



PUTUSAN

NOMOR : 160/ PDT/2016/ PT.DKI

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TINGGI JAKARTA yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

Ny. R I T A, Ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Suko Wiro Pranoto Nomor 26, RT. 001/RW 001, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat . Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Suharyono, SH., Rr. Isti Hardiyati.SH., Kasi Moch Ilham, SH., Taufan Ardyanto, SH., Advokat/pengacara pada Kantor Advokat Suharyono dan Associates, berkantor pusat di Plaza Hayam Wuruk Tower Lt. 16/H-3, Jalan Hayam Wuruk Nomor 108 Jakarta Pusat dan berkantor cabang di Jalan. Cempaka Putih Timur XVI Nomor. 5, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Februari 2015, Selanjutnya disebut sebagai

PEMBANDING semula PENGGUGAT;

LAWAN

Tn. DJUARSA ADIDIBYA B.E, partikelir, bertempat tinggal di Jalan Kampung Melayu Besar Nomor 49, Rt. 008/Rw. 002, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, baik bertindak untuk dan atas nama diri sendiri maupun mewakili:

- Tn. Budiman Adidibya, partikelir, bertempat tinggal di Jalan Bungur Besar Nomor 127, Jakarta Pusat,
- Ny. Puspawati Adidibya, partikelir, bertempat tinggal di Jalan. Jatinegara Timur IV/34 Jakarta Timur,
- Ahli waris Ny. Vera Satya Adidibya (Lena Puspita Suwono dan Fransisca Suwono), partikelir, bertempat tinggal di Jalan. Mutiara II Nomor. 10, Jakarta Pusat,
- Ny. Medyawati Adidibya, bertempat tinggal di Jalan. Pademangan 111/10 c, Jakarta Utara,

Hal 1 dari 14 Halaman Put. No.160/ Pdt/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ny. Agustina Adidibya, bertempat tinggal di Jalan Johar Baru Utara Nomor 8, Jakarta Pusat,

Selanjutnya disebut sebagai,--- TERBANDING semula
TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 13 Maret 2016 Nomor 160/PEN/PDT/2016/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 21 Januari 2015 Nomor 391/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Agustus 2014, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Agustus 2014, dibawah register perkara perdata No. 391/ PDT.G/ 2014/ PN.JKT.PST, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan sewa menyewa atas sebuah ruko (rumah toko) di jl. Samanhudi no. 10 A Pasar Baru, Jakarta Pusat dengan ukuran \pm 60 M2 milik tergugat, sesuai perjanjian sewa menyewa di bawah tangan tertanggal 1 Oktober 2012, yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat satu dan lain hal sebagaimana (vide bukti P-1);
2. Bahwa uang sewa yang ditetapkan oleh Tergugat dan saling disetujui oleh penggugat untuk jangka waktu sewa satu tahun (vide bukti P-1) ditetapkan sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
3. Bahwa ruko milik Tergugat (vide bukti P-1) yang disewa oleh Penggugat untuk jangka waktu (1) satu tahun terhitung tanggal 1 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 1 Oktober 2013;
4. Bahwa ruko milik Tergugat yang disewa oleh Penggugat digunakan untuk menjalankan usaha rumah makan sebagaimana klausul (vide bukti P-1) dengan nama TAJ MAHAL;
5. Bahwa setelah berakhirnya masa sewa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa (vide bukti P-1), kemudian sewa menyewa diperpanjang kembali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk jangka waktu satu tahun berikutnya sesuai perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 1 Oktober 2013 (vide bukti P-2);

6. Bahwa dengan pengenaan kenaikan harga sewa dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) menjadi Rp. 45.000.000,- Tergugat berjanji kepada penggugat untuk waktu empat tahun kedepan yang berarti hingga tahun 2017, tidak akan mengenakan kenaikan harga sewa atas unit ruko tersebut sampai dengan empat tahun kedepan, yaitu tahun 2017, sebab saat dibuatnya perjanjian sewa menyewa (vide bukti P-2) kenaikan Rp.

