



PUTUSAN

Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT. Lima Rasa Sehat**, berkedudukan di Korea Center Building, Suite 605, Jl. Jend Gatot Subroto Kav. 58, Jakarta 12950, Kel. Kuningan Timur, Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Stanley Gunadi, S.H. dkk beralamat di Korea Center Building Suite 605, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 58, Jakarta 12950 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Nopember 2022 sebagai **Penggugat I**;

Lawan:

1. **PT SAJO INDONESIA**, suatu perseroan terbatas yang diketahui beralamat Graha Surveyor Indonesia, Lt. 15, suite 1503, Jl. Jend. Gatot Sebrotto Kav. 56, Kel. Kuningan Timur, Jakarta Selatan, atau Jl. Cikajang No. 2, RT. 001, RW. 006, Kel. Petogongan, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagaimana dimaksud dalam Akta Pendirian No. 10 tanggal 4 Februari 2011 yang dibuat di hadapan Rosliana, S.H., Notaris di Kota Bekasi, dan Surat Keputusan tentang pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-09815.AH.01.01. Tahun 2011 tertanggal 25 Februari 2011, selanjutnya disebut sebagai **"TERGUGAT I"**.
2. **SHIN KWANG TAEK**, lahir di Seoul pada 17 Desember 1955, yang bertempat tinggal di Jl. Gunung No. 22, RT. 007, RW. 005, Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **"TERGUGAT II"**.

Untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat ;

1. **Ny. IIS FAIZAH (IIS FAIZAH BINTI HAJI ALI ZAINUDDIN ATAU ISFAIZAH BINTI HAJI MUHAMAD ALI ZAINUDDIN)**, lahir di Jakarta pada 6 Mei 1972, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat tinggal di Jl. KH. Moh. Naim II/30, RT. 003, RW. 011, Kel. Cipete Utara, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **"TURUT TERGUGAT I"**.
2. **Ny. MURTAJIAH ALI (MURTAZIAH BINTI HAJI MUHAMAD ALI ZAINUDDIN)**, lahir di Jakarta, 12 Februari 1970, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jl. Faizal VIII, No. 16, RT. 006, RW. 002, Kel.

Halaman 1 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banta Bantaeng, Kec. Rappocini, Kota Makasar, Sulawesi Selatan, selanjutnya disebut "**TURUT TERGUGAT II**".

- YUNARDI, S.H.**, Notaris di Jakarta Selatan yang beralamat di Jl. Panglima Polim Raya, No. 3D (Depan Blok M Plaza), RT. 003, RW. 001, Kel. Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut "**TURUT TERGUGAT III**".
- LIA AMALIA, S.H., M.Kn**, Notaris di Jakarta Selatan yang beralamat di Korea Center Building 305, Jl. Jend Gatot Subroto, Kav. 58, Jakarta Selatan, selanjutnya "**TURUT TERGUGAT IV**".

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 Maret 2023 dalam Register Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### A. KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN

- Merujuk Pasal 9 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengalihan Usaha dan Sewa Restoran "Hanyang Garden" (selanjutnya disebut "**Perjanjian Peralihan Usaha dan Sewa**"), sebelum Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas IA Khusus, PENGGUGAT telah membuka upaya penyelesaian melalui musyawarah yang dimulai dari 13 Desember 2022 sebagaimana dimaksud dalam Surat PENGGUGAT No. 148/SL/INP-XII/2022 tertanggal 13 Desember 2022. Yang mana surat tersebut telah diterima dengan baik oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

**Pasal 9 ayat (1) dan (2) Akta Perjanjian Peralihan Usaha dan Sewa**, mengatur:

"....

- (1) Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran dan/atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari Perjanjian ini, PARA PIHAK sepakat unruk menyelesaikan secara musyawarah terlebih dahulu.*
- (2) Bilamana dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender ternyata musyawarah tersebut ayat (1) Pasal ini belum menghasilkan kata sepakat, PARA PIHAK sepakat untuk*

Halaman 2 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/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

*menyerahkan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.”*

Pada 26 Desember 2022 Pkl. 10.00 WIB, telah hadir kuasa hukum TERGUGAT I (sebagaimana dimaksud dalam Surat Kuasa 23 Desember 2022) yakni Lee So Wang, Muhsinah Assegaff, dan Gumelar Wicaksono, di kantor Kuasa Hukum PENGGUGAT. Dalam pertemuan tersebut belum ditemukan kesepakatan antara para pihak.

Pada akhir pertemuan, dikarenakan TERGUGAT I tidak hadir, Kuasa Hukum TERGUGAT I akan menyampaikan kepada kliennya terhadap pokok pikiran dan pendirian PENGGUGAT terhadap permasalahan ini. Kemudian, Kuasa Hukum TERGUGAT I berjanji akan menyampaikan tanggapannya. Namun sampai saat ini tidak ada tindak lanjut apapun dari TERGUGAT I maupun kuasa hukumnya.

Oleh karena itu, pada 20 Januari 2023, PENGGUGAT mengirimkan surat No. 169/SL/INP-I/2023, yang pada pokoknya mengenai pemberitahuan proses musyawarah telah berakhir dan dilanjutkan upaya hukum gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Sejak tanggal surat tersebut sampai dengan gugatan ini disampaikan ke Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas IA Khusus *cg* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, belum ada tanggapan dan tindak lanjut apapun dari PARA TERGUGAT.

2. Merujuk Pasal 118 ayat (4) HIR bahwa Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili gugatan yang mana telah dipilih di daerah hukum tertentu oleh para pihak dalam perjanjian.

**Pasal 118 ayat (4) HIR**, mengatur:

*“Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu.”*

Oleh karena PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT telah sepakat memilih penyelesaian sengketa di Kepaniteraan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana diatur Pasal 9 ayat (2) Akta Perjanjian Peralihan Usaha dan Sewa. Oleh karena itu, sudah tepatlah PENGGUGAT mengajukan Gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas IA Khusus.

Halaman 3 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Oleh karena itu, sah dan berdasar hukum bagi Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas IA Khusus *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini.

**B. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT, PARA TERGUGAT, DAN PARA TURUT TERGUGAT**

1. Bahwa PENGGUGAT hendak membuka restoran Korea di Jakarta. PARA TERGUGAT menawarkan untuk mengambil alih usaha restoran Korea "Hanyang Garden" milik dari TERGUGAT I, dan PENGGUGAT tertarik untuk mengambil alih usaha restoran tersebut.

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA ANTARA TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II**

2. Usaha restoran "Hanyang Garden" milik TERGUGAT I menempati bangunan dan tanah yang terletak Jl. Cikajang No. 2, RT. 001, RW. 006, Kel. Petogongan, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik TURUT TERGUGAT I dan II.

Bangunan "Hanyang Garden" yang terletak di atas tanah seluas 516 m<sup>2</sup> tersebut disewa oleh PARA TERGUGAT dari TURUT TERGUGAT I dan II dalam 2 perjanjian, yakni:

- a. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 2 tanggal 3 April 2014 antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT I dan II yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT III (selanjutnya disebut "**Perjanjian Sewa I**").

Perjanjian sewa menyewa tersebut untuk objek sewa atas tanah Hak Guna Bangunan No. 01028/Petogongan dengan luas 451 m<sup>2</sup>, untuk jangka waktu 21 tahun terhitung dari 1 Agustus 2016 s.d. 31 Juli 2037.

**Hak TERGUGAT I dalam Perjanjian Sewa I.** Dalam Perjanjian Sewa I, TERGUGAT I memiliki hak sebagai berikut:

- 1) Hak untuk menyewa Objek Sewa  
Merujuk Pasal 1.1. Perjanjian Sewa I, TERGUGAT I memiliki hak untuk menyewa tanah Hak Guna Bangunan No. 01028/Petogongan dengan luas 451 m<sup>2</sup> ("**Objek Sewa I**") untuk jangka waktu 21 tahun terhitung dari 1 Agustus 2016 s.d. 31 Juli 2037.

**Pasal 1.1. Perjanjian Sewa I,** mengatur:



*“Jangka waktu/masa kerja adalah 21 (dua puluh satu) tahun, terhitung mulai dari tanggal satu agustus dua ribu enam belas (01-08-2016) sampai dengan dan/atau akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu juli dua ribu tigapuluh tujuh (31-07-2037) dan terbagi dalam 7 (tujuh) periode jangka waktu/masa sewa, ....”*

2) Hak atas sewa “Objek Sewa I” sampai dengan 31 Juli 2025.

Berdasarkan pengakuan dan keterangan TERGUGAT I pada halaman 11 Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022 tentang Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hayang Garden” yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT IV (“Perjanjian Pengalihan”), TERGUGAT I telah membayar keseluruhan harga sewa untuk Periode Pertama (1 Agustus 2016 s.d. 31 Juli 2019), Periode Kedua (1 Agustus 2019 s.d. 31 Juli 2022) dan Periode Ketiga (1 Agustus 2022 s.d. 31 Juli 2025). Oleh karena itu, TERGUGAT I memiliki Hak Sewa Periode Ketiga (1 Agustus 2022 - 31 Juli 2025) yang sudah terbayar sebesar USD 124.740. Sehingga TERGUGAT I masih memiliki manfaat hak sewa sampai dengan 31 Juli 2025 (Lihat Pasal 1 huruf c Perjanjian Sewa I).

**Halaman 11 Perjanjian Pengalihan**, mengatur:

“....

⦿Menurut pengakuan dan keterangan PIHAK PERTAMA (TERGUGAT I), seluruh kewajiban PIHAK pembayaran harga sewa untuk Periode 3 (tiga) Tahun Pertama, Kedua, Ketiga telah dibayarkan seluruhnya oleh Pihak Peryama kepada Pemilik Objek Sewa.”

**Pasal 1 huruf c Perjanjian Sewa I**, mengatur:

*“Periode 3 (tiga) tahun ketiga, terhitung mulai dari tanggal satu Agustus dua ribu dua puluh dua (01-08-2022) sampai dengan dan/atau akan berakhir pada tanggal tiga puluh satu juli dua ribu dua puluh delapan (31 Juli 2028);”*

3) Hak atas Nilai Fisik Bangunan Baru.

Halaman 5 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Merujuk Pasal 3.3. jo. 3.8. Perjanjian Sewa I, TERGUGAT I memiliki hak atas nilai fisik bangunan baru yang dibangun oleh TERGUGAT I pada objek sewa sebesar Rp. 2.500.000.000 yang dikurangi nilai penyusutan 3,5% per tahun.

**Pasal 3.3 Perjanjian Sewa I**, mengatur:

*“Bangunan Baru akan dibangun oleh dan atas biaya Pihak Kedua, dengan nilai fisik bangunan sebesar Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah)....;”*

**Pasal 3.8 Perjanjian Sewa I**, mengatur:

*“Apabila jangka waktu/masa sewa berakhir disebabkan oleh karena kelalaian dari Pihak Kedua (TERGUGAT I) masing-masing sebagaimana tersebut dalam huruf b dengan huruf g ayat 2.2 Pasal 2 akta ini, maka Pihak Pertama (TURUT TERGUGAT I dan II) berkewajiban untuk mengembalikan nilai fisik Bangunan Baru kepada Pihak Kedua, secara tunai dan sekaligus lunas, dengan perhitungan “Nilai Fisik Bangunan Baru dalam ayat 3.3. Pasal 3 akta ini, dikurangi dengan nilai Penyusutan Bangunan sebesar 3,5% (tiga koma lima persen) per tahun.”*

- b. Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 17 Oktober 2016 antara TERGUGAT II dengan TURUT TERGUGAT I dan II yang dibuat di bawah tangan (selanjutnya disebut **“Perjanjian Sewa II”**).
- Perjanjian sewa menyewa tersebut untuk objek Hak Milik No. 840/Petogongan dengan luas 60-65 m<sup>2</sup>, untuk jangka waktu 12 tahun terhitung 1 Desember 2016 s.d. 13 Desember 2028.
- “PERJANJIAN SAH DAN MENGIKAT”, YAKNI PERJANJIAN PENGALIHAN YANG DISEPAKATI OLEH PENGUGAT DAN PARA TERGUGAT**
3. Rencana pengambilalihan usaha restoran “Hanyang Garden” antara PENGUGAT dengan PARA TERGUGAT dituangkan dalam Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022 tentang Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hanyang Garden” yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT IV (**“Perjanjian Pengalihan”**).



Dalam hal ini PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat untuk melakukan peralihan usaha restoran “Hanyang Garden” serta Hak sewa atas tanah yang digunakan untuk restoran “Hanyang Garden”.

Perjanjian Pengalihan antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT pada pokoknya berisi:

**a. Pengalihan Hak atas Sisa Masa Sewa**

PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat terhadap pengalihan Hak atas Sisa Masa Sewa terhadap Perjanjian Sewa I atas “Objek Sewa I” yang digunakan untuk Usaha Restoran “Hanyang Garden” atas tanah dan bangunan seluas 451 m<sup>2</sup>.

Merujuk Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pengalihan, PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat untuk melakukan pengalihan hak dan kewajiban atas Perjanjian Sewa I. Yang mana, pengalihan hak-hak yang dimiliki TERGUGAT I tersebut termasuk: 1) Hak untuk Menyewa dalam masa periode sewa pada Perjanjian Sewa I sampai dengan 31 Juli 2037; 2) Hak untuk menikmati sewa periode ke-3 yang telah dibayar sampai dengan 31 Juli 2025; serta 3) Hak atas Nilai Fisik Bangunan Baru senilai Rp. 2.500.000.000.

**Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pengalihan**, mengatur:

*“Terhadap pengalihan hak dan kewajiban atas sisa masa sewa sebagaimana dimaksud PERJANJIAN SEWA MENYEWA. PIHAK PERTAMA setuju dan sepakat untuk mengalihkan hak dan kewajiban atas sisa masa sewa sebagaimana dimaksud PERJANJIAN SEWA MENYEWA dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KETIGA. Sebaliknya, PIHAK KETIGA setuju dan sepakat untuk menerima pengalihan hak dan kewajiban atas sisa masa sewa sebagaimana dimaksud PERJANJIAN SEWA MENYEWA dari PIHAK PERTAMA.*

*Paling lambat pada 18-10-2022 (delapan belas Oktober dua ribu dua puluh dua), PIHAK PERTAMA, PIHAK KETIGA, dan PEMILIK OBJEK SEWA akan mengikatkan diri pada addendum PERJANJIAN SEWA MENYEWA, selanjutnya disebut ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA. ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA pada pokoknya mengatur bahwa PIHAK*



*KETIGA akan menggantikan kedudukan PIHAK PERTAMA selaku Penyewa atas OBJEK SEWA dalam PERJANJIAN SEWA MENYEWA.”*

**b. Pengalihan Usaha Restoran “Hanyang Garden”**

Merujuk Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Pengalihan, TERGUGAT I sepakat mengalihkan usaha Restoran “Hanyang Garden” kepada PENGGUGAT termasuk kepemilikan merek “Hanyang Garden”, izin-izin usaha, karyawan, dan kepemilikan barang-barang yang ada pada Restoran Hanyang Garden.

**Pasal 1 ayat (2) Perjanjian Pengalihan, mengatur:**

*“Terhadap Pengalihan usaha Restoran “Hanyang Garden”. PIHAK PERTAMA setuju dan sepakat mengalihkan seluruh usaha Restoran “Hanyang Garden” termasuk kepemilikan merek “Hanyang Garden”, izin-izin usaha, karyawan, dan kepemilikan barang-barang yang ada pada Restoran “Hanyang Garden”. Sebaliknya, PIHAK KETIGA setuju dan sepakat menerima pengalihan usaha Restoran “Hanyang Garden” tersebut.*

*Yang dimaksud dengan barang-barang, adalah barang-barang yang ada pada restoran “Hanyang Garden” tanpa terkecuali termasuk namun tidak terbatas pada mesin-mesin, alat masak, alat makan, alat penunjang, alat-alat serving, bangku, meja, garment, alat tulis kantor, bahan baku, ventilasi, entertainment, air conditioner, sanitasi, alat-alat kebersihan, alat-alat keamanan, alat pemadam.”*

**c. Pembayaran Kompensasi atas Pengalihan Usaha Restoran “Hanyang Garden”**

Merujuk pada Pasal 3 Perjanjian Pengalihan, terhadap Pengalihan Usaha “Hanyang Garden”, PENGGUGAT akan memberikan kompensasi yakni sebagai berikut:

- 1) Kompensasi Peralihan Hak Sewa dan Usaha Restoran “Hanyang Garden” sebesar USD 1.000.000.000,- yang dibayarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I dalam 2 tahap, yakni:



- a) Tahap Pertama, sebesar USD 100.000 yang dibayarkan seketika dan lunas pada tanggal penandatanganan Perjanjian Pengalihan.
  - b) Tahap Kedua, sebesar USD 900.000 yang dibayarkan seketika dan lunas pada tanggal penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa.
- 2) Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, TERGUGAT I telah membayar keseluruhan harga sewa untuk Periode Pertama, Kedua dan Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Sewa I.

Dikarenakan peralihan sewa ini dilakukan pada periode ketiga (1 Agustus 2022 - 31 Juli 2025), dan masih adanya hak sewa yang tersisa di periode ketiga. Maka, merujuk Pasal 3 Perjanjian Pengalihan, PENGGUGAT akan memberikan kompensasi sewa periode ketiga sebesar USD 57.172 selambat-lambatnya 21 September 2023.

- d. **PARA TERGUGAT mengaku telah ada Persetujuan Pengalihan Perjanjian Sewa I, serta TERGUGAT I menjamin adanya Persetujuan Pengalihan Perjanjian Sewa I dari TURUT TERGUGAT I dan II selaku Pemilik Objek Sewa**

**Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Pengalihan, merupakan Kewajiban TURUT TERGUGAT I untuk mendapatkan Persetujuan Tertulis terhadap Perjanjian Pengalihan dari TURUT TERGUGAT I dan II.**

Dalam Perjanjian Sewa I, tidak ada klausula mengenai Pengalihan Sewa. Yang ada adalah Penyewaan Ulang sebagaimana dimakdud dalam Pasal 4 Perjanjian Sewa I. Penyewaan Ulang yang diperbolehkan hanya 40% dari Objek Sewa seluas 516 m<sup>2</sup>, sebagaimana diatur Pasal 4 Perjanjian Sewa I. Artinya yang dapat disewakan ulang oleh TERGUGAT I hanya seluas 206,4 m<sup>2</sup>.

Sedangkan, Pengalihan Sewa yang disepakati oleh PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT seluas 451 m<sup>2</sup>, yang mana lebih dari 40% luas yang diperbolehkan.

Oleh karenanya, pengalihan sewa tersebut memerlukan persetujuan dari TURUT TERGUGAT I dan II sebagai Pemilik Objek Sewa. Yang mana, TERGUGAT I menjamin kepada PENGGUGAT, bahwa



TURUT TERGUGAT I dan II telah setuju atas rencana Peralihan Hak Sewa atas Objek Sewa I dari TERGUGAT I .

Pada Halaman 11 Poin ke 5 Perjanjian Pengalihan, TERGUGAT I memberikan pengakuan dan keterangan, bahwa TURUT TERGUGAT I dan II selaku pemilik Objek Sewa telah mengetahui dan menyetujui rencana pengalihan hak dan kewajiban pada Perjanjian Sewa I.

**Halaman 11 Poin ke 5 Perjanjian Pengalihan**, mengatur:

*“Menurut pengakuan dan keterangan PIHAK PERTAMA, atas rencana pengalihan hak dan kewajiban pada PERJANJIAN SEWA MENYEWA dari PIHAK PERTAMA KEPADA PIHAK KETIGA telah diketahui dan disetujui oleh PEMILIK OBJEK SEWA”.*

Pada Pasal 6 Perjanjian Pengalihan, TERGUGAT I menjamin bahwa Perjanjian Pengalihan TELAH mendapat persetujuan dari PEMILIK OBJEK SEWA, yang harus dibuktikan dengan persetujuan tertulis.

**Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Pengalihan**, mengatur:

*“PIHAK PERTAMA menjamin bahwa PERJANJIAN ini telah mendapatkan persetujuan PEMILIK OBJEK SEWA. Yang mana persetujuan PEMILIK OBJEK SEWA harus dibuktikan dengan persetujuan tertulis.”*

Bahkan pada Pasal 6 ayat (2) dan (3) PARA TERGUGAT menjamin, apabila di kemudian hari Persetujuan Peralihan Sewa disangkal oleh Pemilik Objek Sewa sehingga pengalihan Perjanjian Sewa I tidak terlaksana. Maka, PENGGUGAT I berhak untuk mengakhiri Perjanjian Pengalihan. Terhadap Pengakhiran Perjanjian tersebut, maka:

- 1) TERGUGAT I wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dibayarkan PARA PENGGUGAT, secara lunas dan seketika pada hari pengakhiran Perjanjian.
- 2) PARA TERGUGAT secara tanggung renteng wajib membayar ganti rugi sebesar USD 100.000.

