



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 144/Pdt.G/2022/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir. CHARLES J. ANGKIRIWANG (bertindak sebagai direktur PT.Putra Gemilang Karya Mandiri, berkedudukan di Jl. Samratulagi 69 RT/009, kelurahan Kelapa Lima, kota kupang, Nusa Tenggara Timur ;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samuel David Adue, S.H., dan Bildad Torino. M. Thonak, SH, berkantor di Jl. Neptunus No 06 kelurahan Oesapa selatan kota kupang- NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Mei 2022, yang telah di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang di bawah register nomor : 369/LGS/SK/Pdt/2022/PN.Kpg tertanggal 08 Juni 2022 selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

Ir. TIRTA UTAMA WIDYANATA beralamat di Klapis Anom VII/17 (F-118-A), Surabaya – Jawa Timur ;

dalam hal ini diwakili oleh Drs. Ben.D. Hadjon, S.H, Akmad Bumi, S.H dan Ahmad Aziz Ismail Advokat Pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum : Drs. Ben. D. Hadjon, S.H., Nanik Nurhayati, S.H. & Rekan beralamat di di lantai II PT. Industri Liftindo Nusantara (ILIN) jalan Raya Manukan Kulon No.60 Blok E-3 Surabaya Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2022,yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang di bawah register Nomor : 471/LGS/SK.Pdt/2022/PN.Kpg tertanggal 20 Juli 2022 selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

### **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 9 Juni 2022 dalam Register Nomor 144/Pdt.G/2022/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai:

1. Bahwa Penggugat adalah Perusahaan yang menjalankan Bisnis Sewa menyewa Ruko .

Halaman 1 dari 13 Putusan Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2022/PN Kpg

#### **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

2. Bahwa Tergugat adalah pribadi yang pernah menyewa Ruko dari Penggugat sejak tahun 2016 s/d tahun 2021 ( 6 tahun lamanya).
3. Bahwa hubungan sewa menyewa Ruko ini di perpanjang setiap Tahunnya, hingga enam tahun lamanya.
4. Bahwa biaya sewa yang di sepakati oleh Penggugat dan tergugat setiap tahun yakni Rp. 60.500.000., ( enam puluh juta lima ratus ribu rupiah). Di mana harga tersebut sudah termasuk pajak sewa yakni sebesar Rp. 5.500.000., ( lima juta Lima ratus Ribu Rupiah).
5. Bahwa Ruko yang di sewa oleh Tergugat dari Penggugat ini beralamat di di BLOK "B"/ NO. 30 terletak di Kompleks Ruko ( Rumah Toko) "Lontar Permai " Jln. RW. Monginsidi Kelurahan Fatululi Kec. Oebobo Kota Kupang .
6. Bahwa dalam hubungan sewa menyewa tersebut di buatlah perjanjian sewa menyewa Ruko antara penggugat dan tergugat di mana perjanjian a quo yakni sebagai berikut :
  - a. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / RUKAN no. 30.B/SPS/PGKM/III/2016.
  - b. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / RUKAN no. 30.B/SPS/PGKM/III/2017.
  - c. Surat perjanjian Sewa menyewa ruko /RUKAN no. 30.B /SPS/PGKM/III/2018.
  - d. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / RUKAN no. 30.B/SPS/PGKM/III/2019.
  - e. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / RUKAN no. 30.B/SPS/PGKM/III/2020.
  - f. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / RUKAN no. 30.B/SPS/PGKM/III/2021.
7. Bahwa dalam klausul Perjanjian – perjanjian tersebut pada pasal 4 menyatakan bahwa
  - 1) Pihak kedua Berkewajiban memelihara Ruko ( Rumah toko) / Rukan ( Rumah Kantor) dan **menjaga kebersihan area sekitar yang disewakan dengan baik dan menanggung biaya pemeliharaan selama masa kontrak.**
  - 2) Pihak Kedua tidak di benarkan untuk merubah ataupun mengganti bentuk bangunan tanpa seijin Pihak Pertama.
8. bahwa sekalipun Pihak kedua/ Tergugat telah berjanji untuk merawat dan menjaga Ruko, sebagaimana mestinya namun selama 6 tahun Tergugat menyewa Ruko a quo ternyata Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk memelihara dan

Halaman 2 dari 13 Putusan Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2022/PN Kpg

#### 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

merawat Ruko yang di sewakan, menyebabkan Ruko a quo menjadi rusak ketika Tergugat tidak lagi melanjutkan penyewaannya dan keluar dari Ruko Tersebut.