0. 000,- (lima belas juta rupiah) tersebut sudah termasuk perhitungan kenaikan empat tahun kedepan yaitu hingga tahun 2017, sehingga sekalipun harga sewa ditetapkan Rp 45 000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) akan tetapi pada hakikatnya sama dengan harga sewa sesuai perjanjian sewa menyewa tanggal 1 Oktober 2012 (vide bukti P-1);

7. Bahwa adapun kenaikan nilai sewa sebesar Rp. 15.000.000,- untuk waktu empat tahun dikarenakan pembayaran kenaikan Rp. 15.000.000,- dibayar dimuka oleh Penggugat, sehingga Tergugat memberikan discount satu tahun tanpa pengenaan biaya kenaikan;

8. Bahwa untuk kesepakatan diatas jauh sebelumnya telah saling disetujui oleh ke(2) dua belah pihak dalam hal ini baik Penggugat sebagai penyewa maupun tergugat sebagai pemilik ruko (rumah toko), dan dengan demikian dapat disimpulkan bahwa harga sewa hingga nanti pada tahun 2017 tetap mengacu harga sewa sesuai dengan perjanjian (vide bukti P-2);

9. Bahwa alasan kenaikan harga sewa sebesar Rp. 5.000.000,- per tahun dikarenakan adanya pertimbangan dari Tergugat bahwa unit Ruko yang disewa oleh Penggugat tersebut, semula berupa bangunan lama yang tidak terawat dan akhirnya dilakukan renovasi total oleh Penggugat, mau tidak mau penggugat sudah mengeluarkan biaya renovasi yang nilainya cukup besar dan sangat menguntungkan tergugat sebagai pemilik sebab harga nilai jual dengan sendirinya akan bertambah dan semakin naik dan itulah sebabnya juga Penggugat diberikan discount kenaikan untuk tahun ke empat selama sewa satu tahun dan dibebaskan dari biaya kenaikan Rp.

0. 000,-;

10. Bahwa dengan demikian dapat ditarik kesimpulan besarnya uang sewa atas ruko (rumah toko) milik tergugat tersebut hingga tahun 2017 karena kenaikan sudah dibayar sebelumnya yaitu sebesar Rp. 15.000.000,-;

Hal 3 dari 14 Halaman Put. No.160/ Pdt/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa berdasarkan kesimpulan angka (10) di atas, uang sewa yang ditetapkan sampai dengan tahun 2017 adalah Rp. 30.000.000,- per tahun, sedangkan nilai kenaikan sebesar Rp. 15.000.000,- sudah diperhitungkan dan dibayar di depan oleh Penggugat, dengan demikian kewajiban pembayaran uang sewa Penggugat untuk tiap-tiap tahun adalah sebesar Rp. 30.000.000,- sampai dengan tahun 2017;

12. Bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, yang mana Tergugat berjanji kepada Penggugat untuk waktu empat tahun kedepan yang berarti hingga tahun 2017, tidak akan mengenakan kenaikan harga sewa atas unit ruko tersebut sampai dengan empat tahun kedepan, yaitu tahun 2017 sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 KU H Perdata antara lain isinya kesepakatan para pihak, cakap secara hukum para pihak yang mengikatkan diri, adanya obyek tertentu dan suatu sebab yang halal dan dalam hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dan Tergugat terkait hubungan sewa menyewa ruko yang menetapkan harga sewa yakni Rp. 30.000.000,-, untuk empat tahun kedepan terhitung masa berakhirnya jangka waktu sewa berdasarkan (vide bukti P-2) dengan pengenaan kenaikan Rp. 5.000.000,- per tahun dinilai sah menurut hukum;

13. Bahwa mengenai pemahaman hukum sebagaimana ketentuan yang diatur pasal 1320 KUHPerdata maupun ketentuan lain yang mengatur yakni tidak ada satupun syarat didalam pasal tersebut, mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya dan tidak menghilangkan baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat, maka setiap perjanjian berkonsekuensi yuridis sebagai undang-undang/Pac/a *Sunt Servanda* sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdata;

14. Bahwa yang dipermasalahkan dalam gugatan i.c perkara ini adalah memo dari Tergugat yang ditulis dengan tulisan tangan tertanggal 29 Juni 2014 yang ditujukan kepada penggugat, yang pada intinya memo tergugat tersebut berisi catatan tentang kenaikan nilai uang sewa sebesar Rp.

