



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

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

HENRY OU, Warga Negara Indonesia, NIK. 1207261706760011, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Rukan Permata Senayan Blok B17-18, Jl. Tentara Pelajar, Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya memberikan kuasanya kepada **AHMAD CHAIR, S.H; ANDI WALI, S.H., M.H., L.L.M., JOHN HARRYS GULTOM, S.H., dan CHASTINE J TAMBUNAN, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Law Firm DHANI, AHMAD & PARTNERS**, yang beralamat kantor di Soedarpo Informatika Building 4th Floor, Jl. Blora No.32, Sudirman-Thamrin Jakarta Pusat 10310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus **No.01/SK-DAP/II/2021** tertanggal 8 Januari 2021 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah register nomor : 969/SH/HKM/II/2021 tanggal 24 FEBRUARI 2021 untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

L a w a n

PT. AGRO ARTHA SURYA, suatu Perseroan Terbatas yang beralamat di jalan Pakubuwono VI No. 11 RT 03/03, kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta selatan 12110, yang mana Iwan Sandra Alamsyah, Umur/TTL: 47 tahun/Pringsewu, 31 Mei 1974, Pekerjaan: Direktur PT. Agro Artha Surya, Alamat: APT. GDG Nias Res Tower Grand Emerald Lt.9 WJ RT: 002/RW: 003 Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara

hal 1 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertindak dalam jabatannya selaku Direktur PT. Agro Artha Surya memberikan kuasanya kepada Simon Petrus Ginting, S.H., dan Ridho Ilham Ginting, S.H., masing-masing adalah selaku Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **Sopian Sitepu & Partners** beralamat di Ruko Mega Grosir Cempaka Mas Blok J No. 5 Jl. Letjen Suprpto, Sumur Batu, Kemayoran, Jakarta Pusat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 090/SK/SSP/VI/2021 tertanggal 28 Juni 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register Nomor: 3523/SK/HKM/IX/2021 tertanggal 07 September 2021 untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah mempelajari bukti awal para pihak ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan gugatan, tertanggal 25 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara e-court pada tanggal 25 Januari 2021 dalam Register Nomor 113/Pdt.G/2021/PN.Jkt Sel, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan dan keadaan hukum Gugatan wanprestasi ini diajukan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa atas 2 (dua) unit Rukan bertingkat 4 (empat) yang terdiri atas 2 (dua) Sertifikat Hak Bangunan:

hal 2 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Nomor 2734/Grogol Utara seluas 75 M2 (tujuh puluh lima meter persegi).
- o Nomor 2735/Grogol Utara seluas 75 M2 (tujuh puluh lima meter persegi).

beralamat di Permata Senayan Blok F Nomor 6-7, Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 38 tertanggal 12 September 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H. (selanjutnya disebut “Perjanjian”);

2. Bahwa Perjanjian tersebut telah berakhir masa sewanya terhitung sejak tanggal 12 November 2020 sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 Akta Perjanjian yang berbunyi : ***Sewa-menyewa ini dilangsungkan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun 2 (dua) bulan terhitung mulai tanggal 12 September 2017 dan dengan demikian akan berakhir pada tanggal 12 November 2020.***
3. Bahwa dalam masa jangka waktu sewa, Penyewa telah melakukan perubahan bentuk objek perkara *a quo* dan sampai dengan berakhirnya perjanjian, Tergugat tidak mengembalikan objek perkara *a quo* seperti keadaan semula dengan terpelihara baik, dan diketahui objek perkara *a quo* tersebut mengalami kerusakan yang timbul selama dalam masa pemakaian oleh Tergugat;
4. Bahwa sampai berakhirnya jangka waktu sewa tersebut, Tergugat belum mengembalikan objek perkara *a quo* kepada Penggugat dan tidak ada berita acara pengembalian objek perkara *a quo*;
5. Bahwa Tergugat mempunyai kewajiban untuk menyerahkan kembali objek perkara *a quo* dalam keadaan terpelihara baik atau sama seperti semula kepada Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam akta Perjanjian yang berbunyi:

hal 3 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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

Pasal 3 : Penyewa telah menerima tentang apa yang disewanya tersebut dalam keadaan terpelihara baik dan oleh karena itu, pada waktu sewa menyewa ini berakhir diwajibkan untuk menyerahkan kembali dalam keadaan terpelihara baik pula.”

Pasal 13 :Jikalau sewa menyewa ini berhenti karena habis jangka waktunya dan tidak dilanjutkan lagi, menurut ketentuan Pasal 12, maka Penyewa diwajibkan untuk menyerahkan kembali apa yang disewanya tersebut kepada yang menyewakan, dalam keadaan terpelihara baik dan berikut dengan kunci-kunci selengkapya.”

jika Penyewa tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka penyewa dianggap lalai, kelalaian mana dibuktikan dengan waktu yang telah ditentukan tersebut, sehingga tidak perlu tegoran dengan surat juru sita atau surat lainya”.

untuk tiap-tiap hari kelalaian penyewa dikenakan ganti rugi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari dan tiap hari harus dibayarkan dengan seketika dan sekali lunas kepada yang Menyewakan.”

6. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban untuk menyerahkan kembali objek perkara *a quo* dalam keadaan terpelihara baik atau seperti semula beserta dengan kuncinya setelah berakhirnya jangka waktu sewa dianggap perbuatan Cidera janji/wanprestasi, dan atas perbuatan cidera janji/wanprestasi tersebut, maka Penggugat berhak untuk meminta Tergugat membayar denda atau ganti rugi atas keterlambatan sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari dan yang tiap-tiap hari harus dibayar dengan seketika dan sekali lunas kepada Penggugat terhitung sejak berakhirnya Perjanjian;
7. Bahwa berdasarkan *Minute of Meeting* pada tanggal 17 November 2020 diadakan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat melalui para perwakilannya yang membahas tentang kondisi objek perkara *a quo* yang perlu dilakukan perbaikan atau menyepakati beberapa hal sebagai berikut:

hal 4 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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

- a. Setiap keterkamabatan serah terima tetap mengacu pada akad kontrak sewa menyewa dihitung perhari sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta);
- b. Pembongkaran dan perbaikan lantai 1 (satu) s/d lantai 4 (empat);
- c. Kabel-kabel dan partisi dibuang;
- d. Akan dibuatkan perjanjian kerja untuk perbaikan renovasi.

Akan tetapi hingga saat ini Tergugat lalai dan tidak menjalankan hasil pertemuan tersebut.