### C. PERBUATAN WANPRESTASI PARA TERGUGAT

1. Sebagaimana telah diuraikan di atas, PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat untuk melakukan peralihan atas usaha restoran “Hayang Garden” milik TERGUGAT I.

Halaman 10 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Yang mana peralihan tersebut meliputi Peralihan Hak atas Sewa dan Peralihan Usaha (merek "Hanyang Garden", izin-izin usaha, karyawan, dan kepemilikan barang-barang yang ada pada Restoran Hanyang Garden).

Dalam Perjanjian Sewa I, tidak diatur mengenai Peralihan Sewa. Oleh karenanya, pengalihan sewa tersebut memerlukan persetujuan dari TURUT TERGUGAT I dan II sebagai Pemilik Objek Sewa. Yang mana, TERGUGAT I menjamin kepada PENGGUGAT, bahwa TURUT TERGUGAT I dan II telah setuju atas rencana Peralihan Hak Sewa atas Objek Sewa I dari TERGUGAT I.

## **TERGUGAT I MENJAMIN TELAH MENDAPATKAN PERSETUJUAN TERTULIS DARI PEMILIK OBJEK SEWA TERHADAP PERJANJIAN PENGALIHAN**

2. Bahwa sebelumnya PENGGUGAT ragu untuk menandatangani Perjanjian Pengalihan, sebab sampai dengan tanggal 22 September 2022, TERGUGAT belum dapat menunjukkan persetujuan tertulis dari TURUT TERGUGAT I dan II sebagai pemilik objek sewa. Saat itu TERGUGAT I menjamin bahwa pemilik objek sewa sudah memberikan persetujuan.

Berdasarkan pengakuan TERGUGAT I, pengakuan yang menyatakan telah mendapatkan persetujuan dari Pemilik Objek Sewa dituangkan pada halaman 11 Perjanjian Pengalihan. Serta jaminan dari TERGUGAT I bahwa yang bersangkutan TELAH mendapatkan persetujuan tertulis dari Pemilik Objek Sewa (TURUT TERGUGAT I dan II) yang dituangkan Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Pengalihan.

Bahkan PARA TERGUGAT menyatakan akan mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dibayarkan PENGGUGAT dan mengganti rugi sebesar USD. 100.000, jika ternyata TURUT TERGUGAT I tidak mendapatkan persetujuan atau persetujuan disangkal oleh Pemilik Objek Sewa (TURUT TERGUGAT I dan II), yang dituangkan dalam Pasal 6 ayat (3) Perjanjian Pengalihan.

Oleh karena jaminan yang diberikan oleh TERGUGAT I, PENGGUGAT percaya dan akhirnya mau melakukan penandatanganan Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran "Hanyang Garden", sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 17 tertanggal 22 September

*Halaman 11 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



2022 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT IV (“Perjanjian Pengalihan”).

**PENGGUGAT TELAH MELAKSANAKAN KEWAJIBAN SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 3 PERJANJIAN PENGALIHAN**

3. Setelah penandatanganan Perjanjian Pengalihan, PENGGUGAT segera melaksanakan kewajibannya atas Pembayaran Tahap Pertama sebesar USD 100.000 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf (a) Perjanjian Pengalihan.

Dikarenakan penandatanganan perjanjian dilakukan pada Pkl. 14.00-14.50, dan PENGGUGAT baru menerima rekening rupiah TERGUGAT I Pkl. 14.50. Maka transaksi tidak dapat dilakukan pada hari itu, karena waktu tersebut sudah di luar operasional bank (sampai dengan Pkl. 14.00). Sesuai dengan kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, Pembayaran Tahap Pertama dilakukan pada tanggal 23 September 2022.

Pada 23 September 2022 Pkl. 11.50, PENGGUGAT melakukan transfer pembayaran kepada TERGUGAT I sebesar USD 100.000 (atau setara Rp. 1.501.100.000, kurs tengah Bank Indonesia Rp. 15.011).

4. Merujuk Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pengalihan, selambat-lambatnya pada 18 Oktober 2022, TERGUGAT I, PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan II akan mengikat diri pada Perjanjian Pengalihan Hak atas Sisa Sewa dalam bentuk Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.

Kemudian, PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat merubah tanggal penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa menjadi 21 Oktober 2022.

**PENYANGKALAN TURUT TERGUGAT II SELAKU PERWAKILAN PEMILIK OBJEK SEWA TERHADAP PERSETUJUAN PERJANJIAN PENGALIHAN**

5. Pada 21 Oktober 2022 Pkl. 16.48, datang pihak-pihak ke Kantor Lawfirm Indoyang & Partner untuk rencana penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa. Pihak-pihak tersebut yakni, sebagai berikut:

- a. PENGGUGAT, yang diwakili oleh Choi Tae Rip selaku Direktur PENGGUGAT.
- b. TERGUGAT I dan II, yang diwakili oleh orang yang sama yakni Shin

*Halaman 12 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



Kwang Taek selaku Direktur Utama TERGUGAT I dan mewakili sendiri secara pribadi (TERGUGAT II).

c. TURUT TERGUGAT I dan II, yang diwakili oleh TURUT TERGUGAT II dan Alihaq (suami TURUT TERGUGAT II).

d. Pihak-pihak yang turut hadir, yakni:

1) Chong Sung Kim, S.H., M.H. dan Stanley Gunadi S.H., keduanya selaku Kuasa Hukum PENGGUGAT dan Pihak yang memfasilitasi pertemuan penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.

2) Erni, SE, staff dari PENGGUGAT.

6. Pada awalnya, PENGGUGAT masih mempercayai bahwa TERGUGAT telah mendapatkan persetujuan dari TURUT TERGUGAT I dan II selaku pemilik objek sewa. Sehingga, PENGGUGAT berekspektasi bahwa penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa pada 21 Oktober 2022, dapat dilakukan.

Namun Faktanya, **TURUT TERGUGAT I dan II yang diwakili oleh TURUT TERGUGAT II dan Alihaq** (suami TURUT TERGUGAT II yang ikut mendampingi TURUT TERGUGAT II), **menyangkal telah memberikan persetujuan atas Perjanjian Pengalihan.**

TURUT TERGUGAT II dan suaminya telah jelas dan terang menyatakan bahwa **TIDAK MENYETUJUI ADA PERALIHAN PERJANJIAN SEWA**, dengan kata-kata *“saya tidak setuju kalau itu bentuknya pengalihan”*, *“Saya tidak mau kalau itu over sewa”*, *“saya tidak mau itu addendum”*, *“yang kita mau, notaril by notaril, perjanjian yang lama kita batalkan”*.

Padahal sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pengalihan, disepakati antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, bahwa **Pengalihan hak sewa dilakukan dengan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.**

**Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pengalihan**, mengatur:

*“Terhadap pengalihan hak dan kewajiban atas sisa masa sewa sebagaimana dimaksud PERJANJIAN SEWA MENYEWA. PIHAK PERTAMA setuju dan sepakat untuk mengalihkan hak dan kewajiban atas sisa masa sewa sebagaimana dimaksud PERJANJIAN SEWA MENYEWA dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KETIGA. Sebaliknya, PIHAK KETIGA setuju dan sepakat untuk menerima pengalihan hak dan kewajiban*



atas sisa masa sewa sebagaimana dimaksud PERJANJIAN SEWA MENYEWA dari PIHAK PERTAMA.

Paling lambat pada 18-10-2022 (delapan belas Oktober dua ribu dua puluh dua), PIHAK PERTAMA, PIHAK KETIGA, dan PEMILIK OBJEK SEWA akan mengikatkan diri pada addendum PERJANJIAN SEWA MENYEWA, selanjutnya disebut ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA. ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA pada pokoknya mengatur bahwa PIHAK KETIGA akan menggantikan kedudukan PIHAK PERTAMA selaku Penyewa atas OBJEK SEWA dalam PERJANJIAN SEWA MENYEWA.”

Selanjutnya, dalam Halaman 11 Poin 5 dan Pasal 6 Perjanjian Pengalihan, TERGUGAT I menerangkan dan mengatur bahwa TERGUGAT I sudah mendapatkan persetujuan dan menjamin adanya persetujuan dari TURUT TERGUGAT I dan II selaku pemilik Objek SEWA.

Sehingga dalam hal ini **TERGUGAT I telah beritikad buruk dan berbohong mengenai pernyataan bahwa sebelumnya sudah mendapatkan izin dan persetujuan dari TURUT TERGUGAT I dan II sebagai pemilik objek sewa.**

Untuk mendapatkan gambaran atas pertemuan tanggal 21 Oktober 2022, PENGGUGAT sampaikan kutipan pembicaraan dalam pertemuan tersebut yang disalin dari Sistem Minuta Meeting (yang dapat diakses dalam bentuk rekaman suara dan transkrip tertulis) di Kantor Indoyang & Partners, sebagai berikut:

“.....

Kuasa Hukum : *Permintaan (Persetujuan Pemilik) itu sangat wajar, kalau tidak bisa kasih silahkan saja (beritahu) kenapa tidak bisa kasih. Sampai saat ini, tidak pernah (ada) jawaban apapun. Tadi (TURUT TERGUGAT II) juga sendiri bicara, di dalam ini tidak ada klausul (untuk) mengalihkan. Kami sendiri tahu hal itu, saya minta persetujuan dari awal bulan oktober sudah minta. (Persetujuan apa itu?)*

Halaman 14 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



*Pengalihan haknya dari penyewa lama ke penyewa baru. Dalam perjanjian tidak ada, maka saya minta, tiba-tiba udah bayar berapa untuk DP, tahu-tahu pemilik tidak setuju bagaimana?*

Alihaq (Suami : Saya tidak setuju, saya kasih tahu sekarang  
TURUT Mr. Kim, **saya tidak setuju kalau itu**  
TERGUGAT II) **bentuknya pengalihan**, saya tidak setuju.

TURUT : **Pengalihan tidak mau.**

TERGUGAT II

Alihaq (Suami : Kalau bapak tetap mencari APHB, saya tidak  
TURUT bisa. Saya tidak mampu menyiapkan. Kalau  
TERGUGAT II) ditanya alasannya, karena saya tidak berkehendak atau tidak berkebutuhan untuk menyewakan. Itu Poin satu saya.

*Poin kedua, **saya tidak mau kalau itu over sewa.***

*Yang ketiga, **saya tidak mau itu addendum.***

Alihaq (Suami : **Tidak usah dilanjutkan kalau addendum.**

TURUT

TERGUGAT II)

TURUT : Saya jelaskan Mr. Choi (PENGGUGAT),  
TERGUGAT II) sebelum saya ke sini, kan sudah dikasih tuh sama Mr. Shin (TERGUGAT II), untuk pengalihan Over Kontrak. Maaf. Saya tidak pernah, dirumah cipete, rumah dimanapun, tidak pernah ada over kontrak.

*Jadi **yang kita mau, notaril by notaril, perjanjian yang lama kita batalkan.** Kita baca dulu draft dari notaris. Mau pakai notaris Mr. Choi boleh, sesuai dengan yang di sini, setelah itu baru saya berikan kepada*



Mr. Choi.

Lebih lanjut TURUT TERGUGAT I dan II yang diwakili oleh TURUT TERGUGAT II tidak mau menandatangani Addendum Perjanjian Sewa Menyewa. Sehingga **Penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa BATAL untuk dilaksanakan** pada tanggal yang disepakati.

7. Pada pertemuan tanggal 21 Oktober 2022 tersebut, jelas dan terang diketahui bahwa TURUT TERGUGAT I dan II tidak menghendaki Peralihan Hak Sewa dengan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa. TURUT TERGUGAT I dan II yang diwakili TURUT TERGUGAT II menginginkan adanya Perjanjian Sewa Baru yang dilakukan antara PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan II.

**Hal ini adalah pelanggaran oleh PENGGUGAT I terhadap Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Pengalihan. Yang mana, PENGGUGAT I menyatakan TELAH mendapatkan Persetujuan Perjanjian Pengalihan dari TURUT TERGUGAT I dan II selaku Pemilik Objek Sewa.**

**INFORMASI TAMBAHAN**

**MENGENAI PERJANJIAN SEWA BARU YANG DIHENDAKI**

**OLEH**

**TURUT TERGUGAT I DAN II**

Bahwa PENGGUGAT keberatan dan menolak Perjanjian Sewa baru yang disampaikan oleh TURUT TERGUGAT II. Sebab, terdapat hak-hak TERGUGAT I yang timbul dari Perjanjian Sewa I, yang telah dikalkulasi dan diperhitungkan menjadi Kompensasi Peralihan Hak Sewa dan Usaha Restoran "Hanyang Garden" sebesar USD 1.000.000.000, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Pengalihan yang telah disepakati oleh PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT.

Hak-hak TERGUGAT I yang timbul dari Perjanjian Sewa I tersebut, adalah sebagai berikut:

- a. Hak atas Nilai Fisik Bangunan Baru yang dibangun oleh TERGUGAT I senilai Rp. 2.500.000.000, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.3. jo. 3.8. Perjanjian Sewa I.
- b. Hak Sewa Periode Ketiga (1 Agustus 2022 - 31 Juli 2025) yang sudah dibayar oleh TERGUGAT I sebesar USD 124.740, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.1 huruf c Perjanjian



Sewa I.

Yang mana hak-hak tersebut akan hilang jika dilakukan penandatanganan Perjanjian Sewa baru.

Sebagai informasi, **Draft Perjanjian Sewa baru** sebagaimana dinyatakan oleh TURUT TERGUGAT II, telah disampaikan sebelumnya oleh PARA TERGUGAT pada 11 Oktober 2022. Yang mana pada draft tersebut hak-hak TERGUGAT I huruf a dan b di atas, yang seharusnya dialihkan ke PENGGUGAT menjadi hilang. Oleh karena itu, draft tersebut PENGGUGAT TOLAK, karena tidak sesuai dengan Perjanjian Pengalihan yang telah sepakati oleh PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT. Sebagai pengganti, PENGGUGAT telah siapkan draft baru yang sesuai dengan Perjanjian Pengalihan yang rencanakan akan ditandatangani pada 21 Oktober 2022 sebagaimana dimaksud di atas.

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PENYANGKALAN PERSETUJUAN PERJANJIAN PENGALIHAN DARI PEMILIK OBJEK SEWA BERDASARKAN PASAL 6 PERJANJIAN PENGALIHAN**

8. Pasal 6 Perjanjian Pengalihan, mengatur sebagai berikut:

“....

- (1) *PIHAK PERTAMA menjamin bahwa Perjanjian ini telah mendapatkan persetujuan PEMILIK OBJEK SEWA. Yang mana persetujuan PEMILIK OBJEK SEWA harus dibuktikan dengan persetujuan tertulis.*
- (2) *Apabila dikemudian hari diketahui bahwa PIHAK PERTAMA tidak mendapatkan persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) di atas, atau PEMILIK OBJEK SEWA dan/atau ahli waris dan/atau wali dan/atau kuasa PEMILIK OBJEK SEWA menyangkal persetujuan tersebut, sehingga ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA tidak dapat dilaksanakan, maka PERJANJIAN berakhir. Pengakhiran dilakukan dengan pemberitahuan secara tertulis dari PIHAK KETIGA kepada PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan menyertakan hari pengakhiran.*

Halaman 17 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



(3) Atas Pengakhiran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) di atas, maka:

- a. PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dibayarkan PIHAK KETIGA kepada PIHAK PERTAMA, secara lunas dan seketika pada hari pengakhiran PERJANJIAN.
- b. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara tanggung renteng wajib membayar ganti rugi kepada PIHAK KETIGA sebesar USD 100.000,00 (seratus ribu Dolar Amerika Serikat), secara lunas dan seketika pada hari pengakhiran PERJANJIAN.”

9. Bahwa Persetujuan Pemilik Objek Sewa yang sebelumnya didalilkan oleh TERGUGAT I, **telah DISANGKAL oleh TERGUGAT I dan II**. Yang mana hal tersebut menyebabkan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa tidak dapat dilaksanakan. **Maka berdasarkan Pasal 6 ayat (2), Perjanjian Pengalihan berakhir.**

10. Setelah pertemuan tanggal 21 Oktober 2022, PENGGUGAT telah menunggu klarifikasi dan penjelasan dari PARA TERGUGAT. Namun, tidak ada penjelasan apapun dari PARA TERGUGAT mengenai Penyangkalan Persetujuan oleh TURUT TERGUGAT I dan II.

11. Merujuk pada Pasal 6 ayat (2) dan (3) Perjanjian Pengalihan, PENGGUGAT mengirimkan surat kepada TERGUGAT I dan II sebagaimana dimaksud dalam Surat No. 01/LRS-SI/X/2022 tertanggal 24 Oktober 2022 perihal “*Pengakhiran Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hanyang Garden”*”. Pada surat tersebut, **PENGGUGAT menyampaikan bahwa Perjanjian Pengalihan berakhir 24 Oktober 2022 pukul 10.00 WIB.**

Pada surat tersebut PENGGUGAT meminta PARA TERGUGAT untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) Perjanjian Pengalihan, sebagai berikut:

- a. TERGUGAT I wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dibayarkan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I secara lunas dan seketika pada hari pengakhiran perjanjian yakni 24 Oktober 2022. Dalam hal ini, pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I adalah sebesar USD 100.000 (atau setara Rp. 1.501.100.000, kurs tengah Bank Indonesia Rp. 15.011).



- b. TERGUGAT I dan II secara tanggung renteng wajib membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar USD 100.000 secara lunas dan seketika pada hari pengahiran perjanjian.

**TERGUGAT I HANYA MELAKSANAKAN SEBAGIAN PRESTASI DARI PASAL 6 AYAT (3) PERJANJIAN PENGALIHAN**

12. Pada 27 Oktober 2022, TERGUGAT I menyampaikan surat tertanggal 27 Oktober 2022 kepada PENGGUGAT, yang berisi informasi bahwa TERGUGAT I telah melakukan Pengembalian Pembayaran Kompensasi Peralihan Hak Sewa Tahap Pertama sebesar USD 100.000 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf a.

Dan faktanya, memang benar bahwa pada 26 Oktober 2022, PENGGUGAT telah menerima Pembayaran sebesar USD 100.000. Akan tetapi PENGGUGAT menolak selebihnya dalil-dalil yang disampaikan TERGUGAT I dalam suratnya tersebut, karena suatu kebohongan dan tidak sesuai fakta.

Bahwa "**Pengembalian Uang Pembayaran Kompensasi Peralihan Hak Sewa Tahap Pertama**" sebesar USD 100.000 yang sebelumnya dibayarkan oleh PENGGUGAT, **TIDAK DAPAT DIANGGAP SEBAGAI PENYELESAIAN SELURUH KEWAJIBAN.**

Sehingga dalam hal ini **PARA TURUT TERGUGAT** masih memiliki kewajiban secara tanggung renteng wajib membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar USD 100.000 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b.

**PERNYATAAN LALAI/TEGURAN DARI PENGGUGAT, NAMUN PARA TERGUGAT TETAP MELALAIKAN PRESTASI DAN MENYATAKAN MENOLAK MELAKSANAKAN PRESTASINYA**

13. **Somasi Pertama.** Pada 30 November 2022, Kuasa Hukum PENGGUGAT menyampaikan pernyataan lalai kepada PARA TERGUGAT dan peringatan untuk melaksanakan kewajibannya membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar USD 100.000 selambat-lambatnya pada 5 Desember 2022. Hal tersebut ternyata dalam Surat Kuasa Hukum PENGGUGAT No. 143/SL/INP-XI/2022 tertanggal 30 November 2022 perihal Surat Peringatan (Somasi) Pertama.



Surat tersebut dijawab oleh Kuasa Hukum PARA TERGUGAT sebagaimana dimaksud Surat No. 020/Som-LSW/XII/2022 tertanggal 5 Desember 2022. Dalam suratnya PARA TERGUGAT masih menyangkal terhadap seluruh perbuatan wanprestasi yang telah dilakukannya dan menolak melaksanakan kewajibannya.

14. **Somasi Kedua.** Pada 6 Desember 2022, Kuasa Hukum PENGGUGAT kembali menyampaikan pernyataan lalai kepada PARA TERGUGAT dan peringatan untuk melaksanakan kewajibannya membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebesar USD 100.000 selambat-lambatnya pada 9 Desember 2022. Hal tersebut ternyata dalam Surat Kuasa Hukum PENGGUGAT No. 146/SL/INP-XII/2022 tertanggal 6 Desember 2022 perihal Surat Peringatan (Somasi) Kedua.