0. 000,- menjadi Rp. 225.000.000,- untuk jangka waktu 2 (2) dua) tahun terhitung jangka waktu sewa yang nanti akan berakhir 1 Oktober 2016, yang selengkapny memo/nota dibuat Tergugat berbunyi "untuk ibu Rita, tanah SHM 95 M2, bangunan 60 M2 dijual \pm 4 M/kontrak 2 tahun sebesar 225 jt, jaminan 20 jt selambat-lambatnya tanggal 1/7-14 mohon kabar secepatnya" satu dan lain sebagaimana (vide bukti P-3);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa berarti jika Penggugat mendasarkan pada memo/nota (vide bukti P- 3) yang disampaikan oleh Tergugat tersebut, bila dapat disimpulkan mengandung (2) dua pilihan yaitu :

- a. Tergugat menawarkan kepada penggugat bangunan ruko tersebut akan dijual dengan nilai Rp. 4.000.000.000;
- b. Dan atau apabila Penggugat masih menghendaki untuk perpanjangan sewa/kontrak ruko tersebut (berakhir masa sewa 1 Oktober 2014), maka harga sewa ditetapkan sebesar Rp. 225.000.000 untuk jangka waktu (2) dua tahun 2014-2016;
- c. Selain harga sewa sebagaimana huruf B di atas, Penggugat masih harus dibebani uang jaminan sebesar Rp. 20.000.000,- yang pembayarannya harus sudah dilakukan pada tanggal 1 Juli 2014;

16. Bahwa, jelas dengan menunjuk dan memperhatikan memo/nota dari Tergugat (vide bukti P-3), khususnya yang menyangkut tentang penetapan kenaikan uang sewa yakni Rp. 225.000.000 untuk jangka waktu 2 ((2) dua) tahun, yaitu setiap tahunnya sebesar Rp. 112.500.000,- dan atau lonjakan kenaikan uang sewa yang cukup signifikan yang ditetapkan oleh Tergugat lebih dari 300 % (tiga ratus persen) dari uang sewa yang sebelumnya yang sudah saling disepakati, baik oleh tergugat maupun penggugat yaitu sebesar Rp. 30.000.000,-;

17. Bahwa padahal antara Penggugat dan Tergugat sebelumnya telah terjadi adanya kesepakatan yang sudah saling disetujuinya adanya kenaikan uang sewa untuk 4 (empat) tahun kedepan yakni 1 Oktober 2013 s/d 1 Oktober 2017 yaitu sebesar Rp. 5.000.000,- /per tahun, yang berarti untuk sewa/kontrak RUKO tersebut adalah sebesar Rp. 20.000.000,-

18. Bahwa, berhubung saat itu yaitu saat dibuatnya Perjanjian Sewa Periode 2013 s/d 2014 (vide bukti P-3), Tergugat meminta kenaikan uang sewa/kontrak untuk waktu 4 (empat) tahun kedepan bisa dibayarkan dimuka, yaitu saat sebesar Rp. 20.000.000,- dan saat itu penggugat keberatan dengan alasan posisi keuangan belum mencukupi dan dalam keadaan sulit, maka dari hasil kesepakatan antara penggugat dan tergugat, akhirnya penggugat bersedia memenuhi kenaikan uang sewa/kontrak RUKO tersebut untuk waktu 4 (empat) tahun dengan syarat penggugat mendapatkan discount untuk tahun keempat dibebaskan dari kenaikan yang ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000,- dan tawaran Penggugat diterima oleh tergugat sehingga pembayaran kenaikan uang sewa/kontrak dibulatkan dengan jumlah total nilai kontrak yang ditetapkan yaitu sebesar:

- Nilai uang sewa/kontrak yaitu sebesar Rp. 30.000.000,-

Hal 5 dari 14 Halaman Put. No.160/ Pdt/2016/PT.DKI

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

- Ditambah kenaikan uang sewa/kontrak selama 4 (empat) tahun yaitu sebesar Rp. 15.000.000,-
 - Total uang kontrak/sewa ruko yang dibayarkan oleh Penggugat kepada tergugat sebesar Rp. 45.000.000,-
19. Bahwa, andaikata benar dalam isi perjanjian sewa (vide bukti P-2) mengenai kenaikan uang sewa ruko sebesar Rp. 15.000.000,- total untuk waktu 4 (empat) tahun kedepan dengan discount ditahun terakhir Penggugat dibebaskan dari kenaikan uang sewa tersebut, hal itu semata- mata didasarkan atas saling percaya antara Penggugat dan Tergugat, disamping saat itu tergugat menyampaikan bahwa kesepakatan tersebut tidak perlu dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana (vide bukti P-2)
20. Bahwa, dengan demikian jelas Tergugat telah mengingkari kesepakatan yang dibuat sebelumnya dengan Penggugat, yakni dengan dapat dibuktikan sikap Tergugat melalui memo/nota (vide bukti P-3) yang secara sepihak telah menetapkan kenaikan dari Rp. 30.000.000,- menjadi
- 0 - yaitu sebesar Rp. 82.500.000,- dan atau sewa/kontrak ruko tersebut lebih dari 300 % (tiga ratus persen);
21. Bahwa, dapat disimpulkan jika kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat mengenai besarnya uang sewa/kontrak ruko untuk waktu 1 (satu) tahun yaitu sebesar Rp. 35.000.000,- akan tetapi melalui memo/nota (vide bukti P- 3) Tergugat telah menetapkan kenaikan sewa/kontrak secara sepihak sebesar Rp. 112.500.000,-;
22. Bahwa pengenaan nilai kenaikan uang sewa yang ditetapkan oleh Tergugat dan harus dibayar oleh Penggugat haruslah dinilai menurut hukum sebagai kenaikan yang tidak wajar dan berlebihan yang sangat memberatkan Penggugat. Selain itu nilai kenaikan uang sewa tersebut bertentangan dengan nilai sewa yang sebelumnya disepakati oleh tergugat maupun Penggugat yakni yang ditetapkan sebesar Rp. 30.000.000,- per tahun;
23. Bahwa jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terkait pengenaan nilai harga sewa secara sepihak merupakan tindakan/perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
24. Bahwa Penggugat berpendapat i.c perkara ini berhak menuntut Tergugat, dikarenakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagai akibat tidak dipenuhinya **Prestasi** oleh Tergugat berdasarkan kesepakatan yang saling disetujui antara Penggugat dan Tergugat, maka Tenggugat dapat menuntut agar dipenuhinya *prestasi* oleh Tergugat, hal ini sejalan dengan ketentuan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prestasi adalah kewajiban yang lahir dari sebuah perikatan, baik karena Undang-undang maupun karena perjanjian,

Pasal 1234 BW “ Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu “, artinya, suatu perikatan atau perjanjian isinya adanya (1) kewajiban untuk memberikan sesuatu, (2) untuk melakukan sesuatu dan (3) untuk tidak melakukan sesuatu;

Pasal 1243 B W “ 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”

25. Bahwa adapun penetapan nilai kenaikan sebagaimana vide bukti P-3 yang dinilai tidak wajar dan tidak rasional serta bertentangan dengan kepatutan menurut hukum yang menjadi dasar terjadinya perselisihan i.c perkara ini yang dimintakan pembatalan oleh hakim perdata, maka diajukannya gugatan aquo oleh penggugat adalah cukup alasan menurut hukum;

26. Bahwa mengenai besarnya ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat, dan yang harus dibayar oleh tergugat sebagai akibat tidak dipenuhinya isi perjanjian terkait penetapan harga sewa atas unit ruko (rumah toko) ukuran 60 M2 yang terletak Jl. Samanhudi No. 10 A Jakarta Pusat milik Tergugat;