8. Bahwa Tergugat telah lalai dalam mengembalikan objek perkara *a quo* dalam keadaan terpelihara baik atau seperti semula beserta dengan kuncinya hingga sampai 14 (empatbelas) hari, maka Tergugat akan bertanggungjawab atas segala biaya yang timbul dalam tindakan penggosongan atau renovasi oleh Penggugat, sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Perjanjian yang berbunyi:

Pasal 14 : Tanpa mengurangi apa yang tersebut dalam Pasal 13 tentang aturan ganti-rugi, bilamana kelalaian berlangsung sampai dengan 14 (empat belas) hari, maka Penyewa sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya, memberikan kuasa kepada yang menyewakan dengan hak substitusi, untuk:

- a. *Mengeluarkan Penyewa dan/atau pihak lain yang menempati bangunan tersebut,*
- b. *Mengeluarkan segala barang dan perabot yang terdapat dalam bangunan tersebut, baik kepunyaan Penyewa atau kepunyaan pihak lain,*
- c. *Jika perlu menghubungi dan dengan bantuan pihak yang berwajib untuk melaksanakan ketentuan sub a dan b tersebut,*
- d. *Menjalankan segala Tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima kembali bangunan tersebut dalam keadaan kosong berikut kunci-kunci selengkapnya,*

hal 5 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Satu dan lainnya atas perongkosandan resiko dari Penyewa sepenuhnya."

9. Bahwa berdasarkan perhitungan atau kalkulasi biaya untuk melakukan perbaikan atau renovasi atas objek perkara *a quo* untuk mengembalikan objek dalam keadaan terpelihara baik atau seperti semula adalah sebesar Rp.91.000.000,- (sembilan puluh satu juta rupiah);
10. Bahwa dengan itikad baik Penggugat telah melakukan upaya-upaya persuasif baik secara lisan maupun tertulis melalui surat Teguran/Somasi I dan II (terakhir) akan tetapi tidak ada respon dari Tergugat, sampai akhirnya Penggugat melakukan Gugatan Wanprestasi ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
11. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mengembalikan objek perkara *a quo* dalam keadaan terpelihara baik atau seperti semula beserta dengan kunci-kuncinya setelah habis jangka waktu sewa adalah jelas merupakan perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi atas Perjanjian, berdasarkan:
 - **Pasal 1338 KUHPerdara:** Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik Kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan Undang-undang, Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;
 - **Pasal 1239 KUHPerdara:** Tiap Perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga bila debitur tidak memenuhi kewajibannya;
 - **Pasal 1250 KUHPerdara:** Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, pengganti biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus.

hal 6 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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

Penggantian biaya, kerugian dan bung aitu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian dan bung aitu baru wajib dibayar sejak dimintakan dimuka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum;

- **Lembaran Negara No. 22 Tahun 1948** telah menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga moratoir) yang dapat dituntut oleh kreditur dari debitur adalah sebesar 6 (enam) % per tahun.

12. Bahwa akibat dari tindakan-tindakan yang dilakukan Tergugat telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materil maupun immaterial, yang terdiri dari:

A. Kerugian Materil:

- 1) kerugian materiil, biaya denda atau ganti rugi atas keterlambatan penyerahan kembali objek perkara *a quo* sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari terhitung sejak 13 November 2020 sampai dengan penyerahan kembali objek perkara *a quo* dalam keadaan terpelihara baik atau seperti semula beserta dengan kuncinya dan/atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- 2) Biaya perbaikan atau renovasi sebesar Rp.91.000.000,- (sembilan puluh satu juta rupiah) yang digunakan untuk mengembalikan objek perkara *a quo* dalam keadaan terpelihara baik atau seperti semula beserta dengan kuncinya;
- 3) Biaya jasa kuasa hukum untuk mewakili Penggugat mengajukan gugatan cidera janji atau wanprestasi terhadap Tergugat pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah);

B. Kerugian Immaterial

hal 7 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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

Kerugian immateriil, kerugian yang diderita Penggugat dikarenakan objek perkara *a quo* belum dikembalikan dalam keadaan terpelihara atau seperti semula, maka Penggugat kehilangan kesempatan-kesempatan bisnis dalam menyewakan Rukan tersebut, namun apabila kerugian immaterial tersebut dinilai dengan uang patut dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

13. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan pembayaran ganti rugi, baik materil maupun immaterial tersebut, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat uang denda (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila terlambat dan/atau lalai dalam melaksanakan pembayaran ganti rugi dimaksud, terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* diucapkan;

PERMOHONAN SITA JAMINAN

14. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul akibat Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi Tergugat, maka guna menghindari adanya upaya-upaya dari Tergugat untuk mengalihkan asset miliknya kepada pihak lain dan guna menjamin agar Gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) di kemudian hari, maka menurut hukum wajar dan berasalan jika Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan Sita Jaminan terhadap:

- Sebidang tanah dan bangunan diatasnya milik Tergugat yang terletak di Jalan Pakubuwono VI No 11, RT 03/RW 03, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan 12120.

Dan harta kekayaan lainnya, baik yang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat yang akan Penggugat uraikan kemudian, yang nantinya akan diajukan Permohonan Sita Jaminan tersendiri melalui Pengadilan Negeri Jakarta selatan.

15. Bahwa Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya sehingga cukup berdasar hukum apabila Putusan dalam perkara ini dinyatakan dan dapat dijalankan terlebih dahulu

hal 8 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*uitvoerbaar bij voorraaad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.

Berdasarkan fakta hukum dan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta memberi putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor 38 tanggal 12 September 2017 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., adalah menurut hukum dan harus dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Cidera Janji/Wanpresatsi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Penggugat atas denda keterlambatan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari terhitung mulai dari tanggal 13 November 2020 sampai dengan penyerahan Kembali objek perkara aquo dalam keadaan baik atau seperti semula beserta dengan kuncinya dan/atau sampai Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukun tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Penggugat atas biaya perbaikan atau renovasi sebesar Rp. 91.000.000,- (Sembilan puluh satu juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp. 135.000.000,- (serratus tiga puluh lima juta rupiah) atas biaya Jasa hukum untuk mewakili Penggugat mengajukan Gugatan Cidera Janji/Wanprestasi;

hal 9 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Penggugat atas kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari, terhitung sejak putusan *a quo* diucapkan sampai dengan dibayarkannya pembayaran ganti rugi materil dan immaterial;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas asset milik Tergugat :
 - Sebidang tanah dan bangunan diatasnya milik Tergugat yang terletak di Jalan Pakubuwono VI No 11, RT 03/RW 03, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan 12120.Dan harta kekayaan lainnya baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat yang akan Penggugat uraikan kemudian, yang nantinya akan diajukan Permohonan Sita Jaminan tersendiri melalui Pengadilan Negeri Jakarta selatan;
10. Menyatakan Putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi.
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak telah datang menghadap dipersidangan masing-masing kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan sesuai dengan

hal 10 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penunjukkan tertanggal 2 Juni 2021., No. .102/Pdt.G/2021/PN.Jkt Sel, ditunjuk,

Sdr. Dedy Hermawan, SH,MH, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, oleh Tergugat ditanggapi dengan mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ALIAS KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. PENGGUGAT TIDAK KONSISTEN DALAM MENGURAIKAN DALIL GUGATAN DAN SALING BERTENTANGAN SATU SAMA LAIN

Bahwa **Penggugat** tidak konsisten dalam menguraikan dalil gugatan dan saling bertentangan satu sama lain. Hal itu terlihat di angka 3 (tiga) halaman 2 (dua) dalam gugatan **Penggugat** yang Kami kutip menyebutkan: “..... *Bahwa dalam masa jangka waktu sewa, penyewa telah melakukan perubahan bentuk objek perkara a quo dan sampai berakhirnya perjanjian, Tergugat tidak mengembalikan objek perkara a quo seperti keadaan semula*”.

