juta rupiah) dan ditambah dengan Denda Keterlambatan pembayaran selama 2 (dua) Tahun dan 3 (tiga) Bulan sebesar Rp.405.000.000,- (empat ratus lima juta) serta Uang Perkiraan Perbaikan Kerusakan Fasilitas Barang Sewa sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) terlalu mengada-ada dan tidak mendasar karena secara fakta dan nyatanya Dinas Pekerjaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu, **sudah tidak menggunakan dan menempati obyek bangunan Ruko Assa terhitung masa habis sewa /kontrak;**

9. Bahwa sepintas Tergugat membaca posita Penggugat pada point 23 tersebut sungguh sangat berkualitas dan berbobot namun setelah Tergugat cermati dan menelaah dari isi posita Penggugat tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan hanya mengada-ada saja. Karena perhitungan Total Kerugian yang dilakukan oleh Penggugat sebesar **Rp. 2.356.000.000,- (dua milyar tiga ratus lima puluh enam juta rupiah)** dan ditambah dengan **Bunga sebesar 2% (dua persen)** setiap bulannya terhitung sejak gugatan didaftarkan ke Panitera Pengadilan Negeri Kutai Barat, sampai dibayar secara tunai dan sekaligus lunas. Bahwa materi gugatan Penggugat tersebut, terlalu mengada-ada dan tidak mendasar karena nyatanya Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu, **sudah tidak menggunakan dan menempati obyek bangunan Ruko Assa milik Penggugat;**

10. Bahwa Penggugat telah salah mengajukan Gugatan Wanprestasi tersebut dikarenakan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat sebagai Obyek gugatan berdasarkan perhitungan kelebihan masa sewa/ kontrak obyek bangunan selama 2 (dua) Tahun dan 3 (tiga) Bulan tidak ada, sebab Tergugat dan Penggugat **tidak ada mengikatkan diri lagi dalam perjanjian**, setelah habis masa sewa menyewa/ kontrak berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tanggal 27 Maret 2017.

Sebagaimana disebutkan dalam Buku Karangan M. Yahya Harahap, **Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan**, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, Hal. 452. tentang ***Exceptio Obscur Libel***. Yang dimaksud dengan ***Exceptio Obscur Libel*** adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). Petitum gugatan tidak jelas, yaitu terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum. Posita dengan Petitum harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur;

B. Dalam Pokok Perkara :

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

Disclaimer

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



Bahwa sehubungan dengan Perkara Perdata Nomor:56/Pdt.G/2020/PN Sdw tanggal 14 September 2020, dapat Tergugat uraikan fakta-fakta peristiwa yang terjadi sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat pada bagian Eksepsi tersebut diatas, agar dianggap termasuk bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam perkara ini, kecuali hal-hal yang dengan tegas diakui oleh Tergugat karena sesuai dengan fakta yang ada dan terjadi;
3. Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat disampaikan bahwa Penggugat diwakili oleh Sdr. Hengki, S.H, selaku advokat, namun didalam Gugatan tidak disebutkan apa yang menjadi dasar dari Sdr. Hengki, mewakili dari Penggugat baik Surat Kuasa Khusus atau surat kuasa Substitusi, dan didalam **Surat Gugatan yang diajukan tidak menyebutkan nomor dan tanggal surat Kuasa** sehingga hal tersebut jelas bahwa Kapasitas dari Sdr. Hengki selaku yang mewakili Penggugat cacat hukum karena bertentangan dengan Pasal 1792 KUHPerdata Jo. Pasal 157 HIR atau 184 Rbg dan keberadaan Kuasa dari Penggugat tidak berdasarkan. **Sehingga seharusnya gugatan tersebut tidak dapat diterima;**
4. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tanggal 01 April 2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tanggal 27 Maret 2017, dan perhitungan yang dilakukan oleh Penggugat selama 2 (dua) Tahun dan 3 (tiga) Bulan secara perhitungan total kerugian yang dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp. 2.356.000.000,- (dua milyar tiga ratus lima puluh enam juta rupiah) dan ditambah dengan **Bunga sebesar 2% (dua persen)** setiap bulannya terhitung sejak gugatan didaftarkan ke Panitera Pengadilan Negeri Kutai Barat, point tersebut tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan hanya mengada-ada saja karena dalam **Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 27 Maret 2017 dalam Pasal 10 Ayat (1) huruf a jelas di sebutkan “Perjanjian ini berakhir atau diakhiri bilamana Jangka waktu Perjanjian ini berakhir”;**
5. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Ayat 3 terkait masa waktu perjanjian tidak disebutkan bahwa perjanjian akan diperpanjang otomatis sehingga setelah berakhir perjanjian sesuai jangka waktu, Bahwa berdasarkan Pasal 2 Perjanjian menyebutkan Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam pada Ayat (2), Jika kemudian para Pihak Sepakat, maka para

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw



pihak dapat memperpanjang untuk masa sewa tahun berikutnya dengan pemberitahuan 2 (dua) bulan sebelum masa perjanjian berakhir dengan syarat dan harga sewa menyewa yang disepakati oleh para pihak”;

Bahwa Perjanjian tersebut berarti bukan secara otomatis diperpanjang melainkan sesuai dengan masa berlaku perjanjian tersebut dan didalam Pasal 2 di persyaratkan apabila pihak kedua ingin memperpanjang harus memberitahukan kepada pihak yang menyewakan akan memperpanjang sewa, sehingga dapat diartikan apabila tidak ada pemberitahuan sebelumnya maka perjanjian tersebut berakhir dengan berakhirnya masa kontrak /perjanjian sewa menyewa tersebut;

Selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat 3, menegaskan apabila Penggugat tidak dengan segera mengosongkan sendiri bangunan rumah tersebut sebagaimana telah diatur didalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tanggal 01 April 2016 Pasal 6 Ayat (3) yang berbunyi **“Bahwa apabila keterlambatan pengosongan melebihi 1 (satu) bulan terhitung sejak berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa, maka PIHAK KEDUA memberikan kuasa kepada PIHAK PERTAMA untuk mengosongkan sendiri bangunan rumah/ ruangan yang disewa dengan segala resiko yang terjadi dan biaya pengosongan dibebankan kepada PIHAK KEDUA”**;

6. Bahwa dalam hal perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, perjanjian sewa menyewa berakhir bila jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa telah lampau sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1570 KUHPerdara, jika perjanjian sewa menyewa secara lisan maka sewa menyewa berakhir pada saat salah satu pihak memberitahukannya kepada pihak yang lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1571 KUHPerdara.

Bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan secara tertulis dan terkait dengan jangka waktu perjanjian telah disepakati oleh para pihak selama 12 (dua belas) bulan dan dapat diperpanjang apabila Pihak Penyewa memberitahukannya paling lambat 14 (empat belas) hari kerja sebelum masa sewa kontrak habis, Pasal 5 Ayat (2) Perjanjian Kontrak 27 Maret 2017.