9. Bahwa bagian – bagian yang rusak pada ruko selama selama tergugat menyewa Ruko yakni sebagai berikut :

**A. Kerusakan pada instalasi air yakni:**

- a. 1 . Buah Dinamo Air Type Shimizu 135
- b. Kran air  $\frac{1}{2}$  4 Buah
- c. 2 Buah Asesoris Tangki Kloset INA
- d. 2 Buah , Selang Flexibel 40 Cm
- e. 2 buah, Sok Pvc (DL) 1 X  $\frac{3}{4}$  .
- f. 6 Buah, Knee PVC  $\frac{3}{4}$
- g. 1 batang Pipa PVC  $\frac{3}{4}$
- h. 1 Buah Water Mur PVC  $\frac{3}{4}$
- i. 2 kaleng Lem pipa PVC
- j. 2 buah Selotip
- k. 4 meter kabel di namo air

**Total biaya perbaikan yakni Rp. 3. 269.000., (tiga juta Dua ratus enam puluh Sembilan ribu rupiah).**

**B. Kerusakan pada jaringan listrik**

- a. 1 buah Steker
- b. 1 buah terminal
- c. 9 buah Dop lampu 24 w
- d. 6 buah Lampu TC 20 W
- e. 2 buah saklar dobel
- f. 2 buah saklar tunggal
- g. 3 buah fitting lampu
- h. 2 buah box MCB

**Total biaya perbaikan yakni Rp. 2. 634.000 ( dua juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah).**

**C. Kerusakan pada fisik ruko (tembok dan plafon)**

- a. Ganti plafon lantai satu dan dua dengan luas plafon 32 meter persegi
- b. Ganti Pintu kunci 6 pasang
- c. Cat Tembok ruko

**Total biaya perbaikan yakni Rp. 19.238.000 ( Sembilan belas juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah).**

10. Bahwa total biaya perbaikan pada poin 9 di atas yakni Rp. 25.141.000., (dua puluh lima juta seratus empat puluh satu ribu rupiah).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa atas kerusakan sebagaimana perincian di atas penggugat telah menghubungi tergugat sejak bulan april 2021 untuk mempertanyakan kerusakan – kerusakan pada ruko a quo , agar tergugat mempertanggung jawabkan kewajibannya namun tergugat selalu menghindari dan tidak menggubris hal tersebut , dan perbuatan tergugat tersebut adalah perbuatan Wanprestasi yang tidak dapat di benarkan menurut hukum .
12. Karena tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak menjalankan kewajibannya untuk merawat dan memelihara ruko sebagaimana perjanjian a quo maka pantaslah jika Penggugat mengajukan gugatan ini , agar Tergugat mempertanggung jawabkan perbuatannya.
13. Bahwa karena tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak menjaga dan memelihara ruko a quo maka pantas jika tergugat di hukum untuk membayar biaya perbaikan Ruko yang mana totalnya yakni Rp. 25.141.000., (dua puluh lima juta seratus empat puluh satu ribu rupiah).
14. Bahwa karena ruko a quo masih dalam keadaan rusak sejak bulan april 2021 hingga gugatan ini di ajukan, sehingga Penggugat tidak dapat menyewakan ruko a quo maka pantaslah jika tergugat juga di hukum untuk mebayar biaya kerugian atas tidak dapat di sewakannya ruko a quo yakni sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta Rupiah). Setiap tahunnya selama Tergugat belum menjalankan kewajibannya. Untuk memperbaiki kerusakan pada ruko a quo/ membayar biaya kerusakan kepada Penggugat .
15. Bahwa perbuatan Ingkar Janji/ Wanprestasi yang di lakukan oleh Tergugat tersebut , mengakibatkan Penggugat mengalami Kerugian In materil, di mana nama baik, serta psikologi Penggugat terganggu dengan perbuatan Tergugat Ini. Sehingga pantaslah jika Tergugat juga di hukum membayar Kerugian In materil yang di alami oleh Penggugat yakni sebesar **Rp. 2.000.000.000., (dua miliar rupiah)**, yang wajib Hukumnya di bayarkan oleh Tergugat Kepada Penggugat.
16. Bahwa oleh karena adanya itikat tidak baik dari Tergugat untuk tidak mematuhi isi putusan, maka Tergugat patut dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
17. Bahwa melihat itikad buruk dari Tergugat maka penggugat berprangka kuat bahwa tergugat akan mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain maka untuk menjamin tuntutan ganti rugi maka sebagaimana di maksud dalam gugatan ini maka penggugat memohon kepada Ketua pengadilan Negeri Klas 1 A kupang berkenan meletakkan sita jaminan atas harta milik dari Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak.