27. Bahwa dengan demikian menurut pendapat Penggugat terkait apa yang sudah diperjanjikan sebagaimana (angka 20) di atas dengan telah dibuktikannya tergugat secara sepihak menaikkan harga sewa atas ruko sesuai nota/memo yang dikirimkan oleh Tergugat kepada penggugat (vide bukti P-3) uang sewa sebesar Rp. 225.000.000,- untuk jangka waktu sewa (2) dua tahun harus dipandang menurut hukum karena disamping kenaikan harga sewa hingga mencapai lebih dari 300 % yang dilakukan oleh Tergugat secara sepihak merupakan bentuk perbuatan ingkar janji karena tidak sesuai dengan ketentuan pasal dan bertentangan dengan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak Penggugat dan Tergugat sebagaimana angka 15 di atas, sehingga menurut hukum terdapat cukup alasan bagi Penggugat untuk menuntut kerugian ganti rugi baik materiil maupun immateriil terhadap tergugat dengan rincian :

Kerugian Materiil

a. Dengan penetapan kenaikan harga sewa 300 % harus dinilai sangat merugikan hak serta kepentingan Penggugat dalam menjalankan usahanya karena dapat berakibat:

Hal 7 dari 14 Halaman Put. No.160/ Pdt/2016/PT.DKI

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

b. Hilangnya keuntungan yang diharapkan paling tidak Penggugat mengalami kerugian rata-rata dalam 1 (satu) tahun Rp. 350.000.000,-

c. Kerugian yang dialami Penggugat yakni terkait pembiayaan renovasi RUKO milik tergugat selama 3 (tiga) diperkirakan sebesar Rp.

0. 000,- adalah wajar jika kerugian tersebut harus dibebankan kepada Tergugat;

d. Bahwa demikian juga kerugian yang akan dialami oleh Penggugat, karena seandainya Penggugat tidak dapat melaksanakan pembayaran uang sewa sebesar Rp. 225.000.000,- untuk waktu (2) dua tahun, dengan asumsi kenaikan tersebut 300 % lebih, maka Penggugat terpaksa akan mencari tempat usaha yang baru setelah berakhirnya masa sewa 1 Oktober 2014 dan dapat dipastikan membawa konsekuensi yang berakibat merugikan Penggugat antara lain;

Penggugat akan kehilangan para pelanggannya yang biasa makan di restaurant milik Penggugat;

Yang berarti pula kerugian yang dialami oleh Penggugat yakni hilangnya keuntungan yang diharapkan dengan perhitungan jika rata-rata sebulan, maka kerugian satu tahun sebesar Rp.

0. 000,- dan kerugian mana harus pula turut diperhitungkan serta harus dibebankan kepada Tergugat;

e. Berkaitan mengenai perselisihan harga sewa yang akhirnya penyelesaiannya harus diselesaikan melalui proses hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, untuk kepentingan itu penggugat telah berkali-kali melakukan konsultasi kepada kantor advokat sehingga penggugat harus membayar uang jasa konsultasi sebesar Rp.

0. 000,- satu dan lain hal sebagaimana (vide bukti P-4) terlampir;

f. Untuk mengangkat dan menunjuk advokat dalam menjalankan perkara ini dimuka pengadilan, Penggugat telah membayar biaya jasa honorarium pengacara sebesar Rp. 50.000.000,- (vide bukti P-4) terlampir;

g. Bahwa terhadap kerugian yang dialami/diderita oleh Penggugat sebagaimana huruf B dan C, maka adalah wajar bila kerugian tersebut dtanggung oleh Tergugat;

Kerugian Immateriil

Bahwa mengenai kerugian immateriil yang diderita penggugat tidak saja dapat dinilai demikian saja karena akibat perbuatan yang ditimbulkan oleh tergugat dapat mengancam usaha yang dijalankan Penggugat dalam pengelolaan restaurant untuk ke depan yang harus merintis kembali usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut mulai dari nol lagi karena hilangnya para pelanggan, maka wajar menurut hukum penggugat menuntut ganti rugi uang sebesar satu milyar rupiah;