Hal ini berarti perjanjian sewa menyewa antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat telah berakhir pada tahun 2018 dan **tidak diperpanjang lagi dan tidak ada keharusan bagi Tergugat untuk terus menyewa rumah milik Penggugat dan tanpa diberitahu sekalipun Pengugat**



dapat langsung mengosongkan rumah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (3) perjanjian sewa tersebut, sehingga dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Posita didalam gugatannya tidak mendasar dan haruslah ditolak;

7. Bahwa dalam Pasal 1587 KUHPdata berbunyi “Jika penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu yang ditentukan dalam suatu persetujuan tertulis, tetap menguasai barang sewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya maka dianggaplah bahwa penyewa tetap menguasai barang yang disewanya atas dasar syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan ia tidak dapat meninggalkan barang sewa atau dikeluarkan dari situ, kecuali sesudah ada pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan”, hal tersebut telah dilakukan oleh Tergugat dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu **telah mengirimkan Surat Pemberitahuan** Nomor : 600/164/DPUPR-UMUM/VI/2018. tanggal 07 Juni 2018. Perihal Pemberitahuan bahwa terhitung sejak tanggal 01 Juni 2018 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu, telah memindahkan Kantor pada obyek sewa ke Kantor/ Bangunan lain dengan kata lain bahwa Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu, **tidak memperpanjang Sewa** atas Gedung Ruko Assa yang terletak di Kampung Ujoh Bilang RT. 011, Kecamatan Long Bagun, Kabupaten Mahakam Ulu milik Penggugat;

8. Bahwa setelah menerima surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu Nomor : 600/164/DPUPR-UMUM/VI/2018 tanggal 07 Juni 2018, perihal Pemberitahuan bahwa terhitung sejak tanggal 01 Juni 2018 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu telah memindahkan Kantor pada obyek sewa ke Kantor/ Bangunan lain, **Penggugat tidak dengan segera mengosongkan sendiri bangunan** rumah tersebut sebagaimana telah diatur didalam **Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tanggal 01 April 2016 Pasal 6 Ayat (3) tersebut;**



9. Bahwa Tergugat yang dimaksud dalam surat gugatan wanprestasi Tergugat adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kabupaten Mahakam Ulu. Sedangkan secara faktualnya berdasarkan Surat Pernyataan Pelantikan Nomor : 821.2.3.4/130.2.4/BKPP/IX/2019. tanggal 30 September 2019, seharusnya secara lengkap dan jelas nama pihak Tergugat dalam hal perkara ini adalah **Bupati Kabupaten Mahakam Ulu cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu**, berdasarkan putusan Mahkamah Agung R.I No.351K/Sip/Pdt/1999, berdasarkan Pasal 6 Rv, dalam gugatan harus disebutkan terlebih dahulu Pemerintah R.I cq Departemen yang bersangkutan, baru menyebut instansi bawahan yang secara nyata melakukan wanprestasi/ ingkar janji kepada Penggugat. oleh dilandaskan dengan bunyi putusan MARI tersebut maka gugatan wanprestasi Penggugat telah memenuhi unsur gugatan tidak jelas dan berdasarkan (*Obscuurlibel*) karena nama Tergugat yang dimaksud dalam **Surat Gugatan tidak lengkap dan jelas**;

10. Bahwa tuntutan Immaterial yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak mendasar dan tidak memiliki perhitungan yang jelas dan sangat mengada-ada, sehingga kerugian immaterial Penggugat haruslah ditolak;

11. Bahwa tuntutan agar Tergugat untuk melakukan pembayaran ganti kerugian dan membayar uang paksa (*dwangsom*) adalah merupakan tuntutan yang sangat mengada-ada, dan tidak beralasan serta tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan sah, sehingga haruslah ditolak untuk seluruhnya tanpa terkecuali.

Berdasarkan uraian diatas, bersama ini Tergugat meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Primair

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak;
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libels*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Kuasa Tergugat, selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 2 November 2020, dan Kuasa Tergugat telah pula mengajukan Duplik tanggal 10 November 2020 sebagaimana tercantum dalam lampiran berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 1 April 2016, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi kwitansi pembayaran sewa Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu, Tahap I (periode 1 April 2016 s/d 1 April 2017) dan Tahap II (periode 1 April 2017 s/d 1 April 2018), selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat permohonan dari Penggugat kepada Tergugat perihal permohonan serah terima rumah (ruko asa) tanggal 7 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat permohonan dari Penggugat kepada Tergugat perihal permohonan serah terima rumah (ruko asa) tanggal 21 Oktober 2019 dan tanggal 21 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Rekening Koran Bank BPD Kaltimara atas nama Penggugat sejak tanggal 31 Oktober 2017 s/d 31 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi hasil cetak foto lokasi bangunan ruko asa milik Penggugat, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi hasil cetak *screenshot* percakapan via SMS dan *Whatsapp* antara Penggugat dengan Tergugat (Kadis PUPR Mahakam Ulu, yakni Saudara A.Bambang Eko Pujiyanto, Saudara Solman dan Saudara Yohanis Andy Abeh serta Kasi Keuangan PUPR Mahakam Ulu, Saudara Milang Lawing), selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi materai secukupnya kemudian telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti surat P-2 dan P-5 Kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya, sehingga dicocokkan dengan fotokopi dari fotokopi;

Halaman 19 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan 4 (empat) orang Saksi yakni Saudara David, Saudara Petrus Ngerung, Saudari Titik Aminah dan Saudara Edy Pariyanto yang masing-masing memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi David, dalam janji sesuai agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal dengan Penggugat karena merupakan adik kandung dari Penggugat dan Saksi mengetahui Tergugat;
- Bahwa pada hari Jumat 1 April 2016 telah dilakukan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat yakni sewa menyewa berupa 1 (satu) unit rumah pribadi berlantai 2 (dua) yang disewakan dengan jumlah ruangan disewakan sebanyak 10 (sepuluh) ruangan untuk digunakan sebagai kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu yang terletak di Kampung Ujoh Bilang RT.XI Kecamatan Long Bagun Kabupaten Mahakam Ulu, dimana Saksi pada saat dilakukan perjanjian tersebut merupakan salah satu saksinya dan ikut menandatangani;
- Bahwa perjanjian sewa tersebut untuk masa sewa 1 April 2016 hingga 1 April 2017;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui selanjutnya atas pelaksanaan perjanjian tersebut hingga saat ini, baik itu mengenai pembayaran, pemberian kunci, pengakiran sewa dan hal lainnya;

2. Saksi Petrus Ngerung, dalam janji sesuai agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal dengan Penggugat dan Saksi juga mengetahui Tergugat;
- Bahwa Saksi tinggal di dekat lokasi bangunan milik Penggugat yang disewakan oleh Tergugat dan Saksi sering datang ke lokasi tersebut untuk olah raga tenis meja;
- Bahwa bangunan berbentuk Ruko yang terletak di Kampung Ujoh Bllang RT.XI Kecamatan Long Bagun Kabupaten Mahakam Ulu adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan membeli dari Ayah Saksi;
- Bahwa bangunan tersebut pernah diisi dan digunakan sebagai kantor Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu, namun saat ini bangunan tersebut kosong dan sudah tidak ditempati lagi oleh Dinas PU Mahakam Ulu, tetapi Saksi tidak mengetahui secara pasti sejak kapan Dinas PU mengisi bangunan tersebut dan kemudian kapan pindahanya;

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Saksi Titik Aminah, dibawah sumpah sesuai agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal dengan Penggugat dan Saksi juga mengetahui Tergugat;
- Bahwa Saksi bersama dengan Saksi Edi Pariyanto tinggal di belakang bangunan milik Penggugat yang disewakan oleh Tergugat;
- Bahwa bangunan berbentuk Ruko yang terletak di Kampung Ujoh Bllang RT.XI Kecamatan Long Bagun Kabupaten Mahakam Ulu adalah milik Penggugat;
- Bahwa bangunan tersebut pernah diisi dan digunakan sebagai kantor Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu kurang lebih selama 2 tahun, dan saat ini bangunan tersebut kosong dan sudah tidak ditempati lagi oleh Dinas PU Mahakam Ulu, tetapi Saksi tidak ingat secara pasti kapan Dinas PU mulai mengisi bangunan tersebut dan kemudian kapan pindahanya;