Halaman 4 dari 13 Putusan Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2022/PN Kpg

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa karena gugatan ini di ajukan dengan di dasarkan pada bukti – bukti yang otentik maka layaklah apa bila dapat di jalankan lebih dahulu meskipun ada verset, banding atau ada upaya hukum lain dari Tergugat.

19. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut maka tergugat patut di hukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini .

Demikian maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang cq YANG MULIA MAJELIS HAKIM A QUO berkenan Memutus dengan Amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat TELAH WANPRESTASI ATAU INKAR JANJI ;
3. Menyatakan Hukum bahwa SAH DAN BERTARTAMBA :
  - a. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / RUKAN no. 30.B/SPS/PGKM/III/2016.
  - b. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / RUKAN no. 30.B/SPS/PGKM/III/2017.
  - c. Surat perjanjian Sewa menyewa ruko /RUKAN no. 30.B /SPS/PGKM/III/2018.
  - d. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / RUKAN no. 30.B/SPS/PGKM/III/2019.
  - e. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / RUKAN no. 30.B/SPS/PGKM/III/2020.
  - f. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / RUKAN no. 30.B/SPS/PGKM/III/2021

Antara Penggugat dan Tergugat

4. Menyatakan hukum bahwa tergugat tidak menjalankan kewajibannya untuk memelihara dan menjaga ruko a quo yang di sewakan.
5. Menyatakan hukum Tergugat wajib membayar total biaya perbaikan Ruko yakni Rp. 25.141.000., (dua puluh lima juta seratus empat puluh satu ribu rupiah), Kepada Penggugat.
6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya kerugian atas tidak dapat di sewakannya ruko a quo yakni sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta Rupiah), Setiap tahunnya selama Tergugat belum menjalankan kewajibannya. Untuk memperbaiki kerusakan pada ruko a quo/ membayar biaya kerusakan kepada Penggugat .
7. Menghukum Tergugat Untuk membayar Kerugian In materil kepada Penggugat sebesar **Rp. 2.000.000.000., (dua miliar rupiah),** Menyatakan sita jaminan

Halaman 5 dari 13 Putusan Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2022/PN Kpg

#### 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 tercantum 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

(*conservatoir beslag*) yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kupang terhadap harta milik Tergugat **ADALAH SAH DAN BERHARGA.**

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari apabila tidak Menjalakan isi Putusan Ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
1. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

## **Atau :**

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing dihadiri oleh kuasa hukumnya seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Florence Katarina, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara relatif, pada pokoknya Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili perkara ini, dengan alasan sebagai berikut:

## **I. DALAM EKSEPSI**

### **Eksepsi Kewenangan Mengadili**

Bahwa yang menjadi obyek gugatan a quo adalah Perjanjian.

Bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana disebutkan Penggugat dalam gugatan point 6 (enam): a. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / Rukan No. 30.B/SPS/PGKM/III/2016, b. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / Rukan No. 30.B/SPS/PGKM/III/2017, c. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / Rukan No. 30.B/SPS/PGKM/III/2018, d. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / Rukan No. 30.B/SPS/PGKM/III/2019, e. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / Rukan No. 30.B/SPS/PGKM/III/2020, f. Perjanjian Sewa Menyewa Ruko / Rukan No. 30.B/SPS/PGKM/III/2021.