Namun, Tidak ada jawaban apapun dari PARA TERGUGAT, dengan **demikian telah Nyata dan Terang Benderang PARA TERGUGAT mempunyai Itikad Buruk dalam pelaksanaan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) Perjanjian Pengalihan.**

15. Merujuk pada Pasal 1338 KUHPerdata, 1320 KUHPerdata dan Perjanjian Pengalihan, maka sebagaimana telah diuraikan Gugatan, telah Terang dan Nyata bahwa seluruh perbuatan PARA TERGUGAT telah memenuhi unsur-unsur Wanprestasi, yakni sebagai berikut:

- a. Adanya Perjanjian yang Sah, yakni Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022 tentang Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hanyang Garden” yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT IV (atas dalam Gugatan ini disebut “Perjanjian Pengalihan”).
- b. Adanya Pelanggaran Perjanjian, yakni pelanggaran Pasal 6 Perjanjian Pengalihan oleh PARA TERGUGAT mengenai Persetujuan Pemilik Objek Sewa.
- c. Adanya Kerugian, yakni ganti kerugian yang diatur dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b Perjanjian Pengalihan.
- d. TERBUKTI adanya Pernyataan Lalai/Teguran Dari Kreditur, Namun Debitur Tetap Melalaikan Prestasi, yakni Somasi Pertama (Surat Kuasa Hukum PENGGUGAT No. 143/SL/INP-XI/2022 tertanggal 30 November 2022) dan Somasi Kedua (Surat Kuasa Hukum PENGGUGAT No. 146/SL/INP-XII/2022 tertanggal 6 Desember 2022).

*Halaman 20 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



Berdasarkan uraian di atas, telah Terang dan Jelas bahwa **seluruh unsur-unsur Wanprestasi telah terpenuhi oleh perbuatan PARA TERGUGAT**. Untuk itu, sangat beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan **Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji**.

#### **D. PENGGANTIAN KERUGIAN DAN DWANGSOM**

##### **1. GANTI KERUGIAN**

Sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa sebelumnya PENGGUGAT ragu untuk mendandatangani Perjanjian Pengalihan, sebab sampai dengan tanggal 22 September 2022, TERGUGAT belum dapat menunjukkan persetujuan tertulis dari TURUT TERGUGAT I dan II sebagai pemilik objek sewa. Namun pada akhirnya PENGGUGAT setuju untuk menandatangani Perjanjian Pengalihan setelah adanya jaminan dari TERGUGAT I bahwa yang bersangkutan TELAH mendapatkan persetujuan tertulis dari Pemilik Objek Sewa (TURUT TERGUGAT I dan II). Selain itu PARA TERGUGAT menyatakan akan mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dibayarkan PENGGUGAT dan mengganti rugi sebesar USD. 100.000, jika ternyata TURUT TERGUGAT I tidak mendapatkan persetujuan atau persetujuan disangkal oleh Pemilik Objek Sewa (TURUT TERGUGAT I dan II), yang dituangkan dalam Pasal 6 ayat (3) Perjanjian Pengalihan.

Bahwa keraguan PENGGUGAT untuk menandatangani Perjanjian Pengalihan sangat berdasar. Sebab setelah PENGGUGAT menandatangani Perjanjian Pengalihan harus mengeluarkan biaya-biaya, yakni: 1) PENGGUGAT harus segera melakukan pembayaran Tahap Pertama Tahap Pertama, sebesar USD 100.000 yang dibayarkan seketika dan lunas pada tanggal penandatanganan Perjanjian Pengalihan; 2) Pembayaran-pembayaran untuk membayar gaji karyawan, membeli peralatan masak, perlengkapan dapur, dan peralatan makan. Namun hal-hal tersebut tidak perlu PENGGUGAT buktikan, karena PENGGUGAT hanya menuntut ganti rugi sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b Perjanjian Pengalihan.

Dikarenakan, PARA TERGUGAT telah gagal melaksanakan kewajibannya untuk mendapatkan Persetujuan dalam Pemilik Objek Sewa, maka berdasarkan Pasal 6 ayat (3) huruf b Perjanjian



Pengalihan. Yakni, PARA TERGUGAT secara tanggung renteng wajib membayar ganti rugi sebesar USD 100.000 atau setara Rp. 1.508.205.000, kurs Dolar Amerika Serikat terhadap Rupiah Rp. 15.082,05 (Kurs 23 Maret 2023, saat Gugatan ini dibuat).

Untuk itu, **Sah dan Berdasar Hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar ganti kerugian sebesar USD 100.000 (atau setara Rp. 1.508.205.000, kurs Dolar Amerika Serikat terhadap Rupiah Rp. 15.082,05).**

## 2. DWANGSOM

Merujuk pada Yurisprudensi No. 16/Pdt/2012/PTR, bahwa untuk menjamin pelaksanaan pembayaran Hutang oleh TERGUGAT, PENGGUGAT mempunyai hak untuk menuntut Uang Paksa (*Dwangsom*).

**Yurisprudensi No. 16/Pdt/2012/PTR, mengatur:**

*“Bahwa dengan ditolaknya permohonan sita jaminan tersebut, maka pelaksanaan putusan perkara a quo di kemudian hari berupa pemenuhan kewajiban pembayaran utang tergugat kepada penggugat akan menjadi terkendala atau setidaknya menjadi berlarut-larut yang menyebabkan bertambahnya kerugian penggugat, sehingga untuk hal itu diperlukan adanya suatu sarana pemaksa berupa uang paksa (*dwangsom*) yang harus dibebankan kepada tergugat”*

Dalam hal ini, mengingat adanya itikad buruk PARA TERGUGAT untuk menghindari kewajibannya dan jumlah kewajiban yang cukup besar. Oleh karena itu, **Sah dan Berdasar Hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 per hari keterlambatan dari Putusan yang Berkekuatan hukum tetap sampai seluruh kewajibannya dilunasi oleh PARA TERGUGAT.**

## E. SITA JAMINAN

1. Untuk menjamin agar gugatan *a quo* tidak merupakan upaya yang sia-sia dan untuk menghindari tindakan PARA TERGUGAT

Halaman 22 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



memindahtangankan objek perkara selama proses pemeriksaan berlangsung. Serta demi menghindari gugatan Penggugat kelak mengalami *illusoir* atau hampa, untuk itu sangat beralasan PARA PENGGUGAT memohon agar terhadap objek barang-barang milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam Putusan Provisi dalam Putusan Sela. Selain itu, PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.

2. Adapun barang-barang milik TERGUGAT I dan II yang dimohonkan diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) tersebut dengan rincian sebagai berikut:
  - a. 1.350 lembar saham pada PT. Sajo Indonesia atau setara Rp. 1.350.000.000 milik TERGUGAT II.
  - b. Uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada rekening di Bank Central Asia (BCA) dengan rekening No. 5242.777.000 atas nama PT. Sajo Indonesia (TERGUGAT I).

#### PERMOHONAN:

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, serta telah memenuhinya ketentuan seluruh syarat hukum untuk memutuskan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi dengan segala akibat hukumnya.

Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas IA Khusus *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* memberikan Putusan, dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Pemohonan Sita Jaminan PENGGUGAT dalam Putusan Provisi pada Putusan Sela.
2. Menyatakan objek barang-barang milik TERGUGAT I dan II diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*), dengan rincian sebagaimana berikut:
  - a. 1.350 lembar saham pada PT. Sajo Indonesia atau setara Rp. 1.350.000.000 milik TERGUGAT II.
  - b. Uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada rekening di Bank Central Asia (BCA) dengan rekening No. 5242.777.000 atas nama PT. Sajo Indonesia (TERGUGAT I).

Halaman 23 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dimaksud di atas dinyatakan sah dan berharga.
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran "Hayang Garden" No. 17 tertanggal 22 September 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Lia Amalia S.H., M.Kn di Jakarta Selatan, sah, berharga, dan mengikat menurut hukum.
3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi.
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran "Hayang Garden" No. 17 tertanggal 22 September 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Lia Amalia S.H., M.Kn di Jakarta Selatan, berakhir berdasarkan Pasal 6 akta dimaksud.
5. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng membayar ganti kerugian sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dolar Amerika Serikat atau setara Rp. 1.508.205.000 (satu miliar lima ratus delapan juta dua ratus lima ribu rupiah (dengan kurs Dolar Amerika Serikat terhadap Rupiah Rp. 15.082,05).
6. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada PENGGUGAT sejumlah Rp. 10.000.000 (sepuluh juta Rupiah) per hari keterlambatan Pelaksanaan Putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap barang-barang milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sebagai berikut:
  - a. 1.350 lembar saham pada PT. Sajo Indonesia atau setara Rp. 1.350.000.000 milik TERGUGAT II.
  - b. Uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada rekening di Bank Central Asia (BCA) dengan rekening No. 5242.777.000 atas nama PT. Sajo Indonesia (TERGUGAT I).
8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.
9. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini.

## ATAU

Halaman 24 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat hadir Kuasa Hukumnya diatas, Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya AHMAD SOBARI Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Mei 2023, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir Kuasa Hukumnya AHMAD SOBARI Dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Mei 2023, Turut Tergugat III tidak hadir tidak pula menyuruh wakilnya untuk mewakili kepentingannya meskipun telah dipanggil secara patut sebagaimana relaas panggilan sidang Nomor 319/PDT.G/2023/PN.JKT SEL tanggal untuk persidangan .....sehingga dianggap tidak menggunakan haknya untuk menanggapi gugatan Penggugat, Turut Tergugat IV hadir Kuasa Hukumnya EDU SURINDAR, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 April 2023 ;

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 dengan menunjuk Hendra Yuristiawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan sebelum dibacakan Penggugat menyampaikan ada perubahan gugatan yaitu Penggugat ingin menambah posita dan petitum gugatan menambahkan 1 aset milik TERGUGAT II, yakni Tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Gunung No. 22, RT. 07, RW. 005, Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik TERGUGAT II pada permohonan Sita Jaminan. Yang mana, hal tersebut PENGGUGAT ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. **KEBERATAN TERHADAP PERUBAHAN GUGATAN**

### 1. Mohon Perhatian Majelis Hakim,

Penggugat dalam melakukan perubahan gugatan dilakukan dengan cara **menarik seluruh gugatan yang diajukan dan memasukkan gugatan baru**, hal ini tentu saja berarti Penggugat berusaha untuk (i) **menyamarkan** poin perubahan gugatan; (ii) **merubah posita gugatan**; (iii) dan **mengubah materi pokok perkara**, menambah tuntutan dalam

Halaman 25 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Petitum.

2. Bahwa telah menjadi pengetahuan umum dan telah menjadi kebiasaan di dalam praktik persidangan, perubahan gugatan dilakukan dengan cara menunjuk secara jelas pada poin atau butir mana gugatan tersebut diubah dan menjelaskan secara jelas pada perubahan gugatan, poin atau butir yang diubah tersebut, semula bunyinya seperti apa dan diubah menjadi apa. Sebagai contoh dalam perkara lain, yakni Perkara Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 363/Pdt.G/2019/PN,Cbn yang lazim dilakukan dalam perubahan/perbaikan gugatan, kami kutip adalah sebagai berikut:

*"Bersama ini kami mengajukan perbaikan Alamat Tergugat I yang awalnya tercatat dengan Alamat Jalan Cianjur No. 547, Blok M, RT 04, RW 10, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, selanjutnya diperbaiki menjadi sebagai berikut:*

*Teguh Arya Putra, beralamat di Perumahan Bumi Karang Asri Blok C 6 No. 28, RT 13 RW 3, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan."*

Dari Contoh diatas, maka jelas sangat terlihat, perubahan gugatan terkait dengan perbaikan Alamat dari tergugat, dan jelas terlihat awalnya berbunyi seperti apa dan dirubah menjadi apa.

Sedangkan dalam Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, sangat tidak jelas. Penggugat menarik keseluruhan gugatan awal dan memasukkan gugatan baru. Tidak jelas bagian mana yang dirubah, bahkan perihal dalam perubahan dalam perubahan gugatan pun masih sama dengan gugatan asal yakni "**Gugatan Wanprestasi**" begitu pula dengan tanggal surat pun masih sama yakni tertanggal "23 Maret 2023" bahkan penomoran surat pun masih sama yakni "Nomor: 175/SL/INP-III/2022".

Hal ini tentu saja merupakan itikad buruk dari Penggugat untuk menyamarkan perubahan gugatan. Andaikan gugatan diajukan bukan oleh seorang Advokat, mungkin dapat dimaklumi karena ketidaktahuan Masyarakat awam mengenai tata cara bagaimana mengajukan perubahan gugatan. Namun dalam perkara *a quo* Perubahan Gugatan dilakukan oleh tim Advokat, yang seharusnya sudah mengetahui hal yang sudah menjadi Pengetahuan Umum bagaimana caranya untuk mengajukan perubahan gugatan. sehingga layak dan patut bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah bentuk itikad buruk dari Penggugat untuk menyamarkan perubahan gugatan.



3. Mohon Perhatian Majelis Hakim,

Dapat dibayangkan, andaikan perkara *a quo* sampai pada tingkat banding dan kasasi. Maka berkas yang ada di dalam pemberkasan adalah terdapat 2 (dua) gugatan wanprestasi. Sehingga hakim pemeriksa banding dan kasasi akan menjadi bingung, gugatan mana yang sesungguhnya digunakan, mengingat perihal dalam perubahan dalam gugatan pun masih sama yakni "Gugatan Wanprestasi" begitu pula dengan tanggal surat pun masih sama yakni tertanggal "23 Maret 2023" bahkan penomoran surat pun masih sama yakni "Nomor: 175/SL/INP-III/2022". Dapat dibayangkan kebingungan hakim banding dan kasasi pada saat memeriksa perkara *a quo* ini nantinya. Mana yang sesungguhnya dokumen perubahan gugatan dan mana yang sesungguhnya dokumen gugatan awal.

Hal ini yang membuat kami Para Tergugat sangat berkeberatan dengan Perubahan Gugatan dari Penggugat. Jelas cara Penggugat dalam mengajukan Perubahan Gugatan tidak mengikuti kaidah tentang bagaimana format dan tata cara mengajukan perubahan gugatan.

4. Bahwa selain itu, satu hal perbedaan yang dapat kami temui yakni perubahan gugatan terkait dengan sita jaminan. Sebagai catatan, ini baru satu hal yang dapat kami temui, entah berapa poin atau berapa hal yang mungkin kami terlewat dalam mencermati, mengingat perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah dengan maksud untuk **menyamarkan** gugatan dengan **menarik gugatan lama** dan **memasukkan gugatan baru**.

Terkait dengan penambahan posita sita jaminan, maka hal ini sesungguhnya menambah posita gugatan dan mengubah materi pokok perkara, terlebih, dalam permohonan sita jaminan dimaksud terdapat tanah dan bangunan yang bukan merupakan milik dari Para Tergugat yakni **Tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Gunung No. 22, RT 007, RT 005, Kec. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.** Meskipun saat ini Tergugat II menempati tanah dan bangunan tersebut, bukan berarti Tergugat II adalah pemilik dari tanah dan bangunan tersebut.

5. Mohon Perhatian Majelis Hakim,

Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan perubahan gugatan yang (i) mengakibatkan perubahan posita; (ii) menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat untuk membela diri. Perubahan posita terlihat jelas dari adanya penambahan materi sita jaminan dan Perubahan Gugatan yang menambah posita tersebut serta tata cara Penggugat mengajukan Perubahan Gugatan jelas menimbulkan kerugian bagi



Penggugat, karena Perubahan Gugatan dilakukan dengan cara **menyamarkan** bagian mana saja dari gugatan yang dirubah, maka berpotensi bagi Para Tergugat untuk “terlewat” dalam menanggapi perubahan gugatan.

Perubahan Gugatan yang demikian bertentangan dengan ketentuan sebagaimana kaidah hukum dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1043K/Sip/1971 yang menyatakan:

*“Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan **perubahan posita**, dan pihak **tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri.**”*

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sudah pasti akan menimbulkan hambatan dalam persidangan, khususnya jika perkara *a quo* masuk pada tingkat banding dan kasasi, karena Majelis Hakim Banding dan Kasasi akan sulit membedakan, mana dokumen yang merupakan perubahan gugatan dan mana dokumen yang merupakan gugatan awal. Sejalan dengan hal tersebut, kami merujuk pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 943K/Pdt/1985 yang menyatakan:

*“Sesuai Yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan **asal tidak menyimpang dari posita**, dan **tidak menghambat pemeriksaan di sidang.**”*

Perubahan Gugatan, baik karena menambah materi pokok perkara berupa penambahan posita sita jaminan, maupun cara Penggugat yang menyamarkan poin perubahan gugatan dengan memasukkan gugatan baru dan menarik gugatan lama, menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat, yang selanjutnya kami juga merujuk pada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 434K/SIP/1970

*“Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan Para Tergugat.”*

Putusan Mahkamah Agung Nomor 226K/SIP/1973

*“Perubahan Penggugat yang diajukan Terbanding pada persidangan tanggal 11 Februari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka perubahan itu harus ditolak.”*

6. Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas maka jelas bahwa Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat menyalahi ketentuan mengenai bagaimana seharusnya Perubahan Gugatan itu diajukan.



Dengan demikian, beralasan menurut hukum untuk kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan menolak Perubahan Gugatan atau sekurang-kurangnya menyatakan Perubahan Gugatan tidak dapat diterima.

## II. DALAM EKSEPSI

### A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

#### KARENA GUGATAN DIDASARKAN PADA PERJANJIAN YANG TELAH DIPUTUS SECARA SEPIHAK OLEH PENGGUGAT

7. Bahwa Penggugat pada pokoknya mendasarkan Gugatan dari perbuatan wanprestasi yang seolah-olah dilakukan oleh Para Tergugat berdasarkan Akta Notaris Lia Amalia SH, MKN Nomor 17 tertanggal 22 September 2022 tentang Perjanjian Penggailhan Sewa dan Usaha Restoran Hanyang Garden (“**Perjanjian**”).
8. Bahwa Penggugat tidak secara jujur dan tidak beritikad baik, seolah-olah dalam Perjanjian hal yang menjadi pokok persoalan adalah terkait dengan **peralihan hak sewa**, padahal pokok dalam Perjanjian tersebut adalah terkait dengan **Peralihan Usaha Restoran Hanyang Garden** secara keseluruhan, yang mana peralihan hak sewa hanya bagian kecil dari permasalahan dalam perkara *in casu*.
9. Bahwa Penggugat adalah pihak yang telah melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak, namun seolah-olah menimpakan keseluruhan kesalahan kepada Para Tergugat. Dalam Pasal 6 ayat (2) Perjanjian, diatur mengenai apabila Addendum Sewa Menyewa dengan pemilik tanah (*in casu* Turut Tergugat I dan II) tidak dapat dilakukan karena kesalahan dari Para Tergugat yakni berupa Para Tergugat tidak mendapat persetujuan dari pemilik tanah, barulah perjanjian dapat diakhiri. Pada faktanya, Penggugat sudah mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah melalui Surat Pernyataan Bersama tertanggal 20 September 2022 (“**Surat Pernyataan**”) yang pada pokoknya dalam Surat Pernyataan tersebut, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyetujui untuk mengalihkan sewa. Sehingga pada dasarnya, Penggugat tidak memiliki landasan dan alasan untuk melakukan pemutusan Perjanjian, apalagi menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat.
10. Bahwa dengan diputusnya Perjanjian secara sepihak oleh Penggugat, maka secara hukum Perjanjian telah berakhir dengan sendirinya tanpa adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh Penggugat dan Para Tergugat. Dengan demikian, Penggugat tidak dapat mendalilkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat berdasarkan Perjanjian,

Halaman 29 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



karena perjanjian *a quo* telah diputus sepihak oleh Penggugat.