28. Bahwa untuk memenuhi isi perjanjian yang menyangkut pembayaran uang sewa untuk jangka waktu 1 Oktober 2015 yang telah menjadi kesepakatan bersama yaitu sebesar Rp. 30.000.000,- , maka kewajiban pembayaran uang sewanya telah dititipkan/consignatie melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk dapat diteruskan uang sewa tersebut kepada tergugat sekaligus sebagai bukti bahwa Penggugat telah memenuhi kewajiban pembayaran uang sewa kepada Tergugat;

29. Bahwa terdapat adanya alasan yang kuat selama berlangsungnya proses perkara ini, Tergugat akan memindahtangankan/mengalihkan dan atau menjual unit ruko yang disewa Penggugat, maka Penggugat memohon agar unit ruko milik tergugat tersebut, dapat diletakkan sita jaminan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia belaka;

30. Bahwa gugatan ini berdasarkan atas bukti-bukti autentik dan fakta-fakta yang telah terbukti kebenarannya, sehingga cukup berdasar menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum lain yaitu banding, kasasi maupun verzet/perlawanan;

MAKA,

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara

ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah wanprestasi atau ingkar janji;
3. Menyatakan penetapan harga sewa unit ruko milik Tergugat ukuran 60 M2 di jl. Samanhudi no. 10 A Jakarta Pusat, untuk waktu empat tahun kedepan (tahun 2017) yang mulai terhitung masa sewa yakni 1 Oktober 2013 sampai dengan 2014, sah menurut hukum dalam hal ini pihak Penggugat sebagai penyewa dan Tergugat sebagai pemilik;
4. Menetapkan nilai kenaikan sewa per tahun sebesar Rp. 5.000.000 untuk masa sewa empat tahun kedepan (2017) terhitung mulai berakhirnya jangka waktu sewa (vide bukti P-2) sampai dengan 2013 s/d 2017 yang pembayaran

Hal 9 dari 14 Halaman Put. No.160/ Pdt/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenaikan harga sewa tersebut telah dibayar oleh penggugat dan sekaligus pembayarannya disatukan dengan uang sewa (vide bukti P-2) yaitu sebesar Rp. 45.000.000,- adalah sah menurut hukum;

5. Menyatakan penetapan nilai kenaikan harga sewa sebesar Rp. 000,- untuk jangka waktu (2) dua tahun, berdasarkan surat tergugat yang ditujukan kepada Penggugat (vide bukti P-3) dinilai sebagai kenaikan yang tidak wajar dan tidak patut menurut hukum, karena berakibat merugikan penggugat sebagai penyewa harus dinyatakan batal menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat
6. Menetapkan menurut hukum, bahwa Penggugat sebagai penyewa berhak menempati RUKO ukuran 60 M2 milik Tergugat yang terletak di jl. Samanhudi no 10 A Jakarta Pusat sesuai dengan peruntukannya, hingga 4 (empat) tahun kedepan (2017) dengan syarat mewajibkan kepada Penggugat untuk membayar uang sewa kepada Tergugat sebesar Rp. 000,- per tahun tanpa diikuti kenaikan uang sewa karena kenaikan uang sewa sebesar Rp. 15.000.000,- sudah dibayar oleh Penggugat kepada tergugat sebagai nilai kenaikan harga sewa sampai empat tahun (2017);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan Penggugat tersebut di atas;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materi!:

- a. Kerugian atas hilangnya keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat sebesar Rp. 350.000.000,-
- b. Kerugian mengenai biaya renovasi unit ruko yang disewa Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,-
- c. Kerugian mengenai hilangnya keuntungan yang diperoleh Penggugat dari para pelanggannya sebesar Rp. 200.000.000,-
- d. Kerugian mengenai biaya konsultasi hukum berkali-kali yang harus ditanggung Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,-
- e. Kerugian mengenai biaya untuk mengangkat advokat untuk menjalankan perkara di muka pengadilan sebesar Rp. 50.000.000,-