4. Saksi Edy Pariyanto, dibawah sumpah sesuai agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal dengan Penggugat dan Saksi juga mengetahui Tergugat;
- Bahwa Saksi bersama dengan Saksi Titik Aminah tinggal di belakang bangunan milik Penggugat yang disewakan oleh Tergugat;
- Bahwa bangunan berbentuk Ruko yang terletak di Kampung Ujoh Bllang RT.XI Kecamatan Long Bagun Kabupaten Mahakam Ulu adalah milik Penggugat;
- Bahwa bangunan tersebut pernah diisi dan digunakan sebagai kantor Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu kurang lebih selama 2 tahun, dan saat ini bangunan tersebut kosong dan sudah tidak ditempati lagi oleh Dinas PU Mahakam Ulu, tetapi Saksi tidak ingat secara pasti kapan Dinas PU mulai mengisi bangunan tersebut dan kemudian kapan pindahanya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 1 April 2016, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Telaahan Staf Dinas PUPR Mahakam Ulu perihal bantuan sewa gedung kantor tanggal 9 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T-2;

Halaman 21 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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)



3. Fotokopi kwitansi pembayaran sewa Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu Periode 1 April 2016 s/d 1 April 2017, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 27 Maret 2017, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi kwitansi pembayaran sewa Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu Periode 1 April 2017 s/d 1 April 2018, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. *Print Out* hasil *screenshot* percakapan tanggal 12 Oktober 2017 antara Penggugat dengan Windy Abeh, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Rekening Koran bukti pembayaran kepada Penggugat tanggal 13 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat nomor: 600/164/DPUPR-UMUM/VI/2018 tanggal 7 Juni 2018 perihal pemberitahuan dari Tergugat kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat nomor: 011/100/DPUPR-TU.P/II/2020 tanggal 2 Februari 2020 perihal tanggapan sewa menyewa dari Tergugat kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda T-9;

Menimbang, bahwa bukti surat diatas telah diberi materai secukupnya, namun Kuasa Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya, kecuali T-6. Sehingga bukti surat tersebut dicocokkan dengan fotokopi dari fotokopi, kecuali bukti T-6 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Kuasa Tergugat telah pula mengajukan 4 (empat) orang Saksi yakni Saudara AM. Dedy Heriyadi, Saudara Laurensius Windy Abeh, Saudara Markus Jenot Timang dan Saudara Solman yang masing-masing memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi AM. Dedy Heriyadi, dibawah sumpah sesuai agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan tidak memiliki hubungan apapun dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi adalah Staf Keuangan pada tahun 2016 dan pada tahun 2018 menjadi Kasubbag Keuangan Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat yakni sewa gedung bangunan ruko milik Penggugat untuk digunakan oleh Tergugat sebagai kantor Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu untuk masa sewa selama 1 tahun 2016-2017 dengan harga sejumlah Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
 - Bahwa perjanjian tersebut disodorkan oleh Saksi Markus untuk ditandatangani sebagai Saksi, kemudian Saksi membaca sekilas lalu menandatangani perjanjian tersebut sebagai Saksi, namun Saksi tidak melihat dan tidak tahu secara langsung kapan dan dimana Penggugat dan Tergugat menandatangani perjanjian tersebut;
 - Bahwa pada saat Saksi bekerja di Gedung Ruko Assa tersebut suasanaanya kurang nyaman, dikarenakan banyak titik didalam gedung yang mengalami kerusakan dan kebocoran sehingga mengganggu kinerja Saksi selama menempati bangunan ruko tersebut;
 - Bahwa saat ini Dinas PU Mahakam Ulu sudah tidak menggunakan bangunan milik Penggugat tersebut, karena sudah pindah;
2. Saksi Markus Jeno Timang, dalam janji sesuai agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan tidak memiliki hubungan apapun dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi adalah Pegawai pada Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu;
 - Bahwa Saksi mengetahui perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat yakni sewa gedung bangunan ruko milik Penggugat untuk digunakan oleh Tergugat sebagai kantor Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu untuk masa sewa selama 1 tahun 2016-2017 dengan harga sejumlah Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
 - Bahwa perjanjian tersebut disodorkan oleh Saudari Marta untuk ditandatangani sebagai Saksi, kemudian Saksi membaca sekilas lalu menandatangani perjanjian tersebut sebagai Saksi, namun Saksi tidak melihat dan tidak tahu secara langsung kapan dan dimana Penggugat dan Tergugat menandatangani perjanjian tersebut lalu menyodorkan perjanjian tersebut kepada Saksi AM. Dedy Heryadi;
 - Bahwa pada saat Saksi bekerja di Gedung Ruko Assa tersebut suasanaanya kurang nyaman, dikarenakan banyak titik didalam gedung

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengalami kerusakan dan kebocoran sehingga mengganggu kinerja Saksi selama menempati bangunan ruko tersebut;

- Bahwa pada tahun 2017 Saksi mendapatkan mutasi dan hingga saat ini sudah tidak berkeja di Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu lagi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui lebih lanjut mengenai perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat;

3. Saksi Laurensius Windy Abeh, dalam janji sesuai agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan tidak memiliki hubungan apapun dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi adalah Pegawai pada Sekretariat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu yang menjabat sebagai bendahara pengeluaran;
- Bahwa pada Pemerintahan Kabupaten Mahakam Ulu kewenangan untuk kontrak sewa kantor dinas, berada pada pimpinan instansi masing-masing (kepala kantor/kepala dinas), sedangkan untuk pembayarannya menjadi kewenangan Sekretariat Daerah karena alokasi anggarannya dibuat satu pintu;
- Bahwa kontrak atau perjanjian yang dimaksud harus sesuai dengan draft yang ada di Sekretariat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu;
- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat yakni sewa gedung bangunan ruko milik Penggugat untuk digunakan oleh Tergugat sebagai kantor Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu, namun kontrak tersebut tidak sesuai dengan draf yang ditetapkan oleh Sekretariat Daerah Mahakam Ulu;
- Bahwa ada permasalahan pembayaran sewa gedung milik Penggugat oleh Tergugat, kemudian pada tanggal 27 September 2017 Saksi bertemu dengan Penggugat dan berdiskusi untuk memenuhi kekurangan pembayaran sewa oleh Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2017, Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu telah membayar sewa Tergugat sejumlah Rp576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) yang telah dipotong pajak sejumlah 20% untuk pembayaran kekurangan sewa tahun 2016-2017 dan pembayaran sewa untuk tahun 2017-2018 melalui Surat Keputusan Bupati Mahakam Ulu, karena jumlahnya besar;
- Bahwa setelah pembayaran tersebut, setahu Saksi tidak ada permasalahan lagi mengenai pembayaran;

Halaman 24 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekira pada tahun 2018 ada pemberitahuan secara lisan bahwa kantor Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu akan pindah, namun Saksi tidak mengetahui lagi kelanjutannya seperti apa;
- 4. Saksi Solman, dalam janji sesuai agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui Tergugat;
 - Bahwa Saksi merupakan Kepala Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu periode 2017-2019 (dilantik April 2017) dan saat ini menjabat sebagai Kepala Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Mahakam Ulu;
 - Bahwa pada saat Saksi menjabat sebagai Kepala Dinas PU, berkantor di bangunan yang disewa milik Penggugat hingga pada tahun 2018;
 - Bahwa sekira pada saat awal menjabat tahun 2017, Saksi mendapatkan informasi dari Penggugat bahwa sewa kantor Dinas PU belum dibayar, namun pada saat serah terima jabatan Saksi tidak diinformasikan mengenai hal tersebut;
 - Bahwa pada tahun 2017, Tergugat akan membayar dengan jumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat untuk kekurangan biaya sewa, namun ditolak oleh Penggugat karena tidak sesuai dengan kontrak;
 - Bahwa pada tanggal 9 Juni 2017, Saksi mengeluarkan surat telaah staf yang diajukan kepada Sekretariat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu untuk mengajukan pembayaran sewa gedung kantor Dinas PU dan perpanjangan kontrak sewa untuk tahun 2017-2018;
 - Bahwa masa kontrak sewa bangunan antara Penggugat dengan Tergugat adalah 2 tahun, yakni yang pertama 2016-2017 dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat (a.n A. Bambang) dan yang kedua 2017-2018 dengan surat perjanjian yang disesuaikan dengan draf dari Sekretariat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu antara Penggugat dengan Tergugat (a.n Solman);
 - Bahwa Penandatanganan kontrak sewa yang baru tidak dilakukan secara langsung, Saksi hanya menandatangani saja tanpa bertemu dengan Penggugat;
 - Bahwa selama Saksi bekerja pada kantor Dinas PU yang di bangunan milik Penggugat tersebut, terdapat banyak kerusakan bangunan, sehingga Saksi khawatir dengan keselamatan dan

Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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)



kenyamanan para pegawai Dinas PU Kabupaten Mahakam Ulu dan Saksi pernah memberitahukan perihal kerusakan tersebut kepada Penggugat namun belum ditindaklanjuti;

- Bahwa dikarenakan tidak ada perbaikan yang dilakukan oleh Penggugat maka pada tahun 2018, Saksi memindahkan kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu;
- Bahwa Saksi pernah mengutus staf subbagian keuangan untuk memberikan kunci kepada Penggugat dan berdasarkan laporan yang diterima bahwa Penggugat tidak mau menerima kunci karena minta dikosongkan dan diperbaiki dulu bangunan tersebut sebelum ditinggalkan;
- Bahwa pengembalian kunci dilakukan 2 kali, yakni sekira kurang lebih 1 bulan setelah habis kontrak, dan yang kedua sekira bulan Agustus 2018;
- Bahwa benar, saksi tidak mengetahui dasar hukum draft Perjanjian Sewa Menyewa kedua;
- Bahwa Saksi telah memindahkan semua barang-barang inventaris milik Dinas PU ke Gedung yyang baru dan menyisakan beberapa barang-barang yang tidak terpakai di bangunan ruko tersebut;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya tanggal 14 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa eksepsi adalah tangkisan/bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syara-syarat atas formalitas gugatan yaitu jika gugatan mengandung unsur cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (*verweer ten principale*) yang mengakibatkan gugatan tidak sah. Eksepsi (tangkisan) terdiri dari 2 (dua) bentuk yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi materiel. Eksepsi prosesuil adalah eksepsi yang mempersalahkan keabsahan formal suatu gugatan, yang kemudian dibagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi 2 (dua) yaitu eksepsi kewenangan mengadili dan eksepsi di luar kewenangan mengadili, seperti eksepsi *error in persona*, *obscuur libel*, *nebis in idem* dan lain sebagainya. Sedangkan eksepsi materiel merupakan eksepsi yang mempermasalahkan substansi atau materi dari gugatan, seperti eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat belum sampai waktunya untuk diajukan (*dilatoire exceptie*), eksepsi yang bersifat menghalangi dikabulkannya gugatan Penggugat (*peremtoire exceptie*) dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat juga telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya yang pada pokoknya diantaranya sebagai berikut:

1. Mengenai Legal Standing Penggugat dan Kuasa Penggugat, bahwa tidak disebutkan apa yang menjadi dasar dari Saudara Hengki dan-kawan-kawan mewakili Penggugat baik Surat Kuasa Khusus atau Surat Kuasa Substitusi, dan didalam Gugatan yang diajukan tidak menyebutkan nomor dan tanggal surat Kuasa;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), bahwa gugatan tidak menyertakan Bupati Mahakam Ulu sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obsuurlibel*), bahwa gugatan Penggugat tidak terang dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR/161 RBg, menyebutkan bahwa semua eksepsi kecuali tentang tidak berwenangnya hakim untuk memeriksa perkara (absolut maupun relatif) harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai *legal standing* Kuasa Penggugat

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1792 dan Pasal 1973 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan seseorang kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Selanjutnya, Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasau itu oleh yang diberi kuasa;

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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)



Menimbang, bahwa dalam eksepsinya angka 1, Kuasa Tergugat keberatan atas *legal standing* dari Kuasa Penggugat, karena dalam surat mencantumkan nomor tidak disebutkan apa yang menjadi dasar dari Saudara Hengki dan-kawan-kawan mewakili Penggugat baik Surat Kuasa Khusus atau Surat Kuasa Substitusi, dan didalam Gugatan yang diajukan tidak menyebutkan nomor dan tanggal surat Kuasa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Kuasa Penggugat telah memberikan tanggapannya yang pada pokoknya bahwa *legal standing* Kuasa Penggugat telah dibenarkan dan diakui sendiri oleh Kuasa Tergugat sebagaimana dalam surat jawabannya pada halaman pertama, bahwa Tergugat telah menyebutkan dengan jelas dan terang bahwa Tergugat sedang berhadapan dengan Penggugat yakni Saudara Gabriel Silam yang diwakili oleh penerima kuasanya yakni Saudara Hengki dan-kawan-kawan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Juli 2020;

Menimbang, bahwa atas tanggapan tersebut, Kuasa Tergugat telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan eksepsinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat kuasa dari Penggugat dan Surat Gugatannya, bahwa dalam Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2020 telah menyebutkan kekhususan untuk bertindak sendiri maupun bersama untuk dan atas nama pemberi kuasa, membela dan mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa sebagai Pihak Penggugat dalam perkara wanprestasi Perjanjian Sewa menyewa dengan Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu;

Menimbang, dalam surat gugatannya tanggal 10 September 2020, Kuasa Penggugat juga telah menyebutkan bertindak selaku kuasa berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Juli 2020 untuk mewakili Penggugat;

Menimbang, bahwa merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, disebutkan bahwa Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya: dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa frasa atau kalimat yang menerangkan bahwa membela



dan mewakili untuk mendampingi Pemberi Kuasa sebagai pihak Penggugat dalam perkara wanprestasi dengan Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu dalam surat kuasanya tersebut telah cukup jelas menerangkan kewenangan penerima kuasa dan telah sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, sehingga Kuasa Penggugat memiliki kapasitas secara sah untuk mewakili Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, oleh karena pertimbangan di atas, maka terhadap eksepsi angka 1 mengenai *legal standing* Kuasa Penggugat tidaklah beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa masud dari Gugatan kurang pihak adalah pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi angka 2 Kuasa Tergugat menyebutkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menyertakan Bupati Kabupaten Mahakam Ulu sebagai pihak selaku Kepala Daerah secara hierarki;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2 tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan tanggapannya yang pada pokoknya gugatannya tidak keliru dan sudah tepat menyangkut wanprestasi berdasarkan perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat sendiri dan Tergugat yakni Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu yang diwakili oleh Kepala Dinasnya;

Menimbang, bahwa atas tanggapan tersebut, Kuasa Tergugat telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan eksepsinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya merujuk pada kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997, menyatakan bahwa adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan, bahwa yang menjadi objek gugatan adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dimana kedua belah pihak telah sama-sama saling mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian sewa menyewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dalam hal berkaitan dengan gugatan wanprestasi dari Penggugat, maka Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu telah cukup memiliki kualitas untuk menjadi pihak dalam perkara *a quo*, karena Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu yang memiliki hubungan perikatan langsung dengan Penggugat, sedangkan untuk kedudukan Bupati Mahakam Ulu tidak memiliki kepentingan secara langsung dengan Penggugat karena kewenangannya telah diwakili oleh Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu selaku pihak sebagaimana dalam perjanjian;