11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Gugatan Penggugat yang mendasarkan pada Perjanjian yang mana Perjanjian tersebut telah diputus secara sepihak oleh Penggugat menimbulkan gugatan tidak memiliki dasar sehingga gugatan kabur dan tidak jelas. Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan wanprestasi atas Perjanjian karena tidak mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah untuk mengalihkan hak sewa, namun secara jelas berdasarkan Surat Pernyataan kondisi tersebut telah terbantahkan. Dengan demikian, mohon agar Majelis hakim yang memeriksa perkara *a-quo* menyatakan Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Liber*) dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**B. PENGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU DENGAN TIDAK DAPAT MELAKSANAKAN PRESTASINYA UNTUK MEMBAYAR KOMPENSASI SEWA PERIODE 3 SEBESAR USD 57.172,50 (EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS)**

12. Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya, pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa pihak Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak mendapatkan persetujuan peralihan sewa dari pemilik lahan (*in casu* Turut Tergugat I dan II), padahal jelas **perjanjian peralihan hak sewa atau Addendum Perjanjian Sewa Menyewa tidak dapat dilaksanakan karena (i) Penggugat tidak melakukan pembayaran kompensasi sewa periode 3 sebesar USD 57.172,50**; dengan ini Tergugat I menuntut pembuktian bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kompensasi sewa periode 3 **(ii) Penggugat yang tidak mematuhi adat istiadat dan melakukan pemaksaan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menandatangani Addendum Perjanjian Sewa Menyewa dan (iii) Penggugat yang melakukan pemutusan Perjanjian secara sepihak.**

**a. Penggugat tidak membayar kompensasi sewa periode 3 sebesar USD 57.172,50**

**dan karenanya Penggugat tidak memiliki hak atas peralihan sewa**

Kewajiban Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Perjanjian adalah sebagai berikut:

- Penggugat wajib membayar kepada Tergugat I sebesar USD 1.000.000,- (satu juta Dollar Amerika Serikat) yang dibayarkan dengan dua tahap yakni (i) pada saat Perjanjian ditandatangani sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika Serikat); dan

Halaman 30 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



tahap kedua dibayarkan sisanya USD 900.000,- (Sembilan Ratus ribu Dollar Amerika Serikat) dibayarkan pada saat Perjanjian peralihan sewa lahan ditandatangani dengan pemilik lahan (*in casu* Turut Tergugat I dan II).

fakta hukum, Tergugat I telah mengembalikan pembayaran tahap pertama dimaksud sebesar USD 100.000,- kepada Penggugat secara keseluruhan, setelah Perjanjian diputuskan secara sepihak oleh Penggugat.

Fakta Hukum, Penggugat belum menerima pembayaran dari Penggugat sebesar USD 900.000,-

- Penggugat wajib membayar kepada Tergugat I Kompensasi Pembayaran atas sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga sebesar USD 57.172,50.

Fakta Hukum, Penggugat tidak pernah membayarkan Kompensasi Pembayaran atas sewa periode 3 (tiga) dimaksud.

Bahwa agar Perjanjian dapat dilaksanakan dengan sempurna, maka perlu dilakukan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa atau perjanjian peralihan hak sewa dilakukan. Namun bagaimana mungkin hal tersebut dilakukan, sementara Penggugat belum melaksanakan kewajibannya yakni kewajiban terkait Kompensasi Pembayaran atas sewa periode 3 (tiga) sebesar USD 57.172,50.

Majelis Hakim yang terhormat, dapat dibayangkan, Penggugat menuntut agar Penggugat menjadi pemegang hak dari sewa lahan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian, sedangkan Penggugat sendiri belum bayar sewa dimaksud. Hal ini sama artinya dengan Penggugat yang bermaksud mengambil alih hak sewa dari lahan dalam perkara *in casu*, namun Penggugat tidak mau membayar kewajiban sewa tersebut. Hal ini tentu tidak logis dan merupakan bentuk itikad buruk dari Penggugat dalam melaksanakan Perjanjian.

Andaikan pemilik lahan menolak untuk mengalihkan hak sewa kepada Penggugat, maka hal tersebut menjadi suatu hal yang wajar, karena pemilik lahan belum mendapatkan pembayaran sebagaimana seharusnya. Jika Penggugat serius dan beritikad baik bermaksud untuk mengambil hak sewa, seharusnya Penggugat melakukan pembayaran terhadap kewajiban sewa tersebut.

Penggugat berusaha untuk mengaburkan permasalahan sesungguhnya, dengan mendalilkan, seolah-olah pemilik lahan tidak menyetujui peralihan hak sewa karena perilaku Para Tergugat.



Padahal jelas dan merupakan fakta hukum, perilaku dari Penggugat yang tidak membayar sewa adalah sebagai salah satu sebab dari sebab lainnya, andaikan pemilik lahan tidak berkenan mengalihkan hak sewa kepada Penggugat.

Fakta hukum tidak terbantahkan, Para Tergugat telah memperoleh **Surat Pernyataan**") yang pada pokoknya dalam Surat Pernyataan Tersebut, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyetujui untuk mengalihkan sewa. Sedangkan Penggugat adalah pihak yang tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sewa. Atau dengan kata lain, Para Tergugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian sedangkan Penggugat merupakan pihak yang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu kepada Para Tergugat dengan tidak membayar sewa.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan di atas, secara terang dan jelas Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terlebih dahulu kepada Para Tergugat dan hal tersebut berkenaan dengan asas **Exceptio Non Adimpleti Contractus** bahwa seseorang tidak dapat menyatakan pihak lain melakukan suatu perbuatan wanprestasi jika ia sendiri telah terlebih dahulu melakukan perbuatan wanprestasi. Hal ini juga telah disampaikan oleh Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian dalam halaman 57-58 yang berbunyi sebagai berikut:

*".....Dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada suatu azas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing-masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya, 'Jangan menganggap saya lalai, kalau kamu sendiri juga sudah melalaikan kewajibanmu.....'"*

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, maka berdasarkan asas **Exceptio Non Adimpleti Contractus**, Tergugat tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian. Bahwa penerapan asas **Exceptio Non Adimpleti Contractus** dalam perkara *a-quo* sangat logis dan tepat, karena tentu saja suatu hak baru dapat dituntut apabila suatu kewajiban dari pihak tersebut telah selesai dilaksanakan. Dengan demikian, sangat tidak berdasar apabila Penggugat meminta Para Tergugat untuk melakukan pembayaran kerugian berdasarkan ketentuan pasal 6 ayat (2) Perjanjian sedangkan Penggugat belum memenuhi pembayaran sewa.

**b. Penggugat yang tidak mematuhi adat istiadat dan melakukan**

*Halaman 32 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



**pemaksaan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menandatangani Addendum Perjanjian Sewa Menyewa**

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Penggugat belum melakukan kewajiban pembayaran sewa sehingga sesungguhnya Penggugat tidak memiliki hak sama sekali untuk menuntut segala macam bentuk peralihan sewa.

Bahwa kemudian, sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat, pada tanggal 21 Oktober 2022, Penggugat melalui kuasa hukumnya Lawfirm Indoyang & Partners memanggil Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melakukan penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa, yang pada pokoknya dalam addendum tersebut adalah terkait dengan peralihan hak sewa dari Para Tergugat kepada Penggugat.

Mohon Perhatian Majelis,

Dapat dibayangkan, bagaimana reaksi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang dipaksa untuk menandatangani Addendum Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dengan cara menghardik dan suara bernada tinggi dan mengancam, sedangkan Penggugat belum melaksanakan kewajibannya yakni berupa kewajiban melakukan pembayaran sewa. Akan menjadi sangat natural dan sangat wajar, apabila andaikan kemudian jika Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pemilik lahan yang beritikad baik, menolak menandatangani Addendum Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, karena Penggugat sendiri belum bayar uang sewa.

Bahwa selain Penggugat belum bayar uang sewa, Penggugat sendiri berperilaku arogan dengan tidak memberikan kesempatan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mempelajari dokumen atau draft dari Addendum Perjanjian Sewa Menyewa dan memaksakan bahwa Addendum Perjanjian Sewa Menyewa harus ditandatangani saat itu juga. Menjadi wajar, jika kemudian akibat perilaku Penggugat tersebut, andaikan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menolak untuk menandatangani Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.

Bahwa kemudian, Penggugat memutarbalikkan fakta, seolah-olah Para Tergugat tidak pernah mendapatkan persetujuan dari pemilik lahan untuk peralihan sewa. Padahal sangat jelas Para Tergugat telah memperoleh persetujuan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan Surat Pernyataan tertanggal 20 September 2022, sedangkan Penggugat merupakan pihak yang tidak melakukan pembayaran sewa



dan bertindak arogan dengan memaksakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melakukan penandatangan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.

**c. Penggugat yang melakukan pemutusan Perjanjian secara sepihak merupakan Tindakan kesewenangan dari Penggugat**

Berdasarkan penjelasan diatas, maka fakta hukum tidak terbantahkan bahwa Penggugat adalah pihak yang (i) tidak membayar sewa; dan (ii) Penggugat adalah pihak yang memaksakan penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa; dan (iii) Penggugat merupakan pihak yang berperilaku tidak sesuai adat istiadat masyarakat setempat dengan berperilaku “kurang ajar” berupa mengklaim hak sewa padahal belum bayar sewa.

Perilaku Penggugat yang demikian merupakan perilaku dengan itikad buruk dalam melaksanakan apa yang seharusnya dipenuhi oleh Penggugat dalam Perjanjian.

Terlebih kemudian, ternyata terbukti pasca peristiwa pemaksaan penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal 21 Oktober 2022, **Penggugat secara sepihak dan sewenang-wenang memutuskan Perjanjian** melalui Surat Penggugat Nomor 01/LRS-SI/X/2022 tertanggal 24 Oktober 2022, Perihal Pengakhiran Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hayang Garden”, yang mana pada pokoknya dalam surat tersebut, seolah-olah gagalnya penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa adalah akibat dari Para Tergugat tidak memperoleh persetujuan peralihan sewa dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Padahal fakta hukum tidak terbantahkan, sebagaimana telah dijelaskan diatas, perilaku Penggugat adalah faktor kunci dan penyebab utama peralihan hak sewa atau Addendum Perjanjian Sewa Menyewa gagal untuk dilakukan.

**13.** Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, sudah sangat terang dan jelas bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terlebih dahulu. Oleh karena itu, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a-quo sudah seharusnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**III. DALAM POKOK PERKARA**

**14.** Bahwa Para Tergugat menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang



diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Tergugat dan yang tidak merugikan Para Tergugat.

15. Bahwa Para Tergugat mohon agar dalil-dalil pada bagian dalam Eksepsi di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil pada bagian Dalam Pokok Perkara ini.

A. PARA TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN WANPRESTASI DAN TELAH MELAKSANAKAN SELURUH PRESTASI SELURUHNYA SEDANGKAN PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG WANPRESTASI TERLEBIH DAHULU DAN PENGGUGAT ADALAH PENYEBAB UTAMA PERJANJIAN TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN

16. Bahwa sebagaimana ketentuan Perjanjian, maka kewajiban dari Penggugat adalah sebagai berikut:

- Terkait dengan Peralihan hak Pengelolaan dengan Merek Hanyang Restoran, maka Penggugat wajib membayar kepada Tergugat I sebesar USD 1.000.000,- (satu juta Dollar Amerika Serikat) yang dibayarkan dengan dua tahap yakni
  - a. Pada saat Perjanjian ditandatangani sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika Serikat);
  - b. Tahap kedua dibayarkan sisanya USD 900.000,- (Sembilan Ratus ribu Dollar Amerika Serikat) dibayarkan pada saat Perjanjian peralihan sewa lahan ditandatangani dengan pemilik lahan (*in casu* Turut Tergugat I dan II).

fakta hukum, Tergugat I telah mengembalikan pembayaran tahap pertama dimaksud sebesar USD 100.000,- kepada Penggugat secara keseluruhan, setelah Perjanjian diputuskan secara sepihak oleh Penggugat.

Fakta Hukum, Penggugat belum menerima pembayaran dari Penggugat sebesar USD 900.000,-

- Terkait dengan peralihan hak sewa, Penggugat wajib membayar kepada Tergugat I Kompensasi Pembayaran atas sewa periode 3 (tiga) sebesar USD 57.172,50.

Fakta Hukum, Penggugat tidak pernah membayarkan Kompensasi Pembayaran atas sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga dimaksud

17. Adapun kewajiban dari Para Tergugat berdasarkan pasal 6 Perjanjian adalah dengan memperoleh persetujuan dari pemilik lahan (*in casu* Turut Tergugat I dan II) terkait dengan peralihan hak sewa yang mana hal tersebut sudah dipenuhi oleh Para Tergugat, sehingga kewajiban Para Tergugat untuk memuluskan pelaksanaan Addendum Perjanjian Sewa



Menyewa telah selesai. Adapun maksud dari Addendum Perjanjian Sewa Menyewa tersebut adalah peralihan hak sewa dari Para Tergugat kepada Penggugat yang akan ditandatangani oleh Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II.

18. Bahwa sudah barang tentu, agar Addendum Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dapat dilaksanakan, Penggugat juga memiliki peran penting, yakni berupa bagaimana Penggugat menghormati adat istiadat setempat dengan menunjukkan itikad baik bahwa Penggugat adalah penyewa beritikad baik. Perilaku penyewa beritikad baik dapat dicerminkan dengan
  - a. Membayar uang sewa.
  - b. Menghormati adat istiadat setempat dengan menunjukkan rasa sopan santun kepada pemilik lahan, tidak berbicara kasar seperti bangsa penjajah terhadap pribumi;
  - c. Menghormati dokumen hukum kepemilikan dari pemilik lahan.
19. Pada faktanya, Penggugat tidak melaksanakan dan menunjukkan tanda-tanda bahwa Penggugat adalah penyewa dengan itikad baik. Sebaliknya, Penggugat terbukti tidak mau membayar sewa. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat bukan penyewa dengan itikad baik. Bagaimana mungkin seseorang mengklaim memiliki hak atas sewa padahal ketika ditagihkan mengenai pembayaran sewa, Penggugat menolak untuk melakukan pembayaran.
20. Bahwa selain itu, terbukti, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Penggugat melakukan tindakan pada tanggal 21 Oktober 2022, berupa pemaksaan penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa. Baik Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyampaikan pada pertemuan tanggal 21 Oktober tersebut akan terlebih dahulu mempelajari draft dari Addendum Perjanjian Sewa Menyewa. Namun kemudian ternyata reaksi dari Penggugat adalah memaksa agar Addendum Perjanjian Sewa Menyewa ditandatangani pada saat itu juga. Bahkan **Penggugat mengancam akan melakukan penangkapan** oleh aparat Kepolisian kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, serta akan memenjarakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II jika tidak mau menandatangani Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.
21. Hal tersebut merupakan bentuk dari pelanggaran etika dan adat istiadat masyarakat setempat dan merupakan pelanggaran norma kesopanan. Bagaimana mungkin seorang penyewa yang belum bayar sewa memaksakan agar pemilik lahan menandatangani perjanjian sewa. Terlebih, disertai dengan ancaman dan tidak memberikan kesempatan



kepada Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mempelajari draft Addendum Perjanjian Sewa Menyewa dimaksud.

22. Bahwa selain itu, Penggugat menunjukkan tidak menghormati/menghargai dokumen hukum yang dimiliki oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pemilik lahan. Dimana, Penggugat menghambat proses penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa dengan mempersoalkan dokumen hukum milik Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Bahwa bukti kepemilikan lahan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah Sertipikat Hak Milik No. 00840 dan Sertipat Hak Guna Bangunan Nomor 01028, yang berdasarkan Pengecekan Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, kedua sertipikat tersebut tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita dan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.

Bahwa namun demikian, **Penggugat tidak menghargai dokumen hukum** yang sah tersebut dengan seolah-olah berpendapat melalui kuasa hukumnya bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa waris. Hal ini tercermin dari permintaan Penggugat berupa permintaan dokumen Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan Surat Keterangan Waris.

Padahal Sertipikat Hak Milik No. 00840 dan Sertipat Hak Guna Bangunan Nomor 01028, masing-masing sudah atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Bahkan sudah puluhan tahun sertipikat tersebut atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang selama ini tidak pernah ada sengketa waris.

Akibat dari permintaan Penggugat berupa Akta Pembagian Hak Bersama dan Surat Keterangan Waris, maka penandatangan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa menjadi mundur dari jadwal yang seharusnya sudah ditentukan, mengingat untuk memperoleh dokumen yang sudah puluhan tahun silam lamanya, menjadi persoalan tersendiri untuk memperolehnya, karena menjadi wajar bagi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II jika dokumen tersebut butuh waktu untuk mencarinya atau bahkan jika dokumen tersebut sudah hilang.

Mengingat, saat ini dokumen hukum kepemilikan didasarkan pada dokumen Sertipikat Hak Milik No. 00840 dan Sertipat Hak Guna Bangunan Nomor 01028, masing-masing sudah atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang sudah puluhan tahun lamanya dimiliki oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka sesungguhnya permintaan dokumen dari Penggugat terhadap Akta Pembagian Hak Bersama dan



Surat Keterangan Waris, merupakan suatu hal yang konyol karena tidak mungkin dapat ditingkatkan menjadi SHGB atau SHM jika dahulu tidak disertakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan Surat Keterangan Waris. Hal ini membuktikan terhambat atau mundurnya penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa adalah akibat dari ulah Penggugat sendiri.

23. Berdasarkan penjelasan diatas, maka sesungguhnya sudah sangat jelas, bahwa Penggugat adalah pihak yang wanprestasi dan karenanya tidak berhak melakukan penuntutan kepada Para Tergugat dalam bentuk apapun karena terbukti Penggugat adalah pihak yang melakukan:
- Tidak Membayar uang sewa.
  - Tidak Menghormati adat istiadat setempat dengan memaksakan penadantanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.
  - Tidak Menghormati dokumen hukum kepemilikan dari pemilik lahan (*in casu* Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II).

24. Bahwa dengan demikian, menjadi beralasan bagi Para Tergugat untuk menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat pada halaman 1 s/d Butir 17 Gugatan Penggugat terkait dengan perbuatan wanprestasi Para Tergugat. Terbukti ternyata, Penggugat adalah pihak yang wanprestasi terlebih dahulu dengan tidak membayar sewa dan Penggugat adalah pihak yang akibat perilakunya tersebut di atas, menyebabkan Perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum yang kami uraikan di atas, maka dengan demikian, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.

## **B. TUNTUTAN PENGANTIAN KERUGIAN DAN DWANGSOM PENGGUGAT MERUPAKAN DALIL YANG TIDAK BERDASAR**

25. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada halaman 17 dan 18 Gugatan yang pada pokoknya menyatakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Para Tergugat didasarkan pada kegagalan Para Tergugat mendapatkan persetujuan dari pemilik lahan/objek sewa yang kami kutip sebagai berikut:

*“Dikarenakan PARA TERGUGAT telah gagal melaksanakan kewajibannya untuk mendapatkan persetujuan dalam Pemilik Objek Sewa, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (3) huruf b Perjanjian Pengalihan. Yakni, Para Tergugat secara tanggung renteng wajib membayar ganti rugi sebesar USD 100.000 atau setara Rp 1.508.205.000, kurs Dolar Amerika*

*Halaman 38 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



*Serikat terhadap Rupiah Rp 16.082,05 (Kurs 23 Maret 2023, saat Gugatan ini dibuat).*

26. Terkait tuntutan ganti kerugian dari Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum karena, selain Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sudah melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dollar Amerika Serikat), Penggugat secara nyata dan jelas berdasarkan uraian yang telah diungkapkan sebelumnya oleh Para Tergugat, Penggugat merupakan pihak yang wanpresatasi terlebih dahulu dan Penggugat adalah penyebab utama Perjanjian dalam perkara *a quo* tidak dapat dilaksanakan.

27. Mohon Perhatian Majelis Hakim,

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, Penggugat adalah pihak yang dengan sengaja berperilaku agar Perjanjian dalam perkara *a quo* gagal untuk dapat dilaksanakan. Atau dengan kata lain, **Penggugat sejak awal memang mengincar ketentuan Pasal 6 ayat (3) huruf b Perjanjian, sehingga Penggugat dengan berbagai macam upaya menggagalkan Perjanjian untuk dilaksanakan.** Upaya-upaya dari Penggugat agar Perjanjian dalam perkara *a quo* gagal untuk dilaksanakan adalah sebagai berikut:

- a. Penggugat tidak membayar uang sewa.
- b. Penggugat sengaja melanggar adat istiadat dan norma kesopanan dengan memaksakan penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.
- c. Penggugat dengan sengaja tidak menghargai dokumen hukum kepemilikan yang sah dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Lantas, ketika Perjanjian tidak dapat dilaksanakan akibat kesalahan dari Penggugat sendiri, maka *mutatis mutandis* Penggugat tidak berhak untuk menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat.

28. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, seluruh tuntutan ganti kerugian yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak berdasar. Oleh karenanya, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* untuk menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

### C. TUNTUTAN SITA JAMINAN TIDAK MEMILIKI ALASAN YANG CUKUP

29. Bahwa berkaitan dengan permintaan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat terhadap aset milik Para Tergugat sebagaimana dalil

*Halaman 39 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



Penggugat pada halaman 18 Gugatan Penggugat, selain terhadap hal ini Para Tergugat telah menyatakan Keberatan Perubahan Gugatan, Sita Jaminan yang diajukan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan adanya dugaan yang beralasan dan kemungkinan Tergugat akan menggelapkan obyek yang akan dimohonkan sita jaminan sebagaimana yang dipersyaratkan.