Bahwa kerugian sebagaimana huruf (a) s/d (e) tersebut di atas adalah wajar dan patut menurut hukum harus dibebankan kepada Tergugat;

Kerugian Immateril

Kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada upaya Banding, Verzet dan kasasi;
10. Memerintahkan agar Tergugat mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau apabila majelis hakim tidak sependapat, maka Penggugat memohon putusan yang lain dianggap adil dan patut (**Ex Aequo Et Bono**);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan tanggal 21 Januari 2015 Nomor 391/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet on vankeljik verklraad*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir berjumlah Rp.2.216.000,- (dua juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Penggugat 17 Februari 2015, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 21 Januari 2015, Nomor 391/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst tersebut.
2. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 22 Januari 2015, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut.
3. Memori banding tertanggal 29 Maret 2016, yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 Maret 2015, dan telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 4 April 2016 ;
4. Kontra Memori banding tertanggal 24 Maret 2016, yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 24 Maret 2016, dan telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Maret 2016 ;

Hal 11 dari 14 Halaman Put. No.160/ Pdt/2016/PT.DKI



5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 29 Oktober 2015, Terbanding semula Tergugat pada tanggal 22 Januari 2016 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat mengajukan keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dituangkan dalam memori banding, pada intinya sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara Daftar No. 391/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst tanggal 21 Januari 2015 yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat dalam perkara A quo dinyatakan gugur adalah putusan yang tidak mendasar dan beralasan menurut hukum ;
2. Bahwa jika seperti fakta-fakta yang dikemukakan diatas seharusnya Majelis Hakim harus bersikap arif dan bijaksana tanpa harus meninggalkan ketentuan dalam hukum acara Perdata maupun berlakunya kebiasaan praktek sehari-hari di Pengadilan ;
3. Bahwa terhadap pengertian kuasa Penggugat/Pembanding tidak hadir dalam persidangan (ke 2) padahal di panggil secara patut dan sah, penafsiran semacam itu tidak dapat dibenarkan oleh karena pada hari persidangan tersebut kuasa Penggugat/Pembanding telah datang pada persidangan pada hari yang ditentukan sekalipun diwakilkan kepada kuasa subsitusi ;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan kontra memori banding, yang pada intinya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah proses mediasi gagal dalam persidangan, penggugat Rita maupun kuasa hukumnya Drs,Suharyono,SH,cs tidak pernah menghadiri persidangan tersebut walau telah dipanggil secara resmi sebanyak 2 (dua) kali. Oleh karena itu Ketua Hakim Sutarjo,SH menganggap gugatan tersebut dibuat main-main dan tidak serius, sehingga gugatan tersebut telah dinyatakan digugurkan dan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 391/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, tanggal 21 Januari 2016, memori banding dan kontra memori banding serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagaimana di bawah ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga putusannya tersebut harus dipertahankan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 21 Januari 2015 Nomor 391/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Undang-Undang No. 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 21 Januari 2015 Nomor 391/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst , yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal 13 dari 14 Halaman Put. No.160/ Pdt/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Senin, 23 Mei 2016** oleh kami **H. SYAMSUL BAHRI BORUT, SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH. M.H** dan **MOH. EKA KARTIKA.EM,SH.MH** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota yang berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 13 Maret 2016, Nomor 160/Pen/Pdt/2016/PT.DKI telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, 31 Mei 2016** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta didampingi oleh : **C.R. ELFIANI,SH.MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekara;-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

DANIEL DALLE PAIRUNAN.SH.MH.

H. SYAMSUL BAHRI BORUT,SH.MH

MOH.EKA KARTIKA,EM,,SH.M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

C.R. ELFIANI,SH.MH

Rincian Biaya perkara :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
Pemberkasan	Rp. 139.000,-
Jumlah	Rp 150.000,-

Hal 15 dari 14 Halaman Put. No.160/ Pdt/2016/PT.DKI