Menimbang, oleh karena pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun Gugatan Penggugat tidak menarik Bupati Kabupaten Mahakam Ulu sebagai pihak, itu merupakan Hak dari Penggugat sendiri karena pada prinsipnya untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara adalah Hak Penggugat, selain itu Bupati Kabupaten Mahakam Ulu bukanlah pihak yang secara langsung terikat dengan perjanjian bersama Penggugat, sedangkan yang memiliki hubungan perikatan langsung adalah Penggugat dan Tergugat, sehingga berpedoman pada ketentuan pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Penggugat dan Tergugat tunduk dan terikat pada perjanjian yang telah disepkatinya;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan di , makwa eksepsi pada angka 2 tidaklah beralasan hukum maka harus dinyatakan ditolak;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuurlibel*)

Menimbang, bahwa eksepsi *Obscuur Libel* adalah merupakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas, contohnya tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas objek sengketa, petitum tidak rinci dijabarkan dan permasalahan antara posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan posita gugatan atau fundamentum petendi adalah dasar gugatan atau dasar tuntutan yang berisi dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Bahwa untuk mengajukan suatu tuntutan (petitum) seseorang melalui surat gugatannya harus menguraikan terlebih dahulu alasan-alasan atau dalil gugatan (posita) sehingga baru kemudian dirinya



bisa mengajukan tuntutan (petitum), yang mana di dalam mengajukan tuntutan (petitum) tersebut antara dalil gugatan (posita) sebagaimana yang diuraikan di surat gugatan harus sesuai atau sejalan dengan tuntutan (petitum), sehingga tidak mengakibatkan pertentangan atau kontradiksi antara dalil gugatan (posita) dengan dalil tuntutan (petitum);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi angka 3 Kuasa Tergugat menyebutkan bahwa gugatan Penggugat kabur karena adanya kontradiksi antara posita dengan petitum selain itu karena tidak jelas hubungan atau relevansi antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat yang dalam hal ini diwakili oleh Sdr YOHANES ANDY ABEH, S.Sos., M.Si (selaku Kepala Dinas);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 3 tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan tanggapannya yang pada pokoknya bahwa Kuasa Penggugat mendasari gugatannya pada perjanjian yang dibuat oleh Penggugat bersama dengan Tergugat, yakni mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa atas tanggapan tersebut, Kuasa Tergugat telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya tetap pada jawaban dan eksepsinya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan, bahwa yang menjadi objek gugatan adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dimana kedua belah pihak telah sama-sama saling mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian sewa menyewa;

Menimbang, bahwa setelah mencermati poin-poin posita dan petitum dalam gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya korelasi antara posita dan petitum, dimana uraian posita gugata sudah cukup jelas dan bersesuaian dengan apa yang dimintakan dalam petitum gugatan;

Menimbang, untuk selanjutnya untuk mengetahui kebenaran mengenai posita yang didalilkan oleh Kuasa Penggugat dan terhadap apa yang diminta oleh Penggugat dalam petitum gugatan, haruslah dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, oleh karena pertimbangan di atas, maka eksepsi angka 3 Kuasa Tergugat tidaklah beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Kuasa Tergugat telah patut secara hukum untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka selanjutnya harus diputus mengenai pokok perkaranya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tindakan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Kuasa Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya Kuasa Tergugat menyangkal dalil-dalil pokok dari Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan bahwa perjanjian sewa antara Tergugat dengan Penggugat telah berakhir dan pembayaran pun sudah selesai sepenuhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah saling mengikatkan diri membuat perjanjian sewa menyewa atas 1 (satu) unit bangunan berlantai 2 (dua) yang disewakan dengan jumlah ruangan sebanyak 10 (sepuluh) ruangan milik Penggugat yang digunakan untuk Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu yang terletak di Kampung Ujoh Bilang RT.XI, Kecamatan Long Bagun Kabupaten Mahakam Ulu untuk masa sewa 2016-2017 dengan harga sewa sejumlah Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2017, Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu telah membayar sewa bangunan Dinas PUPR Mahakam Ulu kepada Tergugat dengan jumlah Rp576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) yang telah dipotong pajak sejumlah 20% untuk pembayaran kekurangan sewa tahun 2016-2017 dan pembayaran sewa untuk tahun 2017-2018;
- Bahwa pada pertengahan tahun 2018, Dinas PU Mahakam Ulu telah pindah dan tidak menempati lagi bangunan milik Penggugat yang sebelumnya disewakannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kompetensi secara absolut maupun relatif dalam memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*;



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih, selanjutnya pada pasal 1338 diatur bahwa seluruh perjanjian yang telah disepakati belkau sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa pokok gugatan adalah mengenai wanprestasi, sehingga yang menjadi objek gugatannya adalah perjanjian diantara Para Pihak, oleh karena itu untuk mengetahui kompetensi absolut dan relatif, maka haruslah terlebih dahulu dicermati adakah klausul baku yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa diantara para pihak dalam perjanjian *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 7 mengenai ketentuan lain ayat 2 dalam perjanjian yang telah disepakati oleh Para Pihak, terdapat klausul bahwa “..... Apabila ada masalah yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, kedua belah pihak setuju untuk memilih domisili hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sendawar – Kabupaten Kutai Barat.”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 142 ayat (4) RBg diatur bahwa jika telah dilakukan pilihan penyelesaian sengketa dengan suatu akta, maka Penggugat mengajukan gugatannya sesuai dengan tempat pilihan itu;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan *a quo* didasari oleh kesepakatan Para Pihak untuk memilih forum penyelesaian sengketa diantara kedua belah pihak dan dengan merujuk pada ketentuan pasal 142 RBg, oleh karenanya secara kompetensi absolut dan relatif Pengadilan Negeri Kutai Barat berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab yang diajukan oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-7 dan 4 (empat) orang saksi yakni Saksi David, Saksi Petrus Ngerung, Saksi Titik Aminah dan



Saksi Edi Pariyanto yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah dan janji sesuai agamanya;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut diatas telah diberi materai secukupnya kemudian telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti surat P-2 dan P-5 Kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya, sehingga dicocokkan dengan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-9 dan juga mengajukan 4 (empat) orang Saksi yakni Saksi AM. Dedy Heriyadi, Saksi Markus Jeno Timang, Saksi Laurensius Windy Abekh dan Saksi Solman yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji sesuai dengan agamanya masing-masing:

Menimbang, bukti surat T-1 sampai dengan T-9 dipersidangan telah diberi materai secukupnya, namun Kuasa Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya, kecuali T-6. Sehingga bukti surat tersebut dicocokkan dengan fotokopi dari fotokopi, kecuali bukti T-6 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 284 RBg bahwa alat bukti dalam perkara perdata meliputi: 1.Bukti Tulisan (bukti surat); 2.Keterangan Saksi; 3.Persangkaan; 4.Pengakuan; dan 5.Sumpah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya (fotokopi dari fotokopi), dengan merujuk pada ketentuan pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada pokoknya menyebutkan bahwa "*Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya*", selain itu dengan merujuk pada kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3609 K/Pdt/1985 yang pada pokoknya bahwa "*Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.*";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas sekalipun suatu bukti surat itu tidak dapat ditunjukkan aslinya, namun sepanjang bukti surat tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakui, didukung dan dikuatkan oleh keterangan saksi serta alat bukti lainnya, maka bukti tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah, hal ini merujuk pada kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 menyatakan bahwa *"Fotokopi suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan pengadilan perdata untuk digunakan sebagai "alat bukti surat". Ternyata fotokopi surat tersebut tidak disertai "surat aslinya" untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya. Dalam keadaan yang demikian ini, maka "fotokopi surat" tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai "alat bukti yang sah" dalam persidangan pengadilan."* Kemudian, kaidah hukum pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 410 K/Pdt/2004, menyatakan bahwa *"Suatu surat berupa fotokopi yang diajukan di persidangan pengadilan, sebagai bukti oleh salah satu pihak, baik penggugat maupun tergugat, walaupun tidak dapat diperlihatkan "surat aslinya" di persidangan, namun oleh karena "fotokopi surat" tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh pihak lawan, maka fotokopi surat-surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah di dalam persidangan."*;