30. Bahwa Penggugat tidak menguraikan adanya dalil-dalil kekhawatiran Penggugat dan tidak disertai dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum. Sesuai dengan ketentuan **Pasal 227 ayat (1) HIR**, sita jaminan hanya dapat diletakkan apabila ditemukan dugaan yang beralasan bahwa debitur akan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya dan bermaksud untuk menjauhkan barang tersebut dari kreditur.

Pasal 227 ayat (1) HIR berbunyi sebagai berikut:

- (1) *Jika ada **dugaan yang beralasan**, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya.*

31. Bahwa selain tidak adanya dugaan yang beralasan tersebut, sita jaminan hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria yang telah diatur dalam Surat Edaran MARI (“SEMA”) No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 perihal sita jaminan yang berbunyi:

“a. Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg.);”

“c. ... sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan *conservatoir beslag* diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;”

Lampiran SEMA No. 05 tahun 1975

“10. Pemeriksaan pendahuluan (*conservatoir beslag*) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada



kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihamburkan.”

32. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, telah secara tegas menyatakan bahwa *conservatoir beslag* yang dikabulkan bukan didasarkan pada alasan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR adalah sesuatu yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

33. Bahwa penetapan sita jaminan harus memenuhi alasan-alasan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara satu dengan lainnya yang harus dipenuhi dalam pengajuan permohonan sita jaminan. Hakim wajib untuk mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut dalam menetapkan serta meletakkan sita jaminan:

- (i) sengketa dimaksud adalah sengketa utang piutang;
- (ii) adanya persangkaan bahwa Tergugat akan menggelapkan barang-barang atau harta kekayaannya dengan maksud untuk menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat; dan,
- (iii) perbuatan dalam huruf (ii) tersebut di atas dilakukan oleh Tergugat sebelum putusan perkara *a-quo* mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*).

34. Bahwa terhadap permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a-quo* untuk mencermati syarat-syarat peletakan *conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag* berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata serta doktrin hukum yang berlaku, yaitu: (i) Ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR; (ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia; dan (iii) Doktrin Hukum Mengenai Sita Jaminan.

35. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a-quo* sudah sepatutnya untuk menolak tuntutan sita jaminan baik yang telah dinyatakan oleh Penggugat dalam Gugatan maupun yang akan diajukan secara terpisah nantinya.

## DALAM REKONVENSİ

### A. TERGUGAT REKONVENSİ ADALAH PIHAK YANG MELAKUKAN PEMUTUSAN PERJANJIAN SECARA SEPIHAK DAN KARENANYA TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

36. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar dalil-dalil yang telah dijelaskan

Halaman 41 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



bagian Konvensi di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang *mutatis mutandis* dengan dalil-dalil dalam Permohonan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dalam perkara *a-quo*.

37. Bahwa berdasarkan dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*), Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dengan memutuskan perjanjian secara sepihak.
38. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dalam dalil-dalil yang telah diungkapkan Dalam Konvensi, pihak Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang dengan itikad buruk menyebabkan Perjanjian dalam perkara *a quo* tidak dapat dilaksanakan.
39. Tergugat Rekonvensi dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya berupa tidak membayar uang sewa sebagaimana seharusnya sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 3 Perjanjian.
40. Selain itu, **Tergugat Rekonvensi** merupakan pihak yang dengan itikad buruk bertindak tidak menghormati adat istiadat setempat dengan memaksa Turut Tergugat I dan II melakukan penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa pada peristiwa tanggal 21 Oktober 2022.
41. Bahkan, Tergugat Rekonvensi dengan sengaja mempersulit dan menghambat proses penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa dengan meragukan tanpa alasan yang dapat dibenarkan oleh hukum atas dokumen hukum kepemilikan dari Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II terhadap lahan objek sewa dalam perkara *a quo*. Hal ini menyebabkan penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa menjadi terhambat.
42. Setelah Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan-perbuatan tersebut di atas yang *mutatis mutandis* menyebabkan Perjanjian dalam perkara *a quo* tidak dapat dilaksanakan sebagaimana seharusnya, ternyata justru **Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang secara sepihak memutuskan Perjanjian** sebagaimana Surat Tergugat Rekonvensi Nomor 01/LRS-SI/X/2022 tertanggal 24 Oktober 2022, Perihal Pengakhiran Perjanjian Pengalihan Sewa Menyewa dan Usaha Restoran "Hanyang Garden."
43. Mohon Perhatian Majelis Hakim Yang Mulia,  
**Perjanjian dalam Perkara *a quo* tidak mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata**, hal ini berarti, **Tergugat Rekonvensi tidak dapat melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak. Pemutusan Perjanjian diharuskan melalui Putusan Pengadilan**. Selanjutnya kami mengutip ketentuan pasal 1266 KUHPerdata sebagai berikut:

Halaman 42 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Pasal 1266 KUHPerdata

*“Syarat bata dianggal selalu dicantumkan dalam persetujuan timbal balik, andaikan salah satu pihak tidak memenuhinya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.*

*Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan”*

Dengan demikian **Surat Tergugat Rekonvensi** Nomor 01/LRS-SI/X/2022 tertanggal 24 Oktober 2022, **Perihal Pengakhiran Perjanjian** Pengalihan Sewa Menyewa dan Usaha Restoran “Hanyang Garden, **merupakan bentuk pelanggaran** dari ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata.

44. Selanjutnya kami merujuk pada Katalog Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pdt/2018 yang memberikan kaidah *“Pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum.”*

Selain itu, terkait bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum, kami mengacu kepada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dalam putusan sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1051 K/Pdt/2014:

*“Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan **Pasal 1338 KUHPerdata, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak.**”*

Putusan Mahkamah Agung Nomor 580 PK/Pdt/2015

*“Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat.”*

Putusan Mahkamah Agung Nomor 28 K/Pdt/2016

*“Bahwa sesuai fakta persidangan terbukti Penggugat adalah pelaksana proyek sesuai dengan Surat Perintah Mulai Kerja yang diterbitkan oleh Tergugat I, proyek mana dihentikan secara sepihak oleh Para Terggugat, sehingga benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.”*

Halaman 43 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



45. Berdasarkan hal tersebut di atas maka secara jelas dan tidak terbantahkan Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan yang melanggar ketentuan hukum, Oleh karenanya Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPer:

“Tiap **perbuatan yang melanggar hukum** dan **membawa kerugian** kepada orang lain, **mewajibkan** orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk **menggantikan kerugian** tersebut.”

46. Bahwa terkait perbuatan melawan hukum tersebut, Rosa Agustina kemudian menjelaskan secara lebih mendalam dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum dimana mengutip penafsiran *Hoge Raad* pada tahun 1919 dalam arrest tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum melawan Cohen yang mana *Hoge Raad* berpendapat terkait perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar hal-hal sebagai berikut:

- a. Hak subjektif orang lain;
- b. Kewajiban hukum pelaku;
- c. Kaedah kesusilaan;
- d. Kepatuhan dalam masyarakat.

47. Selanjutnya, atas Tindakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imateriil. Bahwa Prof. Rosa Agustina menerangkan bahwa kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPer, Penggugat Rekonvensi dapat meminta kepada Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (Materil) maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (Immateriil)

48. Mohon Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim, Esensi dari Perjanjian dalam perkara *a quo* adalah peralihan dari hak pengelolaan restoran Hanyang Garden, yang di dalamnya juga terdapat bagian kecil berupa peralihan hak sewa. Akibat dari pembatalan Perjanjian secara sepihak oleh Tergugat Rekonvensi, **nilai intrinsik dari Restoran Hanyang Garden mengalami penurunan akibat isu** yang berkembang di komunitas warga negara Korea - Indonesia, seolah-olah dokumen obyek sewa bermasalah, pemilik lahan tidak akan pernah menyetujui peralihan sewa, yang mengakibatkan kesulitan bagi Penggugat Rekonvensi untuk menjual Restoran Hanyang Garden sesuai nilai intrinsiknya sebagaimana dalam Perjanjian senilai



USD 1.000.000,- (satu juta Dollar Amerika Serikat).

Hal ini berarti dengan diputuskannya Perjanjian secara sepihak oleh Pihak Tergugat Rekonvensi maka hal tersebut menimbulkan kerugian materiil yang nyata bagi Penggugat Rekonvensi sebesar USD 1.000.000,- (satu juta Dollar Amerika Serikat) atau senilai Rp 15.011.000.000 (lima belas milyar sebelas juta Rupiah) (kurs Dollar Rp 15.011).

Bahwa akibat diputuskannya Perjanjian secara sepihak oleh Tergugat Rekonvensi, menimbulkan isu serius terkait dengan peralihan atau penjualan Restoran Hanyang Garden. Isu itu adalah seolah-olah dokumen obyek sewa bermasalah, Penggugat Rekonvensi tidak dapat memperoleh persetujuan dari pemilik lahan. Hal ini merupakan suatu hal yang tidak benar. Penggugat Rekonvensi telah memperoleh Persetujuan dari Pemilik Lahan berupa Surat Pernyataan tertanggal 20 September 2022.

Namun demikian, isu tidak benar tersebut telah terlanjur menyebar. Gagalnya transaksi antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi seolah-olah menimbulkan permasalahan dengan Restoran Hanyang Garden. Hal ini menimbulkan kerugian immaterial bagi Penggugat Rekonvensi berupa penyusutan nilai dari Restoran Hanyang Garden sebesar USD 300.000,- (tiga ratus ribu Dollar Amerika Serikat) atau senilai Rp 4.503.300.000 (empat milyar lima ratus juta tiga ratus ribu Rupiah) (kurs Dollar Rp 15.011).

**49.** Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat Rekonvensi kemukakan diatas, maka Penggugat Rekonvensi telah menguraikan perincian terhadap kerugian yang diajukan oleh Penggugat dan telah dapat membuktikan dalil-dalil beserta kerugiannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata, yang menegaskan hal-hal sebagai berikut:

*“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”*

**50.** Bahwa sejalan ketentuan tersebut di atas, terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (“**MARI**”) yang selaras dengan gugatan rekonvensi *aquo*, hal mana Penggugat Rekonvensi telah menguraikan ganti rugi/kompensasi secara jelas dan rinci. Tergugat Rekonvensi telah terbukti dengan jelas melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat Rekonvensi. Selanjutnya, kami merujuk pada Yurisprudensi MARI tersebut



adalah sebagai berikut:

**Putusan MARI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970**

“gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”

**Putusan MARI No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971**

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan.”

**Putusan MARI No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987**

“Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Penggugat dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud.”

Bahwa dikarenakan Gugatan Rekonvensi telah sesuai dengan Putusan MARI tersebut diatas, maka sudah sepatut dan selayaknya Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk dapat dikabulkan seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*.

**B. PENGGUGAT REKONVENSİ MOHON SİTA JAMINAN (CONVERSATOIR BESLAG) ATAS HARTA MILIK TERGUGAT REKONVENSİ UNTUK MENJAGA AGAR GUGATAN REKONVENSİ YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT REKONVENSİ TIDAK SIA-SIA (ILLUSOIR)**

51. Bahwa untuk menjamin Gugatan Rekonvensi *aquo* serta untuk mencegah pelaksanaan putusan Gugatan Rekonvensi *aquo* mejadi sia-sia (*illusoir*) serta adanya kekhawatiran tindakan Tergugat Rekonvenis yang menggelapkan aset-aset yang dimilikinya, mengingat Pengendali Perusahaan dari Tergugat Rekonvensi adalah warga negara asing, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonvensi.
52. Bahwa permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR, yang meminta untuk diletakkannya sita jaminan atas adanya dugaan yang beralasan bahwa debitur (*in casu* Tergugat Rekonvensi) akan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya dan bermaksud untuk menjauhkan barang tersebut dari kreditur (*in casu* Penggugat



Rekonvensi). Ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR berbunyi sebagai berikut:

*“Jika ada **dugaan yang beralasan**, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, **mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan**, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya.”*

53. Bahwa dalam Yurisprudensi MARI dalam Putusannya No. 597 K/Sip/1983 tertanggal 8 Mei 1984, telah secara tegas menyatakan bahwa *conservatoir beslag* dapat dikabulkan berdasarkan persyaratan yang telah ditentukan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR.

54. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi ini telah memenuhi alasan-alasan yang bersifat kumulatif dan tidak terpisahkan antara satu dengan lainnya dalam pengajuan permohonan sita jaminan. Atas dasar hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini wajib untuk mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut dalam memberikan penetapan atas peletakan sita jaminan atas aset milik Tergugat Rekonvensi. Alasan-alasan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Sengketa dimaksud adalah **sengketa terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi** dimana Tergugat Rekonvensi memiliki kewajiban kepada Penggugat Rekonvensi.
- b. **Adanya persangkaan bahwa Tergugat Rekonvensi akan menggelapkan barang-barang** atau harta kekayaannya dengan maksud untuk menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya dari kepentingan Penggugat Rekonvensi.
- c. Perbuatan dalam huruf b tersebut di atas dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sebelum putusan perkara *aquo* mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*).

55. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dan maka sah dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *aquo* menerima permohonan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi yang



akan diuraikan secara terpisah.

56. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sah dan beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *aquo* menerima dan mengabulkan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi atas harta milik Tergugat Rekonvensi.

**C. Permintaan Uang Paksa (*Dwangsom*) Dan Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvorbaar Bij Voorraad*) Dari Penggugat Rekonvensi Beralasan Untuk Dikabulkan**

57. Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar lagi terhadap Penggugat Rekonvensi sebagai akibat kelalaian dari Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan isi Putusan perkara *aquo*, maka Penggugat juga mohon kepada Majelis Hakim dalam perkara *aquo* untuk menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari untuk kelalaian atau keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan perkara *aquo* yang bersifat final dan mengikat sampai dengan dilaksanakannya kewajiban tersebut kepada Penggugat.

58. Bahwa mengingat Gugatan Rekonvensi *aquo* didasarkan kepada fakta-fakta hukum yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi dan didukung oleh bukti-bukti yang otentik serta bukti-bukti lain yang memiliki kekuatan pembuktian yang cukup, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menyatakan putusan dalam gugatan *aquo* dinyatakan sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *aquo* agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

**A. DALAM KEBERATAN PERUBAHAN/PERBAIKAN GUGATAN**

- Menyatakan Perbaikan Gugatan Penggugat cacat formil.
- Menolak Perbaikan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**B. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

*Halaman 48 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**C. DALAM PERMOHONAN SITA JAMINAN**

- Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

**D. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini.

**DALAM REKONVENSİ**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi berupa pemutusan Perjanjian berdasarkan Akta Notaris Lia Amalia SH, MKN Nomor 17 tertanggal 22 September 2022 tentang Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran Hanyang Garden merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan akibat hukum dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat Rekonvensi menimbulkan kerugian materiil dari Para Penggugat Rekonvensi sebesar USD 1.000.000,- (satu juta Dollar Amerika Serikat) atau senilai Rp 15.011.000.000 (lima belas milyar sebelas juta Rupiah) (kurs Dollar Rp 15.011).
4. Menyatakan akibat hukum dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat Rekonvensi menimbulkan kerugian immateriil dari Para Penggugat Rekonvensi berupa penyusutan nilai dari Restoran Hanyang Garden sebesar USD 300.000,- (tiga ratus ribu Dollar Amerika Serikat) atau senilai Rp 4.503.300.000 (empat milyar lima ratus juta tiga ratus ribu Rupiah) (kurs Dollar Rp 15.011).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi kerugian materiil sebesar USD 1.000.000,- (satu juta Dollar Amerika Serikat) atau senilai Rp 15.011.000.000 (lima belas milyar sebelas juta Rupiah) (kurs Dollar Rp 15.011).
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi kerugian immaterial berupa penyusutan nilai dari Restoran Hanyang Garden sebesar USD 300.000,- (tiga ratus ribu Dollar Amerika Serikat) atau senilai Rp 4.503.300.000 (empat milyar lima ratus juta tiga ratus ribu Rupiah) (kurs Dollar Rp 15.011).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta-harta milik Tergugat Rekonvensi yang diajukan secara terpisah.
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) per hari.
9. Menyatakan putusan dalam Gugatan Rekonvensi perkara *aquo* sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
10. Menyatakan Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *aquo*.
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo*

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

Turut Tergugat I dengan ini terlebih dahulu mengajukan Keberatan Terhadap Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan dasar-dasar sebagai berikut :

### **IV. KEBERATAN TERHADAP PERUBAHAN GUGATAN**

Adapun Keberatan Terhadap Perubahan Gugatan ini diajukan dengan berdasarkan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum sebagai berikut:

59. Mohon Perhatian Majelis Hakim,  
Penggugat dalam melakukan perubahan gugatan dilakukan dengan cara **menarik seluruh gugatan yang diajukan dan memasukkan gugatan baru**, hal ini tentu saja berarti Penggugat berusaha untuk (i) **menyamarkan** poin perubahan gugatan; (ii) **merubah posita gugatan**; (iii) dan **mengubah materi pokok perkara**, menambah tuntutan dalam Petitem.
60. Bahwa telah menjadi pengetahuan umum dan telah menjadi kebiasaan di dalam praktik persidangan, perubahan gugatan dilakukan dengan cara menunjuk secara jelas pada poin atau butir mana gugatan tersebut diubah dan menjelaskan secara jelas pada perubahan

Halaman 50 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



gugatan, poin atau butir yang diubah tersebut, semula bunyinya seperti apa dan diubah menjadi apa. Sebagai contoh dalam perkara lain, yakni Perkara Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 363/Pdt.G/2019/PN,Cbn yang lazim dilakukan dalam perubahan/perbaikan gugatan, kami kutip adalah sebagai berikut:

*"Bersama ini kami mengajukan perbaikan Alamat Tergugat I yang awalnya tercatat dengan Alamat Jalan Cianjur No. 547, Blok M, RT 04, RW 10, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, selanjutnya diperbaiki menjadi sebagai berikut:*

*Teguh Arya Putra, beralamat di Perumahan Bumi Karang Asri Blok C 6 No. 28, RT 13 RW 3, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan."*

Dari Contoh diatas, maka jelas sangat terlihat, perubahan gugatan terkait dengan perbaikan Alamat dari tergugat, dan jelas terlihat awalnya berbunyi seperti apa dan dirubah menjadi apa.

Sedangkan dalam Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, sangat tidak jelas. Penggugat menarik keseluruhan gugatan awal dan memasukkan gugatan baru. Tidak jelas bagian mana yang dirubah, bahkan perihal dalam perubahan dalam perubahan gugatan pun masih sama dengan gugatan asal yakni "**Gugatan Wanprestasi**" begitu pula dengan **tanggal surat pun masih sama** yakni tertanggal "23 Maret 2023" bahkan **penomoran surat pun masih sama** yakni "Nomor: 175/SL/INP-III/2022".

Hal ini tentu saja merupakan itikad buruk dari Penggugat untuk **menyamarkan** perubahan gugatan. Andaikan gugatan diajukan bukan oleh seorang Advokat, mungkin dapat dimaklumi karena ketidaktahuan Masyarakat awam mengenai tata cara bagaimana mengajukan perubahan gugatan. Namun dalam perkara *a quo* Perubahan Gugatan dilakukan oleh tim Advokat, yang seharusnya sudah mengetahui hal yang sudah menjadi Pengetahuan Umum bagaimana caranya untuk mengajukan perubahan gugatan. sehingga layak dan patut bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah bentuk itikad buruk dari Penggugat untuk menyamarkan perubahan gugatan.

**61. Mohon Perhatian Majelis Hakim,**

Dapat dibayangkan, andaikan perkara *a quo* sampai pada tingkat banding dan kasasi. Maka berkas yang ada di dalam pemberkasan

*Halaman 51 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



adalah terdapat 2 (dua) gugatan wanprestasi. Sehingga hakim pemeriksa banding dan kasasi akan menjadi bingung, gugatan mana yang sesungguhnya digunakan, mengingat perihal dalam perubahan gugatan pun masih sama yakni "Gugatan Wanprestasi" begitu pula dengan tanggal surat pun masih sama yakni tertanggal "23 Maret 2023" bahkan penomoran surat pun masih sama yakni "Nomor: 175/SL/INP-III/2022". Dapat dibayangkan kebingungan hakim banding dan kasasi pada saat memeriksa perkara *a quo* ini nantinya. Mana yang sesungguhnya dokumen perubahan gugatan dan mana yang sesungguhnya dokumen gugatan awal.