Namun di angka 4 (empat) halaman 2 (dua) **Tergugat** mendalilkan “..... *Bahwa sampai berakhirnya jangka waktu sewa tersebut, Tergugat belum mengembalikan objek perkara a quo kepada Penggugat*”.

Bahwa dengan demikian terlihat jelas **Penggugat** tidak konsisten dengan dalil gugatannya karena di satu sisi **Penggugat** menyebutkan **Tergugat** tidak mengembalikan objek perkara a quo seperti keadaan semula. Namun di sisi lain **Penggugat** menyebutkan **Tergugat** belum mengembalikan objek perkara a quo kepada **Penggugat**, sehingga menjadi tidak jelas apakah objek perkara a quo

hal 11 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum **Tergugat** kembalikan kepada **Penggugat** atau apakah telah di kembalikan tetapi tidak seperti keadaan semula.

Bahwa sebagaimana pendapat Retnowulan Sutanto, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Cv Mandar Maju 2005 halaman 17 menjelaskan seperti berikut:

"Dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan petitum, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan Hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila petitum tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut obscur libel (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur), yang berakibat tidak diterimanya atau ditolaknya gugatan tersebut."

Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan gugatan **Penggugat** yang objek gugatannya tidak jelas dan gugatan **Penggugat** tidak jelas harus dinyatakan sebagai suatu gugatan yang tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi MA-RI No. 556 K/SIP/1973 tertanggal 21-8-1974 yang kaedah hukumnya menyatakan:

"kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima".

Bahwa dengan demikian **Penggugat** yang tidak konsisten dalam menguraikan dalil gugatan dan saling bertentangan satu sama lain menunjukkan gugatan **Penggugat** adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

2. PENGUGAT TIDAK MENJELASKAN RINCIAN KERUGIAN YANG DIDERITA

Bahwa **Penggugat** dalam posita gugatannya di angka 6 (enam) dan angka 12 (dua belas) mengklaim kerugian materiil yaitu denda keterlambatan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), biaya perbaikan sebesar Rp. 91.000.000,- (sembilan puluh satu juta rupiah) dan biaya jasa kuasa hukum sebesar Rp.

hal 12 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) serta kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) total senilai Rp. 1.228.000.000,- (satu milyar dua ratus juta dua puluh delapan juta rupiah).

Bahwa mengenai kerugian materil **Penggugat** sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per-hari adalah tidak benar dan mengenai biaya perbaikan sebesar Rp. 91.000.000,- (sembilan puluh satu juta rupiah) adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengenai kerugian **Penggugat** sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) untuk biaya membayar jasa kuasa hukum itu bukan merupakan tanggungjawab dari **Tergugat**.

Bahwa suatu gugatan yang tidak memperinci nilai kerugian yang diderita oleh **Penggugat** baik itu gugatan perbuatan melawan hukum ataupun perbuatan wanprestasi, maka gugatan tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu gugatan yang kabur. Hal ini sejalan dengan ketentuan Yurisprudensi MARI No. 873K/Sip/1975 tertanggal 6-5-1977 yang kaedah hukumnya menyatakan:

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi: Bahwa tuntutan Penggugat mengenai keuntungan perusahaan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak terperinci sebagaimana mestinya, sehingga tidak jelas berapa jumlah keuntungan yang secara tepat menjadi hak penggugat, tidak dapat dibenarkan, karena hal tersebut telah diperincikan dengan surat-surat bukti Penggugat."

Bahwa hal ini di perkuat dalam Yurisprudensi MARI No. 616 K/Sip/1973 tertanggal 5-6-1975 yang kaedah hukumnya menyatakan:

"Mengenai gugatan terhadap hasil sawah terperkara, walaupun tentang hal ini tidak ada bantahan dari tergugat yang seharusnya dengan demikian gugatan dapat dikabulkan, tetapi karena penggugat tidak memberikan dasar dan alasan daripada gugatannya itu, ialah ia tidak menjelaskan berapa hasil sawah-sawah tersebut sehingga ia menuntut hasil sebanyak 10 kuintal setahun, gugatan haruslah ditolak".

Bahwa berdasarkan ketentuan dari Yurisprudensi tersebut di atas dan dihubungkan dengan gugatan dari **Penggugat**, maka secara jelas dan tegas

hal 13 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan **Penggugat** dapat dikategorikan sebagai bentuk gugatan yang tidak memperinci kerugian yang dialami secara nyata oleh **Penggugat**. Bahwa dalam posita gugatan **Penggugat** tersebut tidak menjelaskan alasan adanya kerugian dan bentuk kerugian yang dialami, sehingga dari alasan dan bentuk kerugian tersebut, **Penggugat** dapat menyimpulkan timbulah kerugian materiil dan kerugian immateriil yang dialami **Penggugat**. Untuk itu, seharusnya **Penggugat** menjelaskan adanya fakta hukum yang telah terjadi atau tidak terlaksana yang dialami **Penggugat** dari adanya hubungan hukum dengan **Tergugat** sehingga dengan fakta hukum tersebut **Penggugat** menjadi menderita kerugian. Dengan demikian menjadi berdasarkan hukum bagi **Penggugat** untuk menuntut **Tergugat** berkewajiban untuk menanggung kerugian yang dialami oleh **Penggugat**. Dengan tidak adanya penjelasan rinci mengenai alasan dan fakta hukum lahirnya kerugian yang diderita **Penggugat** yang dimohonkan **Penggugat** dalam gugatannya, maka dapat dinyatakan bahwa kerugian yang dimintakan oleh **Penggugat** tidak memiliki dasar pembenar. Oleh karena itu, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima dan sepatutnya ditolak.