Menimbang, bahwa mengenai alat bukti persangkaan, pengertiannya diatur dalam Pasal 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa *"Persangkaan ialah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh Hakim ditarik dari suatu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum."*;

Menimbang, bahwa dalam penerapannya alat bukti persangkaan diatur dalam pasal 310 RBg, bahwa persangkaan atau dugaan belaka yang tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan hanya boleh digunakan hakim dalam memutus suatu perkara jika itu sangat penting, cermat, tertentu dan bersesuaian satu dengan yang lain;

Menimbang, selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 311 dan 313 RBg, bahwa hal-hal yang telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh Para Pihak untuk selanjutnya tidak perlu dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatur bahwa *"Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu"*. Dan dari ketentuan pasal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pengakuan dapat dikatakan sah sebagai alat bukti apabila

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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)



pengakuan tersebut dikemukakan di muka hakim dalam proses pemeriksaan persidangan, sehingga pengakuan tersebut mempunyai nilai kekuatan pembuktian sempurna bagi pihak yang telah melakukan pengakuan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkembangan teori hukum acara perdata dikenal 3 (tiga) macam bentuk alat bukti pengakuan yaitu:

1. Pengakuan murni, adapun yang dimaksud pengakuan murni adalah dimana salah satu pihak (Penggugat/Tergugat) membenarkan seluruh dalil yang dikemukakan pihak lawannya secara utuh (bulat) tanpa adanya pengingkaran atau penyangkalan atas dalil yang telah dikemukakan pihak lawan tersebut, bahwa adapun akibat hukum dari adanya pengakuan murni ini adalah :

- Pihak lawan dibebaskan dari segala beban pembuktian yang harus ditanggung pihak lawan (beban pembuktian gugur);
- Setelah adanya pengakuan murni maka secara otomatis perkara juga selesai;
- Pengakuan murni dapat berdiri sendiri sebagai alat bukti dan tidak memerlukan tambahan atau dukungan dari alat bukti yang lain, atau dengan sendirinya telah tercapai batas minimal pembuktian;
- Hakim langsung dapat menjatuhkan putusan untuk mengakhiri perkara;

2. Pengakuan dengan kualifikasi, adapun yang dimaksud pengakuan dengan kualifikasi adalah pengakuan terhadap suatu dalil-dalil yang dikemukakan namun pengakuan tersebut tidak membenarkan secara keseluruhan dalil-dalil yang telah dikemukakan pihak lawan (tidak secara utuh diterima);

3. Pengakuan dengan klausul, adapun yang dimaksud pengakuan dengan klausul adalah bahwa para pihak yang mengaku membenarkan dalil-dalil yang dikemukakan namun disertai dengan tambahan-tambahan klausul yang bersifat membebaskan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 172 RBg bahwa yang tidak boleh didengar sebagai saksi adalah mereka (1) yang mempunyai hubungan kekeluargaan dalam garis lurus karena sedarah atau semenda perkawinan dengan salah satu pihak, (2) saudara-saudara lelaki atau perempuan dari ibu dan anak-anak dari saudara perempuan, (3) suami atau istri dari salah satu pihak, juga setelah mereka bercerai, (4) orang gila. Kemudian pasal 174 RBg bahwa mereka yang dapat membebaskan diri dari pemberian kesaksian adalah (1) saudara-saudara laki-laki atau perempuan dan ipar-ipar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laki-laki atau perempuan dari salah satu pihak, (2) saudara-saudara sedarah dalam garis lurus dan saudara-saudara laki-laki atau perempuan dari suami atau istri salah satu pihak, (3) mereka yang karena kedudukan, pekerjaan atau jabatan resmi, diharuskan menyimpan rahasia tetapi hanya dan semata-mata mengenai hal-hal yang pengetahuannya dipercayakan kepadanya dalam kedudukannya tersebut;

Menimbang, bahwa dalam menilai alat bukti yang diajukan dipersidangan, Majelis Hakim tetap berpedoman pada prinsip kehati-hatian untuk menangani perkara *a quo*, sehingga dengan merujuk pada ketentuan pasal 283 RBg, bahwa siapa yang mendalilkan, maka dialah yang bekewajiban untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan bukti surat P-1, P-3, P-4, P-6 dan P-7 yang diajukan oleh Kuasa Penggugat dan bukti T-6 yang diajukan Kuasa Tergugat telah diberikan materai dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan bukti surat P-2 dan P-5 yang diajukan oleh Kuasa Penggugat serta bukti surat T-1 s/d T-5 dan T-7 s/d T-9, tidak dapat ditunjukkan aslinya, sehingga dicocokkan dengan fotokopi dari fotokopi, namun pada pokoknya isi dari bukti surat tersebut juga bersesuaian dengan keterangan Saksi David, Saksi AM. Dedy Heryadi, Saksi Markus Jenot Timang, Saksi Laurensius Windy Abek dan Saksi Solman;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa bukti surat fotokopi dari fotokopi yang diajukan oleh Para Pihak dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Saksi-saksi yang dihadirkan dipersidangan, Saksi David memiliki hubungan sebagai adik kandung dari Penggugat, oleh karenanya merujuk pada ketentuan pasal 174 ayat (1) RBg, Saksi David dapat membebaskan diri dari pemberian kesaksian, dan atas pertanyaan dari Hakim Ketua, bahwa Saksi David bersedia memberikan keterangannya dipersidangan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa yakni apakah ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam perjanjian sewa menyewa (perikatan) antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan suatu perjanjian adalah suatu

Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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)



perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Lebih lanjut, dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan mengenai syarat sahnya Perjanjian antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Oleh karenanya sesuai ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila ia setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi sebagaimana yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya Segi-segi Hukum Perjanjian adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lain dapat menuntut pembatalan perjanjian;

Lebih lanjut menurut J. Satrio dalam buku Hukum Perikatan terdapat beberapa faktor yang menjadi penyebab wanprestasi, yaitu:

1. Adanya kelalaian debitur (nasabah), yang terdiri dari:
 - a. Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan;
 - b. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan;
 - c. Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan;
2. Karena adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), yang unsur-unsurnya adalah:
 - a. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan;
 - b. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi;
 - c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun kreditur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Dalam hal ini Kewajiban debitur untuk membayar ganti rugi tidak serta merta timbul pada saat dirinya lalai. Karena itu, harus ada pernyataan lalai terlebih dahulu yang disampaikan oleh kreditur ke debitur sebagaimana ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) jo Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hal ini diperkuat dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan bahwa apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menguraikan mengenai akibat hukum atau sanksi bagi debitur yang melakukan wanprestasi yaitu berupa pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko atau membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 hingga P-7 dan T-1 sampai dengan T-9 yang kemudian dikuatkan oleh keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak diperoleh fakta relevan berkaitan dengan pokok sengketa yakni sebagai berikut:

- Bahwa benar Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 April 2016 telah saling mengikatkan diri membuat perjanjian sewa menyewa atas 1 (satu) unit bangunan berlantai 2 (dua) milik Penggugat yang disewakan kepada Tergugat untuk digunakan sebagai Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu yang terletak di Kampung Ujoh Bilang RT.XI, Kecamatan Long Bagun Kabupaten Mahakam Ulu untuk masa sewa 2016-2017 dengan harga sewa sejumlah Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah); (vide bukti P-1, T-1, keterangan Saksi David, Saksi AM. Dedy Heryadi, Saksi Markus Jenyo Timang);
- Bahwa benar perjanjian yang telah dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2016, kemudian diperbaharui oleh Tergugat untuk masa sewa 2017-2018 disesuaikan dengan draf perjanjian atau kontrak yang

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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

ditetapkan oleh Sekretariat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu dengan isi pokok perjanjian tetap sama dengan perjanjian sebelumnya tanpa bertemu langsung dengan Penggugat; (vide bukti T-4 dan keterangan Saksi Solman)

- Bahwa benar Penggugat telah menerima pembayaran sewa gedung bangunan untuk digunakan sebagai Kantor Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu pada tanggal 13 Oktober 2017 sejumlah Rp576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) yang telah dipotong pajak sejumlah 20% untuk pembayaran kekurangan sewa tahun 2016-2017 dan pembayaran sewa untuk tahun 2017-2018; (vide bukti P-2, P-7, T-3, T-5, T-6, T-7 serta keterangan Saksi Laurensius Windy Abeh dan Saksi Solman)
- Bahwa benar pada bulan Juni 2018, Tergugat telah pindah dan tidak menggunakan gedung bangunan milik Penggugat yang telah disewa sebelumnya dan Tergugat mengeluarkan surat pemberitahuan kepada Penggugat lalu mengutus staf subbagian keuangan Dinas PUPR Mahakam Ulu untuk memberikan kunci kepada Penggugat, namun Penggugat tidak mau menerima kunci karena minta dikosongkan dan diperbaiki dulu bangunan tersebut sebelum ditinggalkan; (bukti surat P-7, T-8, T-9 dan keterangan Saksi Petrus Ngerung, Saksi Titik Aminah, Saksi Edi Pariyanto, Saksi AM. Dedy Heryadi dan Saksi Solman)
- Bahwa benar Penggugat telah beberapa kali menanyakan konfirmasi kepada Tergugat mengenai penyelesaian kontrak sewa bangunan gedung milik Penggugat dan meminta agar ada serah terima kunci sesuai dengan perjanjian; (vide bukti P-3, P-4, P-7, T-8, T-9 dan keterangan Saksi Solman)

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat tidak mendalilkan bahwa ada perjanjian tambahan untuk masa sewa 2017-2018, sedangkan Tergugat mendalilkan dan membuktikan bahwa ada surat perjanjian pembaharuan yang dibuat oleh Tergugat secara sepihak yang disesuaikan dengan draf kontrak sewa dari Sekretariat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, oleh karenanya Majelis Hakim berpedapat bahwa kontrak yang dibuat oleh Tergugat (vide bukti T-4) haruslah dikesampingkan karena dilakukan secara sepihak (vide keterangan Saksi Solman) tanpa sepengetahuan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah masa sewa dalam perjanjian tahun 2016 telah berakhir (1 April 2017), objek sewa tetap ditempati dan dikuasai oleh Tergugat dan Penggugat hanya mengingatkan agar dilakukan pembayaran lanjutannya (vide bukti P-7 dan keterangan Saksi Solman);

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta yang diperoleh dari bukti surat dan keterangan Saksi-saksi di atas, Majelis Hakim mendapatkan persangkaan dengan berpedoman pada ketentuan 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 310 RBg, bahwa dengan merujuk pada ketentuan pasal 1587 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa *"jika penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu yang ditentukan dalam suatu persetujuan tertulis, tetap menguasai barang sewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya maka dianggaplah bahwa penyewa tetap menguasai barang yang disewanya atas dasar syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan ia tidak dapat meninggalkan barang sewa atau dikeluarkan dari situ, kecuali sesudah ada pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan"*;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat T-4 tidak dapat dipertimbangkan karena perjanjian tersebut tidak memenuhi salah satu syarat (subjektif) sahnya perjanjian yakni kata sepakat dari para pihak yang mengikatkan dirinya sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa walaupun bukti surat T-4 sebagaimana uraian diatas tidak dapat dipertimbangkan, namun Majelis Hakim berpedoman pada persangkaan terhadap fakta persidangan, bahwa meskipun perjanjian sewa tahun 2016 telah berakhir, namun Penggugat tidak melakukan perlawanan dan pada tanggal 13 Oktober 2017 Penggugat telah menerima pembayaran sewa untuk pelunasan kekurangan sewa tahun 2016-2017 dan pembayaran sewa tahun 2017-2018 (vide bukti P-2, P-7, T-3, T-5 dan T-7), oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa sewa untuk periode 2017-2018 mengacu pada perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh Para Pihak pada tahun 2016;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian dipersidangan sebagaimana uraian fakta di atas, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya yakni tindakan Tergugat yang tidak mengembalikan kunci bangunan, namun Tergugat dalam jawaban serta pembuktiannya, telah terdapat pengakuan dengan kualifikasi (secara tidak langsung) dalam bukti surat yang diajukannya serta keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat sendiri, meskipun dalam jawabannya Kuasa Tergugat membantah bahwa tidak ada permasalahan mengenai sewa menyewa dengan Penggugat, namun berdasarkan bukti surat dan keterangan Saksi yang diajukan oleh Tergugat,



bahwa telah terjadi adanya keterlambatan pengembalian atau serah terima kunci gedung bangunan dari Tergugat kepada Penggugat yang diberitahukan pada tanggal 7 Juni 2018, sedangkan seharusnya kontrak berakhir pada tanggal 1 April 2018, sehingga dalil jawaban serta pembuktian dari Tergugat tersebut, membenarkan dan membuktikan dalil-dalil pokok gugatan dari Penggugat; (vide bukti surat P-7, T-8 dan T-9 serta keterangan Saksi Solman)

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 6 tentang berakhirnya masa sewa menyewa dan denda dalam perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak, disebutkan pada ayat (1) bahwa *“apabila perjanjian sewa menyewa ini berakhir, baik oleh karena jangka waktu itu lampau maupun oleh karena hal-hal lain, maka Pihak Kedua wajib mengembalikan apa yang disewanya kepada Pihak Pertama dalam keadaan kosong dan baik beserta penyerahan kunci-kunci bangunan rumah / ruangan yang disewa”*;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada ayat (2) diatur bahwa *“Apabila Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, maka sejak berakhirnya masa sewa menyewa, Pihak Pertama berhak memberikan dengan sebagai kerugian yang tidak dapat dikurangkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk tiap hari terlambatnya pengosongan atas bangunan rumah / ruangan yang disewa, yang harus dibayar seketika dan sekaligus, tanpa alasan dan pembuktian kesalahan”*;

Menimbang, bahwa perjanjian sewa kontrak rumah sebagaimana uraian sebelumnya, berakhir pada tanggal 1 April 2018 (vide bukti P-1, T-1, keterangan Saksi Laurensius Windy Abek dan Saksi Solman), namun Tergugat meninggalkan gedung bangunan sewa milik Penggugat tersebut dengan memberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 7 Juni 2018 (vide bukti surat T-8 serta keterangan Saksi AM.Dedy Heryadi dan Saksi Solman);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum serta pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah lalai terlambat menjalankan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang disewanya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik beserta penyerahan kunci – kunci bangunan rumah / ruangan yang disewanya sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, yang seharusnya berakhir pada tanggal 1 April 2018, sedangkan Tergugat baru memberitahukan bahwa telah pindah dan tidak menggunakan bangunan milik Penggugat tersebut pada tanggal 7 Juni 2018, dengan demikian terjadi keterlambatan selama 67 (enam puluh tujuh) hari;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat dapat dinyatakan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dengan Penggugat (vide P-1, T-1, T-8 dan T-9 serta keterangan Saksi AM. Dedy Heryadi dan Saksi Solman), serta tidak terlaksananya kewajiban tersebut bukanlah dikarenakan oleh keadaan memaksa (*overmacht/forje majeure*), sehingga oleh karenanya Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat dinyatakan telah lalai dan telah melanggar sebagaimana perjanjian dengan Penggugat, maka dapatlah Penggugat dikenakan ketentuan denda yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut sebagaimana pasal 6 ayat (2) sebagaimana telah disebutkan sebelumnya;