Hal ini yang membuat Turut Tergugat I sangat berkeberatan dengan Perubahan Gugatan dari Penggugat. Jelas cara Penggugat dalam mengajukan Perubahan Gugatan tidak mengikuti kaidah tentang bagaimana format dan tata cara mengajukan perubahan gugatan.

**62. Mohon Perhatian Majelis Hakim,**

Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan perubahan gugatan yang mengakibatkan perubahan posita. Perubahan posita tersebut serta tata cara Penggugat mengajukan Perubahan Gugatan jelas menimbulkan kerugian bagi Turut Tergugat I karena Perubahan Gugatan dilakukan dengan cara **menyamarkan** bagian mana saja dari gugatan yang dirubah, sehingga berpotensi bagi Turut Tergugat I "terlewat" dalam menanggapi perubahan gugatan.

Perubahan Gugatan yang demikian bertentangan dengan ketentuan sebagaimana kaidah hukum dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1043K/Sip/1971 yang menyatakan:

*"Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan **perubahan posita**, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri."*

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sudah pasti akan menimbulkan hambatan dalam persidangan, khususnya jika perkara *a quo* masuk pada tingkat banding dan kasasi, karena Majelis Hakim Banding dan Kasasi akan sulit membedakan, mana dokumen yang merupakan perubahan gugatan dan mana dokumen yang merupakan gugatan awal. Sejalan dengan hal tersebut, kami merujuk pada Yurisprudensi Tetap



Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 943K/Pdt/1985 yang menyatakan:

*“perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang.”*

63. Berdasarkan pasal 127 Rv. Yang berbunyi: “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah pokok gugatannya”. Maka hanya terbatas pada pengurangan tuntutan dan tidak diperbolehkan mengubah atau mengadakan penambahan gugatan pokoknya yang juga telah dimasukkan dalam petitum.

64. Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas maka jelas bahwa Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat menyalahi ketentuan mengenai bagaimana seharusnya Perubahan Gugatan itu diajukan. Dengan demikian, beralasan menurut hukum untuk kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan **MENOLAK** Perubahan Gugatan atau sekurang-kurangnya menyatakan Perubahan Gugatan **TIDAK DAPAT DITERIMA**.

#### V. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Turut Tergugat I menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I dan yang tidak merugikan Turut Tergugat I.

#### D. TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II TELAH MEMBERIKAN PERSETUJUAN SECARA TERTULIS ATAS PERMINTAAN PARA TERGUGAT UNTUK MENGALIHKAN SEWA KEPADA PIHAK LAIN

65. Bahwa Turut Tergugat I bersama-sama dengan Turut Tergugat II merupakan pemilik yang sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 01028, yang berlokasi di Jalan Cikajang Blok Q/II dan tanah sebagaimana dalam SHM No. 840 yang terletak di Jalan Wolter Monginsidi Nomor 50 Blok Q/II (“Lahan”).

66. Bahwa, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyewakan Lahan kepada Shin Kwang Taek (*in casu* Tergugat II) untuk dipergunakan sebagai tempat usaha restoran dengan nama Hanyang Garden, yang dikelola oleh perusahaan bernama PT Sajo Indonesia

Halaman 53 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



(*in casu* Tergugat I). Adapun sewa menyewa telah dilakukan sejak tahun 2014 sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 2 tanggal 3 April 2014 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 17 Oktober 2016, yang dibuat dihadapan H. Yunardi, SH (“**Perjanjian Sewa**”).

67. Bahwa, selain hubungan sewa menyewa, antara Tergugat II dengan keluarga Turut Tergugat I juga telah terjalin hubungan pertemanan. Oleh karenanya, Turut Tergugat I, termasuk juga Turut Tergugat II tidak pernah memperlakukan apapun yang dilakukan Tergugat II terhadap Lahan, karena tidak sedikitpun keraguan dalam benak Turut Tergugat I bahwa Tergugat II tidak akan pernah melakukan tindakan yang dianggap dapat membahayakan Lahan ataupun merugikan Turut Tergugat I dan/atau keluarga Turut Tergugat I.
68. Bahwa, pada suatu waktu di sekitar bulan September 2022, Tergugat II telah mendatangi rumah Turut Tergugat I (yang saat itu juga merupakan tempat tinggal Turut Tergugat II), dan kemudian menyampaikan mengenai rencana Para Tergugat mengalihkan usaha restoran Hanyang Garden kepada pihak lain, yaitu PT Lima Rasa Sehat (*in casu* Penggugat). Tergugat II juga menyampaikan bahwa Tergugat II diharapkan untuk memperoleh persetujuan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selaku pemilik Lahan, terkait dengan peralihan hak sewa atas tempat usaha Hanyang Garden. Atas permintaan ini Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan secara lisan, bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyetujui peralihan tersebut, dengan ketentuan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II perlu untuk terlebih dahulu bertemu untuk sekedar berbincang dengan calon penyewa baru (*in casu* Penggugat), mengingat hubungan sewa yang akan terjalin tidaklah sebentar.
69. Bahwa, beberapa hari kemudian Tergugat II kembali mendatangi rumah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang pada pokoknya memberitahukan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai perjanjian pengalihan sewa dan usaha restoran antara Penggugat dengan Para Tergugat yang telah ditandatangani suatu perjanjian yang pada pokoknya mengatur mengenai pengalihan sewa dan usaha restoran, dan oleh karenanya Tergugat II menyampaikan Penggugat dan Para Tergugat akan membutuhkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menandatangani suatu addendum terhadap Perjanjian Sewa. Atas permintaan ini Turut Tergugat I dan



Turut Tergugat II menyampaikan kembali mengenai permintaan bertemu dan berbincang dengan penyewa baru (*in casu* Penggugat). Menurut hemat Turut Tergugat I, permintaan tersebut sangatlah wajar dalam masyarakat yang beretika dan memahami norma kesopanan.

70. Bahwa, apabila Penggugat selaku calon penyewa memang memiliki itikad baik, seharusnya keinginan untuk bertemu dan berbincang terlebih dahulu dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selaku pemilik Lahan juga merupakan 'kebutuhan' Penggugat, jika memang Penggugat bermaksud untuk menempati dan melakukan usaha di atas Lahan untuk jangka waktu Panjang.

**E. PENGUGAT MERAGUKAN SHGB DAN SHM MILIK TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH ATAS LAHAN**

71. Bahwa, sebelum dilakukan pendantangan addendum sebagaimana dimaksud dalam Butir 12 di atas, Penggugat menuntut agar Tergugat II memperoleh terlebih dahulu dokumen Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan Surat Keterangan Waris dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai bukti keabsahan kepemilikan Lahan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

72. Bahwa, atas permintaan dokumen tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyampaikan bukti kepemilikan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas Lahan adalah SHGB (Sertipat Hak Guna Bangunan) No. 01028 dan SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 840, yang berdasarkan Pengecekan Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, kedua sertipikat tersebut tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita dan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.

73. SHM No. 00840 dan SHGB No. 01028, masing-masing sudah atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Bahkan sudah puluhan tahun sertipikat tersebut atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang selama ini tidak pernah ada sengketa waris. Terbukti selama lebih dari 8 tahun melakukan usaha restoran di atas Lahan, Tergugat II tidak pernah menghadapi masalah terkait Lahan, apalagi mengenai kepemilikan atas Lahan.

74. Namun demikian, **Penggugat tidak menghargai dokumen hukum** yang sah tersebut dengan seolah-olah berpendapat melalui kuasa



hukumnya bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa waris. Hal ini tercermin dari permintaan Penggugat berupa permintaan dokumen Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan Surat Keterangan Waris tersebut.

75. Akibat dari permintaan Penggugat berupa APHB dan Surat Keterangan Waris, maka penandatangan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa menjadi mundur dari jadwal yang seharusnya sudah ditentukan, mengingat untuk memperoleh dokumen yang sudah puluhan tahun silam lamanya, menjadi persoalan tersendiri untuk memperolehnya, karena menjadi wajar bagi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II jika dokumen tersebut butuh waktu untuk mencarinya atau bahkan jika dokumen tersebut sudah hilang.

76. Mengingat, saat ini dokumen hukum kepemilikan didasarkan pada dokumen Sertipikat Hak Milik No. 00840 dan Sertipat Hak Guna Bangunan Nomor 01028, masing-masing sudah atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang sudah puluhan tahun lamanya dimiliki oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka sesungguhnya permintaan dokumen dari Penggugat terhadap Akta Pembagian Hak Bersama dan Surat Keterangan Waris, merupakan suatu hal yang konyol karena tidak mungkin dapat ditingkatkan menjadi SHGB atau SHM jika dahulu tidak disertakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan Surat Keterangan Waris. Hal ini membuktikan terhambat atau mundurnya penandatangan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa adalah akibat dari ulah Penggugat sendiri.

**F. UNDANGAN KUASA HUKUM PENGGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II**

77. Bahwa pada suatu waktu di bulan Oktober 2022, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menerima undangan dari kuasa hukum Penggugat, yang pada pokoknya meminta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk datang menghadiri pertemuan di kantor kuasa hukum Penggugat yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto, Jakarta Selatan, pada tanggal 21 Oktober 2022. Namun, pada tanggal tersebut Turut Tergugat I harus pergi bekerja sehingga tidak dapat ikut menghadiri pertemuan dimaksud. Oleh karenanya hanya Turut Tergugat II yang hadir dalam pertemuan, dengan harapan apapun yang akan

*Halaman 56 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



disampaikan dalam pertemuan tersebut akan diteruskan oleh Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat I sekembalinya di rumah.

78. Bahwa Turut Tergugat I mengetahui, tujuan dari Turut Tergugat II adalah bertemu dan berbincang serta menyerahkan persetujuan tertulis atas pengalihan sewa terkait Perjanjian Sewa.
79. Bahwa Turut Tergugat I kemudian mengetahui dari Turut Tergugat II, bahwa Penggugat dan kuasa hukumnya telah memaksa Turut Tergugat II untuk menandatangani Addendum Perjanjian Sewa, meskipun Turut Tergugat II telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa Turut Tergugat II butuh waktu untuk terlebih dahulu mempelajari draft dimaksud, apalagi mengingat saat itu Turut Tergugat I belum dapat hadir dalam pertemuan.
80. Bahwa, Turut Tergugat II juga telah menyampaikan kepada Turut Tergugat I mengenai **ancaman dari kuasa hukum Penggugat yang menaytakan akan melakukan penangkapan** oleh aparat Kepolisian terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, serta akan memenjarakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, jika tidak mau menandatangani Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.
81. Bahwa, Turut Tergugat I memahami, akibat dari reaksi kuasa hukum Penggugat yang telah menyakiti perasaan Turut Tergugat II, maka Turut Tergugat II mengurungkan niatnya untuk memberikan persetujuan atas pengalihan sewa, karena tidak lagi mempercayai itikad baik Penggugat. Untuk itu, Turut Tergugat II meminta kepada Turut Tergugat I untuk membatalkan persetujuan yang telah diberikan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat II atas pengalihan sewa kepada Penggugat. Namun, apabila Tergugat II bermaksud untuk mengalihkan kepada pihak selain Penggugat, maka Turut Tergugat I akan bersedia memberikan persetujuan selama Tergugat II meyakinkan penerima pengalihan dapat dipercaya. Turut Tergugat I memahami tentunya demikian juga bagi Turut Tergugat II.
82. Bahkan, Turut Tergugat I telah dapat melihat bahwa Penggugat memiliki itikad buruk, dan telah sengaja mempersulit dan menghambat proses penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa dengan meragukan tanpa alasan yang dapat dibenarkan oleh hukum atas dokumen hukum kepemilikan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas Lahan dalam perkara *a quo*. Hal ini menyebabkan

Halaman 57 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa menjadi terhambat. Selain itu tindakan kuasa hukum Penggugat yang mengancam akan membuat pihak kepolisian menangkap dan memenjarakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II jika tidak mau menandatangani Addendum Perjanjian Sewa, telah membuka mata Turut Tergugat I, bahwa Penggugat patut diduga memiliki itikad buruk dalam kaitannya dengan transaksi pengalihan sewa dan usaha restoran dari Para Tergugat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a-quo* agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

### **E. DALAM KEBERATAN PERUBAHAN/PERBAIKAN GUGATAN**

- Menyatakan Perbaikan Gugatan Penggugat cacat formil.
- Menolak Perbaikan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

### **F. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini.

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI**

Turut Tergugat II dengan ini terlebih dahulu mengajukan Keberatan Terhadap Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan dasar-dasar sebagai berikut:

### **I. KEBERATAN TERHADAP PERUBAHAN GUGATAN**

Adapun Keberatan Terhadap Perubahan Gugatan ini diajukan dengan berdasarkan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum sebagai berikut:

1. Mohon Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim,  
Penggugat dalam melakukan perubahan gugatan dilakukan dengan cara **menarik seluruh gugatan yang diajukan dan memasukkan gugatan baru**, hal ini tentu saja berarti Penggugat berusaha untuk (i)

*Halaman 58 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



menyamarkan poin perubahan gugatan; (ii) **merubah posita gugatan**; (iii) dan **mengubah materi pokok perkara**, menambah tuntutan dalam Petitem.

2. Bahwa telah menjadi pengetahuan umum dan telah menjadi kebiasaan di dalam praktik persidangan, perubahan gugatan dilakukan dengan cara menunjuk secara jelas pada poin atau butir mana gugatan tersebut diubah dan menjelaskan secara jelas pada perubahan gugatan, poin atau butir yang diubah tersebut, semula bunyinya seperti apa dan diubah menjadi apa. Sebagai contoh dalam perkara lain, yakni Perkara Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 363/Pdt.G/2019/PN,Cbn yang lazim dilakukan dalam perubahan/perbaikan gugatan, kami kutip adalah sebagai berikut:

*“Bersama ini kami mengajukan perbaikan Alamat Tergugat I yang awalnya tercatat dengan Alamat Jalan Cianjur No. 547, Blok M, RT 04, RW 10, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, selanjutnya diperbaiki menjadi sebagai berikut:*

*Teguh Arya Putra, beralamat di Perumahan Bumi Karang Asri Blok C 6 No. 28, RT 13 RW 3, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.”*

Dari Contoh diatas, maka jelas sangat terlihat, perubahan gugatan terkait dengan perbaikan Alamat dari tergugat, dan jelas terlihat awalnya berbunyi seperti apa dan dirubah menjadi apa.

Sedangkan dalam Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, sangat tidak jelas. Penggugat menarik keseluruhan gugatan awal dan memasukkan gugatan baru. Tidak jelas bagian mana yang dirubah, bahkan perihal dalam perubahan dalam perubahan gugatan pun masih sama dengan gugatan asal yakni **“Gugatan Wanprestasi”** begitu pula dengan **tanggal surat pun masih sama** yakni tertanggal “23 Maret 2023” bahkan **penomoran surat pun masih sama** yakni “Nomor: 175/SL/INP-III/2022”.

Hal ini tentu saja merupakan itikad buruk dari Penggugat untuk **menyamarkan** perubahan gugatan. Andaikan gugatan diajukan bukan oleh seorang Advokat, mungkin dapat dimaklumi karena ketidaktahuan Masyarakat awam mengenai tata cara bagaimana mengajukan perubahan gugatan. Namun dalam perkara *a quo* Perubahan Gugatan dilakukan oleh tim Advokat, yang seharusnya sudah mengetahui hal



yang sudah menjadi Pengetahuan Umum bagaimana caranya untuk mengajukan perubahan gugatan. sehingga layak dan patut bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat adalah bentuk itikad buruk dari Penggugat untuk menyamakan perubahan gugatan.

3. Mohon Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim,

Dapat dibayangkan, andaikan perkara *a quo* sampai pada tingkat banding dan kasasi. Maka berkas yang ada di dalam pemberkasan adalah terdapat 2 (dua) gugatan wanprestasi. Sehingga hakim pemeriksa banding dan kasasi akan menjadi bingung, gugatan mana yang sesungguhnya digunakan, mengingat perihal dalam perubahan gugatan pun masih sama yakni "Gugatan Wanprestasi" begitu pula dengan tanggal surat pun masih sama yakni tertanggal "23 Maret 2023" bahkan penomoran surat pun masih sama yakni "Nomor: 175/SL/INP-III/2022". Dapat dibayangkan kebingungan hakim banding dan kasasi pada saat memeriksa perkara *a quo* ini nantinya. **Mana yang sesungguhnya dokumen perubahan gugatan dan mana yang sesungguhnya dokumen gugatan awal.**

Hal ini yang membuat Turut Tergugat II sangat berkeberatan dengan Perubahan Gugatan dari Penggugat. Jelas cara Penggugat dalam mengajukan Perubahan Gugatan tidak mengikuti kaidah tentang bagaimana format dan tata cara mengajukan perubahan gugatan.

4. Mohon Perhatian Yang Mulia Majelis Hakim,

Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan perubahan gugatan yang mengakibatkan perubahan posita. Perubahan posita tersebut serta tata cara Penggugat mengajukan Perubahan Gugatan jelas menimbulkan kerugian bagi Turut Tergugat II karena Perubahan Gugatan dilakukan dengan cara **menyamarkan** bagian mana saja dari gugatan yang dirubah, sehingga berpotensi bagi Turut Tergugat II "terlewat" dalam menanggapi perubahan gugatan.

Perubahan Gugatan yang demikian bertentangan dengan ketentuan sebagaimana kaidah hukum dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1043K/Sip/1971 yang menyatakan:

*"Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan **perubahan posita**, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri."*



Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sudah pasti akan menimbulkan hambatan dalam persidangan, khususnya jika perkara *a quo* masuk pada tingkat banding dan kasasi, karena Majelis Hakim Banding dan Kasasi akan sulit membedakan, mana dokumen yang merupakan perubahan gugatan dan mana dokumen yang merupakan gugatan awal. Sejalan dengan hal tersebut, kami merujuk pada Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 943K/Pdt/1985 yang menyatakan:

*“perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang.”*

5. Berdasarkan **pasal 127 Rv.** Yang berbunyi: “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, **tanpa boleh mengubah pokok gugatannya**”. Maka hanya **terbatas pada pengurangan tuntutan dan tidak diperbolehkan mengubah atau mengadakan penambahan gugatan pokoknya yang juga telah dimasukkan dalam petitum.**
6. Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas maka jelas bahwa Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat menyalahi ketentuan mengenai bagaimana seharusnya Perubahan Gugatan itu diajukan. Dengan demikian, beralasan menurut hukum untuk kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan **MENOLAK** Perubahan Gugatan atau sekurang-kurangnya menyatakan Perubahan Gugatan **TIDAK DAPAT DITERIMA.**

**II. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Turut Tergugat II menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat II dan yang tidak merugikan Turut Tergugat II.

**G. TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II TELAH MEMBERIKAN PERSETUJUAN SECARA TERTULIS ATAS PERMINTAAN PARA TERGUGAT UNTUK MENGALIHKAN SEWA KEPADA PIHAK LAIN**

7. Bahwa Turut Tergugat II bersama-sama dengan Turut Tergugat I merupakan pemilik yang sah atas tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB No. 01028, yang berlokasi di Jalan Cikajang Blok Q/II,

*Halaman 61 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



dan tanah sebagaimana dalam SHM No. 840 yang terletak di Jalan Wolter Monginsidi Nomor 50 Blok Q/II (“Lahan”).

8. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II telah menyewakan Lahan kepada Shin Kwang Taek (*in casu* Tergugat II) untuk dipergunakan sebagai tempat usaha restoran dengan nama Hanyang Garden, yang dikelola oleh perusahaan bernama PT Sajo Indonesia (*in casu* Tergugat I). Adapun sewa menyewa telah dilakukan sejak tahun 2014 sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 2 tanggal 3 April 2014 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 17 Oktober 2016, yang dibuat dihadapan H. Yunardi, SH (“Perjanjian Sewa”).
9. Bahwa, selain hubungan sewa menyewa, antara Tergugat II dengan keluarga Turut Tergugat II juga telah terjalin hubungan pertemanan. Oleh karenanya, Turut Tergugat II, termasuk juga Turut Tergugat I tidak pernah memperlakukan apapun yang dilakukan Tergugat II terhadap Lahan, karena tidak sedikitpun keraguan dalam benak Turut Tergugat II bahwa Tergugat II tidak akan pernah melakukan Tindakan yang dianggap dapat membahayakan Lahan ataupun merugikan Turut Tergugat II dan/atau keluarga Turut Tergugat II.
10. Bahwa, pada suatu waktu di sekitar bulan September 2022, Tergugat II telah mendatangi rumah Turut Tergugat I (yang saat ini juga merupakan tempat tinggal Turut Tergugat II), dan kemudian menyampaikan mengenai rencana Para Tergugat mengalihkan usaha restoran Hanyang Garden kepada pihak lain, yaitu PT Lima Rasa Sehat (*in casu* Penggugat). Tergugat II juga menyampaikan bahwa Tergugat II diharapkan untuk memperoleh persetujuan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selaku pemilik Lahan, terkait dengan peralihan hak sewa atas tempat usaha Hanyang Garden. Atas permintaan ini Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan secara lisan, bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyetujui peralihan tersebut, dengan ketentuan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II perlu untuk terlebih dahulu bertemu untuk sekedar berbincang dengan calon penyewa baru (*in casu* Penggugat), mengingat hubungan sewa yang akan terjalin tidaklah sebentar.
11. Bahwa, beberapa hari kemudian Tergugat II kembali mendatangi rumah Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang pada pokoknya memberitahukan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai perjanjian pengalihan sewa dan usaha restoran antara

Halaman 62 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Penggugat dengan Para Tergugat yang telah ditandatangani suatu perjanjian yang pada pokoknya mengatur mengenai pengalihan sewa dan usaha restoran, dan oleh karenanya Tergugat II menyampaikan Penggugat dan Para Tergugat akan membutuhkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menandatangani suatu addendum terhadap Perjanjian Sewa. Atas permintaan ini Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyampaikan kembali mengenai permintaan bertemu dan berbincang dengan penyewa baru (in casu Penggugat). Menurut hemat Turut Tergugat II, permintaan tersebut sangatlah wajar dalam masyarakat yang beretika dan memahami norma kesopanan.