Bahwa dalam perjanjian a quo, para pihak tunduk pada asas kebebasan berkontrak (*pacta sun servanda*) sesuai Pasal 1338 KUHPerdara.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Pihak tidak menyepakati atau tidak mencantumkan klausul Pengadilan Negeri mana yang mengadili jika timbul sengketa atas perjanjian dikemudian hari (domisili pilihan) dalam perjanjian a quo. Jika tidak mencantumkan domisili pilihan dalam perjanjian (para pihak) dan dikemudian hari ada sengketa maka gugatan diajukan ditempat kediaman Tergugat, asas actor sequitur forum rei/forum domicile (vide Pasal 118 ayat 1 HIR jo Pasal 142 Rbg Jo Pasal 99 ayat 16 Rv).

Bahwa tempat tinggal Tergugat sebagaimana tercantum dalam perjanjian dan berdasarkan kartu tanda penduduk (KTP) berada di Klampis Anom VII/17 (F-118-A), Surabaya. Alamat yang tercantum dalam perjanjian berkesesuaian dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Tergugat dengan alamat Klampis Anom VII/17 (F-118-A), NIK: 3578091701550002, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur.

Bahwa asas actor sequitur forum rei merupakan implementasi dari asas audi et alteram partem, karena pada dasarnya gugatan diajukan untuk kepentingan Penggugat yang belum tentu benar. Oleh karena itu Tergugat yang belum tentu bersalah harus dihormati sedemikian rupa dan tidak boleh dipaksa untuk bersusah payah datang ke Pengadilan yang berada di wilayah hukum Penggugat yang jauh dari tempat tinggal Tergugat.

Bahwa pasal 142 Ayat (4) RBg memperbolehkan para pihak dalam perjanjian menyepakati pemilihan domisili pilihan untuk memilih Pengadilan tertentu yang berwenang menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul dalam perjanjian. Nyatanya dalam perjanjian a quo tidak dicantumkan klausul tersebut.

Bahwa Pasal 142 Ayat (3) RBg memberi hak kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan tempat tinggal Penggugat dengan syarat apabila tempat tinggal/kediaman Tergugat tidak diketahui dengan ketentuan didukung dengan surat keterangan dari pejabat yang berwenang. Nyatanya Penggugat mengetahui alamat tempat tinggal Tergugat yakni di Surabaya sebagaimana disebutkan dalam gugatan.

Bahwa karena Tergugat berdomisili diwilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, demikian pula sebagaimana tertera dalam surat gugatan Penggugat bahwa Tergugat beralamat di Klampis Anom VII/17 (F-118-A), Surabaya, maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak sesuai dengan azas actor sequitur forum rei, yaitu sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 142 RBg.

Halaman 7 dari 13 Putusan Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2022/PN Kpg

#### 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 dengan demikian Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo (kompetensi relative). Olehnya gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi tersebut dipergunakan kembali dalam Jawaban Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dalil – dalil Penggugat kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.
3. Bahwa benar gugatan Penggugat point 1 s/d 7 dalam gugatan a quo sebagaimana dituangkan dalam perjanjian a quo antara Penggugat dan Tergugat.
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat point 8 dalam gugatan a quo, Tergugat menolaknya. Selama menyewa ruko Penggugat, Tergugat menjalankan hak dan kewajiban atau menunaikan prestasi dengan baik, tidak ada kerusakan sebagaimana disebutkan/diklaim Penggugat.
5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat point 9 huruf A, B dan C dalam gugatan a quo yang menyebutkan A Kerusakan pada instalasi air dengan kerugian sebesar Rp3.269.000, B Kerusakan pada jaringan listrik dengan kerugian sebesar Rp2 634.000 dan c. Kerusakan pada fisik ruko (tembok dan plafon) dengan kerugian sebesar Rp19.238.000.
6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat point 10 yang menyebut total kerugian A, B, C sebesar Rp25.141.000 (dua puluh juta seratus empat puluh satu ribu rupiah). 1 (satu) buah dynamo air, Tergugat telah mengirim kepada Penggugat dan telah diterima oleh Penggugat. Penggugat telah transfer (pengiriman) uang sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) ke rekening Tergugat dan telah diterimanya. Yang dikirim Tergugat, Penggugat tidak menolaknya.
7. Bahwa harga-harga yang disebut Penggugat dalam gugatan point 10 adalah tidak benar, harga yang dibuat-dibuat atau ditafsirkan atau atas perhitungan sendiri oleh Penggugat. Berikut kami rincikan daftar harga barang diluar dynamo air sesuai harga saat ini:

NO	URAIAN	SATUAN	JUMLAH	HARGA	TOTAL
1	Kran Air 1/2 dim	buah	4	30,000	120,000
2	Aksesoris Tangka Kloset	buah	2	30,000	60,000
3	INA	buah	2	100,000	200,000

Halaman 8 dari 13 Putusan Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2022/PN Kpg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

				000	
4	Sok PVC (DL) 1 x 3/4	buah	2	8,000	16,000
5	Knee PVC	buah	6	7,000	42,000
6	Pipa PVC 3/4	buah	1	30,000	30,000
7	Water Mur PVC 3/4	buah	1	45,000	45,000
8	Lem Pipa PVC	kaleng	2	6,000	12,000
9	Selotip	buah	2	5,000	10,000
10	Kabel dynamo air	meter	4	5,000	20,000
11	steker	buah	1	18,000	18,000
12	terminal	buah	1	30,000	30,000
13	dop lampu 24 w	buah	9	75,000	675,000
14	lampu TC 20 w	buah	6	60,000	360,000
15	saklar dobel	buah	2	13,000	26,000
16	saklar tunggal	buah	2	25,000	50,000
17	fitting lampu	buah	3	15,000	45,000
18	box MCB	buah	2	25,000	50,000
19	Pintu Kunci	buah	6	15,000	90,000
20	Cat Tembok	kaleng	1	75,000	75,000
<b>JUMLAH TOTAL (RP)</b>					<b>1,974,000</b>

Dengan demikian, Penggugat telah mengirim uang Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) ke rekening Tergugat dan telah diterimanya telah lebih dari cukup.

8. Bahwa dalil Penggugat point 11 adalah tidak benar, Tergugat menolaknya. Percakapan melalui whatsapp antara Penggugat dan Tergugat terkait Tergugat tidak memperpanjang lagi kontrakan ruko milik Penggugat. Dan klaim kerusakan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah Tergugat penuhi dengan mengirim uang Rp5.000.000 (lima juta rupiah) dan dynamo air.

9. Bahwa dalil Peggugat point 11, 12, 13 adalah tidak benar, Tergugat menolaknya. Bahwa tidak benar Tergugat melakukan wanprestasi sebagaimana yang disebut Peggugat, seluruh hak dan kewajiban telah Tergugat penuhi (prestasi).
10. Bahwa dalil Peggugat point 14 adalah tidak benar, Tergugat menolaknya. Peggugat tidak menyewakan ruko lagi atau orang lain belum berminat menyewa ruko Peggugat bukan menjadi kesalahan dan tanggungjawab Tergugat.
11. Bahwa dalil Peggugat point 15 adalah tidak benar, Tergugat menolaknya. Kerugian immaterial yang berakibat Peggugat mengalami kerugian berupa nama baik dan psikologi yang dihitung sebesar Rp2.000.000.000 (dua milyar rupiah) sebagaimana dalil Peggugat mengada-ada. Tuntutan ganti kerugian immateril sebagaimana Putusan Perkara Peninjauan Kembali Nomor: 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya "Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immaterial yang dapat diberikan dalam hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan". Dan hal itu diserahkan kepada Hakim dengan prinsip ex aquo et bono untuk menilai dan memutuskan. Gugatan a quo adalah wanprestasi, bukan gugatan perbuatan melawan hukum. Olehnya tuntutan ganti kerugian harus berdasarkan isi kontrak/perjanjian yang ril dan nyata.

Atas uraian tersebut diatas maka mohon Pengadilan Negeri Kupang cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan;

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo (kompetensi relative).
3. Menyatakan Gugatan Peggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaar).
4. Menghukum Peggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## A. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Peggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Peggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana.