Menimbang, oleh karena pertimbangan di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan setiap petitum gugatan yakni sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu), apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau tidak, maka haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu petitum-petitum yang lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua), bahwa menyatakan demi hukum, bahwa surat perjanjian sewa menyewa antar Penggugat dan Tergugat sah dan mengikat sebagai Undang-Undang terhadap Penggugat dan Tergugat, maka berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan serta pertimbangan dari Majelis Hakim sebagaimana uraian sebelumnya, bahwa Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang telah disepakati tanggal 1 April 2016 adalah sah dan telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, oleh karenanya terhadap petitum ini, telah patut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga), yang menyatakan bahwa semua alat bukti yang diajukan Penggugat adalah sah dan berharga, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini berkaitan dengan formalitas alat bukti dan telah dipertimbangkan dalam pokok perkara, sehingga dalam diktum putusan ini tidak perlu lagi untuk disebutkan apakah sah atau tidak. Oleh karena itu, petitum angka 3 (tiga) ini tidaklah beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat), yang menyatakan bahwa sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan atas sebuah keputusan sita jaminan atas nama Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 50 Undang-Undang

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

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)



Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap uang dan barang milik Negara/Daerah dan atau yang dikuasakan kepada Negara/Daerah. Selain itu, oleh karena selama proses persidangan Majelis Hakim tidak ada meletakkan sita jaminan, sehingga Majelis Hakim tidak dapat menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan dalam perkara ini adalah sah dan berharga, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) ini tidaklah beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan bahwa Tergugat senyatanya telah lalai terlambat menjalankan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang disewanya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik beserta penyerahan kunci – kunci bangunan rumah / ruangan yang disewanya sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana pertimbangan di atas, maka terhadap petitum ini sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) bahwa yang menyebutkan menghukum Tergugat untuk melakukan Pembayaran ganti kerugian kepada Penggugat, uang sebesar Rp2.356.000.000,00 (*dua milyar tiga ratus lima puluh enam juta rupiah*) ditambah bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kutai Barat sampai dibayar secara Tunai dan sekaligus lunas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat telah terbukti melakukan lalai terlambat menjalankan kewajibannya sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya yakni selama 67 (enam puluh tujuh) hari, terhitung sejak tanggal berakhirnya masa sewa antara Penggugat dengan Tergugat yakni 1 April 2017 hingga 7 Juni 2017 yakni pemberitahuan oleh Tergugat kepada Penggugat bahwa telah pindah, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut dengan berpedoman pada isi perjanjian yang telah disepakati oleh Para Pihak serta merujuk pada ketentuan pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Tergugat wajib membayar kepada Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut:

- $\frac{\text{Rp360.000.000,00 (harga sewa/tahun)}}{12 \text{ (bulan)}} = \text{Rp30.000.000,00 (harga sewa/bulan)}$

Merujuk pasal 6 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa



- Denda Rp500.000,00 x 67 hari (keterlambatan) =
Rp33.500.000,00

Dengan demikian kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatannya adalah:

- Rp30.000.000,00 x 2 bulan = Rp 60.000.000,00
- Denda = Rp 33.500.000,00+
Rp 93.500.000,00

(Sembilan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka terhadap petitum angka 6 (enam) ini, tidaklah cukup beralasan hukum untuk jumlah nominal yang diajukan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa jumlah nominal yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp93.500.000,00 (Sembilan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), dengan demikian untuk petitum ini patut dinyatakan dapat dikabulkan dengan perbaikan yakni sejumlah Rp93.500.000,00 (Sembilan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh), yang meminta untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan merujuk pada ketentuan pasal 1249 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur bahwa "*jika dalam suatu perikatan ditentukan bahwa pihak yang lalai memenuhinya harus membayar suatu jumlah uang tertentu sebagai ganti kerugian, maka kepada pihak yang lain tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih ataupun yang kurang dari jumlah itu*", bahwa dalam hal terdapat hukuman pembayaran sejumlah uang, maka haruslah dilepaskan dari *dwangsom* (*uang paksa*). Selanjutnya, merujuk pada kaidah hukum yang tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791K/SIP/1972 bahwa jika dalam putusan menghukum untuk pembayaran uang, maka tidak bisa dikenakan *dwangsom*. Kemudian selain itu, dikarenakan Tergugat merupakan instansi pemerintahan daerah (dalam hal ini Negara), maka tidaklah ada kekhawatiran jika Tergugat tidak menjalankan putusan ini, sehingga berbasarkan pertimbangan tersebut, terhadap petitum ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) mengenai biaya perkara, akan dipertimbangkan pada akhir pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) yang menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 54 dan Pasal 57 Rv. dan Surat Edaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, terhadap tuntutan agar Pengadilan Negeri dapat menjatuhkan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi, bahwa Majelis Hakim sebaiknya mempertimbangkan secara teliti dan seksama sebelum menjatuhkan Putusan Serta Merta tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan sebagaimana uraian di atas, Majelis Hakim belum menemukan keadaan yang sangat *urgent* dan mendesak untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta dalam perkara *a quo*, sehingga untuk petitum angka 9 menurut hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, maka terhadap petitum angka 1 (satu) patut untuk dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dikarenakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagaian, maka Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada dalam pihak yang kalah sehingga berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg maka kepada Tergugat sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam diktum putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum yang dimintakan oleh Penggugat, akan diperbaiki sebagaimana tercantum dalam diktum putusan di bawah ini tanpa menghilangkan substansi pokok petitum dalam gugatannya;

Memperhatikan Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, RBg, Rv. dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah secara hukum Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat pada tanggal 1 April 2016 dan mengikat sebagai undang-undang kepadanya tersebut;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (cidera janji);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian dan denda kepada Tergugat sejumlah Rp93.500.000,00 (Sembilan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp5.095.000,00 (Lima juta sembilan puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kutai Barat, pada hari Kamis tanggal 7 Januari 2021 oleh kami, Jemmy Tanjung Utama, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Amjad Fauzan Ahmadushshodiq, S.H. dan Buha Ambrosius Situmorang, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada Senin hari 11 Januari 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta Zulkifli, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Kutai Barat dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Amjad Fauzan Ahmadushshodiq, S.H.

Jemmy Tanjung Utama, S.H.,M.H.

Buha Ambrosius Situmorang, S.H.

Panitera Pengganti,

Zulkifli

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran..... : Rp30.000,00;

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Pemberkasan / ATK.....	:	Rp50.000,00;
3.....B	:	Rp13.000,00;
iaya Penggandaan Berkas.....	:	
4.....B	:	Rp20.000,00;
iaya PNPB Panggilan.....	:	
5.....B	:	Rp4.800.000,00;
iaya Panggilan	:	
6.....B	:	Rp160.000,00;
iaya Sumpah.....	:	
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
8. Materai	:	Rp12.000,00;
Jumlah	:	Rp5.095.000,00;
(Lima juta sembilan puluh lima ribu rupiah)		