12. Bahwa, apabila Penggugat selaku calon penyewa memang memiliki itikad baik, **seharusnya keinginan untuk bertemu dan berbincang terlebih dahulu dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selaku pemilik Lahan juga merupakan 'kebutuhan' Penggugat**, jika memang Penggugat bermaksud untuk menempati dan melakukan usaha di atas Lahan untuk jangka waktu Panjang.

#### **H. PENGGUGAT MERAGUKAN SHGB DAN SHM MILIK TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH ATAS LAHAN**

13. Bahwa, sebelum dilakukan pendantangan addendum sebagaimana dimaksud dalam Butir 12 di atas, Penggugat menuntut agar Tergugat II memperoleh terlebih dahulu dokumen Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan Surat Keterangan Waris dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai bukti keabsahan kepemilikan Lahan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
14. Bahwa, atas permintaan dokumen tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyampaikan bukti kepemilikan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas Lahan adalah SHGB (Sertipat Hak Guna Bangunan) No. 01028 dan SHM (Sertifikat Hak Milik) No. 840, yang berdasarkan Pengecekan Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, kedua sertipikat tersebut tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, tidak terdapat sita dan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.
15. SHM No. 00840 dan SHGB No. 01028, masing-masing sudah atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Bahkan sudah puluhan tahun sertipikat tersebut atas nama Turut Tergugat I dan Turut



Tergugat II, yang selama ini tidak pernah ada sengketa waris. Terbukti selama lebih dari 8 tahun melakukan usaha restoran di atas Lahan, Tergugat II tidak pernah menghadapi masalah terkait Lahan, apalagi mengenai kepemilikan atas Lahan.

16. Namun demikian, **Penggugat tidak menghargai dokumen hukum** yang sah tersebut dengan seolah-olah berpendapat melalui kuasa hukumnya bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa waris. Hal ini tercermin dari permintaan Penggugat berupa permintaan dokumen Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan Surat Keterangan Waris tersebut.
17. Akibat dari permintaan Penggugat berupa APHB dan Surat Keterangan Waris, maka penandatangan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa menjadi mundur dari jadwal yang seharusnya sudah ditentukan, mengingat untuk memperoleh dokumen yang sudah puluhan tahun silam lamanya, menjadi persoalan tersendiri untuk memperolehnya, karena menjadi wajar bagi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II jika dokumen tersebut butuh waktu untuk mencarinya atau bahkan jika dokumen tersebut sudah hilang.
18. Mengingat, saat ini dokumen hukum kepemilikan didasarkan pada dokumen Sertipikat Hak Milik No. 00840 dan Sertipat Hak Guna Bangunan Nomor 01028, masing-masing sudah atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, yang sudah puluhan tahun lamanya dimiliki oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka sesungguhnya permintaan dokumen dari Penggugat terhadap Akta Pembagian Hak Bersama dan Surat Keterangan Waris, merupakan suatu hal yang konyol karena tidak mungkin dapat ditingkatkan menjadi SHGB atau SHM jika dahulu tidak disertakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan Surat Keterangan Waris. Hal ini membuktikan terhambat atau mundurnya penandatangan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa adalah akibat dari ulah Penggugat sendiri.

**I. TINDAKAN PEMAKSAAN DAN PENGANCAMAN OLEH KUASA HUKUM PENGGUGAT TERHADAP TURUT TERGUGAT I**

19. Bahwa pada tanggal 21 Oktober 2022, Turut Tergugat II telah datang ke kantor kuasa hukum Penggugat, untuk menghadiri pertemuan atas undangan dari Penggugat. Tujuan Turut Tergugat II adalah bertemu



dan berbincang serta menyerahkan persetujuan tertulis atas pengalihan sewa dari Tergugat II. Alangkah terkejutnya Turut Tergugat II sewaktu sampai di kantor tersebut, karena ternyata kuasa hukum Penggugat telah menyiapkan dokumen Perjanjian Sewa Menyewa untuk ditandatangani oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Turut Tergugat II telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa Turut Tergugat II butuh waktu untuk terlebih dahulu mempelajari draft dimaksud, apalagi mengingat saat itu Turut Tergugat I belum dapat hadir dalam pertemuan.

20. Namun ternyata reaksi dari Penggugat, tepatnya kuasa hukum Penggugat, sangat di luar dugaan, dimana kuasa hukum Penggugat tersebut, yang kemudian Turut Tergugat II ketahui bernama Chong Sung Kim, memaksa agar Addendum Perjanjian Sewa Menyewa ditandatangani pada saat itu juga dan memaksa Turut Tergugat II untuk menyerahkan suatu surat kuasa dari Turut Tergugat I dalam menandatangani Addendum Perjanjian Sewa.
21. Bahkan kuasa hukum dimaksud **mengancam akan melakukan penangkapan** oleh aparat Kepolisian terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, serta akan memenjarakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II jika tidak mau menandatangani Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.
22. Bahwa tindakan Penggugat dan kuasa hukumnya saat itu telah sangat melukai perasaan Turut Tergugat II dan membuat Turut Tergugat II berubah pikiran seketika sehingga tidak jadi menunjukkan persetujuan pengalihan secara tertulis bahkan terpikir untuk tidak sudi lagi menyewakan Lahan kepada Penggugat. **Saat itu Turut Tergugat II tidak dapat lagi menahan emosi dan menangis** dengan menyampaikan perasaannya kepada Penggugat dan kuasa hukumnya. Namun bukannya meminta maaf dan menenangkan situasi, Penggugat dan kuasa hukumnya justru **berbicara semakin kasar seperti bangsa penjajah terhadap pribumi di masa penjajahan**.
23. Turut Tergugat II sama sekali tidak mengerti apakah yang dilakukan kuasa hukum Penggugat merupakan hal yang umum dilakukan sebagai strategi advokat untuk membuat pihak lain melakukan apa yang dikehendaki. Namun, dalam pandangan Turut Tergugat II, perilaku kuasa hukum Penggugat tersebut menunjukkan bentuk kerusakan etika dan kesopanan yang seharusnya dimiliki masyarakat,

*Halaman 65 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



terutama masyarakat Indonesia sebagai bangsa dengan budaya ketimuran.

24. Bahwa, dengan memaksa Turut Tergugat II melakukan penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa pada peristiwa tanggal 21 Oktober 2022 serta berkata kasar dan mengancam, Penggugat dan kuasa hukumnya telah membuat Turut Tergugat II semakin yakin bahwa Penggugat tidak menghormati etika serta tidak norma kesopanan yang berlaku.
25. Bahkan, Turut Tergugat II telah dapat melihat bahwa Penggugat memiliki itikad buruk, dan telah sengaja mempersulit dan menghambat proses penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa dengan meragukan tanpa alasan yang dapat dibenarkan oleh hukum atas dokumen hukum kepemilikan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas Lahan dalam perkara *a quo*. Hal ini menyebabkan penandatanganan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa menjadi terhambat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a-quo* agar kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI**

#### **G. DALAM KEBERATAN PERUBAHAN/PERBAIKAN GUGATAN**

- Menyatakan Perbaikan Gugatan Penggugat cacat formil.
- Menolak Perbaikan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

#### **H. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini.

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat IV memberikan jawaban sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TURUT TERGUGAT IV menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan yang diajukan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT IV.

1. Sepengetahuan TURUT TERGUGAT IV, memang benar PENGGUGAT hendak membuka restoran Korea di Jakarta. PARA TERGUGAT menawarkan untuk mengambil alih usaha restoran Korea "Hanyang Garden" milik dari TERGUGAT I, dan PENGGUGAT tertarik untuk mengambil alih usaha restoran tersebut.
2. Bahwa Pada 22 September 2022, PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT datang menghadap TURUT TERGUGAT IV untuk membuat dan menandatangani Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022 tentang Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran "Hanyang Garden".
3. Dalam hal ini PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sepakat untuk melakukan peralihan usaha restoran "Hanyang Garden" serta Hak sewa atas tanah yang digunakan untuk restoran "Hanyang Garden", yang mana seluruh syarat dan ketentuan telah disepakati dan tertuang dalam Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022.

4. Pembuatan Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022 telah sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris

Bahwa TURUT TERGUGAT IV sebagai Notaris dalam membuat Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022 telah sesuai tupoksi Turut Tergugat IV sebagai Notaris yang diatur oleh ketentuan pasal 15 ayat (1) jo. pasal 16 ayat (1) huruf c jo. pasal 40 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

**Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris**, yang berbunyi:

*"Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."*

Halaman 67 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/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)



**Pasal 16 ayat (1) huruf c UU Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris**, yang berbunyi:

*“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib :*

- a. *bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;*
- b. *membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;*
- c. ***melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;...***”

**Pasal 40 ayat (1) UU Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris**, yang berbunyi:

*“Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain”*

4. Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022, mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai Alat Pembuktian yang Sempurna dan Mengikat.

Merujuk Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *“suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat”*. Maksud dari Pasal ini adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum, pejabat yang memang berwenang untuk membuatnya, yang mana salah satunya adalah Notaris sebagai pejabat umum.

Demikian, merujuk Pasal 1870 dan 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Akta otentik adalah alat pembuktian yg sempurna dan mengikat bagi kedua pihak, serta pihak-pihak yang terikat pada akta tersebut mendapat haknya berupa suatu pembuktian yg mutlak.

Jika dihubungkan dengan Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022 yang dibuat oleh PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT di hadapan Turut Tergugat IV, merupakan Alat Bukti yang “Sempurna” dan “Mengikat”. “Sempurna” berarti Yang Mulia Majelis Hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti otentik dimaksud.

Halaman 68 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan “Mengikat” berarti Yang Mulia Majelis Hakim Hakim terikat dengan alat bukti otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

5. Bahwa Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022, berisi Perjanjian antara PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT, maka berlaku Pasal 1338 KUH Perdata, yakni “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*”. Yang artinya, seluruh pokok-pokok yang diatur dalam perjanjian tersebut harus dipatuhi dan dilaksanakan oleh PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT.

## PETITUM

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas IA Khusus *c.q.* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 Agustus 2023

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV telah mengajukan Duplik tertanggal 22 Agustus 2023

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Copy dari copy Akta perjanjian sewa menyewa No.2 tanggal 3 April 2014 dan Perjanjian Sewa (Perjanjian sewa)  
Copy dari copy Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 17 Oktober 2016 (Bukti P-1) ;
2. Copy dari asli Akta No.17 tertanggal 22 September 2022, perjanjian pengalihan sewa dan usaha restoran “Hanyang Garden” (Bukti P-2)
3. Copy dari Asli Bukti Pembayaran Tahap pertama sebesar \$ 100.000,00 ( Bukti P-3)
4. Copy dari Asli Kehadiran Tergugat II dan Alihaq ( Bukti P-4)
5. Copy dari asli surat tanda terima dari Penggugat No 01/LRS-SI/X/2022 tertanggal 24 Oktober 2022 ( Bukti P-5)
6. Copy dari Asli Surat Tergugat I tertanggal 27 Oktober 2022 tentang Tanggapan atas Pengakhiran Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran Hanyang Garden (Bukti P-6) ;

Halaman 69 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Copy dari Asli Tanda terima Surat Kuasa Hukum Penggugat Nomor 143 /SL/INP-IX/2022 tanggal 30 Nopember 2022 perihal somasi pertama (Bukti P-7);
8. Copy dari Asli Surat Kuasa Hukum Tergugat No, 020/Som-LSW/Xii/2022 tanggal 5 Desember 2022 (Bukti P-8) ;
9. Copy dari Asli Tanda terima Surat Kuasa Hukum Penggugat No,146/SL/INP-XII/2022 tanggal 6 Desember 2022 (Bukti P-9) ;
10. Copy dari Asli Tanda terima Surat Kuasa Hukum Penggugat No,148/SL/INP-XII/2022 tanggal 13 Desember 2022 perihal tanggapan Surat No 020/SomLSW/XII/2022 dan undangan musyawarah (Bukti P-10) ;
11. Copy dari Asli Tanda terima Surat Kuasa Hukum Penggugat No,169/SL/INP
12. Flashdisk berisi pembicaraan ( Bukti P-12 )
13. Copy dari print out draf Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat oleh Notaris Yunardi, SH ( Bukti P-13)
14. Copy dari Print out Chat via WA dari Tergugat II kepada Direktur Utama Penggugat hari kamis tanggal 20 Oktober 2023 (Bukti P-14)  
Bukti Surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan diserahkan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga mengajukan dua orang saksi yaitu :

15. Saksi **Lee Chang Yun** dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi mengerahui adanya “Kewajiban kompensasi sewa tahun ketiga sebesar USD 57 ribu belum jatuh tempo”.
  - Bahwa saksi mengetahui prospees negosiasi Perjanjian Pengalihan, pembuatan Draft Perjanjian Pengalihan, Penandatanganan Perjanjian Pengalihan, sampai akhir Perjanjian Pengalihan diakhiri berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Perjanjian Pengalihan.
  - Bahwa Setelah pertemuan tanggal 21 Oktober 2022, PENGGUGAT telah menunggu klarifikasi dan penjelasan dari PARA TERGUGAT. Namun, tidak ada penjelasan apapun dari PARA TERGUGAT mengenai Penyangkalan Persetujuan oleh TURUT TERGUGAT I dan II.
  - Bahwa setelah 3 hari menunggu, tidak ada jawaban dari PT. Sajo, saksi mengantarkan surat pengakhiran perjanjian kepada Mr. Shin”.
  - Bahwa PT. Sajo dan Mr. Shin masih memiliki kewajiban Pasal 6 ayat (3) huruf b Perjanjian kepada PT. Lima Rasa sebesar USD 100.000,00.”
16. Saksi **Devara Allesandro** dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 70 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penandatanganan Addendum Perjanjian sewa tidak dilakukan pada 21 Oktober 2023, karena Pemilik Tanah tidak setuju pengalihan sewa dan addendum.
- Bahwa Pemilik tanah menginginkan perjanjian sewa baru bukan addendum”.
- Bahwa setelah pertemuan tanggal 21 Oktober 2022, PENGGUGAT telah menunggu klarifikasi dan penjelasan dari PARA TERGUGAT. Namun, tidak ada penjelasan apapun dari PARA TERGUGAT mengenai Penyangkalan Persetujuan oleh TURUT TERGUGAT I dan II.
- Bahwa pada 21 oktober 2022, addendum perjanjian batal ditandatangani karena Pemilik tidak setuju. Saya diminta oleh Direktur saya Ibu Erni untuk membuat draft pengakhiran perjanjian. Saya disuruh tunggu sampai hari senin 24 oktober 2022.
- Bahwa karena tidak ada irikad baik dari Mr. Shin terkait klarifikasi keterangan pemilik tanah, maka draft surat dikirim ke lawyer indoyang untuk diberi masukan. Kemudian surat tersebut saya print ditandatangani Direktur Utama PT. Lima Rasa dan diberikan ke Mr. Lee Chang Yun untuk dikirim ke PT. Sajo.”

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bantahannya Tergugat I dan tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy dari Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 01028/Petogohan seluar 451 m2 atas nama Murtajiah Ali ( Bukti T-01)
2. Copy dari Print Out Surat keterangan Pendaftaran tanah diterbitkan Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Selatan No Berkas 68205/2023 tertanggal 19 September 2023, tertkait SHGB Nomor 01028 / Petogogan , seluas 451 m2 atas nama Murtajiah Ali dan Iis Faizah (Bukti T-02)
3. Copy dari Asli SHM Nomor 840 / Petogogan seluas 65 m2 atas nama Murtaziah binti Haji Muhammad Ali ( Bukti T-03)
4. Copy dari copy Surat keterangan Pendaftaran tanah diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan No Berkas 67873/2023 tertanggal 19 September 2023 ( bukti T-04 ) ;
5. Copy dari asli Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 2 tertanggal 3 April 2014 ( Bukti T-05) ;
6. Copy dari Asli kwitansi pembayaran sewa lahan periode 3 tahun ketiga sejumlah Rp. 1.836.634.500,- dan Shin Kwang Taek kepada Iis Faizah tertanggal 27 Juli 2022;
7. Copy dari asli Surat Pernyataan Bersama dibuat oleh Ny Iis Faizah dan Murtajiah Ali tertanggal 20 September 2022 ( Bukti T-07) ;

Halaman 71 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



8. Copy dari Asli Salinan Akta Perjanjian Pengalihan Sewa dan usaha restoran "Hayang Garden" Nomor 17 tertanggal 22 September 2023 ( Bukti T-08)
9. Copy dari asli Surat dari PT Lima Rasa Sehat Nomor 01/LRS-SI/X/2022 tertanggal 24 Oktober 2022 ( Bukti T-09 )
10. Copy dari copy Sertifikat SHM 1114 /Pulo seluas 205 M2 atas nama Shin Sung Ho ( Bukti T-10 )

Bukti Surat tersebut telah dibubuhi meterai yang cukup dan diserahkan dipersidangan ;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan provisi sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan provisi Penggugat pada pokoknya adalah untuk Mengabulkan Pemohonan Sita Jaminan PENGGUGAT dalam Putusan Provisi pada Putusan Sela ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara aquo tidak dilakukan penyitaan atas barang barang milik Tergugat I dan II maka gugatan provisi Penggugat tidak beralasan hukum oleh karenanya harus ditolak ;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- b. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur libel) karena gugatan didasarkan pada perjanjian yang telah diputus secara sepihak oleh Penggugat ;
- c. Penggugat melakukan perbuatan wanprestasi terlebih dahulu dengan tidak dapat melaksanakan prestasinya untuk membayar kompensasi sewa periode 3 sebesar USD 57.172,50 (*exceptio non adimpleti contractus* )

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat I dan II, terlebih dahulu akan dipertimbangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang formalitas perubahan gugatan dimana Tergugat I dan Tergugat II merasa keberatan dengan perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sebelum dibacakan karena dengan mengganti surat gugatan yang lama dengan yang baru perubahan tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II dimungkinkan adanya hal-hal yang merugikan bagi Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya telah menanggapi keberatan tersebut dengan menyatakan bahwa Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT, hanya menambahkan 1 aset milik TERGUGAT II, yakni Tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Gunung No. 22, RT. 07, RW. 005, Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik TERGUGAT II pada permohonan Sita Jaminan. Yang mana, hal tersebut PENGGUGAT ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat baik yang sebelum dilakukan perubahan maupun yang setelah dilakukan perubahan diperoleh fakta bahwa benar perubahan gugatan Penggugat hanya sebatas menambahkan 1 aset milik TERGUGAT II, yakni Tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Gunung No. 22, RT. 07, RW. 005, Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik TERGUGAT II pada permohonan Sita Jaminan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara aquo belum dilakukan penyitaan atas barang-barang yang ditunjuk oleh Penggugat, dan penambahan penunjukan aset untuk dilakukan sita manakala gugatan dikabulkan adalah dimungkinkan untuk memenuhi kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak yang dikalahkan oleh Pengadilan, sehingga menurut hemat Majelis Hakim keberatan dari Tergugat I dan Tergugat II adalah berlebihan oleh karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pengertian eksepsi dalam hukum acara perdata adalah sanggahan terhadap suatu gugatan atau perlawanan yang tidak mengenai pokok perkara/pokok perlawanan dengan maksud untuk menghindari gugatan dengan cara agar hakim menetapkan gugatan tidak diterima atau ditolak

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan sebagaimana tersebut dalam jawabannya mengenai maka perlu dipertimbangkan :

- Apakah perjanjian telah diputus secara sepihak oleh Penggugat,
- Apakah benar Penggugat melakukan perbuatan wanprestasi terlebih dahulu dengan tidak dapat melaksanakan prestasinya untuk membayar kompensasi sewa periode 3 sebesar USD 57.172,50,

Halaman 73 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Kedua hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara yang perlu dibuktikan dan dipertimbangkan secara mendalam oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah masuk dalam ranah pokok perkara maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II harus ditolak ;

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah membantah gugatan tersebut , demikian pula Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV ;

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

- Bahwa PENGGUGAT dan Tergugat I serta Tergugat II sepakat untuk melakukan peralihan atas usaha restoran “Hayang Garden” milik TERGUGAT I.
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah menyepakati Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hayang Garden” No. 17 tertanggal 22 September 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Lia Amalia S.H., M.Kn di Jakarta Selatan ;
- Bahwa Penggugat telah melakukan Pengakhiran Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hayang Garden””. Pada tanggal 24 Oktober 2022 pukul 10.00 WIB.
- Bahwa TERGUGAT I telah melakukan Pengembalian Pembayaran Kompensasi Peralihan Hak Sewa Tahap Pertama sebesar USD 100.000 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 26 Oktober 2022 ;
- Bahwa Tergugat belum membayar kompensasi sewa periode 3 sebesar USD 57.172,50 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan, jawaban, replik dan duplik kedua belah pihak maka yang menjadi permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah:

- 1) ***Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi dengan tidak terlaksananya addendum perjanjian sewa menyewa yang direncanakan tanggal 21 Oktober 2022 ?***
- 2) ***Apakah Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan belum dibayarkan kompensasi sewa periode 3 sebesar USD 57.172,50 ?***

Menimbang, bahwa sebagaimana telah menjadi fakta hukum yang tetap karena telah tidak dibantah atau diakui oleh kedua belah pihak bahwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT dan Terugat I serta Terugat II sepakat untuk melakukan peralihan atas usaha restoran “Hanyang Garden” milik TERGUGAT I telah menyepakati Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hanyang Garden” No. 17 tertanggal 22 September 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Lia Amalia S.H., M.Kn di Jakarta Selatan hal tersebut sesuai dengan Bukti P-2 Fotocopy Akta No. 17 tertanggal 22 September 2023 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT IV;

Menimbang, bahwa Perjanjian sebagai suatu kontrak merupakan perikatan yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak yang pelaksanaannya akan berhubungan dengan hukum kekayaan dari masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut, dasar hukum perjanjian diatur dalam ketentuan **Pasal 1338 KUH Perdata** mengatur asas kebebasan berkontrak yang berbunyi: **“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya”**. Pasal tersebut menyatakan bahwa para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isinya dan bagaimanapun bentuknya. Dengan kata lain, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang dan bagi mereka yang membuatnya. Pada intinya, kontrak adalah suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang melahirkan suatu kewajiban, baik untuk berbuat maupun tidak berbuat sesuatu.