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, APAKAH GUGATAN WANPRESTASI ATAU GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa **Penggugat** dalam posita angka 3 (tiga) mendalilkan perbuatan **Tergugat** yang telah melakukan perubahan bentuk objek perkara *a quo* dan sampai dengan berakhirnya perjanjian **Tergugat** tidak mengembalikan objek perkara *a quo* seperti keadaan semula dan diketahui objek perkara *a quo* tersebut mengalami kerusakan. Bahwa berdasarkan dalil atau posita yang diuraikan **Penggugat** tersebut terlihat jelas adanya perbuatan melawan hukum yang dalilkan **Penggugat** dalam gugatannya yaitu dan diketahui objek perkara *a quo* tersebut mengalami kerusakan.

hal 14 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa patut dipahami kembali, bahwa hubungan hukum antara **Penggugat** dan **Tergugat** berdasarkan suatu akta perjanjian dan dalam dalil yang **Penggugat** uraikan juga tidak terlihat adanya fakta hukum mengenai suatu perbuatan yang dilanggar oleh **Tergugat**, tidak ditemukan adanya uraian fakta hukum yang menguraikan telah terjadi perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh **Tergugat**.

Bahwa berdasarkan ketentuan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan gugatan **Penggugat** yang menggabungkan antara gugatan perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum tidak diperbolehkan dan harus dinyatakan sebagai suatu gugatan yang tidak dapat diterima sebagaimana **Putusan MA-RI No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986**. Hal ini dipertegas kembali dalam **Putusan MA-RI No. 879 K/Pdt/1997 tertanggal 29 Januari 2001** yang menjelaskan bahwa: *"penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri"*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat** menolak seluruh dalil gugatan **Penggugat** kecuali secara tegas diakui oleh **Para Tergugat** dalam jawaban ini;
2. Bahwa apa yang telah **Tergugat** kemukakan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dalam jawaban pokok perkara ini yang bersifat mutatis mutadis;
3. Bahwa fakta hukumnya adalah bermula ketika pada tanggal 12 September 2017, **Tergugat** melakukan perjanjian sewa-menyewa objek perkara *a quo* yang beralamat di Rukan Permata Senayan Blok F6-7 Jl. Tentara Pelajar Kel. Grogol Utara Kec. Kebayoran Lama-Jakarta Selatan dengan **Penggugat** berlangsung untuk jangka waktu 3 tahun 2 bulan yang dalam hal ini berakhir pada tanggal 12 Nopember 2020.

Bahwa fakta hukumnya, pada tanggal 22 Oktober 2020, Tergugat telah beritikad baik dengan mengirimkan Surat Nomor: 040/LEGAL-HO/X/2020 tertanggal 22 Oktober 2020, Perihal: Konfirmasi Sewa-

hal 15 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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

menyewa Rukan Permata Senayan Blok F6-7 Jl. Tentara Pelajar Kel. Grogol Utara Kec. Kebayoran Lama-Jakarta Selatan kepada Penggugat yang isinya Tergugat memutuskan untuk tidak memperpanjang perjanjian sewa-menyewa dan selanjutnya Tergugat akan segera menyerahkan kembali objek perkara *a quo* kepada Penggugat;

4. Bahwa kemudian pada tanggal 23 Nopember 2020, **Tergugat** kembali beritikad baik mengirimkan Surat Nomor: 054/LEGAL-HO/XI/2020 tertanggal 23 Nopember 2020, Perihal: "Keberatan" yang di tujukan kepada **Penggugat** menindaklanjuti pertemuan yang sudah dilakukan antara staff **Tergugat** dengan **Penggugat** terkait proses pengembalian Gedung Rukan Permata Senayan Blok F6-7 Jl. Tentara Pelajar Kel. Grogol Utara Kec. Kebayoran Lama - Jakarta Selatan.

Bahwa fakta hukumnya di tanggal 02 Nopember 2020, Tergugat sudah melakukan pemindahan seluruh barang-barang peralatan kantor untuk di pindahkan ke lokasi kantor yang baru dan selanjutnya, pertanggal 06 Nopember 2020 seluruh staff dan/karyawan Tergugat sudah tidak lagi berkantor lagi di objek perkara yaitu di Rukan Permata Senayan Blok F6-7 Jl. Tentara Pelajar Kel. Grogol Utara Kec. Kebayoran Lama-Jakarta Selatan, melainkan sudah berkantor di alamat kantor baru yang artinya 1 (satu) minggu sebelum masa sewa berakhir Tergugat telah mengosongkan objek perkara *a quo*.

5. Bahwa dalil **Penggugat** pada angka 3 yang menyatakan sampai berakhirnya perjanjian, **Tergugat** tidak mengembalikan objek perkara *a quo* seperti keadaan semula tidaklah berdasar. Fakta hukumnya bahwa sebagaimana kesepakatan yang terjadi antara **Penggugat** dengan **Tergugat** tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa-Menyewa **Tergugat** tidak memiliki kewajiban mengembalikan objek perkara *a quo* seperti semula melainkan terpelihara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 dalam Akta Perjanjian Sewa-Menyewa yang berbunyi:

hal 16 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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

Penyewa telah menerima tentang apa yang disewakannya tersebut dalam keadaan terpelihara baik dan oleh karena itu, pada waktu sewa-menyewa ini berakhir diwajibkan untuk menyerahkan kembali dalam keadaan baik pula.”

Bahwa dalil **Penggugat** pada angka 4 yang menyatakan sampai berakhirnya jangka waktu sewa tersebut, **Tergugat** belum mengembalikan objek perkara *a quo* kepada **Penggugat** dan tidak ada berita acara pengembalian objek perkara *a quo* bertentangan dengan dalil penggugat di angka 3 yang menyatakan sampai berakhirnya perjanjian **Tergugat** tidak mengembalikan objek perkara *a quo* seperti keadaan semula yang **artinya** objek perkara *a quo* telah Tergugat serahkan kepada Penggugat, namun menurut Penggugat objek perkara *a quo* di serahkan dalam keadaan yang tidak seperti semula. Fakta hukumnya bahwa melalui Surat Nomor: 040/LEGAL-HO/XI/2020 tertanggal 22 Oktober 2020 jauh sebelum masa Perjanjian Sewa-Menyewa berakhir, Tergugat telah mengkonfirmasi kepada Penggugat tidak memperpanjang sewa-menyewa objek perkara *a quo* dan pertanggal 06 Nopember 2020, Tergugat sudah tidak berkantor lagi di objek perkara *a quo* dan perihalnya tidak ada berita acara pengembalian objek perkara *a quo* adalah tidak wajib sebagaimana ketentuan dalam Akta Perjanjian Sewa-Menyewa tidak mewajibkan adanya berita acara pengembalian objek perkara *a quo* dan fakta hukumnya juga terhadap objek perkara *a quo* saat ini telah Penggugat jadikan sebagai tempat usahanya yaitu restoran

6. Bahwa keliru dan mengada-ada dalil **Penggugat** pada angka 5 yang menyatakan **Tergugat** mempunyai kewajiban untuk menyerahkan kembali objek perkara *a quo* dalam keadaan terpelihara baik atau sama seperti semula. Bahwa sebagaimana ketentuan di Pasal 3 Akta Perjanjian Sewa-menyewa **Tergugat** memiliki kewajiban untuk menyerahkan kembali objek perkara *a quo* dalam keadaan terpelihara baik bukan sama seperti semula

hal 17 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan **Tergugat** pun telah mengembalikan objek perkara *a quo* dalam keadaan terpelihara baik pula yaitu fungsi dan manfaatnya.