Halaman 10 dari 13 Putusan Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2022/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat tidak mengajukan Replik, begitu pula Tergugat tidak mengajukan dublik ;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa karena dalam jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif), maka berdasarkan Pasal 162 RBg, Majelis Hakim haruslah terlebih dahulu mempertimbangkan kebenaran eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg menyatakan yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat/letak objek sengketa, sebagaimana M. Yahya Harahap dalam bukunya, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan terbitan Sinar Grafika, menyatakan setidaknya ada 7 patokan dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan, yakni:

1. *Actor Sequitur Forum Rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat);
2. *Actor Sequitur Forum Rei* dengan Hak Opsi (dalam hal ada beberapa orang tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat);
3. *Actor Sequitur Forum Rei* Tanpa Hak Opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal (dalam hal para tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur principal, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/principal);
4. Pengadilan Negeri di Daerah Hukum Tempat Tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui);
5. *Forum Rei Sitae* (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);
6. Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian);
7. Negara atau Pemerintah dapat Digugat pada Setiap PN (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai penggugat atau tergugat mewakili negara, gugatan

Halaman 11 dari 13 Putusan Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2022/PN Kpg

### 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

dapat diajukan ke Pengadilan Negeri di mana departemen yang bersangkutan berada).

Menimbang, bahwa setelah meneliti berkas Perkara Majelis menemukan pada Surat kuasa Tergugat, Gugatan Penggugat, serta Relas Panggilan Kepada Tergugat yang beralamat di jalan Klampis Anom VII/17 (F-118-A), Surabaya – Jawa Timur ;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat tidak menanggapi jawaban tersebut dengan tidak mengajukan Replik terhadap jawaban tersebut maka Majelis berkesimpulan bahwa alamat Tergugat benar sesuai dengan Gugatan penggugat sehingga berdasarkan Pasal 142 Ayat (3) RBg memberi hak kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan tempat tinggal Penggugat dengan syarat apabila tempat tinggal/kediaman Tergugat tidak diketahui dengan ketentuan didukung dengan surat keterangan dari pejabat yang berwenang. Nyatanya Penggugat mengetahui alamat tempat tinggal Tergugat yakni di Surabaya sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat ;

Menimbang bahwa karena Tergugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, demikian pula sebagaimana tertera dalam surat gugatan Penggugat bahwa Tergugat beralamat di Jalan Klampis Anom VII/17 (F-118-A), Surabaya, Jawa Timur maka dengan demikian gugatan Penggugat tidak sesuai dengan azas actor secutor forum rei, yaitu sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 142 RBg.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat beralamat di Jalan Klampis Anom VII/17 (F-118-A), Surabaya – Jawa Timur, dengan demikian Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara perkara Nomor 144/Pdt.G/2022/PN Kpg;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat beralasan hukum, sehingga eksepsi tersebut haruslah di kabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan , maka Penggugat berada di pihak yang kalah sehingga di bebani membayar biaya sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 142 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 144/Pdt.G/2022/PN Kpg;
3. Menghukum Pergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.935.000,00 (Sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah );

Halaman 12 dari 13 Putusan Gugatan Nomor 143/Pdt.G/2022/PN Kpg

### 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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Selasa, tanggal 13 September 2022, oleh kami, Y. Teddy Windiartono. S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Reza Tyrama S.H., dan Murthada Moh. Mberu, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 144/Pdt.G/2022/PN Kpg tanggal 9 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, 15 September 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu Dominice Aplonia Doko, S.H Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat melalui Persidangan Elektronik (E- Court) ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Reza Tirama, S.H

Y. Teddy Windiartono. S.H., M.Hum

Murthada Moh Mberu , S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Dominice Aplonia Doko

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp 30.000,00;
2. Pemberkasan.....	:	Rp 100.000,00;
3. PNBPN .....	:	Rp 10.000,00;
4. Panggilan .....	:	Rp 610.000,00;
5. Materai .....	:	Rp 10.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
7. Pos .....	:	Rp 165.000,00;
Jumlah .....	:	Rp 935.000,00;

(Sembilan ratus tiga puluh lima ribu rupiah)