Menimbang, bahwa perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non-obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Sedangkan perjanjian non-obligatoir merupakan perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu ;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian obligatoir terdapat 4 macam-macam perjanjian obligatoir:

1. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik  
Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebaskan prestasi kepada satu pihak. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebaskan prestasi antara kedua belah pihak.
2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban  
Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Sementara perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi.
3. Perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil

Halaman 75 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang mengikat sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Adapun perjanjian formil adalah perjanjian yang terikat dengan formalitas tertentu, dalam hal ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

4. Perjanjian bernama, perjanjian tak bernama dan perjanjian campuran  
Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam undang-undang. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang. Sedangkan perjanjian campuran adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama pasal-pasal perjanjian Bukti P-2 yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah termasuk perjanjian timbal balik yang membebaskan prestasi antara kedua belah pihak, dan juga sebagai perjanjian atas beban dimana dalam perjanjian tersebut mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi. Sehingga apakah kedua belah telah menjalankan kewajibannya masing-masing menjadi tolok ukur dalam memenuhi kewajibannya masing masing ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi, karena dengan **tidak terlaksananya addendum perjanjian sewa menyewa yang direncanakan tanggal 21 Oktober 2022**, dengan mendasarkan pada **Pasal 1 ayat (1) Perjanjian Pengalihan**, mengatur:

*"Terhadap pengalihan hak dan kewajiban atas sisa masa sewa sebagaimana dimaksud PERJANJIAN SEWA MENYEWA. PIHAK PERTAMA setuju dan sepakat untuk mengalihkan hak dan kewajiban atas sisa masa sewa sebagaimana dimaksud PERJANJIAN SEWA MENYEWA dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KETIGA. Sebaliknya, PIHAK KETIGA setuju dan sepakat untuk menerima pengalihan hak dan kewajiban atas sisa masa sewa sebagaimana dimaksud PERJANJIAN SEWA MENYEWA dari PIHAK PERTAMA. Paling lambat pada 18-10-2022 (delapan belas Oktober dua ribu dua puluh dua), PIHAK PERTAMA, PIHAK KETIGA, dan PEMILIK OBJEK SEWA akan mengikatkan diri pada addendum PERJANJIAN SEWA MENYEWA, selanjutnya disebut ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA. ADDENDUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA pada pokoknya mengatur bahwa PIHAK KETIGA akan menggantikan kedudukan PIHAK*



*PERTAMA selaku Penyewa atas OBJEK SEWA dalam PERJANJIAN SEWA MENYEWA.”*

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah membantah telah melakukan wanprestasi, justru Penggugatlah yang terlebih dahulu wanprestasi sebagaimana dalam eksepsinya Penggugat melakukan perbuatan wanprestasi terlebih dahulu dengan tidak dapat melaksanakan prestasinya untuk membayar kompensasi sewa periode 3 sebesar USD 57.172,50 ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil dalil telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-14 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Lee Chang Yun dan Saksi Devara Allesandro sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, oleh Majelis Hakim tidak semuanya akan dipertimbangkan kecuali terhadap bukti bukti yang memang relevan dengan hal hal yang perlu dibuktikan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P – 2 dihubungkan dengan keterangan **Saksi Lee Chang Yun** dan **Saksi Devara Allesandro** keduanya menerangkan bahwa perjanjian addendum yang direncanakan pada tanggal 21 Oktober 2022 tidak jadi terlaksana karena adanya penolakan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II , hal tersebut bertentangan dengan pengakuan Tergugat I menjamin kepada PENGGUGAT, bahwa TURUT TERGUGAT I dan II telah setuju atas rencana Peralihan Hak Sewa atas Objek Sewa dari TERGUGAT I .

Menimbang, bahwa sesuai dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan diakui oleh kedua belah pihak, bahwa pada akhirnya **addendum perjanjian sewa menyewa yang direncanakan tanggal 21 Oktober 2022 tidak terjadi dilakukan** dan yang terjadi adalah Penggugat telah melakukan Pengakhiran Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hanyang Garden””. Pada tanggal 24 Oktober 2022 pukul 10.00 WIB. Dan TERGUGAT I telah melakukan Pengembalian Pembayaran Kompensasi Peralihan Hak Sewa Tahap Pertama sebesar USD 100.000 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 26 Oktober 2022, dan dengan pengakhiran secara sepihak oleh Penggugat tersebut dengan mendasarkan pada pasal 6 perjanjian



tersebut Penggugat menganggap Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi dan menuntut ganti rugi sebagaimana telah diperjanjikan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas sesuai **Pasal 1338 KUH Perdata** mengatur asas kebebasan berkontrak : **"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya "**. sehingga para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isinya dan bagaimanapun bentuknya. semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagi undang-undang dan bagi mereka yang membuatnya. yang melahirkan suatu kewajiban, baik untuk berbuat maupun tidak berbuat sesuatu.

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi permasalahan hukum dengan tidak terlaksananya **addendum perjanjian sewa menyewa yang direncanakan tanggal 21 Oktober 2022** cukup alasan untuk menyatakan Terugugat I dan Tergugat II telah wanprestasi, sehingga Penggugat dapat menggunakan Pasal 6 untuk mengakhiri perjanjian Sewa Menyewa secara sepihak dan menuntut ganti rugi ? dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah membantah bahwa tidak terlaksananya perjanjian **addendum perjanjian sewa menyewa yang direncanakan tanggal 21 Oktober 2022** tidak semata mata karena kesalahan dari Tergugat I maupun Tergugat II, karena Penggugat memutarbalikkan fakta, seolah-olah Para Tergugat tidak pernah mendapatkan persetujuan dari pemilik lahan untuk peralihan sewa. Padahal sangat jelas Para Tergugat telah memperoleh persetujuan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan Surat Pernyataan tertanggal 20 September 2022, sedangkan Penggugat merupakan pihak yang tidak melakukan pembayaran sewa dan bertindak arogan dengan memaksakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melakukan penandatangan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat I dan II telah memberikan jawaban yang pada pokoknya pada suatu waktu di sekitar bulan September 2022, Tergugat II telah mendatangi rumah Turut Tergugat I (yang saat itu juga merupakan tempat tinggal Turut Tergugat II), dan kemudian menyampaikan mengenai rencana Para Tergugat mengalihkan usaha restoran Hanyang Garden kepada pihak lain, yaitu PT Lima Rasa Sehat (*in casu* Penggugat). Tergugat II juga menyampaikan bahwa Tergugat II diharapkan untuk memperoleh persetujuan dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selaku pemilik Lahan, terkait dengan peralihan hak sewa atas tempat usaha Hanyang Garden. Atas permintaan ini Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan secara lisan, bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat I dan Turut



Tergugat II menyetujui peralihan tersebut, dengan ketentuan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II perlu untuk terlebih dahulu bertemu untuk sekedar berbincang dengan calon penyewa baru (*in casu* Penggugat), mengingat hubungan sewa yang akan terjalin tidaklah sebentar.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dan dihubungkan dengan bukti T-22 Surat Pernyataan tertanggal 20 September 2022, diperoleh fakta bahwa benar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memberikan persetujuan peralihan sewa dari Tergugat I dan II kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I , Tergugat II , Turut Tergugat I , Turut Tergugat II telah disangkal oleh Penggugat dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa dalil PARA TERGUGAT yang menyatakan seolah-olah TURUT TERGUGAT II menolak menandatangani Addendum Sewa Menyewa karena belum mempelajari draft addendum, atau karena paksaan serta hardikan dan suara tinggi dari PENGGUGAT adalah TIDAK BENAR jangankan mempelajari draft Addendum Sewa Menyewa, pada saat (Pertemuan 21 Oktober 2022) Kuasa Hukum PENGGUGAT menanyakan Persetujuan Pemilik Objek Sewa kepada TURUT TERGUGAT II atas Perjanjian Pengalihan. Dijawab oleh TURUT TERGUGAT II dan dan Alihaq (suami TURUT TERGUGAT II). *“saya tidak setuju kalau itu bentuknya pengalihan”, “Saya tidak mau kalau itu over sewa”, “saya tidak mau itu addendum”, “yang kita mau, notaril by notaril, perjanjian yang lama kita batalkan”.*
- Bahwa dalil PARA TERGUGAT yang menyatakan PENGGUGAT melakukan wanprestasi terhadap Kewajiban Kompensasi Sewa sebesar USD 57.172,50 adalah KEBOHONGAN. Faktanya, merujuk Pasal 3 ayat (3) Perjanjian Pengalihan, kewajiban PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran atas kompensasi sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga sebesar USD. 57.172,50, yang mana jatuh tempo-nya adalah 21 September 2023. Sedangkan Perjanjian Pengalihan berakhir berdasarkan Klausula Pengakhiran Perjanjian Pasal 6 Perjanjian Pengalihan adalah pada 24 Oktober 2022 (lihat Surat PENGGUGAT No. 01/LRS-SI/X/2022 tertanggal 24 Oktober 2022).
- Pasal 3 ayat (3) Perjanjian Pengalihan, mengatur:  
*“Selain pembayaran kompensasi sebagaimana dimaksud- dalam Pasal 3 ayat (1) PERJANJIAN ini, PIHAK KETIGA juga wajib melakukan pembayaran kepada- PIHAK PERTAMA sebesar US\$ 57.172,50 (lima puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh dua koma lima puluh Dollar Amerika Serikat) atas kompensasi sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga. Kompensasi Pembayaran atas sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga ini akan dibayarkan*



PIHAK KETIGA kepada PIHAK- PERTAMA selambat-lambatnya pada 21-9-2023 (dua puluh satu September dua ribu dua puluh tiga).”

Berdasarkan hal tersebut, PENGGUGAT tidak melakukan Wanprestasi terhadap Kewajiban kompensasi sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga sebesar USD. 57.172,50.

Menimbang, bahwa Pasal 1925 BW menyebutkan: “Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu”. Betapa sempurnanya kekuatan pengakuan di muka hakim sehingga oleh KUH Perdata pengakuan semacam itu tak dapat ditarik kembali kecuali dapat dibuktikan bahwa pengakuan itu akibat dari suatu kekhilafan yang terjadi.

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai pihak ketiga telah mengakui bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyetujui peralihan tersebut, dengan ketentuan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II perlu untuk terlebih dahulu bertemu untuk sekedar berbincang dengan calon penyewa baru (*in casu* Penggugat), mengingat hubungan sewa yang akan terjalin tidaklah sebentar, namun hal tersebut telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana disebutkan dalam repliknya ;

Menimbang, bahwa dalil PARA TERGUGAT yang menyatakan PENGGUGAT melakukan wanprestasi terhadap Kewajiban Kompensasi Sewa sebesar USD 57.172,50 yang dibantah oleh Penggugat sebagai kebohongan karena tagihan tersebut sesuai dengan Pasal 3 ayat (3) Perjanjian Pengalihan, kewajiban PENGGUGAT untuk melakukan pembayaran atas kompensasi sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga sebesar USD. 57.172,50, yang mana jatuh tempo-nya adalah 21 September 2023;

Menimbang, bahwa terhadap bantahan Penggugat tentang Kewajiban Kompensasi Sewa sebesar USD 57.172,50 adalah sesuatu kebohongan oleh Majelis Hakim dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022 tentang Perjanjian Pengalihan Sewa yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II pada dasarnya menjadi ketentuan yang mengikat kedua belah pihak, sebagai konsekwensi **Pasal 1338 KUH Perdata**, dimana pemberlakuan pasal-pasal kesepakatan berlaku tidak dapat dipilih sesuai selera yang hanya menguntungkan bagi salah satu pihak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022 tentang Perjanjian Pengalihan Sewa Pasal 3 ayat (3) Perjanjian Pengalihan, mengatur:

**“Selain pembayaran kompensasi sebagaimana dimaksud- dalam Pasal 3 ayat (1) PERJANJIAN ini, PIHAK KETIGA juga wajib melakukan pembayaran kepada- PIHAK PERTAMA sebesar US\$ 57.172,50 (lima puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh dua koma lima puluh Dollar Amerika Serikat) atas kompensasi sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga. Kompensasi Pembayaran atas sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga ini akan dibayarkan PIHAK KETIGA kepada PIHAK-PERTAMA selambat-lambatnya pada 21-9-2023 (dua puluh satu September dua ribu dua puluh tiga).”**

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim ketentuan Pasal 3 ayat (3) Perjanjian Pengalihan tersebut haruslah dipahami bahwa Penggugat berkewajiban pula untuk melakukan pembayaran kepada- PIHAK PERTAMA sebesar US\$ 57.172,50 (lima puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh dua koma lima puluh Dollar Amerika Serikat) atas kompensasi sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga, ketentuan mengenai waktu pembayaran yang telah ditentukan yaitu selambat-lambatnya pada 21-9-2023 (dua puluh satu September dua ribu dua puluh tiga), tidak dapat diartikan secara serta merta Penggugat dapat bebas dari kewajiban pembayaran tersebut hanya dengan telah diputuskan Perjanjian Perjanjian Pengalihan Sewa secara sepihak oleh Penggugat pada tanggal 24 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Pemutusan Perjanjian Pengalihan Sewa secara sepihak oleh Penggugat kemudian PARA TERGUGAT dianggap telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban pembayaran ganti rugi sebesar USD. 100.000 kepada PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b Akta No. 17 tertanggal 22 September 2022 tentang Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hanyang Garden” yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT IV (“**Perjanjian Pengalihan**”). Sementara Penggugat mengakui belum membayar melakukan pembayaran kepada- PIHAK PERTAMA sebesar US\$ 57.172,50 (lima puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh dua koma lima puluh Dollar Amerika Serikat) atas kompensasi sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga, dengan demikian telah terbukti Penggugat juga belum melakukan kewajiban yang harus dilakukan sebagaimana disepakati dalam perjanjian Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hanyang Garden”;

Halaman 81 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



Menimbang, bahwa permasalahan hukum kedua belah pihak adalah tentang Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hayang Garden” , sehingga kewajiban Penyewa untuk membayar pengalihan sewa sebesar US\$ 57.172,50 (lima puluh tujuh ribu seratus tujuh puluh dua koma lima puluh Dollar Amerika Serikat) atas kompensasi sewa periode 3 (tiga) Tahun Ketiga adalah suatu keharusan untuk dilakukan oleh Penggugat apabila hal tersebut dihubungkan dengan Pengakhiran Perjanjian Pengalihan Sewa dan Usaha Restoran “Hayang Garden””. Pada tanggal 24 Oktober 2022 pukul 10.00 WIB oleh Penggugat, tentunya hal tersebut menjadi tidak berimbang tentang hak dan kewajiban masing-masing, dalam perkara aquo Penggugat lebih mengedepankan haknya daripada kewajiban yang harus dilakukan, pemutusan secara sepihak atas perjanjian tersebut bertentangan dengan kewajiban Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, secara terang dan jelas Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terlebih dahulu kepada Para Tergugat apabila hal tersebut dihubungkan dengan asas ***Exceptio Non Adimpleti Contractus*** dimana seseorang tidak dapat menyatakan pihak lain melakukan suatu perbuatan wanprestasi jika ia sendiri telah terlebih dahulu melakukan perbuatan wanprestasi. Hal ini juga telah disampaikan oleh Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian dalam halaman 57-58 yang berbunyi sebagai berikut:

*“.....Dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada suatu azas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing-masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya, ‘Jangan menganggap saya lalai, kalau kamu sendiri juga sudah melalaikan kewajibanmu.....”*

Maka berdasarkan asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus*, Tergugat tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Pengalihan Sewa. Oleh karena gugatan Penggugat memenuhi penerapan asas *Exceptio Non Adimpleti Contractus* maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III terpenuhi maka untuk eksepsi yang selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

## DALAM REKONPENSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut dalam jawaban Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah membantah gugatan Rekonvensi tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan Penggugat I, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I , Tergugat II Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima pula

## **DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ ;**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga Penggugat /Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI**

### **DALAM PROVISI**

- Menolak gugatan provisi Penggugat ;

### **DALAM KONPENSİ**

#### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi ;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima ;

### **DALAM REKONPENSİ**

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi tidak dapat diterima ;

### **DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ**

- Menghukum Penggugat / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp, 2.264.000,- (Dua juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis tanggal 21 Desember 2023 oleh kami, Anry Widyo Laksono, S.H.. MH, sebagai Hakim

Halaman 83 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua , Agung Sutomo Thoba, S.H., M.H. dan Djuyamto, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 3 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus dipublikasikan untuk umum melalui aplikasi *e-court* Mahkamah Agung RI oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh Adelina Hutabarat, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan dihadiri secara elektronik Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II , Kuasa Hukum Turut Tergugat IV, tanpa dihadiri Turut Tergugat III ;

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**Agung Sutomo Thoba, S.H.. MH  
MH**

**Anry Widyo Laksono, S.H..**

**Djuyamto , S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Adelina Hutabarat , S.H**

- |                                 |   |                |
|---------------------------------|---|----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran/PNBP ..... | : | Rp 30.000,00;  |
| 2. Biaya Proses .....           | : | Rp 100.000,00; |
| 3. Penggandaan .....            | : | Rp 206.000,00; |

*Halaman 84 dari 85 Putusan Perdata Gugatan Nomor 319/Pdt.G/2023/PN JKT.SEL*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Panggilan .....	:	Rp2.240.000,00;
5. PNBP .....	:	Rp 70.000,00;
6. Biaya Sumpah .....	:	Rp. 50.000,00
7. Materai .....	:	Rp. 10.000,00
8. Redaksi .....	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	Rp2.264.000,00;
( dua juta dua ratus enam puluh empat ribu rupiah )		