Bahwa dalam ketentuan di Pasal 7 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa **Tergugat** telah menyetorkan uang kepada **Penggugat** sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai jaminan pembayaran rekening dan kerusakan kecil yang terjadi pada objek perkara *a quo* yang mana hal tersebut membuktikan bahwa **Tergugat** telah beritikad baik menyelesaikan kewajibannya jauh sebelum timbulnya permasalahan yang mana uang jaminan tersebut untuk dipergunakan atas perbaikan kerusakan kecil pada objek perkara *a quo*;

7. Bahwa adalah tidak benar dalil gugatan **Penggugat** di angka 6 yang menyatakan **Tergugat** dianggap melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi. Bahwa sebagaimana Surat Nomor: 054/LEGAL-HO/XI/2020 tertanggal 23 Nopember 2020 **Tergugat** telah menjelaskan keterlambatan serah terima kunci objek perkara *a quo* bukan semata-mata kesalahan dari **Tergugat** melainkan dikarenakan adanya permintaan dari **Penggugat** untuk melakukan proses penurunan daya listrik yang mana dari pihak PT. PLN (Persero) tidak dapat langsung memproses permohonan dimaksud dikarenakan berkas permohonan belum lengkap dan **Tergugat** baru menerima seluruh kelengkapan berkas sebagai persyaratan penurunan daya di tanggal 12 Nopember 2020;
8. Bahwa **Penggugat** dalam dalil gugatannya di angka 7 yang menyatakan setelah diadakannya pertemuan **Tergugat** lalai dan tidak menjalankan hasil pertemuan adalah keliru dan mengada-ada. Bahwa melalui Surat Nomor: 054/LEGAL-HO/XI/2020 tertanggal 23 Nopember 2020 **Tergugat** sudah menerangkan tidak berkenan atas denda yang diberlakukan oleh **Penggugat** justru **Penggugat** lah yang sejak awal tidak beritikad baik menyelesaikan permasalahan tersebut secara baik yang di buktikan apabila renovasi perapihan dilakukan dan memakai kontraktor penyewa (**Tergugat**)

hal 18 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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

maka penalty keterlambatan yaitu denda Rp. 2.000.000,- (dua juta)/hari keterlambatan di berlakukan. Namun apabila renovasi dan perapihan memakai kontraktor dari pemilik gedung (**Penggugat**) penalty keterlambatan yaitu denda Rp. 2.000.000,- (dua juta)/hari keterlambatan tidak diberlakukan sebagaimana hasil minuta of meeting tanggal 17 Nopember 2020;

9. Bahwa dalil **Penggugat** di angka 8 adalah pengulangan dari dalil sebelumnya sehingga tidak perlu **Tergugat**anggapi;
10. Bahwa dalil **Penggugat** di angka 9 yang menyatakan berdasarkan perhitungan atau kalkulasi biaya untuk melakukan perbaikan atau renovasi atas objek perkara *a quo* untuk mengembalikan objek dalam keadaan terpelihara baik atau seperti semula adalah sebesar Rp. 91.000.000,- (sembilan puluh satu juta rupiah). Bahwa berdasarkan dalil **Penggugat** tersebut sudah jelas membuktikan objek perkara *a quo* saat ini sudah berada dalam penguasaan **Penggugat**, sehingga dapat dilihat dari aktifitas **Penggugat** yang dapat leluasa melakukan perhitungan sekaligus menggugurkan dalil **Penggugat** yang menyatakan objek perkara *a quo* belum dikembalikan oleh **Tergugat**;
11. Bahwa dalil **Penggugat** pada angka 10 yang menyatakan tidak ada respon dari **Tergugat**, tidaklah benar. Melalui Surat Nomor: 040/LEGAL-HO/X/2020 tertanggal 22 Oktober 2020 dan Surat Nomor 054/LEGAL-HO/XI/2020 tertanggal 23 Nopember 2020, **Tergugat** telah mempunyai itikad baik merespon permintaan yang tidak sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa dari **Penggugat**. **Tergugat** memutuskan berfokus menjalankan kegiatan perusahaan dimasa pandemi Covid-19 yang menimbulkan dampak krisis ekonomi dari pada merespon permintaan yang mengada-ada dari **Penggugat**;
12. Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum di atas, maka sudah sepatutnya **Tergugat** memohon agar petitum **Penggugat** pada angka 1

hal 19 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai angka 11, haruslah ditolak, karena **Tergugat** tidak terbukti melakukan cidera janji/wanprestasi sebagaimana gugatan **Penggugat**.

Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum yang telah diuraikan di atas, dengan ini Kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi **Tergugat**;
- Menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan **Penggugat** seluruhnya;
- Menyatakan **Tergugat** tidak terbukti melakukan wanprestasi;
- Membebaskan **Tergugat** untuk menanggung kerugian materil maupun immateril dari **Penggugat**.

SUBSIDER

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

Menimbang, bahwa atas jawaban pihak Tergugat telah ditanggapi secara tertulis oleh Penggugat sebagaimana repliknya yang selanjutnya ditanggapi pihak Tergugat dalam dupliknya, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, pihak Penggugat mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan asli, Akta Sewa – menyewa No.83 tanggal 12 September 2017 oleh Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi, Transkrip Pembicaraan melalui via Whatsaap, tanggal 12 November 2020, yang diberi tanda P-2;

hal 20 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Sesuai dengan asli, Minute Of Meeting (MOM) tanggal 17 November antara Penggugat dan Tergugat diwakili karyawan, yang diberi tanda P-3;
4. Print Out Transkrip Pembicaraan melalui via email tanggal 17 November 2020, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari Fotokopi, Penawaran harga perbaikan renovasi Rukan Permata Senayan Blok F No.6-7, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi, Somasi Penggugat Nomor: 81/SOM-DAP/XI/2020 tanggal 26 November 2020, yang diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sesuai dengan asli, Berita Acara Pembongkaran paksa Pintu Blok F 6-7 Rukan Permata Senayan, yang diberi tanda P-7;
8. Print Out Kumpulan dan Perbandingan Foto-foto objek Sewa perkara sebelum masa sewa dan setelah masa sewa berakhir pada lantai 1, yang diberi tanda 8.1;
9. Print Out Kumpulan dan Perbandingan Foto-foto objek sewa perkara sebelum masa sewa dan setelah masa sewa berakhir pada lantai 4, yang diberi tanda 8.2;
10. Print Out Kumpulan dan Perbandingan foto foto objek sewa perkara sebelum masa sewa dan setelah masa sewa berakhir pada lantai 5 diberi tanda 8.3;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 dan Bukti P-5 Fotokopi dari Fotokopi, Print Out Bukti P-4, bukti P.8.1, bukti P.8.2 bukti P-8.3, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas, pihak Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

hal 21 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi Gita Purnamasari, di depan persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saya kenal dengan Penggugat, karena saya adalah sekretarisnya;
- Yang saya ketahui bahwa antara mereka mempunyai hubungan hukum berdasarkan Perjanjian sewa menyewa atas 2 (dua) unit Rukan bertingkat 4 (empat) yang terdiri dari atas 2 (dua) Sertifikat hak bangunan di Permata Senayan Blok f Nomir 6-7 ,Kel. Grogol Utara, Kec.Kebayoran lama , Kota Jakarta Selatan ;
- Saya tahu dari dari Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 38 tertanggal 12 September 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Drs. Wijayanto Suwongso, SH ;
- Setahu saya perjanjian tersebut berakhir masa sewa nya terhitung sejak tanggal 12 November 2020 ;
- Pada saat jatuh tempo pada tanggal 12 November 2020, oleh pihak Tergugat belum dirapikan, dan kondisi Rukan belum bisa diserahkan terimakan ;
- Oleh Tergugat gedung tersebut digunakan untuk perkantoran ;
- Ada perjanjian Rukan agar segera dirapikan ;
- Saat ini Tergugat sudah tidak berkantor lagi ditempat tersebut ;
- Tergugat sudah tidak berkantor ditempat tersebut Alasannya karena Tergugat masih menunggu dari atasan Tergugat yang belum ada jawaban ;
- Saat ini kantor sudah tutup sudah tidak ada karyawan ;
- Sangsi yang diajukan untuk tergugat yaitu ada denda yang harus dibayarkan terhadap Terdakwa sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta) perhari ;
- Tergugat melakukan perjanjian tersebut pada tanggal 12 September 2017 ;
- Masa sewa menyewa berakhir pada tanggal 12 November 2020 ;
- Pada saat berakhirnya sewa menyewa masih ada barang barang dikantor tersebut ;

hal 22 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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 bukti P-3, berupa minute of meeting tersebut adalah bukti yang dibuat pada oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 17 Nopember 2020 ;
- Bahwa pertemuan apa yang terjadi pada tanggal 17 Nopember 2020 pertemuan tersebut adana kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang menghasilkan poin-poin kesepakatan antara lain;
 - a) Setiap keterlambatan swerah terima tetap mengacu pada kontrak sewa menyewa yang dihitung sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) /Perhari;
 - b) Untuk dilakukan pembongkaran /perbai kan dilantai 1 sampai dengan lantai 4;
 - c) Semua kabel-kabel yang dibelakang partisi agar dibuang;
 - d) Selanjutnya akan dibuatkan perjanjian kerja untuk perbaikan renovasi;
- kondisi kantor pada saat ini Kondisinya rusak, keramik , tembok ,plapon hancur ;
- lupa tentang sewa menyewa dan apakah pernah lihat akta no berapa?
- bukti T-1 Bahwa saksi ikut serta sebagai saksi, tapi tidak ikut tanda tangan ;
- Setahu saya ada addendum dihari yang sama ,isinya adendum I (satu) masalah harga sewa ;
- Yang menandatangani Akte dari Penggugt adalah pak Henry Ou pemilik langsung, dan yang menandatangani dari tergugat adalah Rendi Direksi PT.Agro Artha Sutra ;
- Batas akhir sewa menyewa setahu saya berakhir tanggal 12 November 2020 ;
- Bahwa pada bukti T-1 tersebut Tergugat PT.Agro Artha Surya memutuskan untuk tidak memperpanjang perjanjian sewa menyewa dimaksud dan selanjutnya Tergugat selaku penyewa akan segera menyerahkan kembali

hal 23 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas apa ang disewa tersebut kepada Bp. Henr OU selaku pemilik objek perjanjian ;

- Bahwa bukti T-2, yang diterima pada tanggal 27 Oktober 2020 Penggugat menyampaikan kembali bahwa PT. Agro Artha Surya tidak memperpanjang masa sewa di unit rukan permata senayan blok F 6-7 patal senayan Jakarta Selatan per 12 November 2020, maka dari hal tersebut kami mohon kepada penyewa untuk memproses penurunan daya listrik seperti semula sebelum meninggalkan dan serah terima balik kepada pemilik dan hal ini sudah dilaksanakan ;
- Bahwa pada bukti T-3 tersebut Penggugat memberikan surat kuasa pada Edi Kustianto untuk mengajukan penurunan daya listrik dari 82.500 VA menjadi 11.000 VA di Blok F No. 6 & 7 Rukan Permata Senayan ;
- Bahwa bukti T-7 pada tanggal 23 November 2020, Tergugat mengajukan Surat Keberatan, yang dikarenakan keterlambatan serah terima kunci gedung rukan dimaksud bukan semata mata kesalahan dari pihak Pemilik gedung, mengingat Tergugat selaku penyewa sudah melakukan konfirmasi terkait tidak akan melakukan perpanjangan sewa dan telah pindah ke kantor kelokasi baru jauh sebelum habis masa berlakunya Perjanjian sewa menyewa, terkait dengan itu dikenakan denda sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta) perhari;

Saksi Empun saepulloh, didepan persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saya tahu karena saya security (satpam) dikantor tersebut ;
- saksi tahu fisik ruko yang disewa oleh PT. Agro Artha Surya Saya tahu karena saya melihat sehari harinya;
- Saya tahu kantor tersebut kosong sejak bulan Nopember tahun 2020;

hal 24 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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 kondisi ruko sewa tersebut tertutup ,terkunci , kemudian dibuka paksa oleh pemiliknya tanggal 7 Desember 2020, setelah dibuka ditutup lagi sampai sekarang;
- Bahwa saya tidak tahu saat swerah terima sewa Rukan;
- Bahwa saat ini Rukan dalam keadaan Rusak, Keramik pecahdan setelah habis sewa rukan tidak dipakai lagi;
- Penggugat buka paksa Buka paksa tujuannya ingin tahu saja keadaan didalam Rukan tersebut ;
- Rukan di bongkar paksa Karena Penggugat ingin tahu kondisi didalam rukan, ternyata dari ruang 1 sampai dengan 4 kondisinya hancur semua;
- Setelang Rukan dibongkar paksa Rukan tersebut tidak disewakan ;
- Bahwa saya tidak tahu dengan adanya sewa menyewa rukan tersebut ;
- Bahwa saya tidak kenal dengan Dirut pada PT. tersebut tetapi dengan karyawannya saya kenal ;
- Yang menyewa Rukan Tersebut adalah PT. Agro Artha Surya ;
- Pemilik rukan tersebut adalah Bapak Henry Ou ;
- Bahwa setelah dibongkar aktivitas kantor sudah tidak ada lagi ;
- Saya tahu karena saya bekerja dikantor tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, pihak

Tergugat mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut :

1. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Nomor: 040/LEGAL-HO/X/2020 tertanggal 22 Oktober 2020 (foto kopi dari fotokopi) diberi tanda T-1;
2. Fotokopi dari Print Out, surat elektronik dari ibu Gita Purnamasari tertanggal 28 oktober 2020, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi, syarat Administrasi Penurunan Daya Listrik, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Permintaan Turun Daya, diberi tanda T-4;

hal 25 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari Fotokopi, surat PT PLN (persero) kepada PT Sinjaya terkait jawaban Persetujuan/perubahan daya tertanggal 13 November 2021, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi, Minute of Meeting (MOM) tertanggal 17 November antara Penggugat dan Tergugat diwakili karyawannya, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi dari Fotokopi, Surat No. 54/LEGAL/-HO/XI/2020 tertanggal 23 November 2020, Perihal: Surat Keberatan, diberi tanda T-7;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan maka segala apa yang terjadi dipersidangan yang tercatat sebagaimana berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dengan putusan dan dianggap turut dipertimbangkan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi didalam jawabannya sebagai berikut :

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS ALIAS KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) dengan alasan :

- penggugat tidak konsisten dalam menguraikan dalil gugatan dan saling bertentangan satu sama lain ;
- penggugat tidak menjelaskan rincian kerugian yang diderita ;
- gugatan penggugat tidak jelas, apakah gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum ;

hal 26 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut mohon kehadiran majelis agar menyatakan menerima eksepsi pihak Tergugat selanjutnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah dengan tegas menyangkal eksepsi Tergugat sebagaimana terurai dalam repliknya, semua telah Penggugat uraikan dengan jelas didalam gugatan, sehingga mohon kehadiran Majelis agar menolak eksepsi Tergugat dan menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat para pihak tentang eksepsi ini, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkannya sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*). Bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan tergugat terhadap materi gugatan penggugat. Namun, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah. Konsekuensi jika gugatan tersebut tidak sah adalah gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*).

Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*).

Secara garis besar eksepsi dikelompokkan sebagai berikut :

1. Eksepsi kompetensi, baik kewenangan absolut maupun relatif ;
2. Eksepsi syarat formil, yang meliputi Surat kuasa khusus tidak sah karena sebab-sebab tertentu, *Error in Persona*, *Nebis in Idem*, Gugatan Prematur atau *Obscuur Libel* ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dengan seksama gugatan dan replik Penggugat, dihubungkan dengan jawaban dan Duplik pihak Tergugat

hal 27 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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

selanjutnya dihubungkan pula dengan beberapa ketentuan hukum tentang eksepsi diatas, Majelis berpendapat bahwa ternyata pihak Penggugat telah dengan jelas menguraikan dalil gugatannya yang memang sudah berhubungan satu posita dengan posita lainnya yang berujung pada petitum Gugatan, demikian pula pihak Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa gugatan aquo adalah tentang gugatan wanprestasi/ingkar janji sebagaimana jelas tercantum didalam petitum gugatan. Sedangkan permasalahan ganti rugi yang tidak dirinci dengan jelas menurut Majelis hal tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi pihak Tergugat dinyatakan ditolak ;

DALAM PERKARA POKOK

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan didalam, gugatan dan repliknya adalah adanya perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati sebelumnya sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil dan imateriil ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat didalam jawabannya dan dupliknya telah menolak dengan tegas dalil pihak Penggugat dengan alasan bahwa jauh sebelum masa kontrak berakhir sesuai perjanjian, Tergugat telah mengirimkan surat konfirmasi bahwa tidak akan memperpanjang sewa dimaksud serta telah memenuhi permintaan pihak Penggugat untuk melakukan penurunan daya listrik serta melakukan pembayaran deposit uang sejumlah Rp. 50.000.000 sesuai perjanjian sebagai jaminan apabila ada permasalahan perbaikan unit termasuk rekening-rekening ;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab antara Penggugat dengan Tergugat terdapat satu fakta hukum yang sama-sama diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak yang tidak perlu dibuktikan lagi yakni bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat perjanjian sewa menyewa atas 2 unit Rukan

hal 28 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlantai 4 diatas 2 SHBG antara lain no 2734/Grogol Utara seluas 75 m² dan no 2735/Grogol Utara seluas 75 m² ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi perbedaan antara para pihak apakah benar pihak Tergugat tidak menyerahkan unit bangunan kepada pihak Penggugat setelah berakhirnya masa sewa menyewa sesuai perjanjian yang mengakibatkan kerugian atas diri Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada azas pembagian beban pembuktian sebagaimana tercantum dalam pasal 163 HIR, yang menentukan “*Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*”. ;

Dengan demikian kedua belah pihak baik penggugat maupun tergugat dapat dibebankan dengan pembuktian. Penggugat wajib membuktikan peristiwa yang diajukannya, sedang tergugat berkewajiban membuktikan kebenaran bantahannya ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P-1 berupa Akta Sewa Menyewa no 38 tanggal 12 September 2017 yang membuktikan bahwa memang benar antara Penggugat dengan Tergugat terikat perjanjian sewa menyewa rukan, bukti surat bertanda P-2 berupa potongan percakapan masalah perpindahan dari Rukan, bukti bertanda P-3 berupa hasil pertemuan masalah rukan, bukti bertanda P-4, P-5, P-7, P-8.1, P-8.2 dan bukti bertanda P-8.3 membuktikan adanya perhitungan perbaikan atas rukan yang menyebabkan kerugian dipihak Penggugat yang selanjutnya sesuai dengan bukti bertanda P-6 berupa Somasi yang membuktikan bahwa pihak Penggugat telah mengajukan somasi atas kerugian tersebut kepada pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat diatas, pihak Penggugat juga mengajukan dua orang saksi antara lain **saksi Gita Purnamasari** yang mengetahui tentang perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan

hal 29 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat serta tidak dikembalikannya unit yang disewa seperti keadaan semula dan **Saksi Empun saepulloh** yang pada pokoknya menerangkan tentang keadaan kedua rukan yang disewakan dalam keadaan rusak setelah dilakukan pembongkaran paksa oleh pihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 berupa surat konfirmasi sewa menyewa yang membuktikan bahwa pihak Tergugat tidak akan memperpanjang sewa Rukan dari Penggugat yang selanjutnya oleh pihak Penggugat telah ditanggapi sebagaimana Suren nya (vide bukti T-2) yang mohon agar diadakan penyelesaian masalah penurunan daya listrik dan rekening PDAM, selanjutnya bukti bertanda T-3, T-4 dan T-5 membuktikan tentang permohonan pihak Tergugat untuk melakukan penurunan daya listrik dimaksud, bukti bertanda T-6 berupa hasil pertemuan untuk menyelesaikan perbaikan atas rukan selama masa sewa yang disertai cara penyelesaian perbaikan dimaksud, sedangkan bukti bertanda T-7 berupa surat keberatan dari Tergugat kepada Penggugat yang membuktikan bahwa adanya keberatan pihak Tergugat tentang pinalty akibat keterlambatan penyerahan kembali unit kepada pemilik ;

Menimbang, bahwa Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), berbunyi: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*, dengan demikian unsur wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. *Ada perjanjian oleh para pihak;*
2. *Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;*

hal 30 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Menimbang, bahwa menurut Satrio (1999), terdapat tiga bentuk wanprestasi, yaitu Tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya atau memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru ;

Menimbang, bahwa adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

1. **Syarat materill**, yaitu adanya kesengajaan berupa:

- kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.
- Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

2. **Syarat formil**, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi ;

Menimbang, bahwa dari pembuktian yang dilakukan oleh pihak Penggugat dihubungkan dengan beberapa ketentuan hukum tentang wanperstasi diatas, ternyata memang benar pihak Penggugat telah mengetahui tentang akan berhentinya pihak Tergugat menyewa rukan dimaksud sehingga pihak Penggugat minta agar Tergugat melakukan penurunan daya listrik yang selanjutnya setelah dilakukan pemeriksaan atas rukan yang disewa memang ada beberapa kerusakan yang menjadi tanggungjawab pihak Tergugat sebelum dilakukan serah terima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat dalam membuktikan dalil bantahannya telah membuktikan bahwa pihak Tergugat sebelum masa

hal 31 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa menyewa berakhir telah mengirimkan surat kepada pemilik/Penggugat yang menyatakan tidak akan melanjutkan sewa tersebut (vide bukti T-1) yang selanjutnya telah memenuhi permintaan Penggugat untuk menurunkan Daya Listrik (vide bukti T-3, T-4 dan T-5), sedangkan mengenai permasalahan perbaikan kerusakan atas rukan dimaksud, pihak Tergugat telah mengirimkan surat agar pihak Penggugat memanfaatkan deposit uang sejumlah Rp.50.000.000 untuk perbaikan dimaksud sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa semula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kedua pertimbangan diatas Majelis berkesimpulan bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat terjadi karena ada perjanjian sewa menyewa (vide P-1), maka sudah seharusnya kedua belah pihak mentaati perjanjian/kesepakatan tersebut. Didalam pasal 7 Akta Sewa Menyewa Nomor 38 tanggal 12 September 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Drs Wijanto Suwongso, SH, (vide bukti P-1) menyebutkan :

- *Pembayaran rekening rekening air, listrik telpon, iuran keamanan dan kebersihan selama sewa menyewa ini berlangsung dipikul dan dibayar oleh penyewa ;*
- *Pihak penyewa wajib untuk menyetorkan uang jaminan kepada yang menyewakan sebagai jaminan pembayaran rekening rekening tersebut, kerusakan-kerusakan kecil pada bangunan yang disebabkan oleh kelalaian penyewa sejumlah Rp. 50.000.000 (limapuluh juta rupiah) jumlah mana akan dikembalikan sepenuhnya bila seluruh kewajiban pelunasan rekening tersebut telah diselesaikan oleh peihak penyewa, bila terdapat kekurangan pembayaran maka hal tersebut tetap menjadi tanggungjawab pihak penyewa ;*

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal tersebut jelas telah disepakati bahwa pihak Tergugat menyerahkan uang jaminan untuk dipakai oleh pihak Penggugat/pemilik Rukan apabila ada permasalahan, baik yang menyangkut

hal 32 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masalah rekening dan perbaikan, demikian pula apabila masih ada kekurangan masih menjadi tanggungjawab pihak Tergugat. Bukti pihak Tergugat yang jauh hari sebelum masa kontrak/sewa habis telah mengirimkan surat kepada Penggugat yang menyatakan tidak akan meneruskan sewa menyewa, menurut Majelis tindakan tersebut sebagai itikad baik sebagai awal mula pengembalian unit yang disewa, dengan demikian ada waktu bagi Penggugat untuk melakukan pengecekan unit apabila ada ditemukan keadaan yang kurang baik pada unit dimaksud, untuk itu Majelis berkesimpulan bahwa pihak Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sedangkan pihak Tergugat telah berhasil membuktikan dalil bantahannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan pihak Pengugat ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ditolak maka pihak Penggugat ada dipihak yang kalah yang harus dihukum membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan sebagaimana amar putusan ;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi pihak Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum pihak Penggugat membayar biaya perkara yang sampai dengan putusan ini diucapkan ditaksir sejumlah Rp1.262.000 (satu juta duaratus enam puluh dua ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Selasa tanggal 30 Agustus 2022, oleh kami, I Dewa Made Budiwatsara, SH,MH , sebagai Hakim Ketua, Hapsoro Restu

hal 33 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widodo, S.H. dan H.Bawono Effendi, SH.MH masing-masing sebagai Hakim

Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

Jakarta Selatan Nomor 113/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, putusan tersebut pada

hari SELASA tanggal 6 September 2022 diucapkan dalam persidangan yang

terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota

tersebut, dibantu Yunita Ellyana, SH, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh

Kuasa Penggugat tanpa dihadiri Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hapsoro Restu Widodo, SH.

I Dewa Made Budiwatsara, SH.MH

H.Bawono Effendi, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Yunita Ellyana, SH. .

Perincian biaya :

1. Biaya Proses/PNBP	:	Rp. 30.000
2. Baya Proses	:	Rp. 100.000
3. Penggandaan	:	Rp. 12.000
4. Panggilan	:	Rp. 1.080.000
5. PNBP Panggilan	:	Rp. 20.000
6. Materai	:	Rp. 10.000
7. Redaksi	:	Rp. 10.000
Jumlah	:	Rp. 1.262.000

(satu juta duaratus enam puluh dua ribu rupiah)

hal 34 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel



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

hal 35 dari 35 Putusan 113/G/2021/PN Jkt Sel

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)

Halaman 35